



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 30.375 - 2 – CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM**

PROCESSO 0060326-87.2018.8.260100

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

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$37.500,00

(TRINTA E SETE 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



GARAGEM

RUA VINTE E CINCO DE MARÇO, 73, CENTRO, CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES

G-3

CEP: 29300-100

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.....	2
9. IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	11
12. MATRÍCULA	12
13. FOTOS.....	17
14. LINKS.....	18

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 refere-se a uma vaga de garagem, localizada no subsolo do EDIFÍCIO MAPELI. Essa vaga é utilizada por moradores, de prédio do outro lado da rua, no EDIFÍCIO MARIA ZAVALO, apartamento de cobertura de nº 801.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Cachoeiro de Itapemirim é um município brasileiro do estado do Espírito Santo. Sua População é de 220.000 habitantes, sendo o quinto município mais populoso do estado. Se destaca por ser a cidade com mais habitantes do sul do Espírito Santo, além de ser o mais populoso município capixaba fora da região metropolitana de Vitória.

Situado em região urbana com excelente valorização, com características comerciais e residências bem desenvolvidas, com concentração de edifícios, bares e comércios diversos.

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

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

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

9. IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

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

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

Área do imóvel considerada: 12,00 m ²		
Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$ 3.989,18	R\$ 1.155.585,66
Médio	R\$ 4.990,43	R\$ 1.445.627,76
Máximo	R\$ 6.243,00	R\$ 1.808.472,24

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$37.500,00** (TRINTA E SETE MIL REAIS).

10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	APARTAMENTO / GARAGEM
Data do modelo:	quinta-feira, 30 de maio de 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	12

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=excelente	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Dicotômica	1=bom; 2=excelente	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=excelente	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	155,00	269,00	114,00	197,67
Benfeitoria	1,00	3,00	2,00	2,33
Padrão de acabamento	1,00	2,00	1,00	1,67
Localização	1,00	3,00	2,00	2,33
Valor	2.964,82	12.025,32	9.060,50	6.167,41

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9514725 / 0,9228975
Coeficiente de determinação:	0,9052999
Fisher - Snedecor:	16,73
Significância do modelo (%):	0,11

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	83%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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	2,499	4	0,625	16,729
Não Explicada	0,261	7	0,037	
Total	2,760	11		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor}) = +6,742891708 - 17,35161529 / \text{Área} + 0,284843885 * \text{Benfeitoria} + 0,3348087648 * \text{Padrão de acabamento} + 0,3151621941 * \text{Localização}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor} = +816,9254858 * e^{(-17,35161529 / \text{Área})} * e^{(+0,284843885 * \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,3348087648 * \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0,3151621941 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor} = +848,0093895 * e^{(-17,35161529 / \text{Área})} * e^{(+0,284843885 * \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,3348087648 * \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0,3151621941 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor} = +863,9920949 * e^{(-17,35161529 / \text{Área})} * e^{(+0,284843885 * \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,3348087648 * \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0,3151621941 * \text{Localização})}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	-0,30	77,35
Benfeitoria	x	1,51	17,55
Padrão de acabamento	x	1,96	9,04
Localização	x	2,06	7,80
Valor	ln(y)	18,83	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,10	0,23	0,10	0,12
Benfeitoria	x2	0,10	0,00	0,66	0,79	0,91
Padrão de acabamento	x3	0,23	0,66	0,00	0,38	0,72
Localização	x4	0,10	0,79	0,38	0,00	0,82
Valor	y	0,12	0,91	0,72	0,82	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

