

RIO DE JANEIRO, 08 DE NOVEMBRO DE 2012.

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

A TECNOSOLO ENGENHARIA S/A

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

RUA SARA, N° 18 – SANTO CRISTO – RIO DE JANEIRO – RJ.

REF. PRÉDIO TECNOSOLO.

PREÇO MÍNIMO: R\$ 12.331.410,00

PREÇO POR M²: 2.730,00

PREÇO OFERTA: R\$16.423.812,00

PREÇO POR M²: R\$ 3.636,00

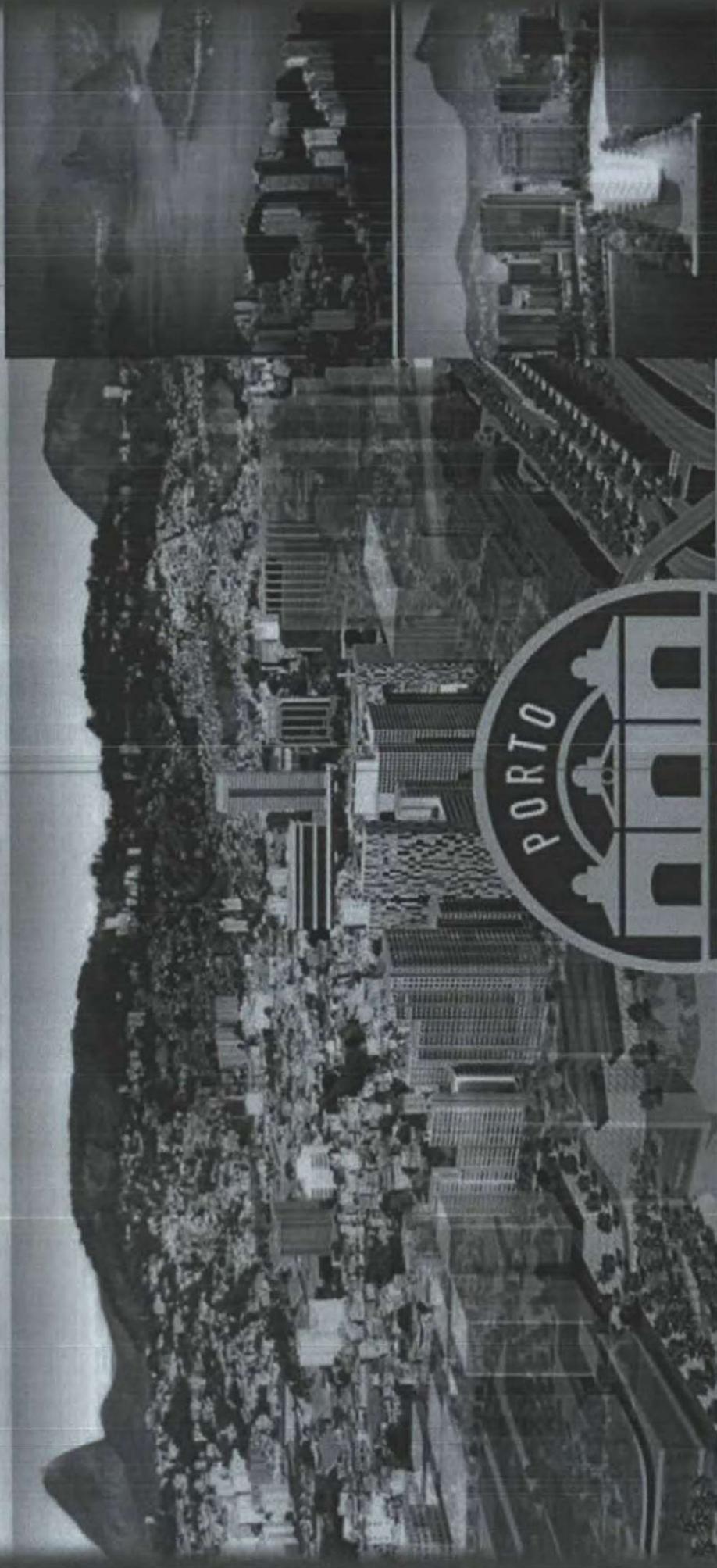
ZIROCHI

BUSINESS

1751

ZEROCH

BUSINESS



+

RIO DE JANEIRO, 08 DE NOVEMBRO DE 2012.

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

A TECNOSOLO ENGENHARIA S/A

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

RUA SARA, Nº 18 – SANTO CRISTO – RIO DE JANEIRO – RJ.

REF. PRÉDIO TECNOSOLO.

PREÇO MÍNIMO: R\$ 12.331.410,00

PREÇO POR M²: 2.730,00

PREÇO OFERTA: R\$16.423.812,00

PREÇO POR M²: R\$ 3.636,00



1753

Informação Urbanística

Planta Cadastral 287A42
PAP 287AIV2 / PAA 12300

Zona Residencial 3: Decreto 7351/1988
Centro de Bairro 1: Decreto 322/1976

Área de Especial Interesse (AEI): da Região do Porto do Rio e Área da Operação Urbana da Região do Porto do Rio - Lei Complementar 101/2009

Edificação afastada das divisas: Decreto 7351/1988 - Setor 3 altura máxima 11m
Edificação não afastada das divisas: Decreto 7351/1988 - Setor 3 altura máxima 11m

Suscetibilidade: Baixa - Decreto 33534/2011

ATENÇÃO: Consultar a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro (GEO-RIO).

