



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

GARAVELO & CIA MASSA FALIDA

MATRÍCULA 49.610 - 2 – REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE
CAMPO GRANDE

PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$140.000,00

(CENTO E QUARENTA 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



URBANO

RUA ARAXÁ, LOTE 08, JARDIM NOROESTE, CAMPO GRANDE - MS

CEP: 79045-340

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	2
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
8. VARIÁVEIS DO MODELO	2
8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES	2
8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES	3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	11
12. MATRÍCULA	12
12. FOTOS.....	15
13. LINKS.....	19

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 **GARAVELO & CIA MASSA FALIDA de CNPJ 51.655.371/0001-42**, referente ao processo: **0914397-75.1996.8.26.0100** da **3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**.

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 refere-se a lote de terra, retangular, de 360,00 m², sendo 12,00 de frente por 30,00 m laterais, situado no bairro Jardim Noroeste. Na matrícula consta como pertencente à Quadra de nº 502 lote 08, todavia, com essas referências não foi possível a localização do mesmo, não havendo informações claras na Prefeitura e Cartório de registro da matrícula. Sendo assim, este laudo se baseou apenas nas

características descritas em documentação apresentada para a aferição dos seu valor mercadológico.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O município de Campo Grande, conhecido como “Cidade Morena”, é a capital do estado de Mato Grosso do Sul. É a terceira cidade em população do Centro-Oeste do Brasil.

Campo Grande é a capital do estado do Mato Grosso do Sul. Está situada na porção central estadual, em uma zona geográfica caracterizada pelo tipo climático tropical e pela vegetação de Cerrado. O município foi fundado por imigrantes provenientes de outros estados brasileiros que buscavam novas terras favoráveis ao desenvolvimento de atividades agropecuárias. Na atualidade, a cidade conta com cerca de 900 mil habitantes.

Economicamente, o setor terciário é o principal do município, como as atividades de comércio e serviços. A indústria e a agropecuária também têm um papel de destaque na economia da cidade.

Além disso, a cidade conta com uma infraestrutura moderna e bastante desenvolvida. Em termos culturais, guarda influências de vários povos, com destaque para europeus, japoneses e indígenas.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

8. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;
- Benfeitoria: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = regular; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Padrão de acabamento: variável qualitativa, dicotômica, sendo: 1 = baixo e; 2 = médio.

- Estado de Conservação: variável qualitativa, dicotômica, sendo 1=ruim; 2=boa;
- Localização: variável qualitativa, dicotômica, sendo 1=bairro; 2=central.

8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente** é o valor em R\$/m² de área total.

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel

- Área: 360,00;
- Benfeitoria: 1 = não;
- Estado de conservação: 1 = ruim;
- Localização: 2 = boa.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$268,67	R\$96.721,20
Médio	R\$389,20	R\$140.112,00
Máximo	R\$563,80	R\$202.968,00

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$140.000,00 (CENTO E QUARENTA MIL REAIS).

Obs.: Não foi realizado a avaliação in loco devido não ter sido possível a localização do imóvel pelas referências de quadra e lote, conforme constam em matrícula. Contudo, analisando as características de lotes do bairro, o valor aferido refere-se ao mínimo observado nestes.

10.RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	GARAVELO - CAMPO GRANDE - MS
Data do modelo:	segunda-feira, 20 de maio de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	13

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Dicotômica	1=não; 2=sim	Sim
Estado de conservação	Numérica	Dicotômica	1=ruim; 2=boa	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=boa, 3=ótima	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	360,00	720,00	360,00	522,23
Benfeitoria	1,00	2,00	1,00	1,38
Estado de conservação	1,00	2,00	1,00	1,46
Localização	1,00	3,00	2,00	2,00
Valor	111,11	1.029,81	918,70	495,09

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8734314 / 0,8956418
Coeficiente de determinação:	0,7628824
Fisher - Snedecor:	6,43
Significância do modelo (%):	1,28

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,038	4	1,010	6,435
Não Explicada	1,255	8	0,157	
Total	5,293	12		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor}) = +4,214433797 + 178,1244016 / \text{Área} + 0,04882802973 * \text{Benfeitoria} - 0,02362006545 * \text{Estado de conservação} + 0,6932709434 * \text{Localização}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor} = +57,83227123 * e^{(+178,1244016 / \text{Área})} * e^{(+0,04882802973 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,02362006545 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,6932709434 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor} = +67,65584807 * e^{(+178,1244016 / \text{Área})} * e^{(+0,04882802973 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,02362006545 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,6932709434 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor} = +73,17671157 * e^{(+178,1244016 / \text{Área})} * e^{(+0,04882802973 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,02362006545 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,6932709434 * \text{Localização})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	0,82	43,73
Benfeitoria	x	0,09	92,78
Estado de conservação	x	-0,05	95,86
Localização	x	3,57	0,72
Valor	$\ln(y)$	8,07	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
----------	-------	----	----	----	----	---

Área	x1	0,00	0,40	0,21	-0,06	0,13
Benfeitoria	x2	0,40	0,00	0,85	0,60	0,61
Estado de conservação	x3	0,21	0,85	0,00	0,59	0,55
Localização	x4	-0,06	0,60	0,59	0,00	0,85
Valor	y	0,13	0,61	0,55	0,85	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,49	0,21	0,45	0,28
Benfeitoria	x2	0,49	0,00	0,76	0,22	0,03
Estado de conservação	x3	0,21	0,76	0,00	0,06	0,02
Localização	x4	0,45	0,22	0,06	0,00	0,78
Valor	y	0,28	0,03	0,02	0,78	0,00

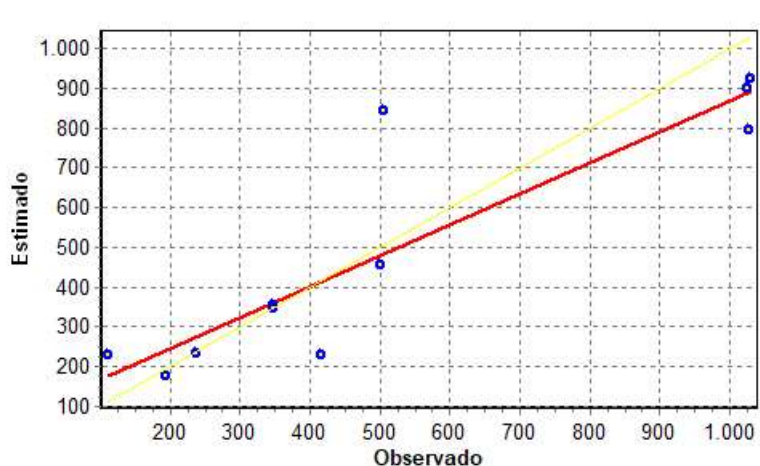
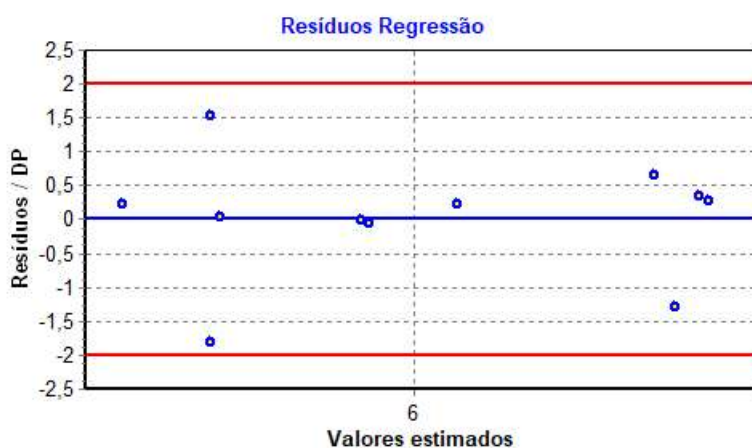
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,21	6,12	0,09	1,5067%	0,236397	0,01650300
2	4,71	5,43	-0,72	-15,2251%	-1,810657	0,44500500
3	5,27	5,18	0,09	1,7042%	0,226757	0,01139800
4	5,85	5,87	-0,02	-0,4038%	-0,059633	0,00029700
5	5,85	5,87	-0,02	-0,4038%	-0,059633	0,00029700
6	6,23	6,74	-0,51	-8,2020%	-1,289144	0,13335800
7	5,85	5,87	-0,02	-0,4038%	-0,059633	0,00029700
8	6,94	6,68	0,26	3,7172%	0,650873	0,04723100
9	6,03	5,43	0,60	10,0226%	1,526402	0,31625000
10	6,93	6,80	0,13	1,8993%	0,332451	0,01022700
11	5,46	5,45	0,01	0,2084%	0,028749	0,00169900
12	5,85	5,85	0,00	0,0000%	0,000000	Erro
13	6,94	6,83	0,11	1,5820%	0,277071	0,00867500

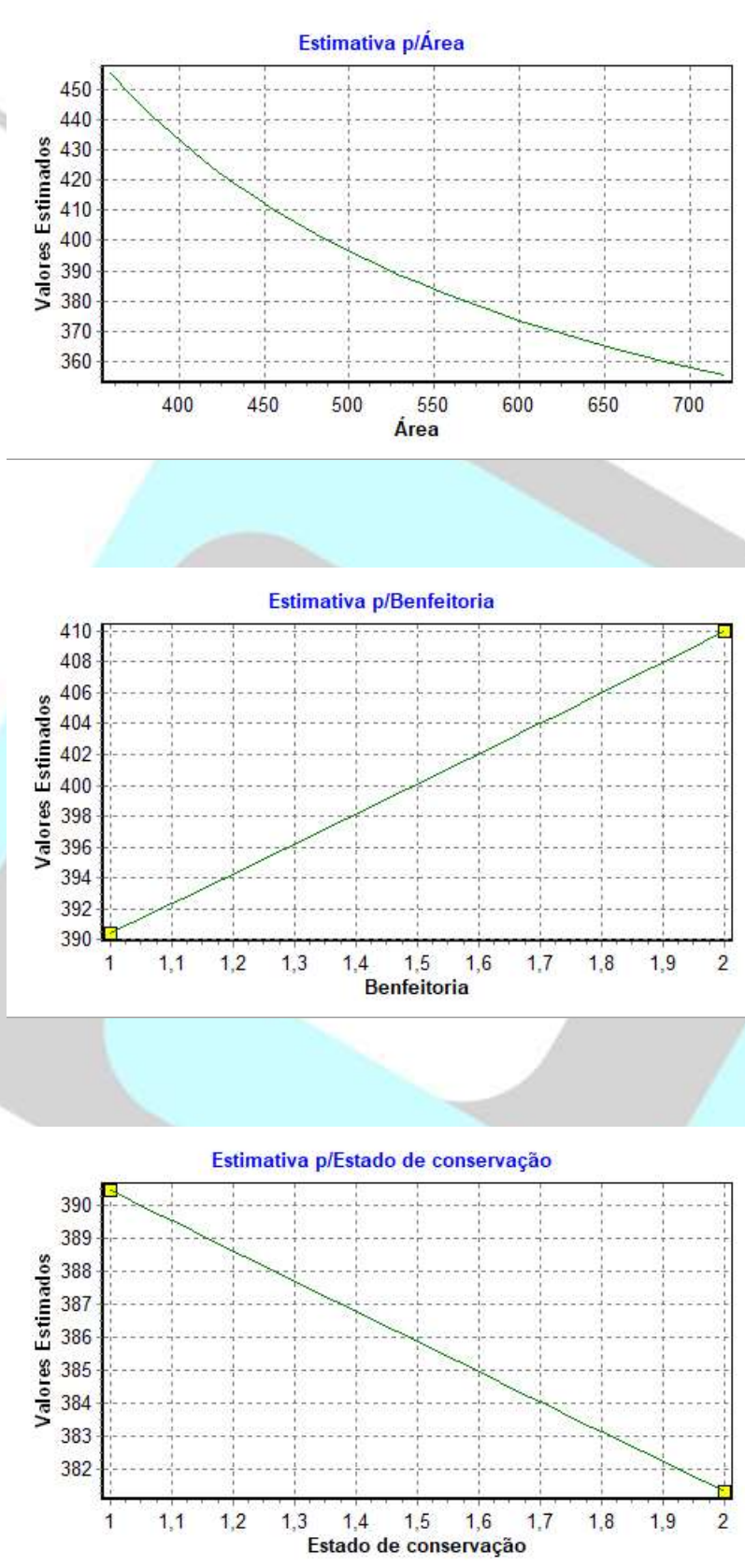
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