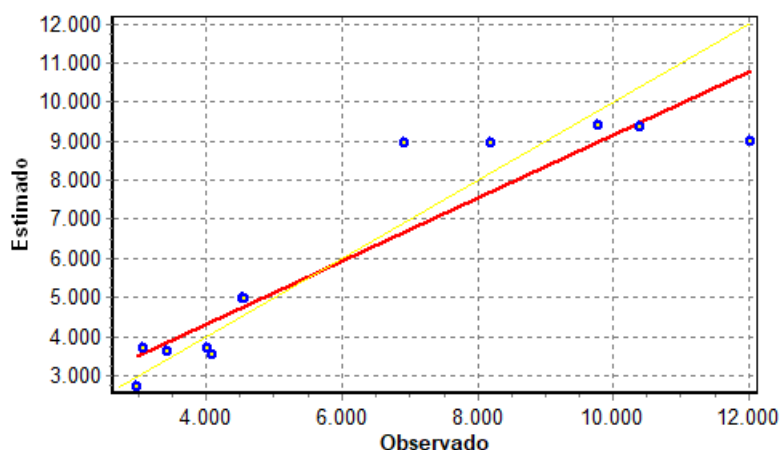
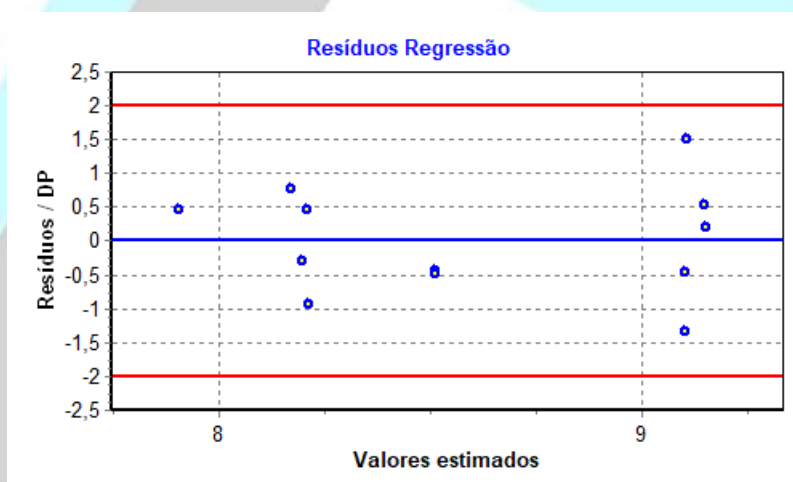
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,05	0,26	0,15	0,11
Benfeitoria	x2	0,05	0,00	0,15	0,23	0,50
Padrão de acabamento	x3	0,26	0,15	0,00	0,57	0,60
Localização	x4	0,15	0,23	0,57	0,00	0,61
Valor	y	0,11	0,50	0,60	0,61	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