Obs.: As informações do Zoneamento foram realizadas no site da prefeitura.
Para maiores informações ir no GLF.

www.rio.rj.gov.br/web/smu/

3 GLF Centro
Rua República do Líbano, 54 - Centro
Telefone: 22211338

PAL 34.072

LIROCHI

BUSINESS

PROJETO PARA REMEMBRAMENTO DOS LOTES 14,16,18,20 e 22 DA RUA SARA - SANTO CRISTO - I.R.A. - C.B. I. - RIO DE JANEIRO

205

ESC. 1/250

PROPRIETARIO

[Signature]

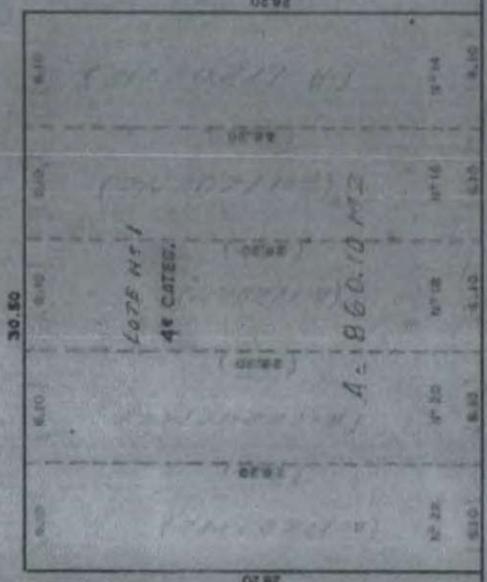
AUTOR DO PROJETO

LUCIA HELZEL VERDE SOUZA
Arquiteta - OAB RJ 100.420-2 - 2ª Região

[Signature]

34072

APPROVO
8.12.06
R.P.



VISTO
Arquiteta - OAB RJ 100.420-2 - 2ª Região
[Signature]
8.12.06

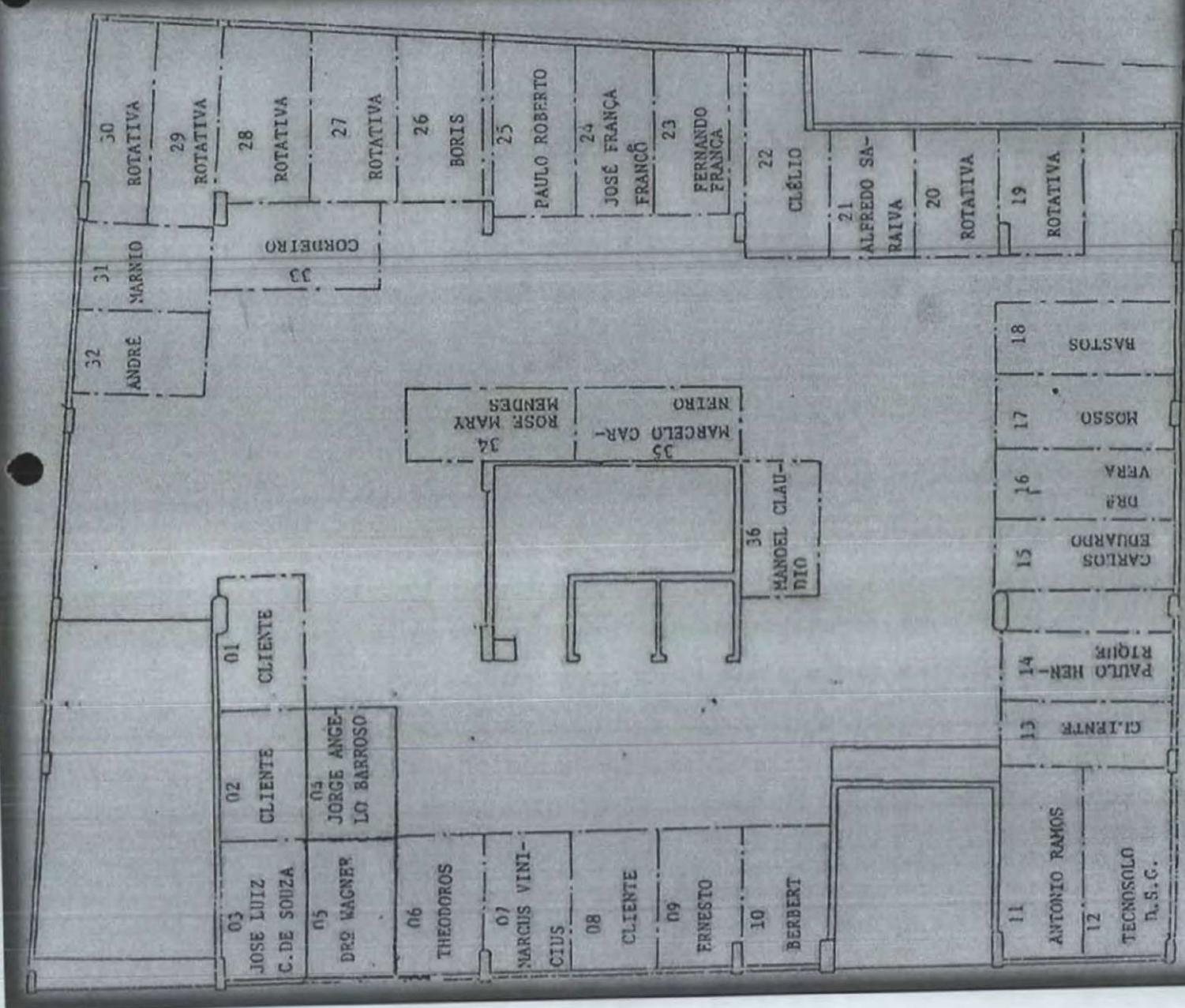
[Signature]

