



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: JUNHO – 2024

ELABORADO PELA EMPRESA RIMADI ENGENHARIA EIRELI
CNPJ: 10.172.554/0010-20

www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br

11 2774-3060

PERITO ENG CIVIL THIAGO MACEDO
CREA-SP 5070319137
IBAPE-SP 2181

11 95230-3070

São Paulo – SP
2024

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

VIAÇÃO ITAPEMIRIM LTDA E OUTRAS

MATRÍCULA 2.735 - 2 – CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ANCHIETA

PROCESSO 0060326-87.2018.8.260100

1ª VARA DE FALÊNCIAS DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO - SP

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$190.000,00

(CENTO E NOVENTA MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: JUNHO DE 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOJA

AVENIDA CARLOS LINDENBERG, 519, CENTRO, ANCHIETA - ES

CEP: 29230-000



Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	1
2. FUNDALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	1
6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	1
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
8. PRESSUPOSTOS DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA.....	2
9. CENÁRIO CONSIDERADO	2
10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	3
11. MATRÍCULA	4

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA.

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

2. FUNDALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado para inventário em Ação de falência da empresa **VIAÇÃO ITAPEMIRIM LTDA E OUTRAS de CNPJ 27.175.975/0001-07 E OUTROS**, referente ao processo: **0060326-87.2018.8.260100** da **1ª VARA DE FALÊNCIAS DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO - SP**.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar características mercadológicas dos mesmos.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

O trabalho apresentado, e os seus resultados, são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel é uma loja comercial, com estrutura sendo parte de edificação de um hotel. Possui 40,17 m², possuindo dois banheiros individuais, fachada para a avenida Carlos Lindenberg, operando uma lanchonete.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Anchieta é um município brasileiro no litoral sul do estado do Espírito Santo, Região Sudeste do país. Localiza-se a sul da capital do estado, distando desta cerca

de 80 km. Ocupa uma área de 409,691 km², sendo que 15 km² estão em perímetro urbano, e sua população em 2022 era de 29 984 habitantes.

Figuram entre as atividades econômicas mais importantes de Anchieta a indústria, o comércio, o turismo e a prestação de serviços. O município possui um polo industrial destinado a empresas de pequeno, médio e grande porte, responsável por um considerável incremento em seu Produto Interno Bruto (PIB). Além disso, constitui um destino de turistas à procura de suas praias e de atrativos históricos e culturais. Nesse sentido, há de se destacar o Santuário Nacional de São José de Anchieta, que preserva o patrimônio histórico deixado pelos jesuítas e pelo padre Anchieta.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método da Capitalização da Renda, baseado na ABNT NBR 14.653-4 - Empreendimentos. Este método foi escolhido devido a impossibilidade de encontrar dados suficientes para a aplicação de qualquer outro método.

8. PRESSUPOSTOS DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O método da capitalização da renda procura identificar o valor do empreendimento com base na expectativa de resultados futuros, partindo-se da elaboração de cenários possíveis. Assim, o valor do empreendimento corresponderá ao valor presente do fluxo de caixa projetado, descontado a taxas que reflitam adequadamente remuneração do capital e riscos do empreendimento, do setor e do país, quando aplicável.

9. CENÁRIO CONSIDERADO

Para essa análise, foi verificado a população local e, baseado em estudo que mostra a quantidade de usuários em sistemas de transportes similares, com relação a estes usuários, mais o custo médio, per capita, para consumo em estabelecimentos como o do imóvel avaliando, além de arbitrar a taxa de usuários para consumo no estabelecimento em questão, foi produzido a seguinte análise, conforme tabela:

Estimativa de Captação da Renda Lanchonete Anchieta

População	Público Estimado em (%)	Clientes Estimados		Consumo médio	Faturamento Bruto Dia
35.000	0,50%	175		R\$ 21,00	R\$ 3.675,00
Faturamento mês	Despesas Gerais (70%)	Lucro líquido	Faturamento Anual	Investimento	Payback (em meses)
R\$ 110.250,00	R\$ 77.175,00	R\$ 33.075,00	R\$ 396.900,00	R\$ 200.000,00	6,04686319