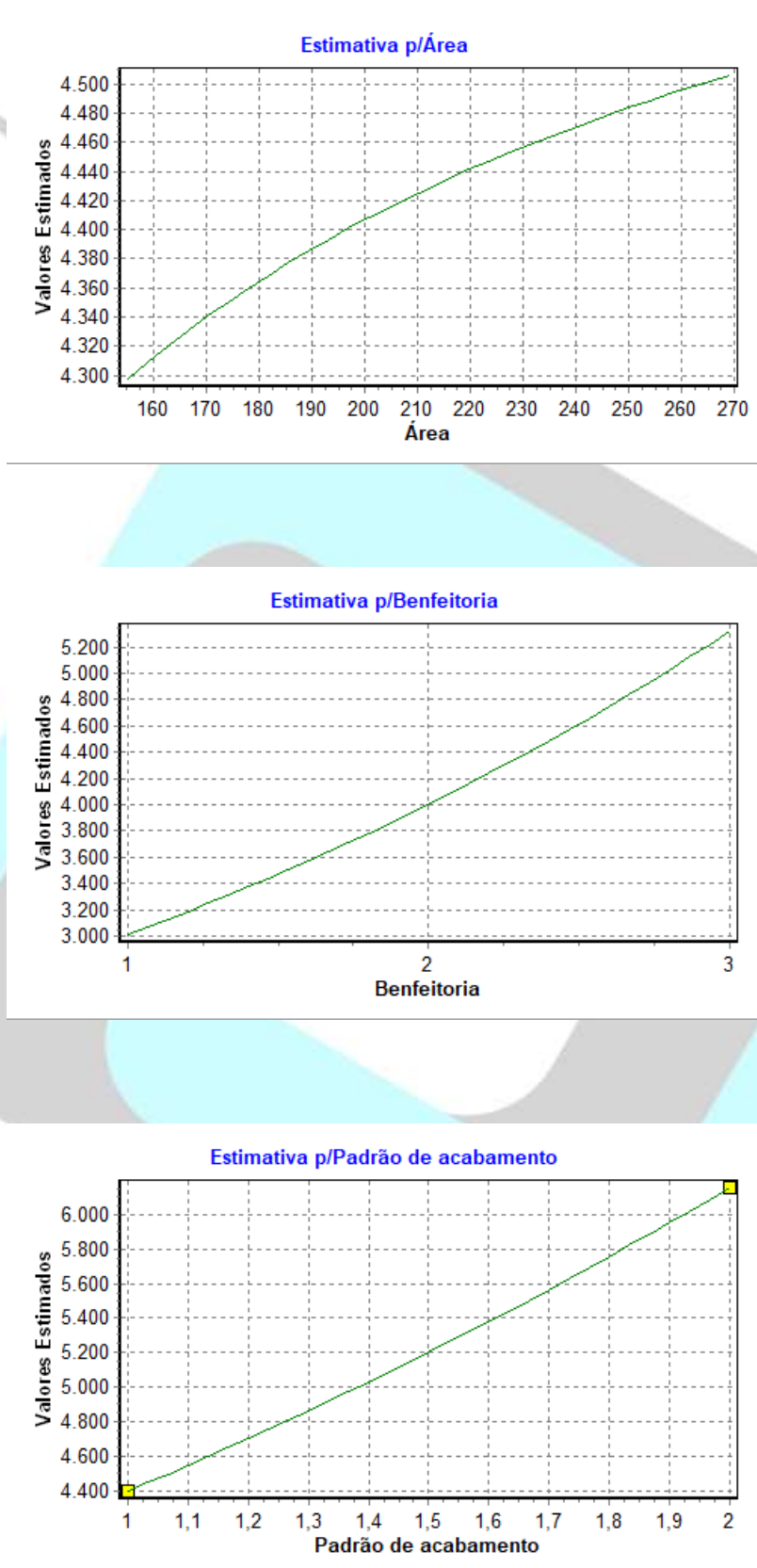
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,43	8,51	-0,09	-1,0174%	-0,443619	0,02190800
2	8,32	8,17	0,15	1,7691%	0,761396	0,20301700
3	8,14	8,20	-0,06	-0,6971%	-0,293627	0,01128000
4	8,03	8,21	-0,18	-2,2323%	-0,927790	0,18915500
5	8,42	8,51	-0,09	-1,0933%	-0,476423	0,02505200
6	7,99	7,91	0,09	1,1120%	0,460021	0,71155900
7	8,30	8,21	0,09	1,0712%	0,460021	0,71155900
8	9,39	9,10	0,29	3,1088%	1,511355	0,22704300
9	9,01	9,10	-0,09	-0,9930%	-0,463033	0,02445400
10	9,25	9,14	0,10	1,1280%	0,539857	0,06146400
11	9,19	9,15	0,04	0,4426%	0,210465	0,01314400
12	8,84	9,10	-0,26	-2,9254%	-1,338624	0,19482600

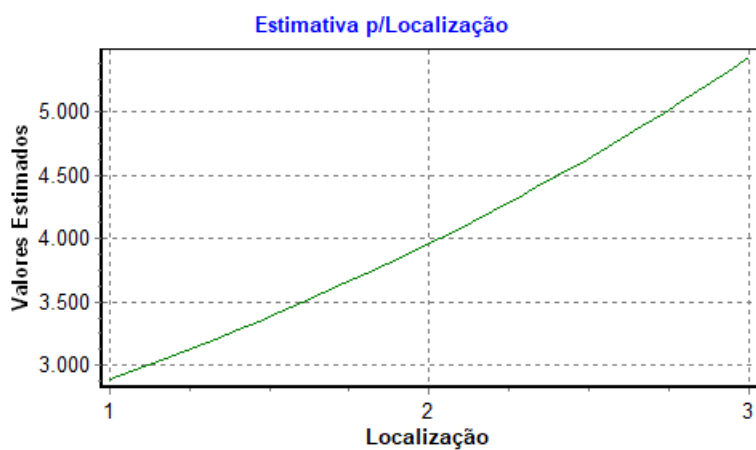
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:****Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta****Resíduos da Regressão Linear**

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





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

ID	Área	Benfeitoria	Padrão de acabamento	Localização	Valor
1	173,00	2	2	2	4.566,47
2	161,00	2	1	2	4.093,17
3	213,00	2	1	2	3.427,23
4	260,00	2	1	2	3.076,92
5	174,00	2	2	2	4.540,23
6	199,00	1	1	2	2.964,82
7	199,00	2	2	1	4.020,10
8	158,00	3	2	3	12.025,32
9	155,00	3	2	3	8.193,55
10	255,00	3	2	3	10.392,16
11	269,00	3	2	3	9.785,87
12	156,00	3	2	3	6.923,08

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.989,18	4.140,97	4.219,01	20,06%	
Valor Médio	4.990,43	5.180,32	5.277,96	-	I
Valor Máximo	6.243,00	6.480,55	6.602,69	25,10%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Área	289,68	Sim
Benfeitoria	2,00	Não
Padrão de acabamento	2,00	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: 2024.06.01
09:59:27 -03'00'

SÃO PAULO, 30 DE MAIO DE 2024.

