



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: FEVEREIRO – 2025

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
2025

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

MINUANO COMUNICACOES E PRODUcoes EDITORIAIS LTDA

MATRÍCULA 58.089 – 2

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DEI MÓVEIS E ENEXOS DE BAURU

TIPO DE IMÓVEL

CASA

**SITUAÇÃO DO IMÓVEL
APARENTEMENTE OCUPADO**

VALOR DO IMÓVEL

R\$410.000,00

(QUATROCENTOS E DEZ MIL REAIS)

PROCESSO 1103916-97.2018.8.26.0100

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EMPRESA RESPONSÁVEL

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO RESPONSÁVEL

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: FEVEREIRO DE 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL: CASA

**LOCALIZADO DENTRO DE PERÍMETRO URBANO
APARENTEMENTE OCUPADO POR MORADOR NÃO IDENTIFICADO.**

ENDEREÇO

**RUA RYOWA HOKAMA, 1.200, SEM COMPLEMENTO, BAIRRO QUINTA
DA BELA OLINDA, BAURU/SP
CEP: 17023-590**

LINK GOOGLE MAPS:

<https://maps.app.goo.gl/WC7vSkRV2KK8ekuz6>

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	2
6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
7. VARIÁVEIS DO MODELO	2
7.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES.....	2
7.2. VARIÁVEL DEPENDENTE	2
8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
9. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	12
12. MATRÍCULA	13
11. FOTOS.....	19
12. PLANILHA DE PESQUISA	30

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 de ação de **FALÊNCIA** da empresa **MINUANO COMUNICACOES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA** de CNPJ **06.176.979/0001-30**, referente ao processo: **1103916-97.2018.8.26.0100** do **FÓRUM 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA 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 trata-se de casa com bom padrão, possuindo área de churrasqueira, piscina e garagem para mais de 02 carros.

Não foram localizados moradores no local, todavia, o imóvel possui bom aspecto de limpeza, incompatível com situação de vazio.

Está localizado em um bairro residencial, sem asfalto, com muitos lotes sem benfeitorias no seu entorno.

Sobre a construção existente, essa não está averbada na matrícula configurando uma construção irregular.

6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

7. VARIÁVEIS DO MODELO

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

7.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio . à vista ou a prazo). 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 e vice-versa.

ABNT NBR:14.653-2 de 2024 – Item 8.2.1.2.2

7.2. VARIÁVEL DEPENDENTE

Variável dependente é aquela que está sujeita a mudanças ou variações em resposta a outra variável, chamada de variável independente. No caso deste laudo, essa variável é o valor unitário do m² da área analisada do imóvel.

8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel:

- Área: 200,00;

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

Valor unitário do m² (R\$/m²) e o Valor total (valor do m² pela área analisada).

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$1.190,67	R\$238.134,00
Médio	R\$1.741,30	R\$348.260,00
Máximo	R\$2.291,93	R\$458.386,00

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$410.000,00 (QUATROCENTOS E DEZ MIL REAIS).

Esta análise leva em consideração a seguinte característica comercial: MERCADO DESFAVORÁVEL para este tipo de imóvel.

Sendo assim, é aplicado um fator de valorização/depreciação de -10,00%.

9. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	MINUANO - BAURU
Data do modelo:	terça-feira, 11 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Contato	Texto			Sim
Anunciante	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=ótimo	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=ótimo	Sim
Idade aparente	Numérica	Dicotômica	0=Antigo; 1=Novo	Sim
Piscina	Numérica	Dicotômica	0=Não; 1=Sim	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=ótimo	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	102,00	260,00	158,00	172,39
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,83
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,06
Idade aparente	0,00	1,00	1,00	0,39
Piscina	0,00	1,00	1,00	0,67
Localização	1,00	3,00	2,00	1,94
Valor	1.028,41	3.181,82	2.153,41	2.196,58

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8454615 / 0,8454615
Coeficiente de determinação:	0,7148052
Fisher - Snedecor:	4,60
Significância do modelo (%):	1,42

6)NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	83%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	94%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	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	3810600,832	6	635100,139	4,595
Não Explicada	1520363,094	11	138214,827	
Total	5330963,926	17		

9)EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor = +2597,863295 +89240,02887 / Área +35,06865255 * Padrão de acabamento - 917,8881689 / Estado de conservação +30,10076501 * Idade aparente +84,33521182 * Piscina -1028,391768 / Localização