4567

585

Planta do Estacionamento

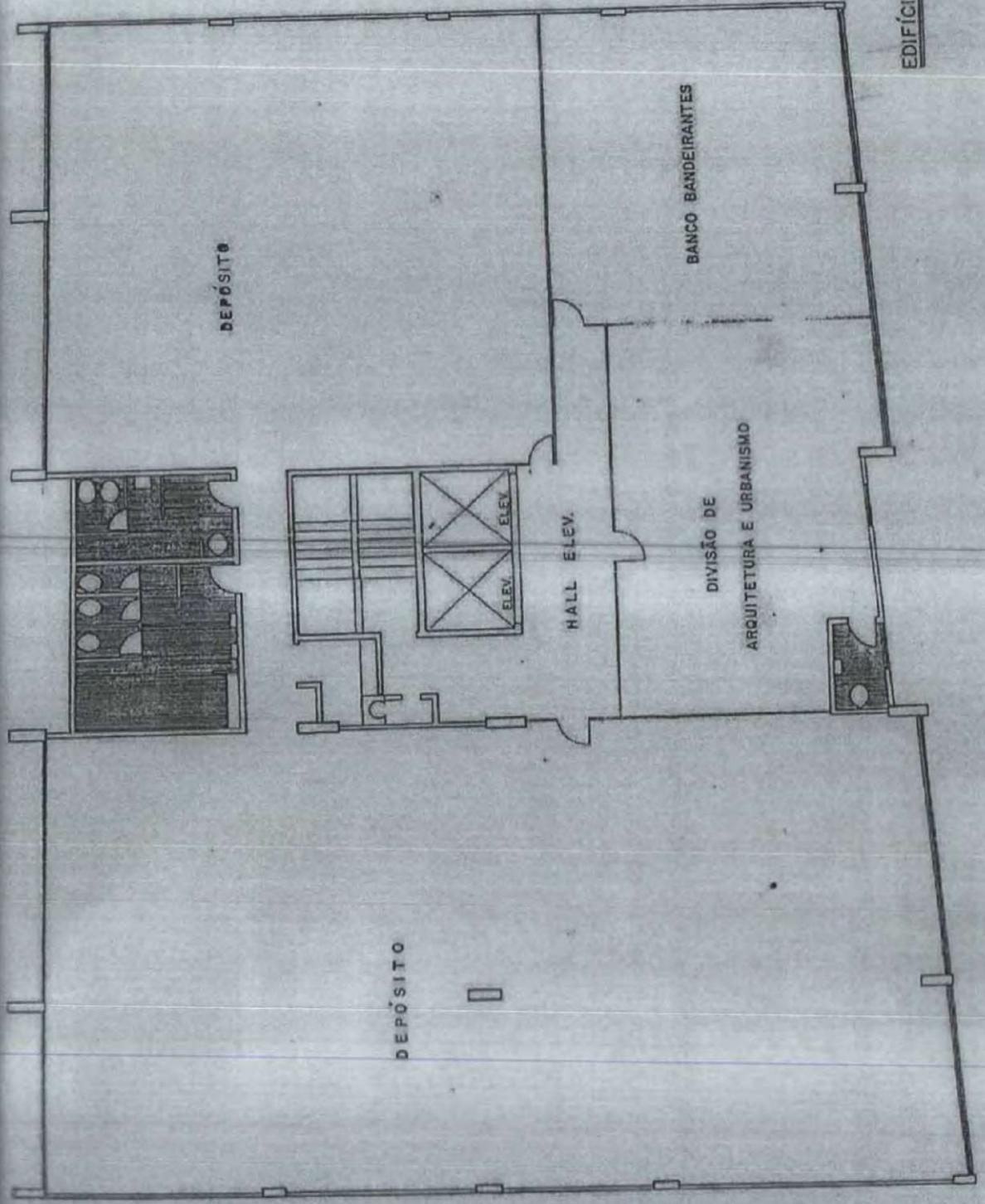
8576



Planta do 1º Pavimento

TIROCHIL

BUSINESS



EDIFÍCIO À RUA SARA 14

1º PAVIMENTO