12. MATRÍCULA

CNM: 024588.2.0030375-13
Operador Nacional
de Registro do Estado
de São Paulo - SP

MATRÍCULA Nº
30.375

LIVRO Nº 2

DATA 06 setembro 2001

FICHA 01

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO Nº 2
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

DR. JOSÉ SOARES DA SILVA
OFICIAL

IMÓVEL: A Vaga de Garagem G-03, situada no pavimento subsolo do "Condomínio do Edifício Mapele", com a área privativa de 12,00m², área comum de 11,76m², área total de 23,76m² e a fração ideal de 0,57% do terreno que mede vinte metros (20,00m) de frente para a Rua 25 de Março, vinte metros (20,00m) nos fundos com Francisco Pereira da Silva e outros, vinte e seis metros e oitenta centímetros (26,80m) do lado direito com José Bassul e vinte e seis metros e trinta centímetros (26,30m) do lado esquerdo com Rui Cerqueira, totalizando quinhentos e trinta e um metros quadrados (531,00m²), situado na Rua 25 de Março, nº 71, Centro, nesta cidade.-----

PROPRIETÁRIOS: Francisco Pereira da Silva, brasileiro, comerciante, portador da C.I. sob o nº 1.724.376-IFP/RJ e do CIC.134 832 347-72, casado pelo regime de comunhão universal de bens em 02 de setembro de 1950 com Joana Mapele da Silva, brasileira, do lar, portadora da C.I. sob o nº 3.612.844-IFP/RJ e do CIC.544 049 677-72, residentes na Rua projetada, s/nº, Bairro Coramara, nesta cidade; Mizael Mapele da Silva, brasileiro, comerciante, portador da C.I. sob o nº 04576203-6-RJ e do CIC.543 223 247-20, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com Odisséia Rodrigues Mapele da Silva, brasileira, do lar, portadora da C.I. sob o nº 1.191.173-ES e do CIC.084 11 277-04, residentes na Rua 25 de Março, nº 71, Ap. 204, Centro, nesta cidade; Edvino Dan, brasileiro, agrônomo, portador da C.I. sob o nº 145.855-ES e do CIC.255 679 007-59, casado pelo regime de comunhão universal de bens em 21 de julho de 1973 com Eliana Lopes Dan, brasileira, do lar, portadora da C.I. sob o nº 80734500-4-IFP/RJ e do CIC.202 396 467-15, residentes na Rua 25 de Março, nº 71, Ap. 202, Centro, nesta cidade; Leidimar Altoé Ribeiro, brasileira, serventaria da justiça, portadora da C.I. sob o nº 769.016-ES e do CIC.828 432 287-80, casada pelo regime de comunhão universal de bens em 16 de julho de 1988, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 5943-Lº 3 desta Serventia, com Luiz Guilherme Ribeiro Junior, brasileiro, serventuário da justiça, portador da C.I. sob o nº 485.057-ES e do CIC.950 279 877-49, residentes na Rua Álvaro Pereira Viana, nº 43, Bairro Aquidabã, nesta cidade; Evandro Coelho de Lima, brasileiro, magistrado, portador da C.I. sob o nº 461.622-SPTC/ES e do CIC.751 272 537-04, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com Sarodiny Diwali Coelho de Lima, brasileira, bancária, portadora da C.I. sob o nº 855.099-SPTC/ES e do CIC.959 618 877-15, residentes na Rua 25 de Março, nº 71, Ap. 402, Centro, nesta cidade; Elizabete Lopes Vaz, brasileira, separada judicialmente, funcionária pública federal aposentada, portadora da C.I. sob o nº 231.923-SPC/ES e CIC.623 179 897-68, residente na Rua 25 de Março, nº 71, Ap. 403, Centro, nesta cidade; Imobiliária Bianca Ltda, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Parque Rodoviário Itapemirim, s/nº, Bairro Amarelo, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31 814 965/0001-41; Ennio Rocha Soares, brasileiro, ferroviário, portador da C.I. sob o nº 01541919-5-IFP/RJ e do CIC.001 675 257-00, casado pelo regime de comunhão universal de bens em 16 de dezembro de