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	1,27	22,98
Padrão de acabamento	x	0,14	89,27
Estado de conservação	1/x	-1,53	15,50
Idade aparente	x	0,12	90,41
Piscina	x	0,38	71,32
Localização	1/x	-1,27	22,99
Valor	y	2,37	3,69

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área	x1	0,00	-0,05	-0,30	0,03	-0,01	-0,39	0,51

Padrão de acabamento	x2	-0,05	0,00	-0,44	0,60	0,39	-0,68	0,49
Estado de conservação	x3	-0,30	-0,44	0,00	-0,53	0,06	0,61	-0,70
Idade aparente	x4	0,03	0,60	-0,53	0,00	0,08	-0,45	0,42
Piscina	x5	-0,01	0,39	0,06	0,08	0,00	-0,36	0,20
Localização	x6	-0,39	-0,68	0,61	-0,45	-0,36	0,00	-0,76
Valor	y	0,51	0,49	-0,70	0,42	0,20	-0,76	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área	x1	0,00	0,39	0,07	0,02	0,07	0,29	0,36
Padrão de acabamento	x2	0,39	0,00	0,01	0,43	0,22	0,49	0,04
Estado de conservação	x3	0,07	0,01	0,00	0,28	0,36	0,21	0,42
Idade aparente	x4	0,02	0,43	0,28	0,00	0,09	0,09	0,04
Piscina	x5	0,07	0,22	0,36	0,09	0,00	0,23	0,11
Localização	x6	0,29	0,49	0,21	0,09	0,23	0,00	0,36
Valor	y	0,36	0,04	0,42	0,04	0,11	0,36	0,00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

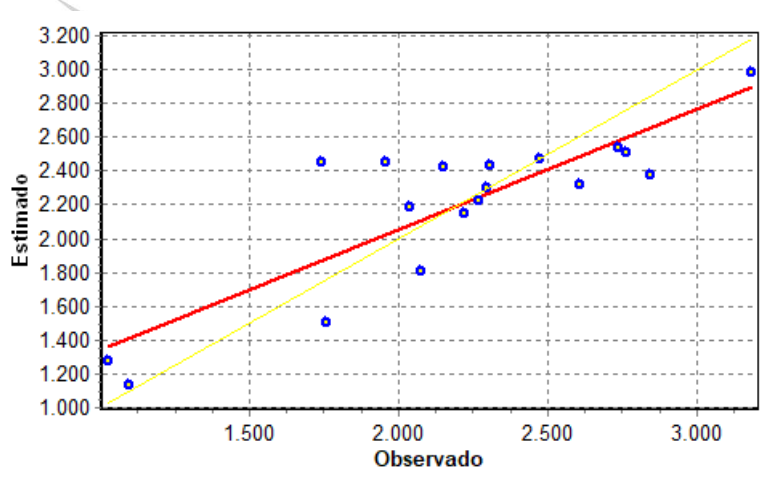
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3.181,82	2.980,02	201,80	6,3423%	0,542810	0,21840800
2	1.028,41	1.278,03	-249,62	-24,2727%	-0,671440	0,16288600
3	2.038,46	2.187,60	-149,14	-7,3161%	-0,401149	0,02593700
4	2.150,00	2.426,90	-276,90	-12,8789%	-0,744798	0,15475100
5	2.841,77	2.374,11	467,66	16,4568%	1,257928	0,07960500
6	2.606,06	2.320,04	286,02	10,9750%	0,769329	0,02271400
7	2.760,74	2.509,76	250,98	9,0909%	0,675083	0,03175200
8	2.294,12	2.304,14	-10,02	-0,4366%	-0,026944	0,00002900
9	2.267,33	2.220,98	46,35	2,0443%	0,124678	0,00092700
10	2.076,50	1.807,90	268,60	12,9351%	0,722479	0,22843400
11	1.100,00	1.132,85	-32,85	-2,9866%	-0,088366	0,00192300
12	2.735,29	2.534,69	200,60	7,3336%	0,539566	0,11406100
13	1.742,42	2.455,26	-712,84	-40,9107%	-1,917400	0,21823400
14	1.955,13	2.449,99	-494,86	-25,3111%	-1,331094	0,13435200
15	2.219,39	2.150,17	69,22	3,1190%	0,186197	0,00660700
16	2.307,69	2.430,59	-122,90	-5,3256%	-0,330576	0,01950800
17	1.760,00	1.502,56	257,44	14,6275%	0,692477	0,23708700
18	2.473,33	2.472,88	0,45	0,0183%	0,001220	0,00000000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

