



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: MAIO – 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 1.120 - 2 – CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE
SÃO MATEUS**

PROCESSO 0060326-87.2018.8.260100

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

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$70.000,00

(SETENTA MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: MAIO DE 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO



BOX

RUA ANCHIETA, S/N, CENTRO, SÃO MATEUS - ES

BOX 05

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 se refere a box dentro da rodoviária da cidade de São Mateus, localizado no norte do Espírito Santo. No local opera uma lanchonete, possuindo estrutura permanente, sendo possível outras aplicações.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

São Mateus é o oitavo município mais antigo do Brasil, sétimo mais populoso do estado do Espírito Santo. Foi fundado em 21 de setembro de 1544, recebendo autonomia municipal apenas em 1764. Originalmente, chamava-se Povoado do

Cricaré, sendo rebatizado no ano de 1.566 pelo padre José de Anchieta para o nome de São Mateus. Sua população atual gira em torno dos 130 mil habitantes, segundo estimativas do IBGE para 2019. O município de São Mateus é considerado um marco na colonização do solo do Espírito Santo.

Sua economia está baseada na oferta de serviços e na exploração e produção de petróleo. Na década de 1.970, foram descobertos vários campos de exploração e na década de 1.980, essas descobertas foram ampliadas. Na década de 2.000 foi implantado na região de Campo Grande o Terminal Norte Capixaba, responsável pelo escoamento de toda a produção da região.

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 Usuários da Rodoviária de São Mateus					
População	Usuários em %	Usuários Estimados/Dia	Clientes Estimados (5%)	Consumo médio	Faturamento Bruto Dia
140.000	1,5%	2.100	105	R\$ 12,00	R\$ 1.260,00
Faturamento mês	Despesas Gerais (70%)	Lucro líquido	Faturamento Anual	Investimento	Payback (em meses)
R\$ 37.800,00	R\$ 26.460,00	R\$ 11.340,00	R\$ 136.080,00	R\$ 70.000,00	6,17283951

Considerando os riscos do negócio e tendo um tempo estimado de retorno de seis meses, concluímos que o valor do imóvel é de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

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

THIAGO
MACEDO:3116
7602846

Assinado de forma digital
por THIAGO
MACEDO:31167602846
Dados: 2024.06.01
12:33:33 -03'00'

SÃO PAULO, 30 DE MAIO DE 2024.