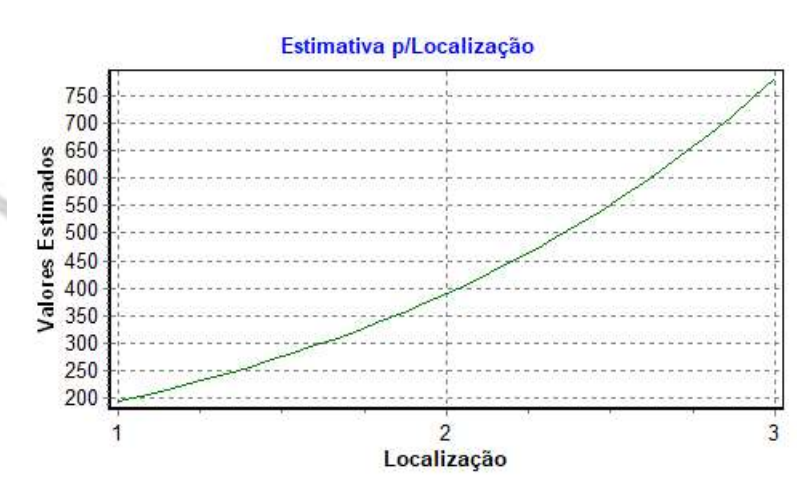
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Anunciante	Contato
1		BR House	(61) 3003-9182
2		BR Consult Imóveis	(67) 3222-5053
3		Novacap Magoo	(67) 99217-8581
4		KALVES IMÓVEIS	(67) 3306-9886
5		Senzano Empreendimentos	(67) 3044-1751
6		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556
7		Artha Imóveis	(67) 3387-6065
8		LOPES SMART	(41) 99717-5360
9		Artha Imóveis	(67) 3387-6065
10		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556
11		LFG Imóveis	(67) 99287-0296
12		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556
13		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Estado de conservação	Localização	Valor
1		360,00	1	1	2	500,00
2		360,00	1	1	1	111,11
3		720,00	1	1	1	194,44
4		720,00	1	1	2	347,22
5		720,00	1	1	2	347,22
6		455,00	2	2	3	505,49
7		720,00	1	1	2	347,22
8		535,00	2	2	3	1.028,04
9		360,00	1	1	1	416,67
10		390,00	2	2	3	1.025,64
11		360,00	2	2	1	236,11
12		720,00	1	2	2	347,22
13		369,00	2	2	3	1.029,81

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	268,67	314,30	339,95	30,97%	
Valor Médio	389,20	455,31	492,46	-	Não se enquadra
Valor Máximo	563,80	659,57	713,39	44,86%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Área	360,00	Não
Benfeitoria	1,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Localização	2,00	Não

11.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: 2024.05.20
18:51:31 -03'00'

SÃO PAULO, 20 DE MAIO DE 2024.

12. MATRÍCULA

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA **FICHA**

49.610 **01** **Campo Grande (MS), 24.10.80.**

IMÓVEL: -Lote de terreno determinado sob nº 08 da quadra 502--
situado no Bairro Jardim Noroeste, nesta cidade, me--
dindo 12,00 metros de frente por 30,00 ditos da frente aos fun--
dos e área total de 360,00 metros quadrados, limitando:-- fren--
te para a rua Araxá; fundos com o lote 13; de um lado com o lo--
te 09 e de outro lado com o lote 07;

PROPRIETÁRIO(S): -BASILIO DE ALMEIDA LIMA e s/m. FLORINDA RIEFF
DE ALMEIDA, brasileiros, casados, ele médico--
ela do lar, residentes nesta cidade, na rua Antonio Maria Coe--
lho, 404 (CIC 004.126.781.00).

REGISTRO ANTERIOR: -Transcrição nº 62.597, fls. 263, livro 3-AZ
em 09.07.63, deste Registro de Imóveis.

O OFICIAL: -

R.01/49.610 em 24 de outubro de 1980.

Título: -Compra e venda.

Transmitente(s): -BASILIO DE ALMEIDA LIMA e s/m. FLORINDA RIEFF
DE ALMEIDA, já qualificados.

Adquirente(s): -MARCO TULIO DIAS LOPES, brasileiro, casado, ad--
vogado, residente nesta cidade, na rua 13 de Ma--
io, 1264 (CIC 045.539.266.87).

Forma do título: -Escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião --
desta cidade, em 15.09.78, livro 152, fls.63.

Valor: -Cr\$ 50.000,00.

O Oficial: -

R.02/49.610 em 10 de maio de 1982.

Título: -penhora.

Autor: -GARAVELO & CIA, SOCIEDADE ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, --
com sede na Rua Floriano Peixoto, 1870-Lins-SP C.G.C. --
51.655.371-0001-42.

Réu: - DRUGSTORE CASA DE CHOPP LTDA, MARCO TULIO DIAS LOPES e --
LINDENBERG LOPES DIAS, todos domiciliados nesta cidade.

Forma do título: -Mandado de registro de penhora nos autos de--
Carta Precatória nº 213/81 extraída dos autos
de Execução sob nº 143/80, expedida pelo Cartório do 4º Ofício--
Cível desta Comarca. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta --
Comarca.

Valor: -Cr\$ 43.967,00

O Oficial: -

R.03/49.610 em 13 de setembro de 1983.

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 09/04/2024 16:53:15 - VALOR: R\$ 20,93

ONR
MATRICULA

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Imobiliário de Imóveis

FICHA

49.610

01vs.

título:-penhora.

Autor:-GARAVELO & CIA., SOCIEDADE CIVIL, já qualificada.

Reu:-DRUGSTORE CASA DE CHOPP LTDA e MARCO TULIO DIAS LOPES, --
brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título:-Mandado de registro de penhora dos autos de --
Carta Precatória, nº 050/83 expedida pelo Car-
tório do 10º Ofício Cível em 30-8-83. Juízo de Direito da 10a.
Vara Cível.

Valor:-Cr\$ 43.967,00-

O Oficial:-

NF

R.04/49.610 em 18 de junho de 1987:

Título :- Carta de Adjudicação.

Transmitente(s):-MARCO TULIO DIAS LOPES, brasileiro, casado --
advogado, residente à rua 14 de julho nº 682-
nesta cidade, (CIC nº 045.539.266/87).

Adquirente(s):-GARAVELO & CIA, sociedade civil, administradora
de consórcios, com sede na cidade de Lins, Esta-
do de São Paulo-SP, (CGC nº 51.655.371/0001-42)

Forma do Título:-Carta de Adjudicação expedida pelo Juiz de Di
reito da 11ª Vara Cível desta Comarca dos Au-
tos de nº 17/85, de Carta Precatória, em 10.04.86.

Valor :-CR\$ 1.350.000.

O Oficial:-

NMG

AV.05/49.610, em 14 de setembro de 1994.

A vista da CIA-94/032 São Paulo, 22 de agosto de 1994 da Gara-
velo & Cia, em liquidação extrajudicial, é feita a presente --
averbação para declarar que por meio do Ato Presi nº 045, de
20.07.94, o BANCO CENTRAL DO BRASIL decretou a Liquidação Ex-
trajudicial da Garavelo & Cia, com sede na Avenida Rebouças nº
2.409, na Capital do Estado de São Paulo, ficando, em conse-
quência, todos os bens de propriedade da Liquidanda indisponi-
veis, não podendo ser alienados sem autorização do Liquidante.

O Oficial:-

Lpm.

Av.06 / 49.610 em 09 de Dezembro de 1.997.

Em cumprimento ao "R.Cumpra-se". exarado pelo M.M Juiz de Direito desta Co-
marca, em 04.09.96, na Carta Precatória Cível, oriunda da Comarca de São
Paulo, extraída dos autos nº 990/96 da 34ª Vara Cível Central, é feita a
presente averbação para declarar que perante aquele Juízo e respectivo Car-
tório se processam nos termos de uma Ação de Falência de Garavelo e Cia,
tendo sido conforme despacho de fls 745/748 dos autos principais; arrecada
do 50% do imóvel a que se refere esta matrícula, pertencente a Massa Fali-
da Garavelo e Cia.

O OFICIAL:-

Jda.

CONTINUA NA FICHA Nº

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 09/04/2024 16:53:15 - VALOR: R\$ 20,93



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

49.610

FICHA FRENTE

02

Campo Grande, MS,

14/4/2020

AV. 07, em 14 de abril de 2020. Prenotação nº 712.595, de 08/04/2020.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 01226002219945150024, protocolo nº 202004.0617.01063573-IA-909, emitida em 06.04.2020, pela 1ª Vara do Trabalho de Jau/SP, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **GARAVELO & CIA.**

EMOLUMENTOS: NIHIL.

SELO DE AUTENTICIDADE: - AAA36475-762-IGB

O OFICIAL: -

JGSP

AV. 08, em 29 de março de 2022. Prenotação nº 751.543, de 22/03/2022.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 07007705119978260100, protocolo nº 202203.2110.01890548-IA-250, emitida em 21.03.2022, pela 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **GARAVELO & CIA.**

EMOLUMENTOS: NIHIL.

SELO DE AUTENTICIDADE: AAA51133-750-IGB

O OFICIAL

DAMC

AV. 09, em 09 de maio de 2022. Prenotação nº 754.169, de 09/05/2022.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 08143977519968260100, protocolo nº 202205.0515.02090221-IA-420, emitida em 05.05.2022, pela 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **GARAVELO & CIA.**

EMOLUMENTOS: NIHIL.

SELO DE AUTENTICIDADE: AAA51709-167-IGB

O OFICIAL

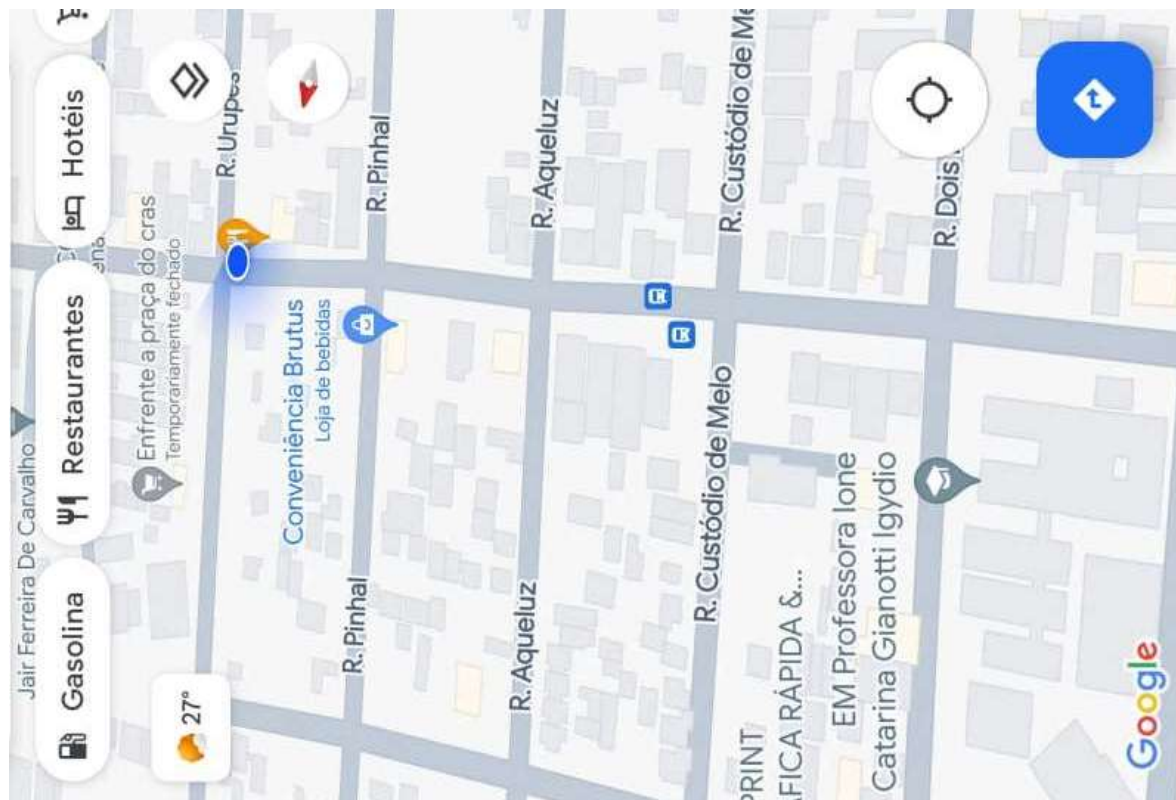
ABSS

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 09/04/2024 16:53:15 - VALOR: R\$ 20,93

12.FOTOS







13. LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS180000-id-2713706092/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS40000-id-2634151280/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS140000-id-2631058311/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2700068626/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2701336584/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-455m2-venda-RS230000-id-2654719155/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2700804280/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-535m2-venda-RS550000-id-2710847078/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS150000-id-2644252920/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-390m2-venda-RS400000-id-2695503877/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS85000-id-2644135455/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2682659434/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-369m2-venda-RS380000-id-2695501491/>



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

GARAVELO & CIA MASSA FALIDA

MATRÍCULA 49.611 - 2 – REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE
CAMPO GRANDE

PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$140.000,00

(CENTO E QUARENTA 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



URBANO

RUA ARAXÁ, LOTE 09, JARDIM NOROESTE, CAMPO GRANDE - MS

CEP: 79045-340

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	2
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
8. VARIÁVEIS DO MODELO	2
8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES	2
8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES.....	3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	11
12. MATRÍCULA	12
12. FOTOS.....	15
13. LINKS.....	19

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. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado para inventário em Ação de falência da empresa **GARAVELO & CIA MASSA FALIDA de CNPJ 51.655.371/0001-42**, referente ao processo: **0914397-75.1996.8.26.0100** da **3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**.