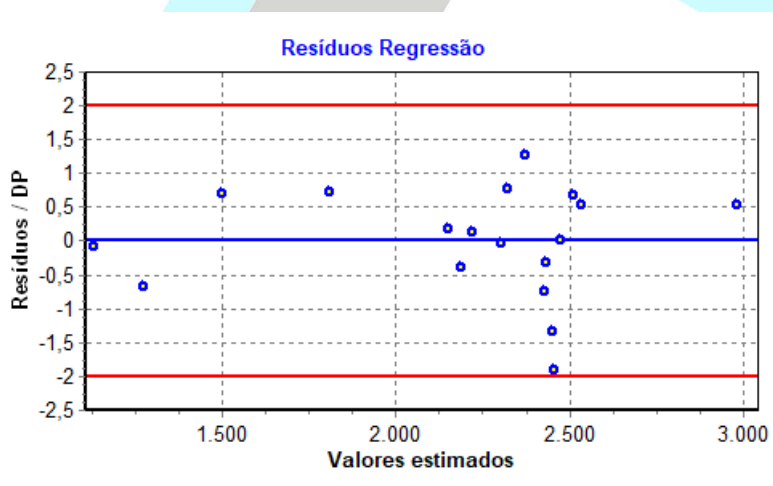
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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:

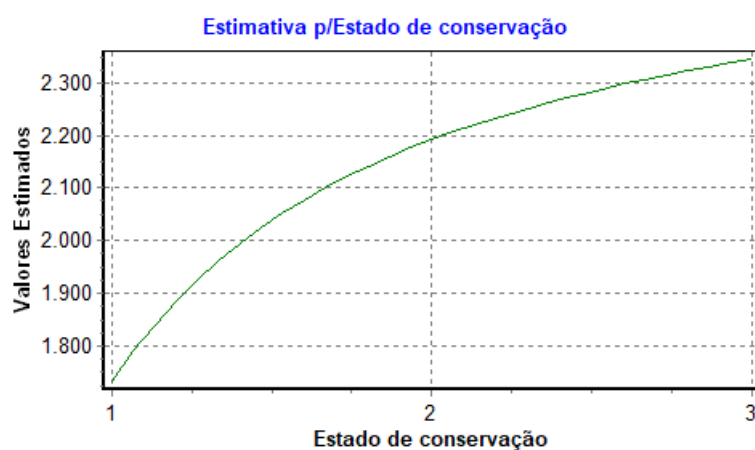
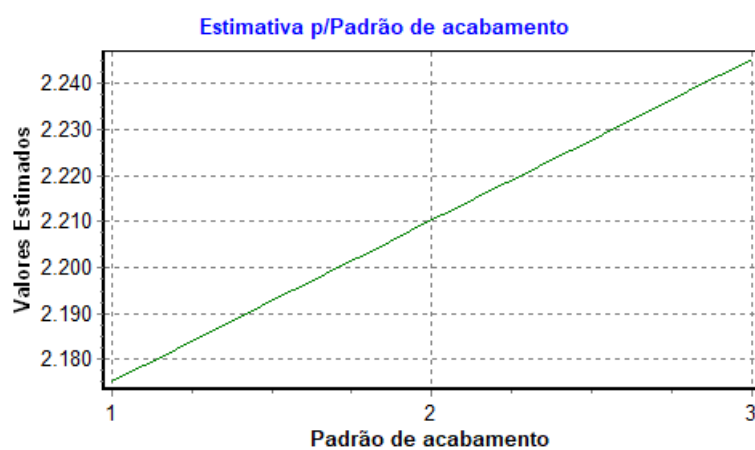
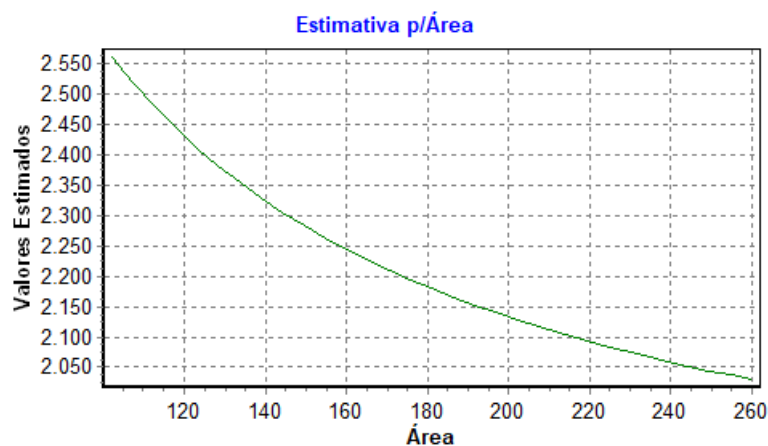
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