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: ***.885.698-** DATA: 10/04/2024 11:37:35 - VALOR: R\$ 23,12

CNPJ: 024588.2.0030375-13

MATRÍCULA Nº
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

30.375

LIVRO Nº 2

(VERSO)

1958 com Maria Silva Coelho Soares, brasileira, do lar, portadora da C.I. sob o nº 01541920-3-IFP/RJ e do CIC.023 962 667-21, residentes na Rua 25 de Março, nº 71, Ap. 201, Centro, nesta cidade; Blanche Maria Costallat Magno de Carvalho, brasileira, separada judicialmente, advogada, portadora da C.I. sob o nº 0006014996-0-IFP/RJ e do CIC.982 992 397-53, residente na Rua 25 de Março, nº 71, Ap. 302, Centro, nesta cidade; Gustavo Nolasco Pires Martins, brasileiro, menor absolutamente incapaz, estudante, portador do CIC.(D) 071 233 537-49, neste ato representado por seus pais Mário Pires Martins Filho e Maria do Rosário de Fátima Nolasco Pires Martins, residente na Rua 25 de Março, nº 119, Centro, nesta cidade; Lidiane Lima Borges Dockhorn de Menezes, brasileira, comerciante, portadora da C.I. sob o nº 1.343.272-ES e do CIC.075 204 977-12, casada pelo regime de separação total de bens em 25 de julho de 1998, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 5885 Lº 2 desta Serventia, com Saulo Dockhorn de Menezes, brasileiro, pecuarista, portador da C.I. sob o nº 1.291.297-ES e do CIC.042 116 177-96, residentes na Rua 25 de Março, nº 71, Ap. 301, Centro, nesta cidade; Eva Rodrigues Tosta, brasileira, divorciada, do lar, portadora do CIC.761 780 057-68, residente na Rua 25 de Março, nº 71, Ap. 303, Centro, nesta cidade. - - - - -

REGISTRO ANTERIOR: M., R.5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 16- 26.639 Lº 2. - - - - -
CADASTRO: 801 020 0190 001 (48.640) - - - - -

ONUS: SERVIDÃO DE PASSAGEM, a título definitivo e gratuito, pelo subsolo do referido imóvel, ligando a área de terreno localizada nos fundos do mesmo prédio de propriedade dos outorgantes e outorgados à Rua 25 de Março, para entrada, saída e manobra de veículos; que a servidão ora concedida também poderá ser utilizada pelos outorgantes sempre que julgarem convenientes; que no caso de venda de parte ou de todo o imóvel dos outorgados, os outorgantes se obrigam a manter para com o novo comprador a servidão de passagem ora concedida, sobre o imóvel constante da presente matrícula, em proveito do imóvel matriculado sob o nº 26.639 Lº 2. - - - - -

Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quinta-feira, 06 (seis) de setembro de 2001 (dois mil e um) Eu, Alcécio Sant'Anna Carloto, Escrevente Substituto, digitei. E, eu, Fabiola Simonato Soares, Oficiala Substituta, subscrevo. - - - - -

R.1- 30.375. Protocolo: 72.821. Data: 06 de setembro de 2001.

DIVISÃO - pela escritura pública de 29 de maio de 2001, lavrada pela Tabela do Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito da Gruta, neste Município (Lº 01, fls. 167/175), em divisão procedida entre os proprietários, o imóvel constante da presente matrícula, avaliado em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), foi atribuído exclusivamente a IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede no Parque Rodoviário Itapemirim, s/nº, Bairro Amarelo, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31 814 965/0001-41. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quinta-feira, 06 (seis) de setembro de 2001 (dois mil e um). Eu,

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: *** 885.698-** DATA: 10/04/2024 11:37:35 - VALOR: R\$ 23,12

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Onr

CNM: 024588.2.0030375-13
Operação Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

MATRÍCULA Nº. 30.375

LIVRO Nº. 2

FICHA SUPLEMENTAR Nº. 01

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - 1º OFÍCIO - SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESPÍRITO SANTO
REGISTRO DE IMÓVEIS