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 refere-se a lote de terra, retangular, de 360,00 m², sendo 12,00 de frente por 30,00 m laterais, situado no bairro Jardim Noroeste. Na matrícula consta como pertencente à Quadra de nº 502 lote 09, todavia, com essas referências não foi possível a localização do mesmo, não havendo informações claras na Prefeitura e Cartório de registro da matrícula. Sendo assim, este laudo se baseou apenas nas

características descritas em documentação apresentada para a aferição dos seu valor mercadológico.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O município de Campo Grande, conhecido como “Cidade Morena”, é a capital do estado de Mato Grosso do Sul. É a terceira cidade em população do Centro-Oeste do Brasil.

Campo Grande é a capital do estado do Mato Grosso do Sul. Está situada na porção central estadual, em uma zona geográfica caracterizada pelo tipo climático tropical e pela vegetação de Cerrado. O município foi fundado por imigrantes provenientes de outros estados brasileiros que buscavam novas terras favoráveis ao desenvolvimento de atividades agropecuárias. Na atualidade, a cidade conta com cerca de 900 mil habitantes.

Economicamente, o setor terciário é o principal do município, como as atividades de comércio e serviços. A indústria e a agropecuária também têm um papel de destaque na economia da cidade.

Além disso, a cidade conta com uma infraestrutura moderna e bastante desenvolvida. Em termos culturais, guarda influências de vários povos, com destaque para europeus, japoneses e indígenas.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

8. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;
- Benfeitoria: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = regular; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Padrão de acabamento: variável qualitativa, dicotômica, sendo: 1 = baixo e; 2 = médio.

- Estado de Conservação: variável qualitativa, dicotômica, sendo 1=ruim; 2=boa;
- Localização: variável qualitativa, dicotômica, sendo 1=bairro; 2=central.

8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente** é o valor em R\$/m² de área total.

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel

- Área: 360,00;
- Benfeitoria: 1 = não;
- Estado de conservação: 1 = ruim;
- Localização: 2 = boa.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$268,67	R\$96.721,20
Médio	R\$389,20	R\$140.112,00
Máximo	R\$563,80	R\$202.968,00

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$140.000,00 (CENTO E QUARENTA MIL REAIS).

Obs.: Não foi realizado a avaliação in loco devido não ter sido possível a localização do imóvel pelas referências de quadra e lote, conforme constam em matrícula. Contudo, analisando as características de lotes do bairro, o valor aferido refere-se ao mínimo observado nestes.

10.RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	GARAVELO - CAMPO GRANDE - MS
Data do modelo:	segunda-feira, 20 de maio de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	13

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Dicotômica	1=não; 2=sim	Sim
Estado de conservação	Numérica	Dicotômica	1=ruim; 2=boa	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=boa, 3=ótima	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	360,00	720,00	360,00	522,23
Benfeitoria	1,00	2,00	1,00	1,38
Estado de conservação	1,00	2,00	1,00	1,46
Localização	1,00	3,00	2,00	2,00
Valor	111,11	1.029,81	918,70	495,09

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8734314 / 0,8956418
Coeficiente de determinação:	0,7628824
Fisher - Snedecor:	6,43
Significância do modelo (%):	1,28

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,038	4	1,010	6,435
Não Explicada	1,255	8	0,157	
Total	5,293	12		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor}) = +4,214433797 + 178,1244016 / \text{Área} + 0,04882802973 * \text{Benfeitoria} - 0,02362006545 * \text{Estado de conservação} + 0,6932709434 * \text{Localização}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor} = +57,83227123 * e^{(+178,1244016 / \text{Área})} * e^{(+0,04882802973 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,02362006545 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,6932709434 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor} = +67,65584807 * e^{(+178,1244016 / \text{Área})} * e^{(+0,04882802973 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,02362006545 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,6932709434 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor} = +73,17671157 * e^{(+178,1244016 / \text{Área})} * e^{(+0,04882802973 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,02362006545 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,6932709434 * \text{Localização})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	0,82	43,73
Benfeitoria	x	0,09	92,78
Estado de conservação	x	-0,05	95,86
Localização	x	3,57	0,72
Valor	$\ln(y)$	8,07	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
----------	-------	----	----	----	----	---

Área	x1	0,00	0,40	0,21	-0,06	0,13
Benfeitoria	x2	0,40	0,00	0,85	0,60	0,61
Estado de conservação	x3	0,21	0,85	0,00	0,59	0,55
Localização	x4	-0,06	0,60	0,59	0,00	0,85
Valor	y	0,13	0,61	0,55	0,85	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,49	0,21	0,45	0,28
Benfeitoria	x2	0,49	0,00	0,76	0,22	0,03
Estado de conservação	x3	0,21	0,76	0,00	0,06	0,02
Localização	x4	0,45	0,22	0,06	0,00	0,78
Valor	y	0,28	0,03	0,02	0,78	0,00

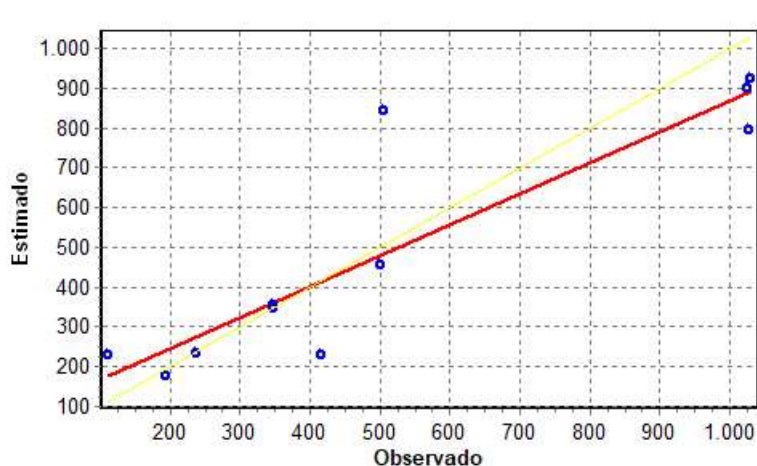
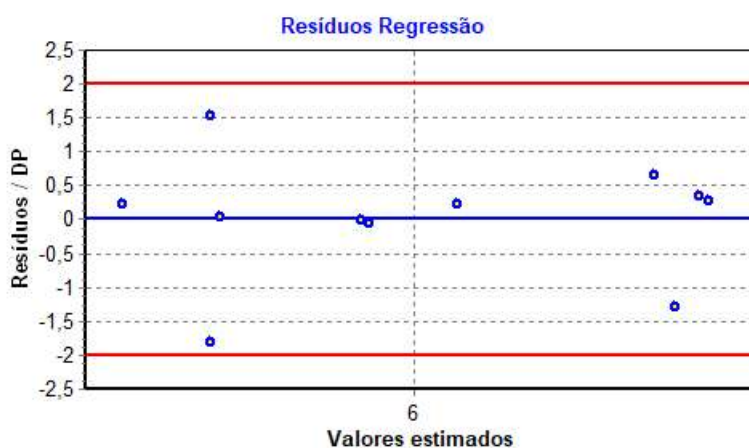
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,21	6,12	0,09	1,5067%	0,236397	0,01650300
2	4,71	5,43	-0,72	-15,2251%	-1,810657	0,44500500
3	5,27	5,18	0,09	1,7042%	0,226757	0,01139800
4	5,85	5,87	-0,02	-0,4038%	-0,059633	0,00029700
5	5,85	5,87	-0,02	-0,4038%	-0,059633	0,00029700
6	6,23	6,74	-0,51	-8,2020%	-1,289144	0,13335800
7	5,85	5,87	-0,02	-0,4038%	-0,059633	0,00029700
8	6,94	6,68	0,26	3,7172%	0,650873	0,04723100
9	6,03	5,43	0,60	10,0226%	1,526402	0,31625000
10	6,93	6,80	0,13	1,8993%	0,332451	0,01022700
11	5,46	5,45	0,01	0,2084%	0,028749	0,00169900
12	5,85	5,85	0,00	0,0000%	0,000000	Erro
13	6,94	6,83	0,11	1,5820%	0,277071	0,00867500

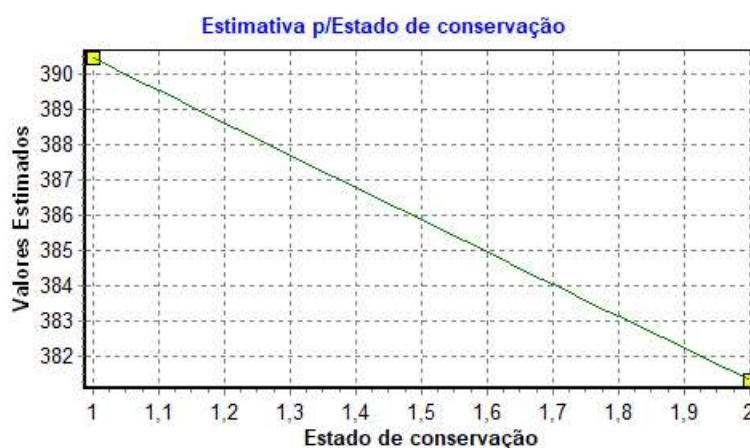
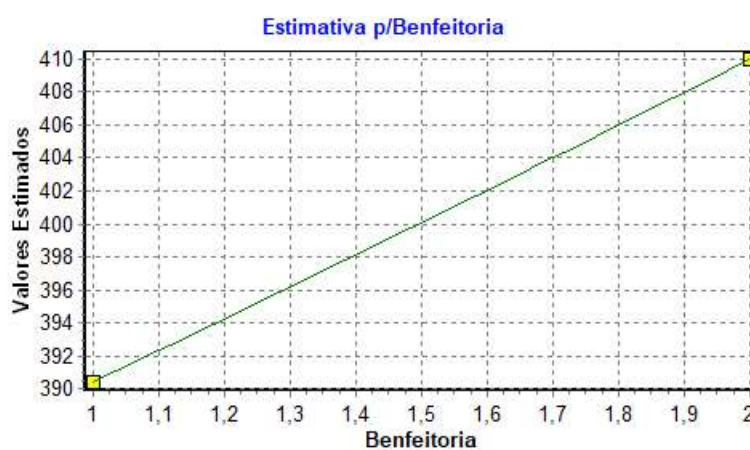
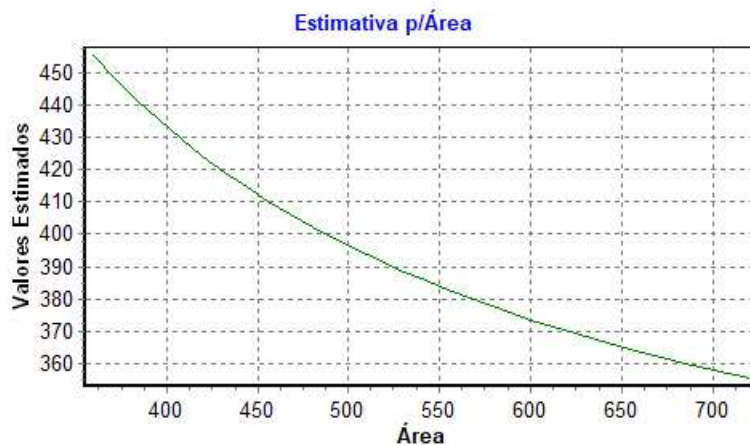
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