ESC. 1:1000

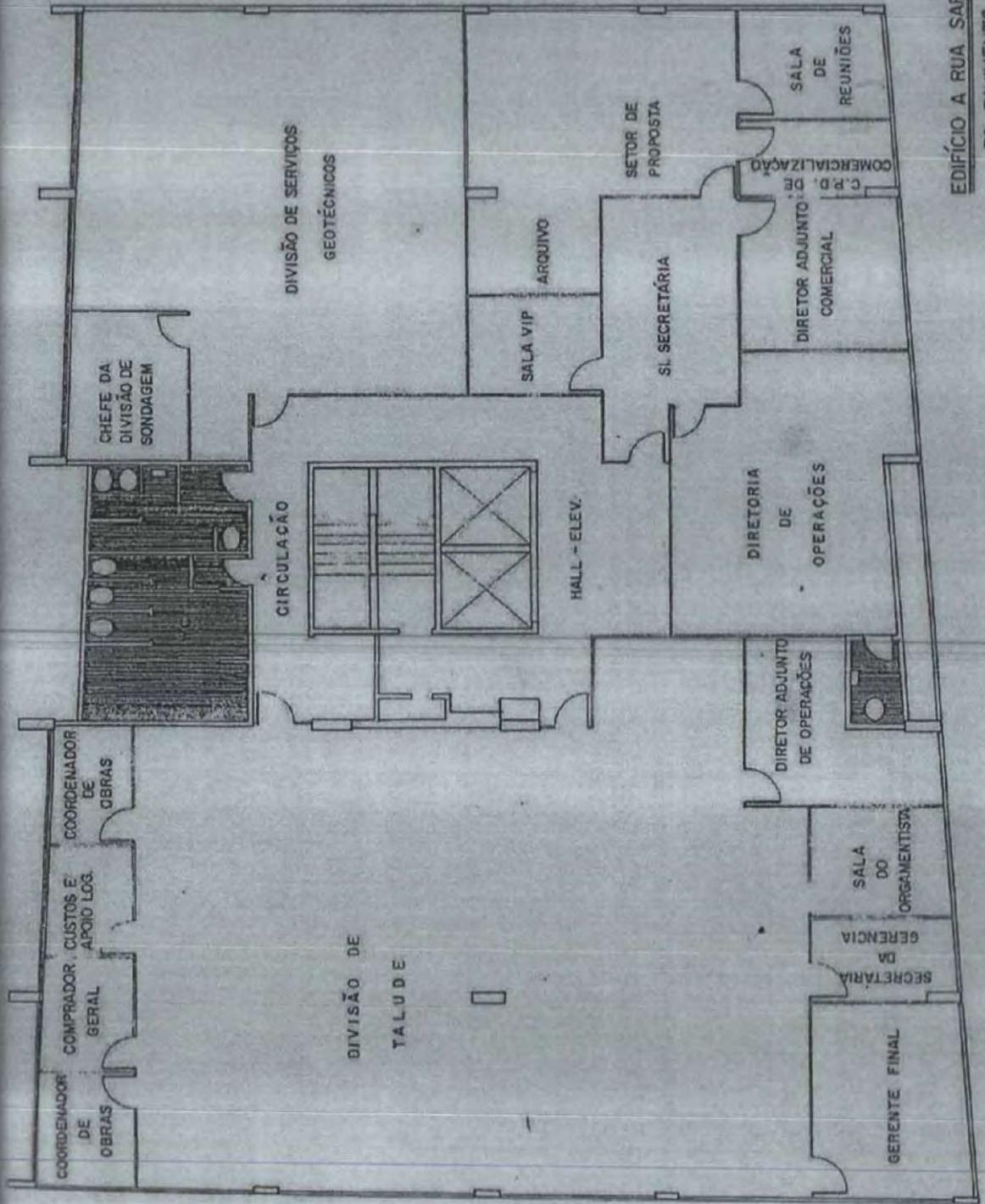
ÁREA = 594,50

1750

Planta do 3º Pavimento

TIROCHIL

BUSINESS



EDIFÍCIO A RUA SARA, 14

3º PAVIMENTO

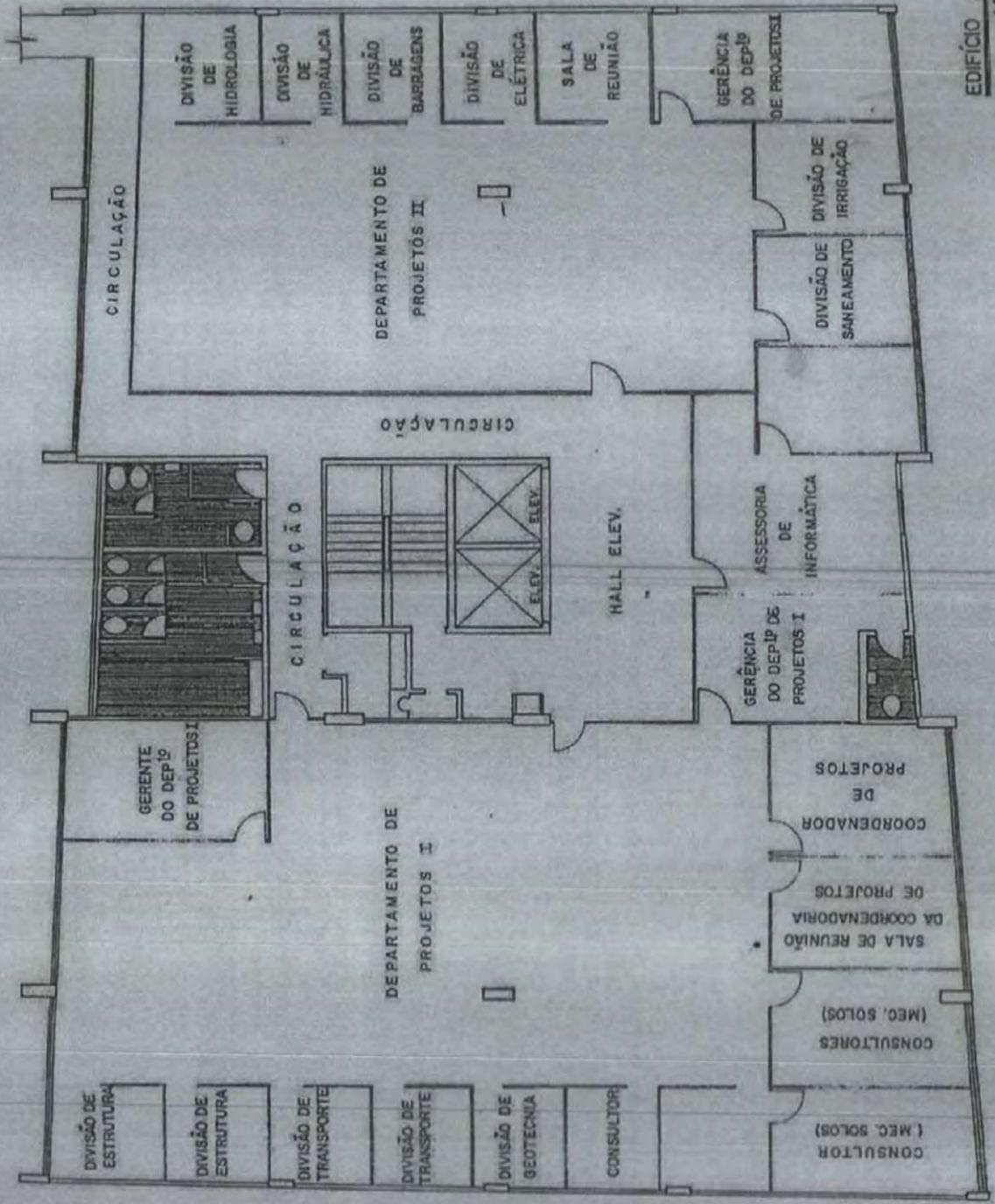