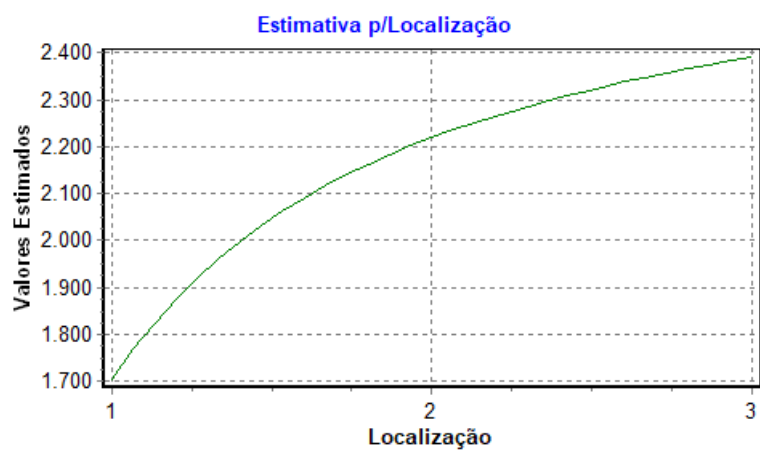
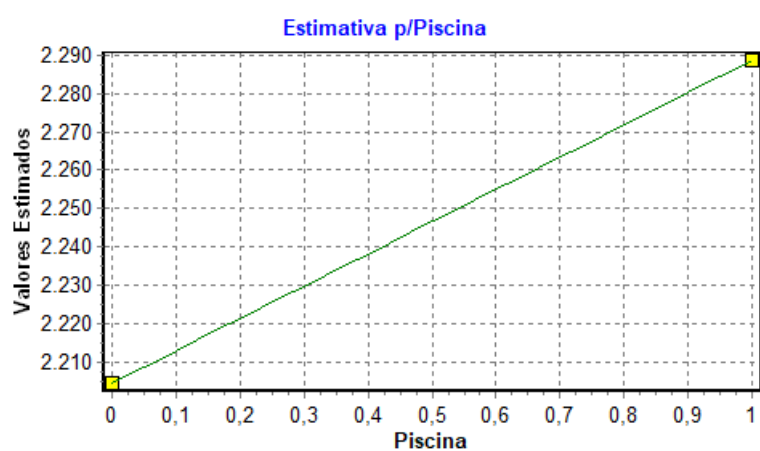
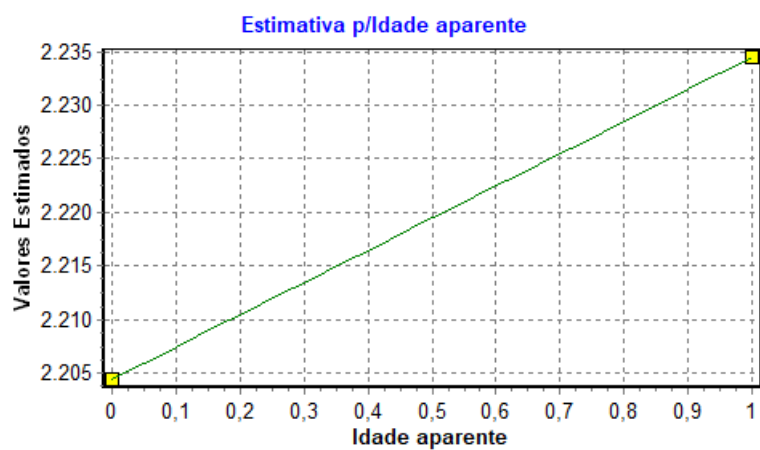


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





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

ID	Contato	Anunciante
1	(14) 3010-7752	Imobiliária Ponce Amaral
2	(14) 3208-7961	Imobiliária Lopes Svissero
3	(14) 98810-8771	B2B Imóveis
4	(14) 99115-4225	Karem Nascimento - Corretora de Imóveis
5	(14) 3570-1200	Imóveis Mercúrio
6	(14) 3879-3600	Aero Imóveis
7	(14) 3879-3600	Aero Imóveis
8	(14) 99179-0012	Matheus T. G. Medeiros
9	(19) 3305-8338	RC Campidelli Corretora de Imóveis
10	(14) 99102-5002	IMOBILIARIA BOLSA DE IMOVEIS LTDA
11	(14) 98810-8771	B2B Imóveis
12	(14) 3879-3600	Aero Imóveis
13	(14) 99876-5943	MANSANO NEGOCIOS IMOBILIARIOS
14	(14) 3208-7961	Imobiliária Lopes Svissero
15	(14) 3208-7961	Imobiliária Lopes Svissero
16	(14) 3879-3600	Aero Imóveis
17	(14) 3208-7961	Imobiliária Lopes Svissero
18	(14) 3208-7961	Imobiliária Lopes Svissero