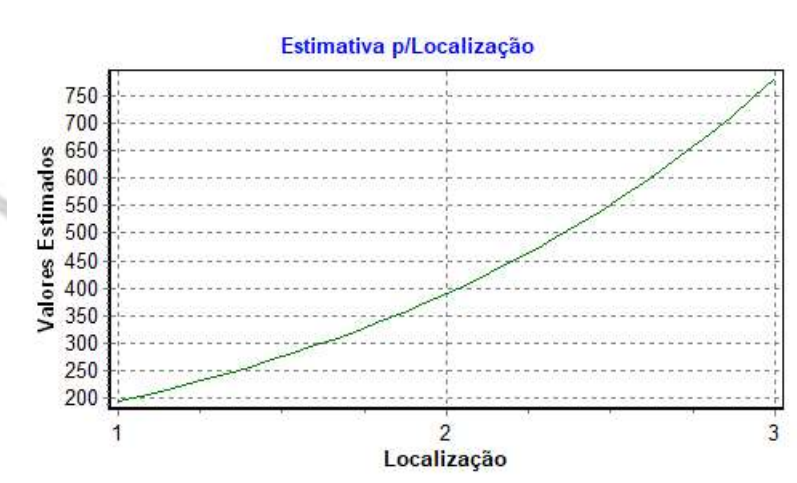
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Anunciante	Contato
1		BR House	(61) 3003-9182
2		BR Consult Imóveis	(67) 3222-5053
3		Novacap Magoo	(67) 99217-8581
4		KALVES IMÓVEIS	(67) 3306-9886
5		Senzano Empreendimentos	(67) 3044-1751
6		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556
7		Artha Imóveis	(67) 3387-6065
8		LOPES SMART	(41) 99717-5360
9		Artha Imóveis	(67) 3387-6065
10		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556
11		LFG Imóveis	(67) 99287-0296
12		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556
13		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Estado de conservação	Localização	Valor
1		360,00	1	1	2	500,00
2		360,00	1	1	1	111,11
3		720,00	1	1	1	194,44
4		720,00	1	1	2	347,22
5		720,00	1	1	2	347,22
6		455,00	2	2	3	505,49
7		720,00	1	1	2	347,22
8		535,00	2	2	3	1.028,04
9		360,00	1	1	1	416,67
10		390,00	2	2	3	1.025,64
11		360,00	2	2	1	236,11
12		720,00	1	2	2	347,22
13		369,00	2	2	3	1.029,81

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	268,67	314,30	339,95	30,97%	
Valor Médio	389,20	455,31	492,46	-	Não se enquadra
Valor Máximo	563,80	659,57	713,39	44,86%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Área	360,00	Não
Benfeitoria	1,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Localização	2,00	Não

11.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: 2024.05.20
18:51:56 -03'00'

SÃO PAULO, 20 DE MAIO DE 2024.

12. MATRÍCULA

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA 49.611 **FICHA** 01 **Campo Grande (MS), 24.10.80.**

IMÓVEL: -Lote de terreno determinado sob nº 09 da quadra 502, - do Bairro Jardim Noroeste, nesta cidade, medindo 12 - metros de frente por 30 ditos da frente aos fundos e área to- - tal de 360,00 metros quadrados, limitando:- frente para a rua- Araxá; fundos com o lote 14; de um lado com o lote 08 e de ou- tro lado com o lote 10.

PROPRIETÁRIO(S): -BASILIO DE ALMEIDA LIMA e s/m. FLORINDA RIEFF DE ALMEIDA, brasileiros, casados, ele medico, ela do lar, residentes nesta cidade, na rua Antonio Maria Coe- lho, 404 (CIC 004.126.781.00).

REGISTRO ANTERIOR: -Transcrição nº 62.597, fls. 263, livro 3-AZ, em 09.07.63, deste Registro de Imóveis.

O OFICIAL: - [Assinatura]

R.01/49.611 em 24 de outubro de 1980.

Título: -Compra e venda.

Transmitente(s): - BASILIO DE ALMEIDA LIMA e s/m. FLORINDA RIEFF DE ALMEIDA, já qualificados.

Adquirente(s): -MARCO TULIO DIAS LOPES, brasileiro, casado, ad- vogado, residente nesta cidade, na rua 13 de Ma- io, 1264 (CIC 045.539.266.87).

Forma do título: -Escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião -- desta cidade, em 15.09.78, livro 152, fls.63.

Valor: -Cr\$ 50.000,00.

O Oficial: - [Assinatura] **OV**

R.02/49.611 em 10. de maio. de 1982.

Título: - penhora.

Autor: - GARAVELLO & Cia, Sociedade Civil, Adqu,digo Administra- dora de Consorcios, com sede na Rua Floriano Peixoto, - 1870 Lins- SP C.G.C.51.655.371-0001-42.

Réu: -DRUGSTORE CASA DE CHOPP LTDA, MARCO TULIO DIAS LOPES e LIN- DENBERG LOPES DIAS, todos domiciliados nesta cidade.

Forma do título: -Mandado de registro de Penhora nos autos de- Carta Precatória nº 213/81 extraída dos autos de Execução sob nº 143/80, expedida pelo Cartório do 4º Ofício Cível desta Comarca. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta - Comarca.

Valor: -Cr\$ 43.967,00

O Oficial: - [Assinatura] **NH**

R.03/49.611 em 13 de setembro de 1983.

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-** DATA: 09/04/2024 16:55:28 - VALOR: R\$ 20,93

MATRÍCULA	FICHA
49.611	01vs.

Título: -penhora.

Autor: -GARAVELO & CIA., SOCIEDADE CIVIL, JÁ QUALIFICADA.

Réu: -DRUSSTORE CASA DE CHOPPA LTDA e MARCO TULIO DIAS LOPES, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título: -Mandado de registro de penhora dos autos de Carta Precatória nº 050/83 expedida pelo

Cartório do 10º Ofício Cível em 30-8-83, Juízo de Direito da 10a. Vara Cível.

Valor: -Cr\$ 43.967,00

O Oficial: -

R.04/49.611 em 18 de junho de 1987.

Título: - Carta de Adjudicação.

Transmitente(s): -MARCO TULIO DIAS LOPES, brasileiro, casado, advogado, residente à rua 14 de julho nº 682 nesta cidade, (CIC nº 045.539.266/87).

Adquirente(s): -GARAVELO & CIA. sociedade civil, administradora de consórcio, com sede na cidade de Lins, Estado de São Paulo, (CGO nº 51.655.371/0001-42).

Forma do Título: -Carta de Adjudicação expedida pelo Juiz de Direito da 11ª Vara Cível desta Comarca dos Autos 17/85, de Carta Precatória, em 10.04.86.

Valor: -Cr\$ 1.350,000.

O Oficial: -

AV.05/49.611, em 14 de setembro de 1994.

A vista da Cia-94/038 São Paulo, 22 de agosto de 1994 da Garavelo & Cia, em liquidação extrajudicial, é feita a presente averbação para declarar que por meio do Ato Presi nº 045, de 20.07.94, o Banco Central do Brasil decretou a Liquidação Extrajudicial da Garavelo & Cia, com sede na Avenida Rebouças nº 2.409, na Capital do Estado de São Paulo, ficando, em consequência, todos os bens de propriedade da Liquidanda, indisponíveis, não ser alienados sem autorização do Liquidante.

O Oficial: -

Av. 06/ 49.611 em 09 de Dezembro de 1.997.

Em cumprimento ao "R.Cumpra-se". exarado pelo M.M Juiz de Direito desta Comarca, em 04.09.96, na Carta Precatória Cível, oriunda da Comarca de São Paulo, extraída dos autos nº 990/96 da 34ª Vara Cível Central, é feita a presente averbação para declarar que perante aquele Juízo e respectivo Cartório se processam nos termos de uma Ação de Falência de Garavelo e Cia, tendo sido conforme despacho de fls 745/748 dos autos principais; arrecada do 50% do imóvel a que se refere esta matrícula, pertencente a Massa Falida Garavelo e Cia.

O OFICIAL: -

CONTINUA NA FICHA Nº

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 09/04/2024 16:55:28 - VALOR: R\$ 20,93



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

49.611

FICHA FRENTE

02

Campo Grande, MS,

14/4/2020

AV. 07, em 14 de abril de 2020. Prenotação nº 712.595, de 08/04/2020.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 01226002219945150024, protocolo nº 202004.0617.01063573-IA-909, emitida em 06.04.2020, pela 1ª Vara do Trabalho de Jau/SP, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **GARAVELO & CIA.**

EMOLUMENTOS: NIHIL.

SELO DE AUTENTICIDADE: AAA36476-017-IGB

O OFICIAL:

JGSP

AV. 08, em 29 de março de 2022. Prenotação nº 751.543, de 22/03/2022.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 07007705119978260100, protocolo nº 202203.2110.01890548-IA-250, emitida em 21.03.2022, pela 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **GARAVELO & CIA.**

EMOLUMENTOS: NIHIL.

SELO DE AUTENTICIDADE: AAA51158-056-IGB

O OFICIAL:

DAMC

AV. 09, em 09 de maio de 2022. Prenotação nº 754.169, de 09/05/2022.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 09143977519968260100, protocolo nº 202205.0515.02090221-IA-420, emitida em 05.05.2022, pela 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **GARAVELO & CIA.**

EMOLUMENTOS: NIHIL.

SELO DE AUTENTICIDADE: AAA51710-138-IGB

O OFICIAL:

ABSS

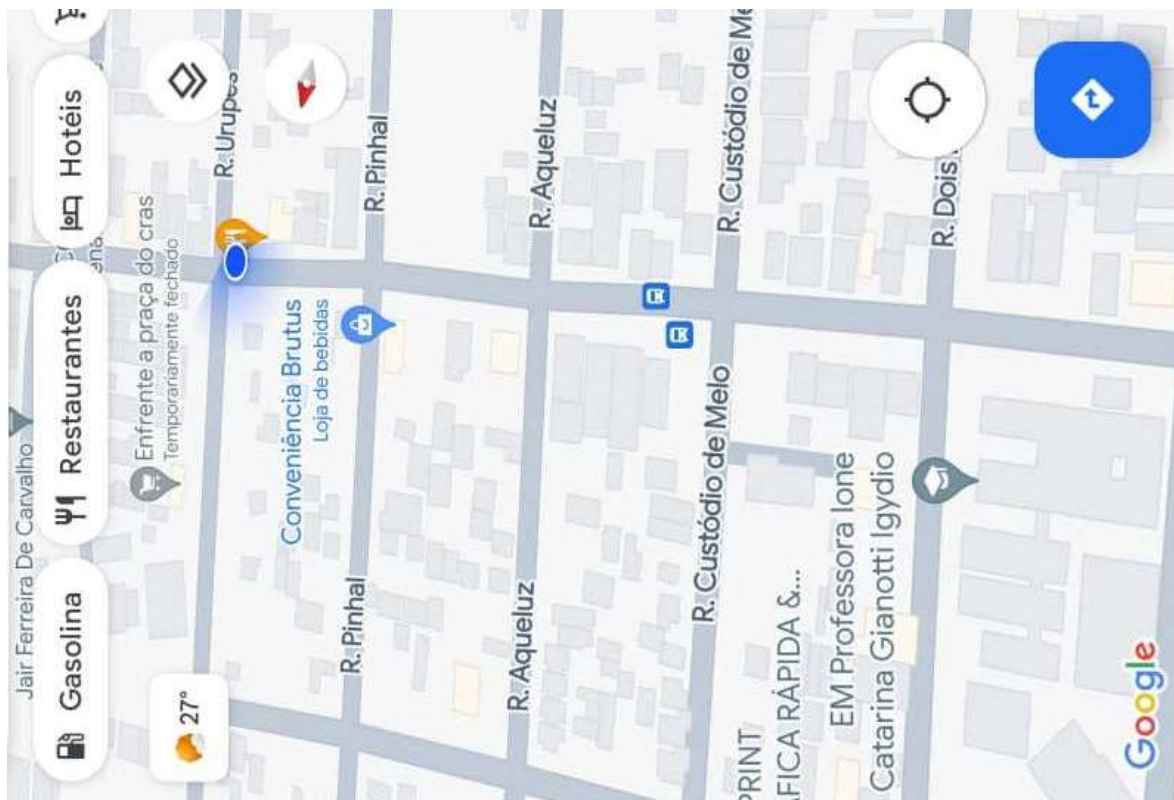
CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 09/04/2024 16:55:28 - VALOR: R\$ 20,93

12.FOTOS









13. LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS180000-id-2713706092/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS40000-id-2634151280/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS140000-id-2631058311/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2700068626/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2701336584/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-455m2-venda-RS230000-id-2654719155/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2700804280/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-535m2-venda-RS550000-id-2710847078/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS150000-id-2644252920/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-390m2-venda-RS400000-id-2695503877/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS85000-id-2644135455/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2682659434/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-369m2-venda-RS380000-id-2695501491/>



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

GARAVELO & CIA MASSA FALIDA

MATRÍCULA 49.612 - 2 – REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE
CAMPO GRANDE

PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$140.000,00

(CENTO E QUARENTA 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



URBANO

RUA UBERABA, LOTE 12, JARDIM NOROESTE, CAMPO GRANDE - MS

CEP: 79045-342

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	2
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
8. VARIÁVEIS DO MODELO	2
8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES	2
8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES.....	3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	11
12. MATRÍCULA	12
12. FOTOS.....	15
13. LINKS.....	19

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. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado para inventário em Ação de falência da empresa **GARAVELO & CIA MASSA FALIDA de CNPJ 51.655.371/0001-42**, referente ao processo: **0914397-75.1996.8.26.0100** da **3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**.