11. MATRÍCULA

MATRÍCULA Nº 10.120	COMARCA DE SÃO MATEUS ESTADO DO ESP. SANTO	Operador Nacional do Sistema de Registro	024497.2.0010120-53
		MATRÍCULA Nº 10.120	Folha nº 01 Data 08 de março de 1.990.
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL - LIVRO Nº2	AUDALÍO DE AGUIAR BASTOS OFICIAL	IMÓVEL: - Uma loja, de nº 05, construída de estrutura de aço, com - cobertura de zinco, com subdivisões pela lado norte, edificada em um terreno que mede 3 X 3,60 metros, limitando-se: ao norte, com a Rua José de Anchieta; sul, leste e oeste, com a vendedora, situado na Praça Mesquita Neto, s/nº, perímetro urbano desta Cidade e Comarca de São Mateus-ES. - PROPRIETÁRIA: Viação Itapemirim S/A, empresa de transporte de passageiros - ros, com sede em Cachoeiro de Itapemirim-ES. T.ANTERIOR: 13.401, livro - 3-P. Fica condicionado que a adquirente não poderá modificar a estrutura da loja; fica também proibido a instalação de carvoeiras, açougues, depósito de inflamáveis e substâncias corrosivas, assim como também proibida a venda de passagens rodoviárias para si ou outrem, nas dependências da loja a que se refere a presente. O Escrevente Juramentado, no impedimento ocasional do Oficial: <i>Analisa do S.</i>	
		AV.01 - 10.120 - Procedeu-se a esta averbação, nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Viação Itapemirim S/A, sediada no Parque Rodoviária Itapemirim, s/nº - Bairro Amarelo - Cachoeiro de Itapemirim-ES, CGC/MF nº 27.175.975/0001-97, realizada em 05 de dezembro de 1.988, devidamente arquivada na Delegacia da Junta Comercial em Cachoeiro - de Itapemirim-ES, em 23.02.89, sob o nº 081-13.337, assinada por Romildo Ribeiro Tavares, publicada no Diário Oficial em 28.03.89, que ficam arquivados, por cópia, em Cartório, para se fazer constar a cisão parcial da supra referida sociedade, de modo que o imóvel objeto da presente matrícula, passou a pertencer a IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Parque Rodoviário Itapemirim, s/nº, Cachoeiro de Itapemirim-ES, CGC/MF nº 31.814.965/0001-41, tendo sido avaliada, na época por R\$ 235.641,27 (duzentos e trinta e cinco mil, seiscentos e quarenta e um cruzados e vinte e sete centavos), dou fé. São Mateus, 08 de março de 1.990. O Escrevente Juramentado, no impedimento ocasional do Oficial: <i>Analisa do S.</i>	
		INDISPONIBILIDADE - AV.02 - 10.120 - PROTOCOLO: nº. 104.173, em 19/09/2018. Procedeu-se a esta averbação, nos termos da ordem de indisponibilidade de bens, protocolo CNIB 201809.1815.00605775-IA-010, importado eletronicamente, mediante arquivo XML, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, expedida nos autos do processo nº. 00603268720188260100, oriunda do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - SP; Fórum/Vara: São Paulo - Central - 1ª Ofício Falência e Recuperações Judiciais, onde consta como Usuário do Sistema o Sr. Mayra Elisa Rodrigues Silva da Mata, para fazer constar a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA - CNPJ nº. 31.814.965/0001-41, até ulterior deliberação daquele juízo, dou fé. São Mateus - ES, 26/09/2018. Emolumentos: R\$0,00. FUNERV: R\$0,00. FADESPES: R\$0,00. FUNEMP: R\$0,00. FUNCAD: R\$0,00. ISSQN: R\$0,00. Total: R\$0,00. Selo Digital: 024497.EEC1801.03819. (G). O Escrevente Substituto Designado: <i>Analisa do S.</i>	
INDISPONIBILIDADE - AV.03 - 10.120 - PROTOCOLO: nº. 117.249, em 22/10/2021. Procedeu-se a esta averbação, nos termos da ordem de indisponibilidade de bens, protocolo CNIB 202110.2216.01875548-IA-470, importado eletronicamente, mediante arquivo XML, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, expedida nos autos do processo nº. 00274071420118160021, oriunda do STJ - Superior Tribunal de Justiça - PR - Paraná; Fórum/Vara: PR - Cascavel - 3ª Vara Cível - Usuário: Luiz Fernando Carvalho, para fazer constar a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de			
VIDE VERSO			

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: ***.885.698-** DATA: 10/04/2024 11:29:57 - VALOR: R\$ 22,24

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

MATRÍCULA Nº 10.120

Verso Folha nº 01

Data

024497.2.0010120-53

IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA - CNPJ nº. 31.814.965/0001-41, até ulterior deliberação daquele juízo, dou fé. São Mateus - ES, 27/10/2021. Emolumentos: R\$0,00. FUNEPJ: R\$0,00. FADESPES: R\$0,00. FUNEMP: R\$0,00. FUNCAD: R\$0,00. ISSQN: R\$0,00. Total: R\$0,00. Selo Digital: 024497.FMZ2103.02557. (EA). O Escrevente Substituto Designado:

INDISPONIBILIDADE - AV.04 - 10.120 - PROTOCOLO: nº. 117.891, em 15/12/2021. Procede-se a esta averbação, nos termos da ordem de indisponibilidade de bens, protocolo CNIB 202112.1418.01949411-IA-780, importado eletronicamente, mediante arquivo XML, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, expedida nos autos do processo nº. 10002758920165020712, oriunda do TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; Fórum/Vara: São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Usuário: Ângela de Fátima Gomes Lusitano Minczuk, para fazer constar a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de **IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA - CNPJ nº. 31.814.965/0001-41**, até ulterior deliberação daquele juízo, dou fé. São Mateus - ES, 20/12/2021. Emolumentos: R\$0,00. FUNEPJ: R\$0,00. FADESPES: R\$0,00. FUNEMP: R\$0,00. FUNCAD: R\$0,00. ISSQN: R\$0,00. Total: R\$0,00. Selo Digital: 024497.ZVL2104.01414. (EA). O Escrevente Substituto Designado:

INDISPONIBILIDADE - AV.05 - 10.120 - PROTOCOLO: nº. 118.980, em 01/04/2022. Procede-se a esta averbação, nos termos da ordem de indisponibilidade de bens, protocolo CNIB 202204.0113.02082710-IA-180, importado eletronicamente, mediante arquivo XML, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, expedida nos autos do processo nº. 10004954820205020033, oriunda do TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; Fórum/Vara: São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Usuário: Erik Francisco Taborda, para fazer constar a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de **IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA - CNPJ nº. 31.814.965/0001-41**, até ulterior deliberação daquele juízo, dou fé. São Mateus - ES, 06/04/2022. Emolumentos: R\$0,00. FUNEPJ: R\$0,00. FADESPES: R\$0,00. FUNEMP: R\$0,00. FUNCAD: R\$0,00. ISSQN: R\$0,00. Total: R\$0,00. Selo Digital: 024497.ZVL2104.04122. (EA). O Escrevente Substituto Designado:

INDISPONIBILIDADE - AV.06 - 10.120 - PROTOCOLO: nº. 120.824, em 22/09/2022. Procede-se a esta averbação, nos termos da ordem de indisponibilidade de bens, protocolo CNIB 202209.2216.02366442-IA-940, importado eletronicamente, mediante arquivo XML, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, expedida nos autos do processo nº. 10007024020215020315, oriunda do TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; Fórum/Vara: São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Usuário: Vera Lúcia Oliveira Cardoso, para fazer constar a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de **IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA - CNPJ nº. 31.814.965/0001-41**, até ulterior deliberação daquele juízo, dou fé. São Mateus - ES, 26/09/2022. Emolumentos: R\$0,00. FUNEPJ: R\$0,00. FADESPES: R\$0,00. FUNEMP: R\$0,00. FUNCAD: R\$0,00. ISSQN: R\$0,00. Total: R\$0,00. Selo Digital: 024497.RPI2203.02408. (EA). O Escrevente Substituto Designado:

INDISPONIBILIDADE - AV.07 - 10.120 - PROTOCOLO: nº. 122.893, em 24/03/2023. Procede-se a esta averbação, nos termos da ordem de indisponibilidade de bens, protocolo CNIB 202303.2318.02621358-IA-780, importado eletronicamente, mediante arquivo XML, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, expedida nos autos nº. 10008102120225020061, oriunda do TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Fórum/Vara: São Paulo - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Usuário: Luciano Melo de Carvalho; para fazer constar a

VIDE FOLHA 02

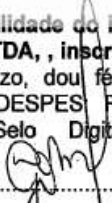
SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: *** 885.698-** DATA: 10/04/2024 11:29:57 - VALOR: R\$ 22,24

AUDALIO DE AGUIAR BASTOS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO MATEUS

ESTADO DO ESP SANTO

MATRÍCULA Nº	10.120	Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis - ONR		024497.2.0010120-53	
		MATRÍCULA Nº		Folha nº 02 Data	
COMARCA DE SÃO MATEUS ESTADO DO ESP. SANTO		indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de IMOBILIARIA BIANCA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 31.814.965/0001-41, até ulterior deliberação daquele juízo, dou fé. São Mateus - ES, 27/03/2023. Emolumentos: R\$0,00. FUNEPJ: R\$0,00. FADESPES: R\$0,00. FUNEMP: R\$0,00. FUNCAD: R\$0,00. ISSQN: R\$0,00. Total: R\$0,00. Selo Digital: 024497.PRA2205.04226. (EA). O Escrevente Substituto Designado: 			
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2		BAIXA - AV.08 - 10.120 - PROTOCOLO: nº. 124.286, em 20/07/2023. Procede-se a esta averbação, nos termos da ordem de cancelamento de indisponibilidade de bens, protocolo CNIB 202307.1911.02818369-PA-210, importado eletronicamente, mediante arquivo XML, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 20/07/2023, expedida nos autos nº. 10002758920165020712, oriunda do TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Fórum/Vara São Paulo - SP- Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Usuário: Guilene Frauches Cozendey; para fazer constar o cancelamento da indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, referente à AV.04, supra, dou fé. São Mateus - ES, 26/07/2023. Emolumentos: R\$0,00. FUNEPJ: R\$0,00. FADESPES: R\$0,00. FUNEMP: R\$0,00. FUNCAD: R\$0,00. Total: R\$0,00. Selo Digital: 024497.QZN2302.04908. (DI). O Escrevente Substituto Designado: 			
AUDALIO DE AGUIAR BASTOS OFICIAL		PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R\$ 22,24 Visualização em www.registro.sp.br Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis			

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: ***.885.698-** DATA: 10/04/2024 11:29:57 - VALOR: R\$ 22,24

12. FOTOS