Fontes:

- <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/anchieta>
- <https://blogs.oglobo.globo.com/pense-grande/post/padarias-vendem-bem-mais-que-pao-quentinho-na-pandemia-em-2020-isso-fez-o-tiquete-medio-subir-1425.html#:~:text=Em%202020%2C%20isso%20fez%20o%20t%C3%ADque%20m%C3%A9dio%20subir%2014%2C25%25,-Por%20Camilla%20Muniz&text=Balan%C3%A7o%20da%20Associa%C3%A7%C3%A3o%20Brasileira%20da,gastou%20R%24%2021%2C33.>

Referência: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Anchieta_\(Esp%C3%ADrito_Santo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Anchieta_(Esp%C3%ADrito_Santo))

Considerando os riscos do negócio e tendo um tempo estimado de retorno de seis meses, concluímos que o valor do imóvel é de R\$190.000,00 (CENTO E NOVENTA MIL REAIS).

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo
Eng. Civil
CREA-SP: 5070319137
IBAPE-SP: 2181
CPF: 311.676.028-46

THIAGO
MACEDO:31167602846
167602846

Assinado de forma digital por THIAGO MACEDO:31167602846
Dados: 2024.06.03 07:27:12 -03'00'

SÃO PAULO, 3 DE JUNHO DE 2024.

11. MATRÍCULA

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO Nº.2

ANCHIETA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

em www.registradores.org.br

MATRÍCULA Nº.
2735

LIVRO Nº. 2
27/05/1985

FICHA 01

DATA:

IMÓVEL: A loja Comercial de número 02 (dois), com dois banheiros, paredes de Alvenaria, com área construída de 40,17 m² (Quarenta metros e dezessete centímetros quadrados) e a respectiva fração ideal de 0,0664325 do terreno onde se encontra edificado prédio, situado à Rua Carlos Lindenberg, nº 183 nesta cidade de Anchieta e que se confronta pela frente com a referida Rua: Fundos com Congregação das Irmãs Carmelitas da Divina Providência; um lado com a referida Congregação e pelo outro lado com Francisco Pinheiro Nogueira. Proprietário: Luiz Roberto Alôchio, brasileiro, casado, comerciante residente e domiciliado nesta cidade de Anchieta, portador do CPF 09705988749, Registro Anterior: Matrícula nº 1 093 do Livro 2/C. O Oficial:

R.1M.2735. Protocolo: 3572. Data: 17 de maio de 1985. Luiz Roberto Alôchio, comerciante e sua mulher Dª Miriam Antunes Alôchio, funcionários pública, brasileiros residentes nesta cidade de Anchieta, portadores do CPF 097 059 887-49. Adquirente: Viacão Itapemirim S/A, com sede na cidade de Cachoeiro de Itapemirim, neste Estado, inscrita no CGC/MF nº 27.759.75 0001 07. Título da Transmissão: Compra e Venda. Forma do Título: Escritura de Compra e Venda, de 30 de abril de 1985 - Livro nº 46 - fls 174/175 - ITBI sob nº 966 345, lavrada pelo Tabelião Clóvis Alves Lima do cartório do 2º Ofício desta Comarca de Anchieta. Valor: cr\$8.000.000 (oito milhões de cruzeiros). O Oficial:

R2M.2735. Protocolo nº 6.051. Data: 07 de fevereiro de 1990. De acordo com a certidão, expedida pela junta Comercial do Estado do Espírito Santo, Delegacia de Cachoeiro de Itapemirim, datada de 24-02-89, subscrita pela funcionária Alba Ligia Gasparini, usada pelo Delegado (as ilegível), protocolado pela Secretaria da Justiça DCI, sob nº 70.911, em 29-12-88, o imóvel acima matriculado foi incorporado a **FIRMA "IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA"** de conformidade com Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 05 de dezembro de 1988, constante dos documentos apresentados, que dou fe. Anchieta, 07 de fevereiro de 1990. O Oficial:

OBSERVAÇÃO: OS ATOS ACIMA, INTEGRANTES DO PRESENTE FOLIO REAL FORAM TRANSCRITOS DO LIVRO 21 COM O MESMO NÚMERO DE MATRÍCULA DO REFERIDO LIVRO, NA FORMA DA LEI E ORIENTAÇÕES VIGENTES.

AV 3 - 2735 - Anchieta/ES, 16/12/2021. **ERRO EVIDENTE.** Procede-se a esta averbação de acordo com a permissibilidade da alínea "a", inciso I, do Artigo 213 da Lei nº 6.015/73, por omissão pelo responsável a época, faltar constar da presente matrícula a informação conforme segue: "(...) no que se refere ao R. 2 supra, o CNPJ da Pessoa Jurídica proprietária é 31.814.965/0001-41 (...)" Protocolo nº 24708 de 15/12/2021. Selo de Fiscalização: 022798.ZBL2103.00782. Emolumentos: R\$ 0,00. Taxas: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00.
Escrevente: Naila de Sousa Lopes Zuqui *[Assinatura]*

AV 4 - 2735 - Anchieta/ES, 16/12/2021. **INDISPONIBILIDADE.** Procede-se a esta averbação conforme Arquivo eletrônico, com data do pedido em 18/09/2018, enviado através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB em 15/12/2021, por meio do Protocolo 201809.1815.00605775-IA-010, referente ao Processo nº 00603268720188260100, expedido pelo 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP, para constar que o imóvel da presente Matrícula fica gravado com a cláusula de **Indisponibilidade**. Protocolo nº 24708 de 15/12/2021. Selo de Fiscalização: 022798.ZBL2103.00782. Emolumentos: R\$ 0,00. Taxas: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00.
Escrevente: Naila de Sousa Lopes Zuqui *[Assinatura]*

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: *** 885.698-** DATA: 10/04/2024 11:45:12 - VALOR: R\$ 22,24

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº.

2735

LIVRO Nº. 2

(VERSO)

AV 5 - 2735 - Anchieta/ES, 16/12/2021. **INDISPONIBILIDADE**. Procede-se a esta averbação conforme Arquivo eletrônico, com data do pedido em 14/12/2021, enviado através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB em 15/12/2021, por meio do Protocolo 202110.2216.01875548-LA-470, referente ao Processo nº 00274071420118160021, expedido pela 3ª Vara Cível da Comarca de Cascavel/PR, para constar que o imóvel da presente Matrícula fica gravado com a cláusula de **Indisponibilidade**. Protocolo nº 24708 de 15/12/2021. Selo de Fiscalização: 022798.ZBL2103.00782. Emolumentos: R\$ 0,00. Taxas: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00.

Escrevente: Naila de Sousa Lopes Zuqui *ufrey*

AV 6 - 2735 - Anchieta/ES, 16/12/2021. **INDISPONIBILIDADE**. Procede-se a esta averbação conforme Arquivo eletrônico, com data do pedido em 14/12/2021, enviado através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB em 15/12/2021, por meio do Protocolo 202112.1418.81949411-LA-780, referente ao Processo nº 10002758920165020712, expedido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, para constar que o imóvel da presente Matrícula fica gravado com a cláusula de **Indisponibilidade**. Protocolo nº 24708 de 15/12/2021. Selo de Fiscalização: 022798.ZBL2103.00782. Emolumentos: R\$ 0,00. Taxas: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00.

Escrevente: Naila de Sousa Lopes Zuqui *ufrey*

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,24

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: ***.885.698-** DATA: 10/04/2024 11:45:12 - VALOR: R\$ 22,24