ESC. 1:100

1761

Planta do 4º Pavimento

TIROCHIL

BUSINESS



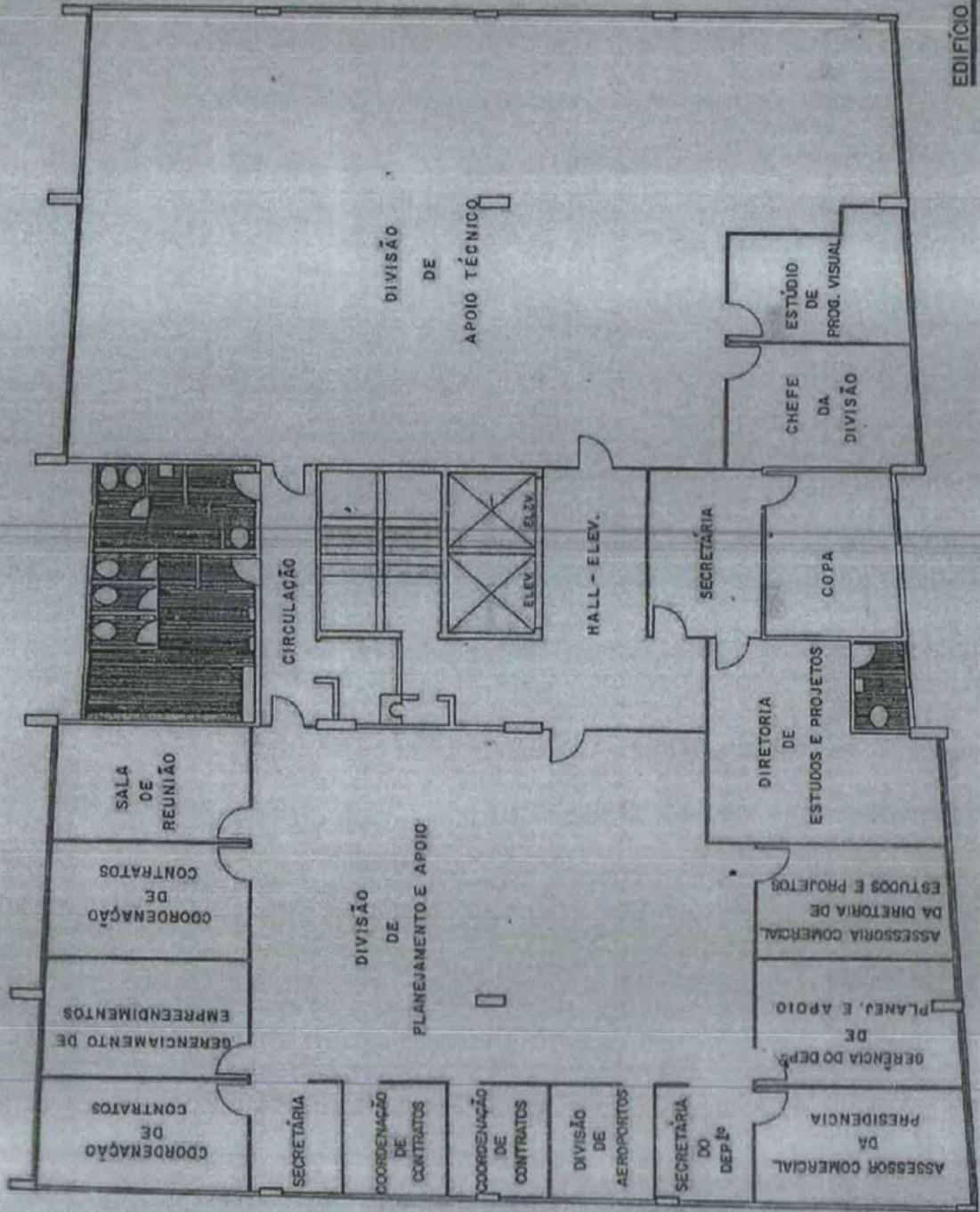
EDIFÍCIO A RUA SARA J4
 4º PAVIMENTO
 ESC. 1:100