DR. JOSÉ SOARES DA SILVA
OFICIAL

DR. FÁBIO SIMONATO SOARES - SUBSTITUTA

AV.2- 30.375 Protocolo: 117.360. Data: 25 de setembro de 2018.
INDISPONIBILIDADE. - De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade 201809.1815.00605775-IA-010, datado de 18 de setembro de 2018, importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, solicitado pelo 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, extraído dos autos da Ação de Recuperação Judicial - Processo nº 0060326-87.2018.8.26.0100, tendo como Requerente(s) **IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA** - 31.814.965/0001-41, o imóvel objeto desta matrícula torna-se **INDISPONÍVEL** até ulterior deliberação do respectivo juízo. Selo Digital de Fiscalização: 024588 URX1802-04014. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., sexta-feira, 05 (cinco) de outubro de 2018 (dois mil e dezoito). Eu, [Assinatura] (Julia Travassol Piazzarollo), Escrevente, digitei. E, eu, [Assinatura] (Alaécio Sant'Anna Carloto), Escrevente Substituto, subscrevo.

AV.3- 30.375. Protocolo: 123.772. Data: 25 de outubro de 2021.
INDISPONIBILIDADE - De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade nº 202110.2216.01875648-IA-470, datado de 22 de outubro de 2021, importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, solicitado pela 3ª Vara Cível de Cascavel - PR, extraído dos autos do Processo nº 00274071420118260021, tendo como Requerente: **VIAÇÃO NOVA INTEGRAÇÃO LTDA** e como Executada: **IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA (CNPJ nº 31.814.965/0001-41)**, o imóvel objeto desta matrícula, torna-se **INDISPONÍVEL** até ulterior deliberação do respectivo juízo. Selo Digital de Fiscalização: 024588.IGM2103.00894. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., sexta-feira, 05 (cinco) de novembro de 2021 (dois mil e vinte e um). Eu, [Assinatura] (Sayonara Pereira Altoé), Escrevente, digitei. E, eu, [Assinatura] (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo.

AV.4- 30.375. Protocolo: 124.225. Data: 16 de dezembro de 2021.
INDISPONIBILIDADE - De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade 202112.1418.01949411-IA-780, datado de 14 de dezembro de 2021, importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, solicitado pela 12ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, extraído dos autos do Processo nº 1000275-89.2016.5.02.0712, tendo como Reclamada: **IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA (CNPJ nº 31.814.965/0001-41)**, o imóvel objeto desta matrícula torna-se **INDISPONÍVEL** até ulterior deliberação do respectivo juízo. Selo Digital de Fiscalização: 024588.KUS2104.00379. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., segunda-feira, 27 (vinte e sete) de dezembro de 2021 (dois mil e vinte e um). Eu, [Assinatura] (Lorena Buffolo), Escrevente, digitei. E,

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: ***.885.698-** DATA: 10/04/2024 11:37:35 - VALOR: R\$ 23,12

CNM: 024588.2.0030375-13
 MATRÍCULA Nº 30.375
 Livro Nº. 2 (VERSO)

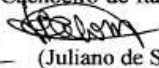
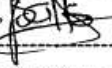
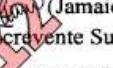
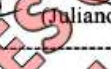
eu, Juliano de Salles (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo. - - - - -

AV.5- 30.375. Protocolo: 124.944. Data: 06 de abril de 2022.
INDISPONIBILIDADE - De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade 202204.0113.02082710-IA-180, datado de 01 de abril de 2022, importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, solicitado pela 33ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, extraído dos autos do Processo nº 1000495-48.2020.5.02.0033, tendo como Reclamada: **IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA (CNPJ nº 31.814.965/0001-41)**, o imóvel objeto desta matrícula torna-se **INDISPONÍVEL** até ulterior deliberação do respectivo juízo. Selo Digital de Fiscalização: 024588.JIU2105.01063. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., segunda-feira, 06 (dezoito) de abril de 2022 (dois mil e vinte e dois). Eu, Lorena Buffolo (Lorena Buffolo), Escrevente, digitei. E, eu, Juliano de Salles Junior (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo. - - - - -

AV.6- 30.375. Protocolo: 126.361. Data: 23 de setembro de 2022.
INDISPONIBILIDADE - De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade 202209.2216.02366442-IA-940, datado de 22 de setembro de 2022, importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, solicitado pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Tribunal Regional do Trabalho de São Paulo, extraído dos autos do Processo nº 10007024020215020315, tendo como Reclamada: **IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ nº 31.814.965/0001-41)**, o imóvel objeto desta matrícula torna-se **INDISPONÍVEL** até ulterior deliberação do respectivo juízo. Selo Digital de Fiscalização: 024588.GC02203.00297. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., sexta-feira, 30 (trinta) de setembro de 2022 (dois mil e vinte e dois). Eu, Namaira Rodrigues Ribeiro Lamas (Namaira Rodrigues Ribeiro Lamas), Escrevente, digitei. E, eu, Juliano de Salles Junior (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo. - - - - -