Variáveis Numéricas:

ID	Área	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Idade aparente	Piscina	Localização	Valor
1	110,00	3	3	1	1	3	3.181,82
2	176,00	1	1	0	1	1	1.028,41
3	260,00	3	2	1	1	2	2.038,46
4	200,00	2	2	1	1	3	2.150,00
5	158,00	2	2	1	1	2	2.841,77
6	165,00	2	2	0	1	2	2.606,06
7	163,00	2	3	1	1	2	2.760,74
8	170,00	2	2	0	1	2	2.294,12
9	202,00	2	2	0	1	2	2.267,33
10	183,00	2	1	0	1	2	2.076,50
11	200,00	1	1	0	0	1	1.100,00
12	102,00	1	2	0	0	2	2.735,29
13	132,00	2	2	0	1	2	1.742,42
14	156,00	2	3	1	0	2	1.955,13
15	196,00	2	2	0	0	2	2.219,39
16	130,00	1	2	0	1	2	2.307,69
17	250,00	1	2	0	0	1	1.760,00
18	150,00	2	3	1	0	2	2.473,33

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**• Imóvel avaliando 1:**

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.190,67	31,62%	
Valor Médio	1.741,30	-	Não se enquadra
Valor Máximo	2.291,93	31,62%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Contato		-
Anunciante		-
Área	200,00	Não
Padrão de acabamento	2,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Idade aparente	1,00	Não
Piscina	1,00	Não
Localização	1,00	Não

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

ENG. CIVIL THIAGO MACEDO

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

SÃO PAULO, 11 DE FEVEREIRO DE 2025.

Livro Nº 2 - Registro Geral

Valide aqui
este documento

FOLHA

01

Bauru. 23 de agosto de 1994.

/alide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UTLEP-XA4PZ-UAKV7-4EGZ5>

Av.1 - Em 23 de agosto de 1994, a via pública conhecida como rua 2, na Quinta da Bela Olimpia, passou a denominar-se rua Ryowa Hokama, conforme decreto nº 080, de 18.05.92. O Escrevente Autorizado. [AB].

R.2 - Em 23 de agosto de 1994. Por escritura lavrada aos 10 de agosto de 1994 nas notas do Primeiro Tabelionato desta comarca de Bauru-SP, às fls. 31 do Livro 691, subscrita pelo Oficial Maior Wilson H. Matsuoka, com traslado protocolado e microfilmado em 23.08.94 sob no 123.310, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por sua proprietária, supra qualificada, pelo valor de R\$ 520,00 (quinhentos e vinte reais), a **JOSE ANTONIO COSTA**, brasileiro, desquitado, comerciante, portador da CI.RG nº 9.117.149-SSP-SP e do CPF nº 872.175.038-68, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Silva Jardim, nº 18-55. O Escrevente Autorizado,  [AB].

Emols.: R\$ 30,65 Est.: R\$ 8,27 Apos.: R\$ 6,13

continua no verso

100.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





CNM: 112631.2.0058089-65

Valide aqui
este documento

MATRICULA

58.089

FOLHA

01

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UTLEP-XA4PZ-UAKV7-4EGZ5>

R.03 - Em 08 de novembro de 2016. Por Escritura lavrada em 26/10/2016 pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru-SP, às páginas 127/129 do livro 1372, JOSÉ ANTONIO COSTA **vendeu o imóvel** à **D. B. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI**, com sede em Santana de Parnaíba-SP, na Alameda Corvina (Residencial Onze), nº 45, Bairro Alphaville, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 25.162.632/0001-82, pelo preço de R\$30.000,00 (trinta mil reais). Valor Tributário: R\$7.831,47. Prenotação nº 300.622 de 01/11/2016.