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 refere-se a lote de terra, retangular, de 360,00 m², sendo 12,00 de frente por 30,00 m laterais, situado no bairro Jardim Noroeste. Na matrícula consta como pertencente à Quadra de nº 502 lote 12, todavia, com essas referências não foi possível a localização do mesmo, não havendo informações claras na Prefeitura e Cartório de registro da matrícula. Sendo assim, este laudo se baseou apenas nas

características descritas em documentação apresentada para a aferição dos seu valor mercadológico.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O município de Campo Grande, conhecido como “Cidade Morena”, é a capital do estado de Mato Grosso do Sul. É a terceira cidade em população do Centro-Oeste do Brasil.

Campo Grande é a capital do estado do Mato Grosso do Sul. Está situada na porção central estadual, em uma zona geográfica caracterizada pelo tipo climático tropical e pela vegetação de Cerrado. O município foi fundado por imigrantes provenientes de outros estados brasileiros que buscavam novas terras favoráveis ao desenvolvimento de atividades agropecuárias. Na atualidade, a cidade conta com cerca de 900 mil habitantes.

Economicamente, o setor terciário é o principal do município, como as atividades de comércio e serviços. A indústria e a agropecuária também têm um papel de destaque na economia da cidade.

Além disso, a cidade conta com uma infraestrutura moderna e bastante desenvolvida. Em termos culturais, guarda influências de vários povos, com destaque para europeus, japoneses e indígenas.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

8. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;
- Benfeitoria: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = regular; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Padrão de acabamento: variável qualitativa, dicotômica, sendo: 1 = baixo e; 2 = médio.

- Estado de Conservação: variável qualitativa, dicotômica, sendo 1=ruim; 2=boa;
- Localização: variável qualitativa, dicotômica, sendo 1=bairro; 2=central.

8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente** é o valor em R\$/m² de área total.

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel

- Área: 360,00;
- Benfeitoria: 1 = não;
- Estado de conservação: 1 = ruim;
- Localização: 2 = boa.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$268,67	R\$96.721,20
Médio	R\$389,20	R\$140.112,00
Máximo	R\$563,80	R\$202.968,00

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$140.000,00 (CENTO E QUARENTA MIL REAIS).

Obs.: Não foi realizado a avaliação in loco devido não ter sido possível a localização do imóvel pelas referências de quadra e lote, conforme constam em matrícula. Contudo, analisando as características de lotes do bairro, o valor aferido refere-se ao mínimo observado nestes.

10.RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	GARAVELO - CAMPO GRANDE - MS
Data do modelo:	segunda-feira, 20 de maio de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	13

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Dicotômica	1=não; 2=sim	Sim
Estado de conservação	Numérica	Dicotômica	1=ruim; 2=boa	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=boa, 3=ótima	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	360,00	720,00	360,00	522,23
Benfeitoria	1,00	2,00	1,00	1,38
Estado de conservação	1,00	2,00	1,00	1,46
Localização	1,00	3,00	2,00	2,00
Valor	111,11	1.029,81	918,70	495,09

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8734314 / 0,8956418
Coeficiente de determinação:	0,7628824
Fisher - Snedecor:	6,43
Significância do modelo (%):	1,28

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,038	4	1,010	6,435
Não Explicada	1,255	8	0,157	
Total	5,293	12		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor}) = +4,214433797 + 178,1244016 / \text{Área} + 0,04882802973 * \text{Benfeitoria} - 0,02362006545 * \text{Estado de conservação} + 0,6932709434 * \text{Localização}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor} = +57,83227123 * e^{(+178,1244016 / \text{Área})} * e^{(+0,04882802973 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,02362006545 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,6932709434 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor} = +67,65584807 * e^{(+178,1244016 / \text{Área})} * e^{(+0,04882802973 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,02362006545 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,6932709434 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor} = +73,17671157 * e^{(+178,1244016 / \text{Área})} * e^{(+0,04882802973 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,02362006545 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,6932709434 * \text{Localização})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	0,82	43,73
Benfeitoria	x	0,09	92,78
Estado de conservação	x	-0,05	95,86
Localização	x	3,57	0,72
Valor	$\ln(y)$	8,07	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
----------	-------	----	----	----	----	---

Área	x1	0,00	0,40	0,21	-0,06	0,13
Benfeitoria	x2	0,40	0,00	0,85	0,60	0,61
Estado de conservação	x3	0,21	0,85	0,00	0,59	0,55
Localização	x4	-0,06	0,60	0,59	0,00	0,85
Valor	y	0,13	0,61	0,55	0,85	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,49	0,21	0,45	0,28
Benfeitoria	x2	0,49	0,00	0,76	0,22	0,03
Estado de conservação	x3	0,21	0,76	0,00	0,06	0,02
Localização	x4	0,45	0,22	0,06	0,00	0,78
Valor	y	0,28	0,03	0,02	0,78	0,00

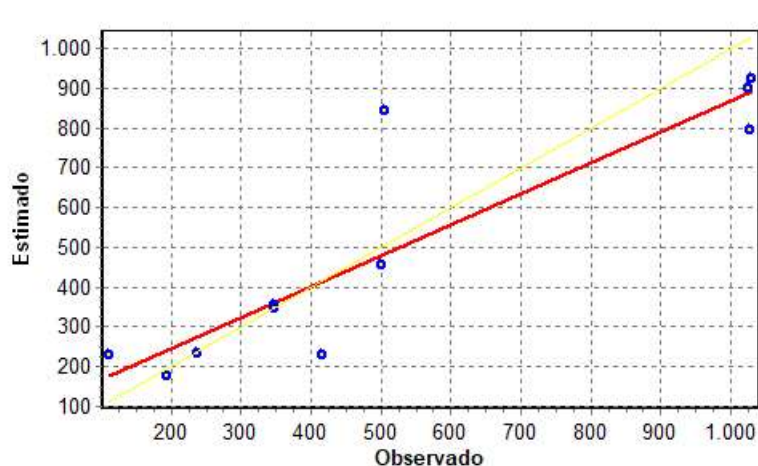
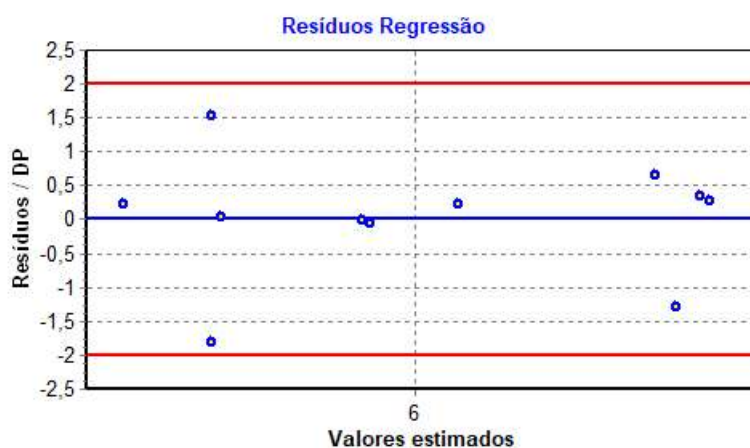
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,21	6,12	0,09	1,5067%	0,236397	0,01650300
2	4,71	5,43	-0,72	-15,2251%	-1,810657	0,44500500
3	5,27	5,18	0,09	1,7042%	0,226757	0,01139800
4	5,85	5,87	-0,02	-0,4038%	-0,059633	0,00029700
5	5,85	5,87	-0,02	-0,4038%	-0,059633	0,00029700
6	6,23	6,74	-0,51	-8,2020%	-1,289144	0,13335800
7	5,85	5,87	-0,02	-0,4038%	-0,059633	0,00029700
8	6,94	6,68	0,26	3,7172%	0,650873	0,04723100
9	6,03	5,43	0,60	10,0226%	1,526402	0,31625000
10	6,93	6,80	0,13	1,8993%	0,332451	0,01022700
11	5,46	5,45	0,01	0,2084%	0,028749	0,00169900
12	5,85	5,85	0,00	0,0000%	0,000000	Erro
13	6,94	6,83	0,11	1,5820%	0,277071	0,00867500

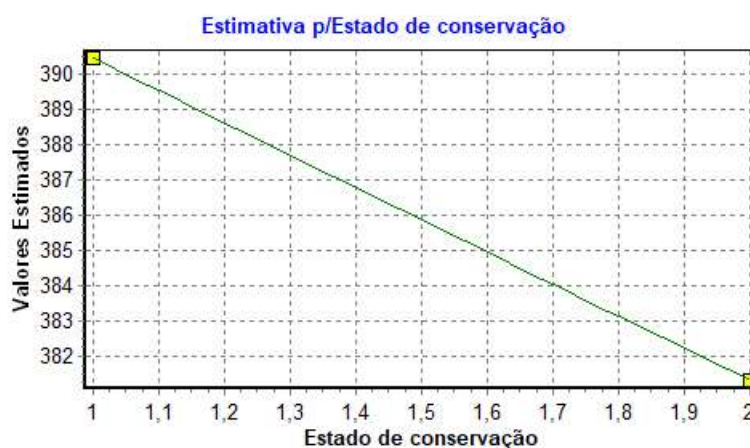
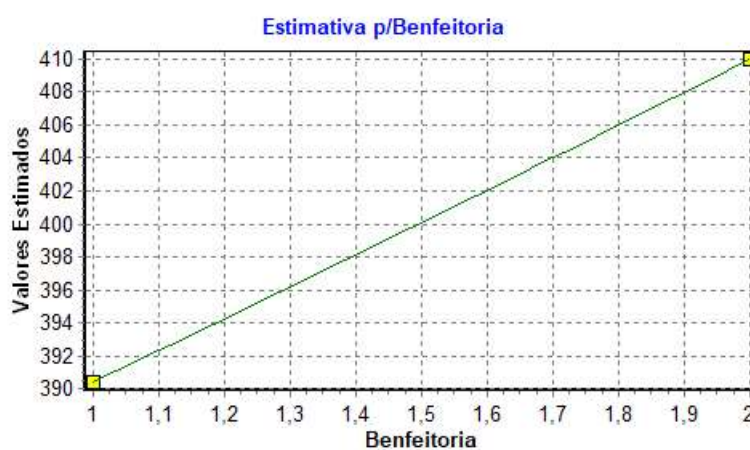
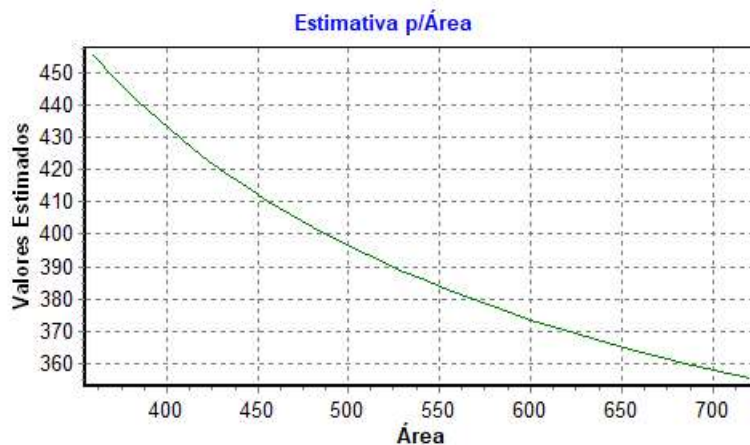
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