2062

Planta do 5º Pavimento

LIROCHI

BUSINESS



EDIFÍCIO A RUA SARA 14
 5º PAVIMENTO
 ESC. — 1:100

1763

21075

01

VERSO

AV-3-21.075 - **CONSTRUÇÃO:** Nos termos do requerimento detado de 26.03.1979, protocolado neste cartório sob o nº 49393, instruído por certidão nº 145.012, expedida em 20.12.1978, pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, de Prefeitura desta cidade, fica averbada a construção do um prédio de uso exclusivo destinado à indústria de manutenção e montagem de peças quando o meio porte, não afastado dos divisas, com 5 pavimentos, o pavimento de garagem, elevado, com pavimento térreo e subsolo destinado a estacionamento de veículos, que recebeu o nº 18 pela Rua Sara, tendo sido concedido o "habite-se" em 27.12.1978. Rio de Janeiro, 25 ABR 1979 . O. OFICIAL.

Shirley E. X. Lopes

SHIRLEY E. X. LOPES - Esc. M. Agda.
Matrícula 1.653.834

R-4-21.075 - **QUILÔMETRO:** Hipoteca Ocular em 2ª grau - **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial nº 030.84/0062-BHB, emitida em Brasília-DF em 10/04/84, com vencimento em 09/05/85, protocolada neste cartório sob o nº 128890 - **VALOR:** Cr\$70.000.000,00, sujeito à correção monetária - **DIÚROS:** A taxa nominal de 5,25501% ao tri-
mestre, eleváveis de 1% ao ano em caso de mora - **PRAZO:** A dívida será paga em 4 prestações trimestrais e sucessivas, calculadas de acordo com a tabela Price, equivalente a cada uma, a 2.134,1999 - **ORTN,** - encendo-se a 1% em 09/08/84 e as demais no mesmo dia do último dia dos trimestres subsequentes e a última em 09/05/85. **DEMO-**
STRADOR: Tecnosolo Engenharia e Tecnologia de Solos e Materiais S/A, qualificada no matricoula - **REEM:** Papoo Regional de Brasília-DF, com sede em Brasília-DF, nº 00.000.208/0001-00, Rio de Janeiro, 17 ABR. 1984 - *Shirley E. X. Lopes*

SHIRLEY E. X. LOPES - Esc. M. Agda.
Matrícula 1.653.834

CONTINUA NA FICHA Nº 02.

TIROCHI

BUSINESS

**Registro
Geral de
Imóvel**

REGISTRO GERAL

MATRICULA

21075

FICHA

02

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



R-5-21.075 - TÍTULO: Hipoteca cedular em 3ª grau. FORMA DO TÍTULO
LO: Cédula de Crédito Comercial nº CCC-54/0298-DRB, emitida em
 28.12.84 na cidade de Brasília-DF, protocolada neste Cartório -
 sob o nº 140.448. VALOR: Cr\$ 300.000.000, sujeitos à correção -
 monetária. JUROS: 24% ao ano. FRAÇÃO: A dívida será paga em -
 10.07.85. DEVEDORA: Tecnosolo Engenharia e Tecnologia de Solos
 e Materiais S/A., já qualificada na matrícula. CREDORES: Banco -
 Regional de Brasília-DF. Rio de Janeiro, 19 JAN 1985