Gilberto Pereira

Gerson Benvenuti de Castro

Escreventes Autorizados

Av.4 - Em 08 de novembro de 2018. Pelo título do R.5, procede-se a presente a fim de constar que a empresa D.B. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI, teve sua denominação social alterada para **D.B. ASSESSORIA EMPRESARIAL EIRELI**, sediada em São Paulo - SP, na Avenida Senador Queiros, nº 279, 1º andar, sala 13, Centro, conforme consta da cópia do Instrumento Particular da 1ª Alteração de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (Eireli), firmado em Santana de Parnaíba - SP aos 15/05/2017, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 212.317/17-9 aos 22/05/2017, cuja cópia acompanha o título.

Ligia Serotini

Marcos Marinho do Nascimento

Escreventes Autorizados

R.5 - Em 08 de novembro de 2018. Por Escritura lavrada aos 31/07/2018, páginas 190/192 do livro 201 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Jardim Silveira, comarca de Barueri-SP, D.B. ASSESSORIA EMPRESARIAL EIRELI, sediada em São Paulo-SP, na Avenida Nova Cantareira, nº 3.924, quadra 11, casa 20, Tucuruvi, **doou o imóvel** para **NILSON LUIZ FESTA**, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 1037958723-RS e CPF nº 446.744.490-49, com domicílio em São Paulo-SP, onde reside na Avenida Nova Cantareira, nº 3.924, Tucuruvi, tendo sido atribuído à doação para fins fiscais o valor de R\$33.261,00 (trinta e três mil, duzentos e sessenta e um reais). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida da União, emitida

- continua na folha 02 -

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todas as Registros, os Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

vro n.º 2 - Registro Geral

CNM 1126312 0058089 65

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1

MATRÍCULA
58.089

FOLHA
02

Bauru, 08 de novembro de 2018.

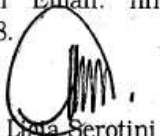
pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 05/11/2018, válida até 04/05/2019, código de controle da certidão: 32D9.9385.68DE.68EB. Valor Tributário: R\$33.261,00. Prenotação nº 321.730 de 23/10/2018.


Ligia Serotini


Marcos Marinho do Nascimento

Escreventes Autorizados

Av.6 - Em 08 de novembro de 2018. Procede-se a presente a fim de constar nos termos do Provimento CG nº 13/2012, a **indisponibilidade dos bens titulados em nome de NILTON LUIZ FESTA, CPF nº 446.744.490-49**, em atendimento ao comunicado da Central de Indisponibilidade, importado em 10/10/2018, que contém os seguintes dados: Protocolo de Indisponibilidade nº 201810.0919.00624631-IA-110; data pedido: 09/10/2018; nº do processo: 11039169720188260100; Telefone: 11-11111111; Instituição: TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - SP - São Paulo; Fórum/Vara: São Paulo - Central - 2 Ofício Falência e Recuperações Judiciais; Usuário: Helena Maria Hermesdorff Email: hhermesdorff@tjsp.jus.br. Prenotação nº 321.730 de 23/10/2018.


Ligia Serotini

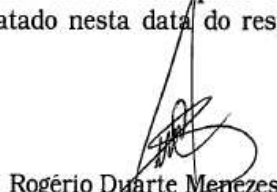

Marcos Marinho do Nascimento

Escreventes Autorizados

Av.7 - Em 18 de dezembro de 2020. Pelo título da Av.8, e de conformidade com o permitido pelo artigo 213, I, "a", da Lei Federal nº 6.015/1973, assim como pelo subitem 135.1, "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, procede-se a presente a fim de constar como sendo **NILSON LUIZ FESTA**, a grafia correta do nome do devedor mencionado na **Av.6**, e não como constou, em razão da ocorrência de evidente "erro de transporte" quando da elaboração do referido ato, conforme constatado nesta data do respectivo acervo digital da serventia.

Selo Digital: 1126313E1000000023405220V.


Felipe Raria de Castro


Rogério Duarte Menezes

Escreventes Autorizados

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UTLEP-XA4PZ-UAKV7-4EGZ5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Foras os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



CNM: 112631.2.0058089-65

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

58.089

FOLHA

02

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UTLEP-XA4PZ-UAKV7-4EGZ5>

Av.8 - Em 18 de dezembro de 2020. Procede-se a presente a fim de constar nos termos do Provimento CG nº 13/2012, a **indisponibilidade dos bens titulados em nome de NILSON LUIZ FESTA**, CPF nº 446.744.490-49, em atendimento ao comunicado da Central de Indisponibilidade, importado em 01/12/2020, que contém os seguintes dados: Protocolo de Indisponibilidade nº 202011.3019.01413737-IA-370; Data do pedido: 30/11/2020; Nº do processo: 10857739420178260100; Telefone: 11-11111111; Instituição: TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - SP - São Paulo; Fórum/Vara: São Paulo - Central - 31 Ofício Cível; Usuário: Maria Ines Duarte de Castro; Email: maria.castro4@tjsp.jus.br. Prenotação nº 345.163 de 11/12/2020. Selo Digital: 1126313E1000000023405020Z.