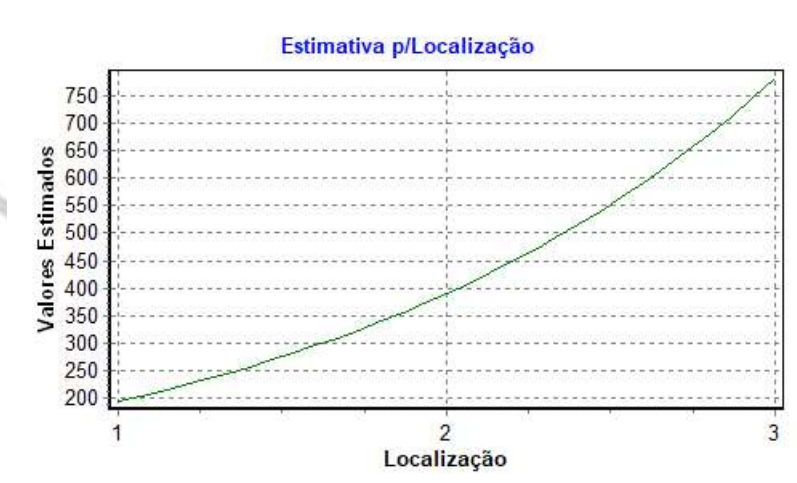
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Anunciante	Contato
1		BR House	(61) 3003-9182
2		BR Consult Imóveis	(67) 3222-5053
3		Novacap Magoo	(67) 99217-8581
4		KALVES IMÓVEIS	(67) 3306-9886
5		Senzano Empreendimentos	(67) 3044-1751
6		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556
7		Artha Imóveis	(67) 3387-6065
8		LOPES SMART	(41) 99717-5360
9		Artha Imóveis	(67) 3387-6065
10		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556
11		LFG Imóveis	(67) 99287-0296
12		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556
13		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Estado de conservação	Localização	Valor
1		360,00	1	1	2	500,00
2		360,00	1	1	1	111,11
3		720,00	1	1	1	194,44
4		720,00	1	1	2	347,22
5		720,00	1	1	2	347,22
6		455,00	2	2	3	505,49
7		720,00	1	1	2	347,22
8		535,00	2	2	3	1.028,04
9		360,00	1	1	1	416,67
10		390,00	2	2	3	1.025,64
11		360,00	2	2	1	236,11
12		720,00	1	2	2	347,22
13		369,00	2	2	3	1.029,81

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	268,67	314,30	339,95	30,97%	
Valor Médio	389,20	455,31	492,46	-	Não se enquadra
Valor Máximo	563,80	659,57	713,39	44,86%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Área	360,00	Não
Benfeitoria	1,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Localização	2,00	Não

11.PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

**THIAGO
MACEDO:311
67602846**Assinado de forma
digital por THIAGO
MACEDO:31167602846
Dados: 2024.05.20
18:52:25 -03'00'

SÃO PAULO, 20 DE MAIO DE 2024.

12. MATRÍCULA

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA **FICHA**

49.612 **01** **Campo Grande (MS), 24.10.80.**

IMÓVEL: -Lote de terreno determinado sob nº 12 da quadra 502- do Bairro Jardim Noroeste, nesta cidade, medindo 12, 00 metros de frente por 30 ditos da frente aos fundos e área total de 360 metros quadrados, limitando:- frente para a rua - Uberaba; fundos com o lote 07; de um lado com o lote 11 e de - outro lado com o lote 13.

PROPRIETÁRIO(S): -BASILIO DE ALMEIDA LIMA e s/m. FLORINDA RIEFF DE ALMEIDA, brasileiros, casados, ele medico. ela do lar, residentes nesta cidade, na rua Antonio Maria Coelho, 404 (CIC 004.126.781.00).

REGISTRO ANTERIOR: -Transcrição nº 62.597, fls. 263, livro 3-AZ, em 09.07.63, desta Registro de Imóveis.

O OFICIAL: *[Assinatura]*

R.01/49.612 em 24 de outubro de 1980.

Título: -Compra e venda.

Transmitente(s): -BASILIO DE ALMEIDA LIMA e s/m. FLORINDA RIEFF DE ALMEIDA, já qualificados.

Adquirente(s): -MARCO TULIO DIAS LOPES, brasileiro, casado, advogado, residente nesta cidade, na rua 13 de Maio, 1264 (CIC 045.539.266.87).

Forma do título: -Escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião desta cidade, em 15.09.78, livro 152, fls.63.

Valor: -Cr\$ 50.000,00.

O Oficial: *[Assinatura]* **OV**

R.02/49.612 em 10 de maio de 1982.

Título: - penhora.

Autor: - GARAVELO & CIA, SOCIEDADE ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS - com sede na Rua Floriano Peixoto, 1870-Lins-SP-C.G.C.-- MF.51.655.371/0001-42

Réu: -DRUGSTORE CASA DE CHOPP LTDA, MARCO TULIO DIAS LOPES e LIN DENBERG LOPES DIAS, todos domiciliados nesta cidade.

Forma do título: -Mandado de registro de penhora nos autos de - Carta Precatória nº 213/81 extraída dos autos de execução sob nº 143/80, expedida pelo Cartório do 4º Ofício Cível desta Comarca. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca.

Valor: -Cr\$ 43.967,00-

O Oficial: *[Assinatura]* **NH**

R.03/49.612 em 13 de setembro de 1983.

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-** DATA: 09/04/2024 16:56:49 - VALOR: R\$ 20,93

ONR
MATRÍCULA
49.612

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

FICHA
01vs.

Título:-penhora.

Autor:-GARAVELO & CIA., SOCIEDADE CIVIL., já qualificada.

Réu:-DRUGSTORE CASA DE CHOPP LTDA e MARCO TULIO DIAS LOPES., -- brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade.

Forma do título:-Mandado de registro de penhora dos autos de -- Carta Precatória nº 050/83 expedida pelo Cartório do 10º Ofício Cível em 30-8-83. Juízo de Direito da 10ª. Vara Cível.

Valor:-Cr\$ 43.967,00.

O Oficial:-

R.04/49.612 em 18 de junho de 1987.

Título:- Carta de Adjudicação.

Transmitente(s):-MARCO TULIO DIAS LOPES, brasileiro, casado advogado, residente a rua 14 de julho nº 682- nesta cidade, (CIC nº 045.539.266/87).

Adquirente(s):-GARAVELO & CIA. sociedade civil, administradora de comércio, com sede na cidade de Lins, Estado de São Paulo -(CICC nº 51.655.371/0981-42).

Forma do Título:-Carta de Adjudicação expedida pelo Juiz de Direito da 11ª Vara Cível desta Comarca dos Autos 17/85 de Carta Precatória, em 10.04.86.

Valor:-CR\$ 1.370.000.

O Oficial:-

AV.05/49.612, em 1 de setembro de 1994.

A vista da Cia-94/032 São Paulo, 22 de agosto de 1994 da Garavelo & Cia, em liquidação extrajudicial, é feita a presente averbação para declarar que por meio do Ato Presi nº 045, de 20.07.94, o Banco Central do Brasil decretou a Liquidação Extrajudicial do Garavelo & Cia, com sede na Avenida Rebouças nº 2.409, na Capital do Estado de São Paulo, ficando, em consequência, todos os bens de propriedade da Liquidanda, indisponíveis, não podendo ser alienados sem autorização do Liquidante.

O Oficial:-

Av. 06 / 49.612 em 09 de Dezembro de 1.997.

Em cumprimento ao "R.Cumpra-se". exarado pelo M.M Juiz de Direito desta Comarca, em 04.09.96, na Carta Precatória Cível, oriunda da Comarca de São Paulo, extraída dos autos nº 990/96 da 34ª Vara Cível Central, é feita a presente averbação para declarar que perante aquele Juízo e respectivo Cartório se processam nos termos de uma Ação de Falência de Garavelo e Cia, tendo sido conforme despacho de fls 745/748 dos autos principais; arrecada do 50% do imóvel a que se refere esta matrícula, pertencente a Massa Falida Garavelo e Cia.

O OFICIAL:-

CONTINUA NA FICHA Nº

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-**- DATA: 09/04/2024 16:56:49 - VALOR: R\$ 20,93

Operator Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

49.612

FICHA FRENTE

02

Campo Grande, MS,

14/4/2020

AV. 07, em 14 de abril de 2020. Prenotação nº 712.595, de 08/04/2020.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 01226002219945150024, protocolo nº 202004.0617.01063573-IA-909, emitida em 06.04.2020, pela 1ª Vara do Trabalho de Jau/SP, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **GARAVELO & CIA.**

EMOLUMENTOS: NIHIL.**SELO DE AUTENTICIDADE:** AAA36477-471-IGB**O OFICIAL:**

JGSP

AV. 08, em 29 de março de 2022. Prenotação nº 751.543, de 22/03/2022.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 07007705119978260100, protocolo nº 202203.2110.01890548-IA-250, emitida em 21.03.2022, pela 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **GARAVELO & CIA.**

EMOLUMENTOS: NIHIL.**SELO DE AUTENTICIDADE:** AAA51159-400-IGB**O OFICIAL:**

DAMC

AV. 09, em 09 de maio de 2022. Prenotação nº 754.169, de 09/05/2022.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 09143977519968260100, protocolo nº 202205.0515.02090221-IA-420, emitida em 05.05.2022, pela 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **GARAVELO & CIA.**

EMOLUMENTOS: NIHIL.**SELO DE AUTENTICIDADE:** AAA51711-592-IGB**O OFICIAL:**

ABSS

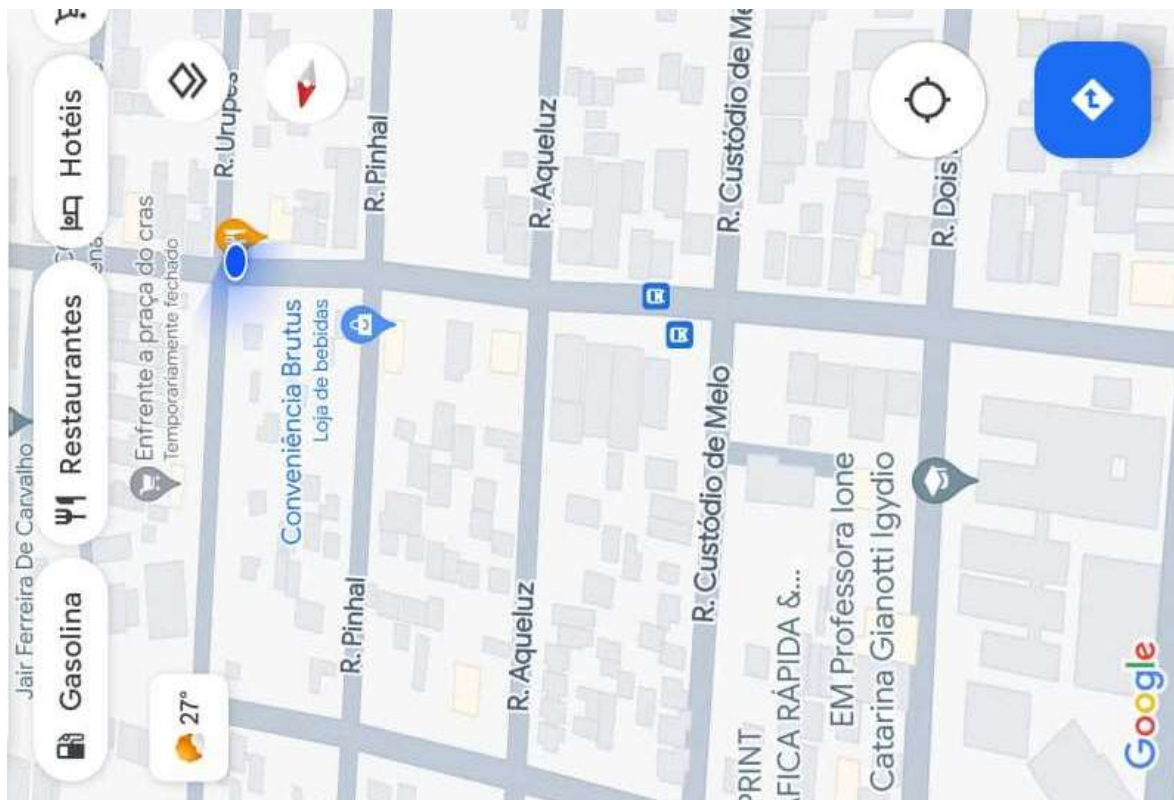
CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 09/04/2024 16:56:49 - VALOR: R\$ 20,93

12.FOTOS









13. LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS180000-id-2713706092/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS40000-id-2634151280/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS140000-id-2631058311/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2700068626/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2701336584/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-455m2-venda-RS230000-id-2654719155/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2700804280/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-535m2-venda-RS550000-id-2710847078/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS150000-id-2644252920/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-390m2-venda-RS400000-id-2695503877/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS85000-id-2644135455/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2682659434/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-369m2-venda-RS380000-id-2695501491/>



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

GARAVELO & CIA MASSA FALIDA

MATRÍCULA 49.613 - 2 – REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CAMPO GRANDE

PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$140.000,00

(CENTO E QUARENTA 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



URBANO

RUA ALMEIDA, LOTE 07, JARDIM NOROESTE, CAMPO GRANDE - MS

CEP: 79045-320

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	2
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
8. VARIÁVEIS DO MODELO	2
8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES	2
8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES	3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	11
12. MATRÍCULA	12
12. FOTOS.....	15
13. LINKS.....	19

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. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de falência da empresa **GARAVELO & CIA MASSA FALIDA de CNPJ 51.655.371/0001-42**, referente ao processo: **0914397-75.1996.8.26.0100** da **3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**.