Shirley X. Lopes
 Shirley X. Lopes, Adv.
 Matricula 1.431.008

A.V-6-21.075- DESIGNAMENTO DE GARANTIA DA HIPOTECA REFERIDA NO -
ATO AV-2; Nos termos do requerimento de 16.07.85, protocolado -
 neste cartório sob o nº 147.326, o Banco Bamerindus de Investi-
 mento S/A autorizou o desligamento do imóvel da referida hipote-
 ca. Rio de Janeiro, 14 AGO 1985 - *Shirley X. Lopes*

SHIRLEY X. LOPES, Adv.
 Matricula 1.431.008

R-7-21.075- TÍTULO: Hipoteca cedular em 3ª grau. FORMA DO TÍTULO
Cédula de Crédito Comercial nº CCC-85/0201-DRB, emitida em
 22.00.85, nesta cidade, protocolada neste cartório sob o nº
 148.920, em 28.08.85. VALOR: Cr\$ 500.000.000, sujeitos à corre-
 ção monetária. JUROS: 30% ao ano, eleváveis à 1ª ao ano em caso -
 de mora. FRAÇÃO: A dívida será paga em 20.03.86. DEVEDORA: Tecno-
 solo Engenharia e Tecnologia de Solos e Materiais S/A, já quali-
 ficada na matrícula. CREDORES: Banco Regional de Brasília S/A-DRB.

CONTINUA NO VERSO

2º Ofício de Registro de Imóveis
 Comarca da Capital - Rio de Janeiro
 Av. Nilo Peçanha, nº 26, 5º Andar
 CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE
 Interveniente Autorizado

Registro
 Geral de
 Imóvel

TIROCHIL
 BUSINESS

LIROCHI

BUSINESS

Registro Geral de Imóvel

BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Poder Judiciário - Comarca da Capital
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO



MATRÍCULA
21075
FOLHA **03**

R-11-21.075-TÍTULO: Hipoteca cedular... FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Comercial nº 88/00029-X, emitida em 25-04-88 nesta cidade, protocolada neste cartório sob o nº 100.940, em 27-04-88, - VALOR: R\$40.000.000 reajustável nos casos e condições previstas no título. JUROS: 12% por ano comercial calculados com base na taxa proporcional aplicada sobre a média mensal dos saldos devedores diários corrigida. Em caso de inadimplemento, sem prejuízo do ranjante monetário, em substituição aos juros antes referidos, serão cobrados juros remuneratórios de 48% por ano comercial, mais juros de mora de 1% ao ano. PRAZO: A dívida será paga em 21-10-88 LEVADORA: Tecnosolo Engenharia e Tecnologia de Solos e Materiais S/A., já qualificada na matrícula. CREADOR: Banco do Brasil S/A., - CEC nº 00.000.000/0258-52, por sua agência Metropolitana/Saldade-RJ Rio de Janeiro, 1 MAI 1988.

Handwritten signature: Shirley Lopes
 SHIRLEY E. X. LOPES - Escrivã. Ass.
 Matrícula 1.000.038

R-12-21.075- CANCELAMENTO DA HIPOTECA CEDULAR OBJETO DO ATO R-11: Nos termos do requerimento do 09.11.88, protocolado neste cartório sob o nº 108.253, em 11.11.88, o Banco do Brasil S/A. autorizou o cancelamento da referida hipoteca. Rio de Janeiro, 8 NOV 1988

Handwritten signature: Shirley Lopes
 SHIRLEY E. X. LOPES - Escrivã Ass.
 Matrícula 1.000.038

Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei nº 5.015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel. A proprietária já mencionada na matrícula adquiriu de LUIZ EDUARDO DOULA SOARES FERREIRA e sua mulher, conforme escritura da compra e venda lavrada em Notas do 8º Ofício desta cidade, livro 1257, fls. 92vº, datada de 19.12.1974; registrada em... 22.01.1975 no Livro 3-73, sob o nº de ordem 73.535, fls. 129, Rio de Janeiro, 30 de outubro de 1996.0 OFICIAL,

Handwritten signature: Paulo Moura
 PAULO MOURA

2º Ofício do Registro de Imóveis
 Esplanada do Capital - Rua do Janeiro
 Av. Nilo Peçanha, nº 26, 5º Andar
 CLÁUDIO NOGUEIRA ASSAURRE

Descrição da construção

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontra-se edificada uma construção, que está descrita de acordo com os padrões e/ou utilização:

Construção N° 01: Prédio comercial de uso exclusivo.

Construção com 06 pavimentos, edificada em estrutura de concreto armado, com fechamento laterais de alvenaria, fachada revestida de massa desempenada pintada e coberta de telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em várias águas.

O prédio é composto de portaria no pavimento térreo; subsolo com área livre de garagem, cisterna de 120.000 litros, casa de bomba, gerador, subestação e quadro geral; pavimento pilotis com área livre de garagem; 05 pavimentos tipos, casa um, composto de salão corrido subdividido em salas dos escritórios de diversos departamentos, por divisórias padrão naval com painéis cegos e com vidro, 01 sanitário privativo, 02 sanitários coletivos(masc./feminino) e copa, com exceção do 5° andar da diretoria que é composto de 04 sanitários(masc./feminino) e 03 sanitários privativos diretoria; cobertura com casa das máquinas dos 02 elevadores que atendem o prédio, marca Sul, um com capacidade para 05 passageiros e outro 07 passageiros e outro 07 passageiros, com cabines revestidas de fórmica.