Felipe Faria de Castro

Escreventes Autorizados

Rogério Duarte Menezes

Av.9 - Em 20 de abril de 2021. Procede-se a presente a fim de constar nos termos do Provimento CG nº 13/2012, a **indisponibilidade dos bens titulados em nome de NILSON LUIZ FESTA**, CPF nº 446.744.490-49, em atendimento ao comunicado da Central de Indisponibilidade, importado em 05/04/2021, que contém os seguintes dados: Protocolo de Indisponibilidade nº 202103.3112.01556798-IA-091; Data do pedido: 31/03/2021; Nº do processo: 10015924220185020037; Telefone: 11-31502000; Instituição: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Fórum/Vara: São Paulo-SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, Usuário: Marcia Regina Célia Kuchenbecker Email: marcia.regina@trtsp.jus.br. Prenotação nº 348.691 de 05/04/2021. Selo Digital: 1126313E10000000264935211.

Gilberto Pereira

Escreventes Autorizados

Rogério Duarte Menezes

AV.10 - Em 28 de novembro de 2024. Prenotação nº 397.223, de 25/11/2024.

INDISPONIBILIDADE: Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 202411.2511.03717039-IA-510, de 25/11/2024, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, foi determinada pelo Juízo de Direito do TJSP - TRIBUNAL DE

Continua na ficha 03

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ro n.º 2 - Registro Geral

CNM

112631.2.0058089-65

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

58.089

FOLHA

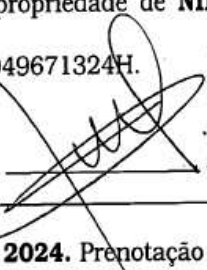
03

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

28 de novembro de 2024

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UTLEP-XA4PZ-UAKV7-4EGZ5>

JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, nos autos nº 11082833820168260100, a indisponibilidade dos bens de propriedade de **NILSON LUIZ FESTA**, inscrito no CPF sob nº 446.744.490-49.
Selo Digital: 112631331000000049671324H.

O Substituto do Oficial,  Américo Zanetti Junior.

AV.11 - Em 20 de dezembro de 2024. Prenotação nº 398.109, de 12/12/2024.

ARRECADAÇÃO: Nos termos do requerimento firmado aos 10 de dezembro de 2024 e em cumprimento a r. Decisão datada de 31 de outubro de 2024, assinado digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, Processo Digital nº 1108283-38.2016.8.26.0100, procede-se a presente a fim de constar a arrecadação do imóvel, tendo em vista que foi decretada a falência por extensão em relação a **NILSON LUIZ FESTA**, inscrito no CPF sob nº 446.744.490-49.

Selo Digital: 112631331000000050509024B.

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros no Brasil
em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BAURU -SP.**

CNPJ/MF nº 52.607.628/0001-53. CNS nº 11.263-1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UTLEP-XA4PZ-UAKV7-4EGZ5>

**CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO**

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei 14.382/2022. "§ 11. Sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 42,22
Ao Estado: R\$ 12,00
Ao IPESP: R\$ 8,21
Ao Reg.Civil: R\$ 2,22
Ao TJSP: R\$ 2,90
Ao Município: R\$ 0,84
Ao MPSP: R\$ 2,03
Total: R\$ 70,42

Certidão expedida às 16:49:15 horas do dia 03/01/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por
30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126313C3000000050509124P.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS
CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Rua Rio Branco, 16-56 - Vila América, Bauru - SP - CEP 17014-037
Tel: (14) 3010-8040 - www.2registrobauru.com.br