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 refere-se a lote de terra, retangular, de 360,00 m², sendo 12,00 de frente por 30,00 m laterais, situado no bairro Jardim Noroeste. Na matrícula consta como pertencente à Quadra de nº 454 lote 07, todavia, com essas referências não foi possível a localização do mesmo, não havendo informações claras na Prefeitura e Cartório de registro da matrícula. Sendo assim, este laudo se baseou apenas nas

características descritas em documentação apresentada para a aferição dos seu valor mercadológico.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O município de Campo Grande, conhecido como “Cidade Morena”, é a capital do estado de Mato Grosso do Sul. É a terceira cidade em população do Centro-Oeste do Brasil.

Campo Grande é a capital do estado do Mato Grosso do Sul. Está situada na porção central estadual, em uma zona geográfica caracterizada pelo tipo climático tropical e pela vegetação de Cerrado. O município foi fundado por imigrantes provenientes de outros estados brasileiros que buscavam novas terras favoráveis ao desenvolvimento de atividades agropecuárias. Na atualidade, a cidade conta com cerca de 900 mil habitantes.

Economicamente, o setor terciário é o principal do município, como as atividades de comércio e serviços. A indústria e a agropecuária também têm um papel de destaque na economia da cidade.

Além disso, a cidade conta com uma infraestrutura moderna e bastante desenvolvida. Em termos culturais, guarda influências de vários povos, com destaque para europeus, japoneses e indígenas.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

8. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;
- Benfeitoria: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = regular; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Padrão de acabamento: variável qualitativa, dicotômica, sendo: 1 = baixo e; 2 = médio.

- Estado de Conservação: variável qualitativa, dicotômica, sendo 1=ruim; 2=boa;
- Localização: variável qualitativa, dicotômica, sendo 1=bairro; 2=central.

8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente** é o valor em R\$/m² de área total.

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel

- Área: 360,00;
- Benfeitoria: 1 = não;
- Estado de conservação: 1 = ruim;
- Localização: 2 = boa.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$268,67	R\$96.721,20
Médio	R\$389,20	R\$140.112,00
Máximo	R\$563,80	R\$202.968,00

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$140.000,00 (CENTO E QUARENTA MIL REAIS).

Obs.: Não foi realizado a avaliação in loco devido não ter sido possível a localização do imóvel pelas referências de quadra e lote, conforme constam em matrícula. Contudo, analisando as características de lotes do bairro, o valor aferido refere-se ao mínimo observado nestes.

10.RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	GARAVELO - CAMPO GRANDE - MS
Data do modelo:	segunda-feira, 20 de maio de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	13

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Dicotômica	1=não; 2=sim	Sim
Estado de conservação	Numérica	Dicotômica	1=ruim; 2=boa	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=boa, 3=ótima	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	360,00	720,00	360,00	522,23
Benfeitoria	1,00	2,00	1,00	1,38
Estado de conservação	1,00	2,00	1,00	1,46
Localização	1,00	3,00	2,00	2,00
Valor	111,11	1.029,81	918,70	495,09

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8734314 / 0,8956418
Coeficiente de determinação:	0,7628824
Fisher - Snedecor:	6,43
Significância do modelo (%):	1,28

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,038	4	1,010	6,435
Não Explicada	1,255	8	0,157	
Total	5,293	12		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor}) = +4,214433797 + 178,1244016 / \text{Área} + 0,04882802973 * \text{Benfeitoria} - 0,02362006545 * \text{Estado de conservação} + 0,6932709434 * \text{Localização}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor} = +57,83227123 * e^{(+178,1244016 / \text{Área})} * e^{(+0,04882802973 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,02362006545 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,6932709434 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor} = +67,65584807 * e^{(+178,1244016 / \text{Área})} * e^{(+0,04882802973 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,02362006545 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,6932709434 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor} = +73,17671157 * e^{(+178,1244016 / \text{Área})} * e^{(+0,04882802973 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,02362006545 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,6932709434 * \text{Localização})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	0,82	43,73
Benfeitoria	x	0,09	92,78
Estado de conservação	x	-0,05	95,86
Localização	x	3,57	0,72
Valor	ln(y)	8,07	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
----------	-------	----	----	----	----	---

Área	x1	0,00	0,40	0,21	-0,06	0,13
Benfeitoria	x2	0,40	0,00	0,85	0,60	0,61
Estado de conservação	x3	0,21	0,85	0,00	0,59	0,55
Localização	x4	-0,06	0,60	0,59	0,00	0,85
Valor	y	0,13	0,61	0,55	0,85	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,49	0,21	0,45	0,28
Benfeitoria	x2	0,49	0,00	0,76	0,22	0,03
Estado de conservação	x3	0,21	0,76	0,00	0,06	0,02
Localização	x4	0,45	0,22	0,06	0,00	0,78
Valor	y	0,28	0,03	0,02	0,78	0,00

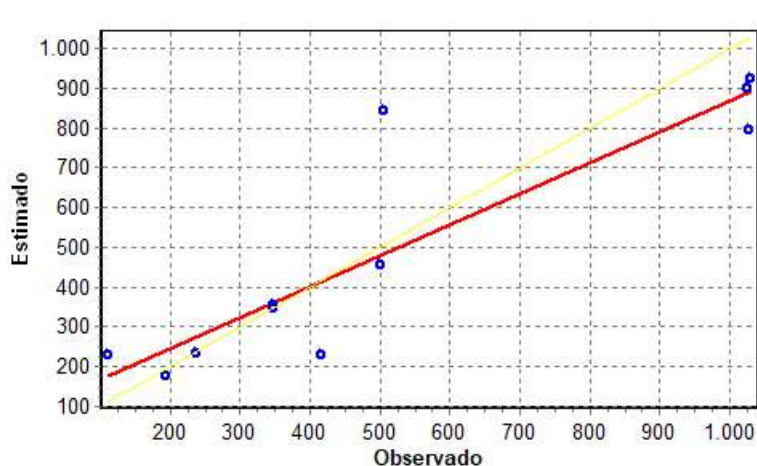
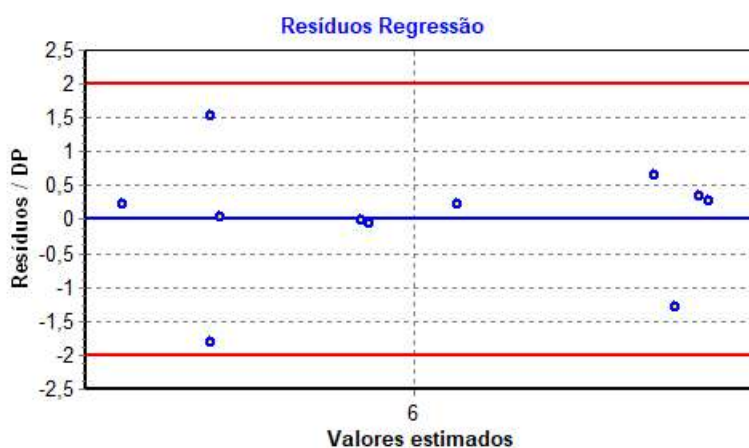
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,21	6,12	0,09	1,5067%	0,236397	0,01650300
2	4,71	5,43	-0,72	-15,2251%	-1,810657	0,44500500
3	5,27	5,18	0,09	1,7042%	0,226757	0,01139800
4	5,85	5,87	-0,02	-0,4038%	-0,059633	0,00029700
5	5,85	5,87	-0,02	-0,4038%	-0,059633	0,00029700
6	6,23	6,74	-0,51	-8,2020%	-1,289144	0,13335800
7	5,85	5,87	-0,02	-0,4038%	-0,059633	0,00029700
8	6,94	6,68	0,26	3,7172%	0,650873	0,04723100
9	6,03	5,43	0,60	10,0226%	1,526402	0,31625000
10	6,93	6,80	0,13	1,8993%	0,332451	0,01022700
11	5,46	5,45	0,01	0,2084%	0,028749	0,00169900
12	5,85	5,85	0,00	0,0000%	0,000000	Erro
13	6,94	6,83	0,11	1,5820%	0,277071	0,00867500

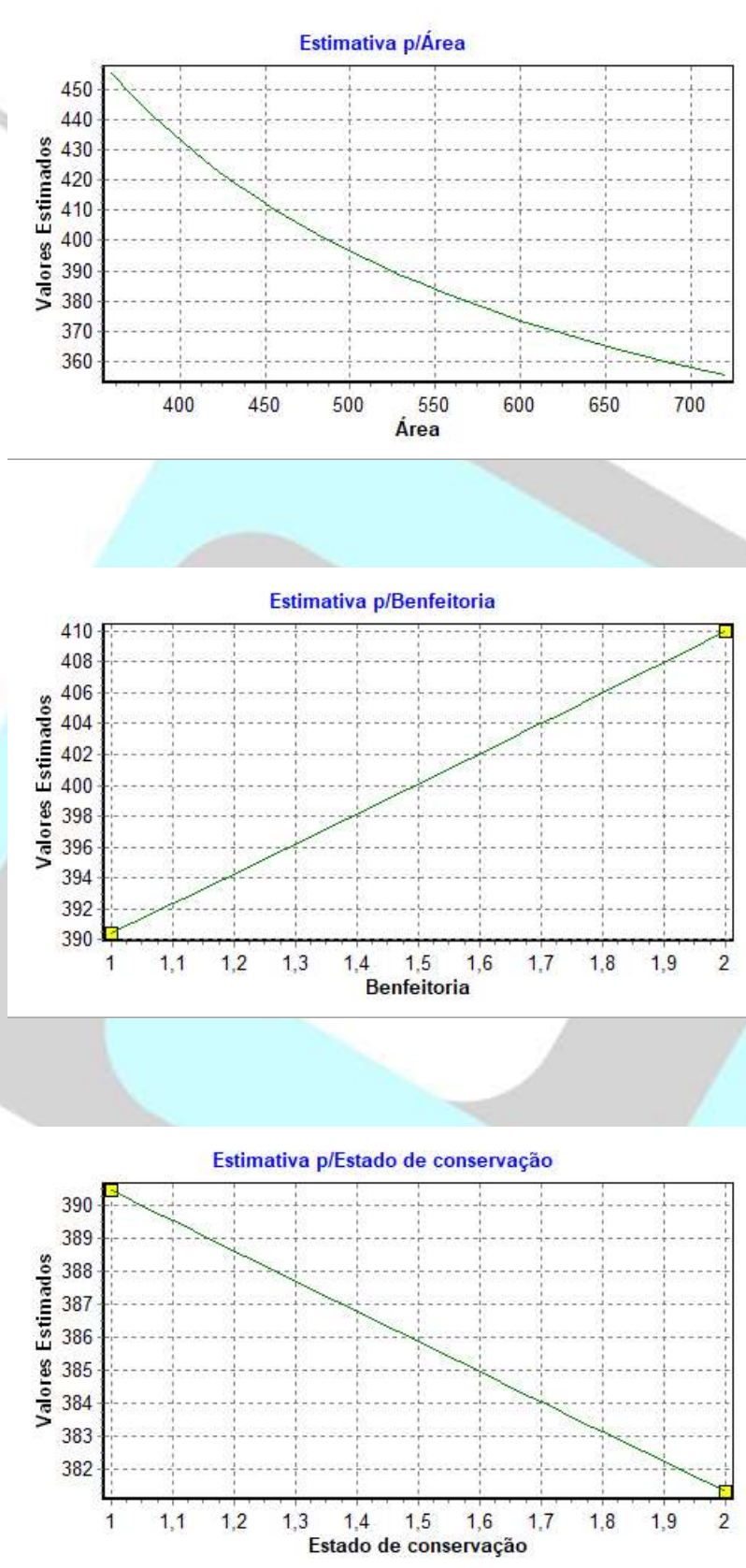
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