O prédio conta também com caixa de escada, com portas de acesso tipo corta-fogo e luz de emergência.

1767



Especlificações

TIROCHI

BUSINESS

Pavimento tipo

Escritórios:

Forro: Gesso

Paredes: massa desempenada pintada

Piso: vinílico, laminado plástico e carpete

Caixilhos: alumínio

Portas: madeira e padrão das divisórias

Sanitários e Copas:

Forro: gesso

Paredes: azulejos branco até o teto

Piso: cerâmico e vinílico

Caixilhos: alumínio

Portas: madeira

Pavimento Térreo

Portaria:

Forro: gesso

Paredes: massa desempenada pintada

Piso: caco de mármore

Caixilhos: sem

Portas: giratória automática de madeira e alumínio, vidro temperado e de alumínio.

Especificações

Pavimento pilotis e subsolo

Garagem:

Forro: laje

Paredes: massa desempenada pintada

Piso: concreto cimentado

Caixilhos: cobogós cerâmico e basculante de ferro

Portas: alumínio tipo basculante e de ferro de enrolar

Estado de conservação: Bom

Idade aparente: 20 anos

Pé direito: 2,50m

Área construída: 4.517,12m²

Vida útil remanescente: 40anos

Nota: As áreas citadas foram obtidas, calculadas com base nas escalas das plantas fornecida pelo proprietário.

Portaria – Pavimento Térreo: 92,40m²

Garagem – Subsolo: 776,16m²

Garagem – Pilotis: 637,41m²

Escritório – Pav. Tipo: (5 x 597,50m²) = 2.987,50

Casa de Máquina – Cobertura: 23,65m²

Total: 4.517,12m²

TIROCH

BUSINESS

1769

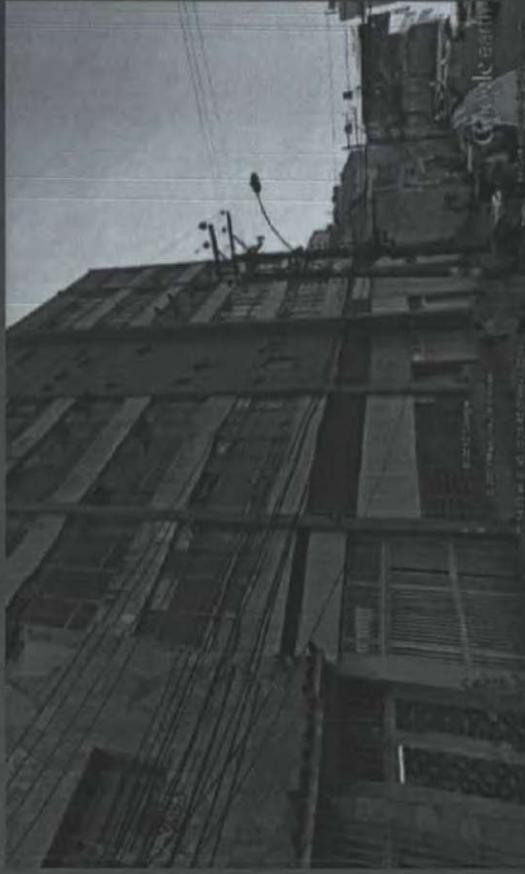
TIROCHI

BUSINESS

Imagens



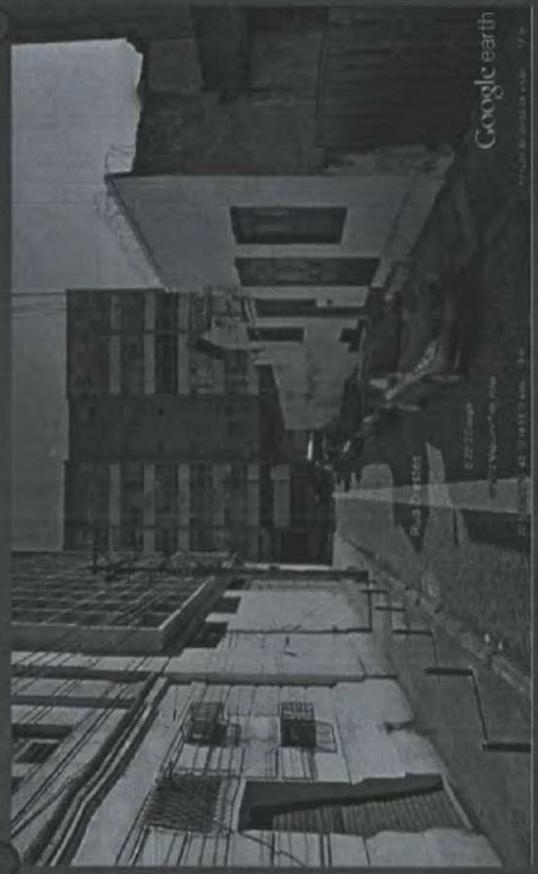
Google earth



Google earth



Google earth



Google earth

OKT 1

+