AV.7- 30.375. Protocolo: 127.766. Data: 27 de março de 2023.
INDISPONIBILIDADE - De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade 202303.2318.02621358-IA-780, datado de 23 de março de 2023, importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, solicitado pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Tribunal Regional do Trabalho de São Paulo, extraído dos autos do Processo nº 10008102120225020061, tendo como Reclamada: **IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA FALIDO (CNPJ nº 31.814.965/0001-41)**, o imóvel objeto desta matrícula torna-se **INDISPONÍVEL** até ulterior deliberação do respectivo juízo. Selo Digital de Fiscalização: 024588.HCG2205.01447. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., terça-feira, 28 (vinte e oito) de março de 2023 (dois mil e vinte e três). Eu, Sayonara Pereira Altoé (Sayonara Pereira Altoé), Escrevente, digitei. E, eu, Juliano de Salles Junior (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo. - - - - -

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: ***.885.698-** DATA: 10/04/2024 11:37:35 - VALOR: R\$ 23,12

CNM: 024588.2.0030375-13 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		MATRÍCULA Nº 30.375	LIVRO Nº 2	FICHA SUPLEMENTAR Nº 02
AV.8- 30.375. Protocolo: 128.615. Data: 03 de julho de 2023. CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE – De acordo com o protocolo de cancelamento de indisponibilidade n.º 202307.0110.02787676-MA-520, datado de 1.º de julho de 2023, importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, solicitado pela 33.ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, extraído do processo n.º 1000495-48.2020.5.02.0033, a indisponibilidade averbada sob o AV.5- 30.375, foi CANCELADA por determinação do respectivo juízo. Selo Digital de Fiscalização: 024588.ATG2302.00315. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 155,84. Taxas: R\$ 46,78. Total: R\$ 202,62. Cachoeiro de Itapemirim/ES, segunda-feira, 10 (dez) de julho de 2023 (dois mil e vinte e três). Eu,  (Dennayr Hevillyn Lino Machado Rosseto), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo. - - - - - AV.9- 30.375. Protocolo: 128.779. Data: 20 de julho de 2023. CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE – De acordo com o Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade n.º 202307.1911.02818369-PA-210, datado de 19 de julho de 2023, importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, extraídos dos autos do Processo n.º 1000275-89.2016.5.02.0712; a indisponibilidade averbada na AV.4-30.375, foi CANCELADA por determinação do respectivo juízo. Selo Digital de Fiscalização: 024588.ATG2302.01001. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quarta-feira, 26 (vinte e seis) de julho de 2023 (dois mil e vinte e seis). Eu,  (Jamaica Rodrigues Ribeiro Lamas), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo. - - - - -				

MATRÍCULA Nº
30.375

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESPÍRITO SANTO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIFICADO
VALOR: R\$ 23,12

Visualização da indisponibilidade em www.tjes.jus.br
 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis


SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: *** 885.698-** DATA: 10/04/2024 11:37:35 - VALOR: R\$ 23,12

13.FOTOS



14. LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-com-garagem-173m2-venda-RS790000-id-2690968881/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-doutor-luiz-tinoco-da-fonseca-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-com-garagem-161m2-venda-RS659000-id-2694710764/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-com-garagem-213m2-venda-RS730000-id-2690972371/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-com-garagem-260m2-venda-RS800000-id-2539804439/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-com-garagem-174m2-venda-RS790000-id-2712462793/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-independencia-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-com-garagem-199m2-venda-RS590000-id-2685629490/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-independencia-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-com-garagem-199m2-venda-RS800000-id-2681979909/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-com-garagem-158m2-venda-RS1900000-id-2554711602/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gilberto-machado-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-com-garagem-155m2-venda-RS1270000-id-2683955723/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-gilberto-machado-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-com-garagem-255m2-venda-RS2650000-id-2497785325/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-gilberto-machado-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-com-garagem-269m2-venda-RS2632400-id-2681980397/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gilberto-machado-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-com-garagem-156m2-venda-RS1080000-id-2673476979/>