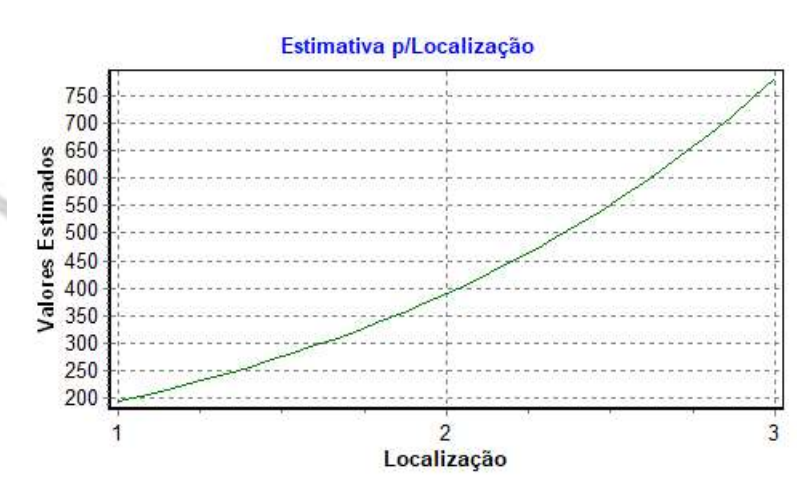
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Anunciante	Contato
1		BR House	(61) 3003-9182
2		BR Consult Imóveis	(67) 3222-5053
3		Novacap Magoo	(67) 99217-8581
4		KALVES IMÓVEIS	(67) 3306-9886
5		Senzano Empreendimentos	(67) 3044-1751
6		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556
7		Artha Imóveis	(67) 3387-6065
8		LOPES SMART	(41) 99717-5360
9		Artha Imóveis	(67) 3387-6065
10		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556
11		LFG Imóveis	(67) 99287-0296
12		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556
13		Avelino Imóveis	(67) 99668-5556

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Estado de conservação	Localização	Valor
1		360,00	1	1	2	500,00
2		360,00	1	1	1	111,11
3		720,00	1	1	1	194,44
4		720,00	1	1	2	347,22
5		720,00	1	1	2	347,22
6		455,00	2	2	3	505,49
7		720,00	1	1	2	347,22
8		535,00	2	2	3	1.028,04
9		360,00	1	1	1	416,67
10		390,00	2	2	3	1.025,64
11		360,00	2	2	1	236,11
12		720,00	1	2	2	347,22
13		369,00	2	2	3	1.029,81

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	268,67	314,30	339,95	30,97%	
Valor Médio	389,20	455,31	492,46	-	Não se enquadra
Valor Máximo	563,80	659,57	713,39	44,86%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Área	360,00	Não
Benfeitoria	1,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Localização	2,00	Não

11.PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

THIAGO
MACEDO:31
167602846

Assinado de forma
digital por THIAGO
MACEDO:31167602846
Dados: 2024.05.20
18:52:40 -03'00'

SÃO PAULO, 20 DE MAIO DE 2024.

12. MATRÍCULA

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA **FICHA**

49.613 **01** **Campo Grande (MS), 24.10.80.**

IMÓVEL:-Lote de terreno determinado sob nº 07 da quadra 454 do Bairro Jardim Noroeste, nesta cidade, medindo 12,00 metros de frente por 30,00 ditos da frente aos fundos e área total de 360,00 metros quadrados, limitando:-frente para a rua Almeida; de um lado com o lote 06; de outro lado com o lote 08 e fundos com o lote 12.

PROPRIETÁRIO(S):-BASILIO DE ALMEIDA LIMA e s/m. FLORINDA RIEFF DE ALMEIDA, brasileiros, casados, ele médico-ela do lar, residentes nesta cidade, na rua Antonio Maria Coelho, 404 (CIC 004.126.781.00).

REGISTRO ANTERIOR:-Transcrição nº 62.597, fls. 263, livro 3-AZ em 09.07.63, desta Registro de Imóveis.

O OFICIAL:-

R.01/49.613 em 24 de outubro de 1980.

Título:-Compra e venda.

Transmitente(s):-BASILIO DE ALMEIDA LIMA e s/m. FLORINDA RIEFF DE ALMEIDA, já qualificados.

Adquirente(s):-MARCO TULIO DIAS LOPES, brasileiro, casado, advogado, residente nesta cidade, na rua 13 de Maio, 1264 (CIC 045.539.266.87).

Forma do título:-Escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião -- desta cidade, em 15.09.80, livro 152, fls.63.

Valor:-Cr\$ 50.000,00.

O Oficial:-

R.02/49.613 em 10 de maio de 1982.

Título:-penhora.

Autor:- GARAVELLO & CIA, SOCIEDADE CIVIL, ADMINISTRATIVA, digo ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, com sede na Rua Floriano Peixoto, 1870, Lins-SP C.G.C.51.655.371/0001-42.

Réu:-DRUGSTORE CASA DE CHOPP LTDA, MARCO TULIO DIAS LOPES e LIN DENBERG LOPES DIAS, todos domiciliados nesta cidade.

Forma do título:-Mandado de registro de penhora nos autos de - carta Precatória nº 213/81 extraída dos autos de Execução sob nº 143/80, expedida pelo Cartório do 4º Ofício Cível desta Comarca. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca.

Valor:-Cr\$ 43.967,00

O Oficial:-

R.03/49.613 em 13 de setembro de 1983.

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 09/04/2024 16:58:27 - VALOR: R\$ 20,93

 Operador Nacional do Sistema de Registro Estrutural de Imóveis		FICHA
MATRÍCULA	01vs.	
49.613		

Título:-penhora.
Autor:-GARAVELO & CIA., SOCIEDADE CIVIL, já qualificada..
Réu:-DRUGSTORE CASA DE CHOPP LTDA e MARCO TULIO DIAS LOPES, --
brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade.
Forma do título:-Mandado de registro de penhora dos autos de
Carta Precatória nº 050/83 expedida pelo Car
tório do 10º Ofício Cível em 30-8-83. Juízo de Direito da
10a. Vara Cível desta cidade.
Valor:-Cr\$ 43.967,00-
O Oficial:-

R.04/49.613 em 18 de junho de 1987:
Título :- Carta de Adjudicação.
Transmitente(s) :-MARCO TULIO DIAS LOPES, brasileiro, casado --
advogado, residente à rua 14 de julho nº,682-
nesta cidade,(CIC nº 045.539.266/87).
Adquirante(s) :-GARAVELO & CIA. sociedade civil, administradora
de consórcios, com sede na cidade de Lins, Esta
do de São Paulo -(CIC nº 51.655.371/0001-42).
Forma do Título:-Carta de Adjudicação, expedida pelo Juiz de
Direito da 11ª Vara Cível desta Comarca dos
Autos nº 17/85, de Carta Precatória, em 10.04.86.
Valor:-CR\$ 1.350.000.
O Oficial:-

AV.05/49.613, em 14 de setembro de 1994.
A vista da Cua-94/038 São Paulo, 22 de agosto de 1994 da Gara-
velo & Cia, em liquidação extrajudicial, é feita a presente --
averbação para declarar que por meio do Ato Presi nº 045, de --
20/07/94, o Banco Central do Brasil, decretou a Liquidação Ex-
trajudicial da Garavelo & Cia, com sede na Avenida Rebouças nº
2.409, na Capital do Estado de São Paulo, ficando, em conse---
quência, todos os bens de propriedade da Liquidanda, indisponi-
veis, não podendo ser alienados sem autorização do Liquidante.
O Oficial:-

Av. 06 / 49.613 em 09 de Dezembro de 1.997.
Em cumprimento ao "R.Cumpra-se". exarado pelo M.M Juiz de Direito desta Co
marca, em 04.09.96, na Carta Precatória Cível, oriunda da Comarca de São
Paulo, extraída dos autos nº 990/96 da 34ª Vara Cível Central, é feita a
presente averbação para declarar que perante àquele Juízo e respectivo Car
tório se processam nos termos de uma Ação de Falência de Garavelo e Cia ,
tendo sido conforme despacho de fls 745/748 dos autos principais; arrecada
do 50% do imóvel a que se refere esta matrícula, pertencente a Massa Fali-
da Garavelo e Cia.
O OFICIAL:-

CONTINUA NA FICHA Nº

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 09/04/2024 16:58:27 - VALOR: R\$ 20,93



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

49.613

FICHA FRENTE

02

Campo Grande, MS,

14/4/2020

AV. 07, em 14 de abril de 2020. Prenotação nº 712.595, de 08/04/2020.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 01226002219945150024, protocolo nº 202004.0617.01063573-IA-909, emitida em 06.04.2020, pela 1ª Vara do Trabalho de Jau/SP, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a GARAVELO & CIA.

EMOLUMENTOS: NIHIL.

SELO DE AUTENTICIDADE: AAA36478-826-IGB

O OFICIAL:-

JGSP

AV. 08, em 29 de março de 2022. Prenotação nº 751.543, de 22/03/2022.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 07007705119978260100, protocolo nº 202203.2110.01890548-IA-250, emitida em 21.03.2022, pela 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a GARAVELO & CIA.

EMOLUMENTOS: NIHIL.

SELO DE AUTENTICIDADE: AAA51160-481-IGB

O OFICIAL

DAMC

AV. 09, em 09 de maio de 2022. Prenotação nº 754.169, de 09/05/2022.

Procede-se a esta averbação, em atendimento à ordem proferida nos autos 09143977519968260100, protocolo nº 202205.0515.02090221-IA-420, emitida em 05.05.2022, pela 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, para consignar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a GARAVELO & CIA.

EMOLUMENTOS: NIHIL.

SELO DE AUTENTICIDADE: AAA51712-947-IGB

O OFICIAL

ABSS

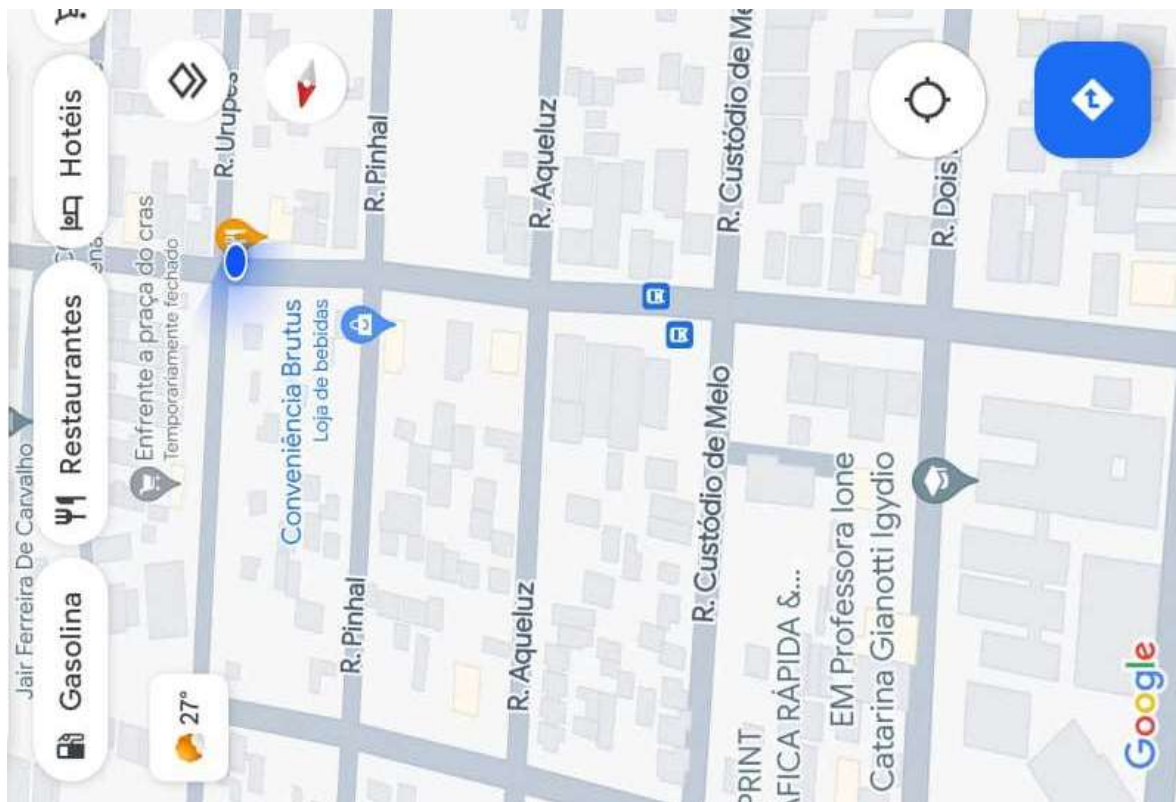
CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 09/04/2024 16:58:27 - VALOR: R\$ 20,93

12.FOTOS









13. LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS180000-id-2713706092/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS40000-id-2634151280/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS140000-id-2631058311/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2700068626/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2701336584/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-455m2-venda-RS230000-id-2654719155/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2700804280/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-535m2-venda-RS550000-id-2710847078/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS150000-id-2644252920/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-390m2-venda-RS400000-id-2695503877/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-360m2-venda-RS85000-id-2644135455/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-720m2-venda-RS250000-id-2682659434/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-noroeste-bairros-campo-grande-369m2-venda-RS380000-id-2695501491/>