11.FOTOS









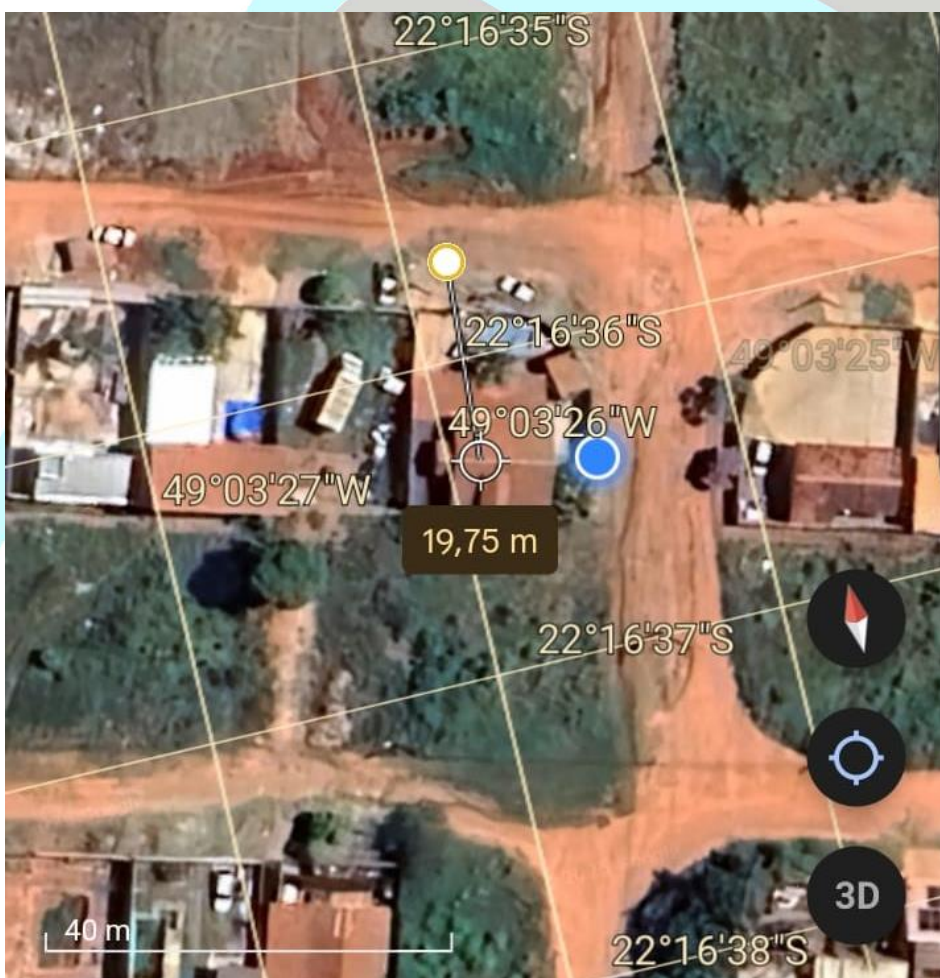












RUA AMADEU SCUDELLER 7

RUA CARLOS LINARES RODA 2 Par
(EX RUA A)

1	2	3	4	5	38	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	37	36	35	34	33	32	31	30	29	39	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

RUA CARLOS ALOIA 9

RUA RYONA HOKAMA 2 Impar
(EX RUA 2)

[illegible]

04 1692

12. PLANILHA DE PESQUISA

Área total	Valor do m²	Contato	Telefone do contato
110	R\$ 3.181,82	Imobiliária Ponce Amaral	(14) 3010-7752
176	R\$ 1.028,41	Imobiliária Lopes Svissero	(14) 3208-7961
260	R\$ 2.038,46	B2B Imóveis	(14) 98810-8771!
200	R\$ 2.150,00	Karem Nascimento - Corretora de Imóveis	(14) 99115-4225!
158	R\$ 2.841,77	Imóveis Mercúrio	(14) 3570-1200
165	R\$ 2.606,06	Aero Imóveis	(14) 3879-3600
163	R\$ 2.760,74	Aero Imóveis	(14) 3879-3600
170	R\$ 2.294,12	Matheus T. G. Medeiros	(14) 99179-0012!
202	R\$ 2.267,33	RC Campidelli Corretora de Imóveis	(19) 3305-8338
183	R\$ 2.076,50	IMOBILIARIA BOLSA DE IMOVEIS LTDA	(14) 99102-5002!
200	R\$ 1.100,00	B2B Imóveis	(14) 98810-8771!
102	R\$ 2.735,29	Aero Imóveis	(14) 3879-3600
132	R\$ 1.742,42	MANSANO NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(14) 99876-5943!
156	R\$ 1.955,13	Imobiliária Lopes Svissero	(14) 3208-7961
196	R\$ 2.219,39	Imobiliária Lopes Svissero	(14) 3208-7961
130	R\$ 2.307,69	Aero Imóveis	(14) 3879-3600
250	R\$ 1.760,00	Imobiliária Lopes Svissero	(14) 3208-7961
150	R\$ 2.473,33	Imobiliária Lopes Svissero	(14) 3208-7961