



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 55.321 - 2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
GUARULHOS**

PROCESSO 0060326-87.2018.8.260100

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

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$1.300.000,00

(UM MILHÃO E TREZENTOS 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

TERRENO

AVENIDA TIRADENTES, S/N, CHÁCARA RECANTO ARACY, GUARULHOS - SP

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.....	12
12. CERTIDÃO VALOR VENAL.....	13
13. LINKS.....	14

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 **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 não localizado. Contudo, há informações relativas à área e localização, mostrando que este imóvel se encontra na avenida Tiradentes.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Guarulhos é o segundo maior município paulista e 13º do Brasil em população, com 1.291.771 habitantes segundo revisão residual (outubro 2023) do Censo do IBGE 2022. Localizada na Região Metropolitana de São Paulo, a cidade tem uma área de 319,19 km².

Distante apenas 17 km do centro da maior metrópole da América Latina, a cidade de São Paulo, o município encontra-se estrategicamente localizado entre duas das principais rodovias nacionais: a Via Dutra, eixo de ligação São Paulo - Rio de Janeiro, e Rodovia Fernão Dias, que liga São Paulo a Belo Horizonte. Conta ainda com a Rodovia Ayrton Senna, uma das mais modernas do país, que facilita a ligação de São Paulo diretamente ao Aeroporto Internacional de Guarulhos por meio da rodovia Helio Smidt, além de estar interligada ao complexo viário Jacú-Pêssego, que é o caminho mais curto de Guarulhos ao Porto de Santos, distante 108 km. Ainda na área de mobilidade urbana, em breve deve ser inaugurado o trecho Norte do Rodoanel Metropolitano, o que definitivamente colocará a cidade de Guarulhos na ponta do setor de logística.

A região onde o imóvel se encontra possui ótimas instalações urbanas, com boa infraestrutura em serviços básicos de saúde, educação, segurança e lazer. Também é dotado de infraestrutura de tecnologia, sendo abastecido por empresas de telecomunicações e serviços essenciais, de saneamento e energia.

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, dicotômica, sendo: 1 = não e; 2 = sim;

- Estado de Conservação: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo 1=ruim; 2=bom e; 3 = ótimo;
- Localização: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo 1=ruim; 2=bom e; 3 = ótimo.

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: 418,51;
- Benfeitoria: 1 = não;
- Estado de conservação: 2 = bom;
- Localização: 2 = bom.

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\$1.821,35	R\$762.253,19
Médio	R\$2.991,12	R\$1.251.813,63
Máximo	R\$4.912,19	R\$2.055.800,64

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$1.300.000,00 (UM MILHÃO E TREZENTOS MIL REAIS).

10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	LOTE AV TIRADENTES
Data do modelo:	terça-feira, 28 de maio de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	17

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Dicotômica	1=não; 2=sim	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Dicotômica	1=boa; 2=ótima	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=ótima	Sim
Aplicação	Numérica	Dicotômica	1=restrita; 2=diversas	Sim
Valor	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	750,00	2.100,00	1.350,00	1.192,29
Benfeitoria	1,00	2,00	1,00	1,24
Estado de Conservação	1,00	2,00	1,00	1,47
Localização	1,00	3,00	2,00	2,12
Aplicação	1,00	2,00	1,00	1,59
Valor	598,18	4.768,21	4.170,03	2.493,50

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
------------------------	-------------

Coefficiente de correlação:	0,9118033 / 0,9598531
Coefficiente de determinação:	0,8313853
Fisher - Snedecor:	10,85
Significância do modelo (%):	0,06

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%	94%
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	5,139	5	1,028	10,848
Não Explicada	1,042	11	0,095	
Total	6,181	16		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor}) = +5,664015996 + 1,147981223E-05 * \text{Área} + 0,319924977 * \text{Benfeitoria} + 0,3774412216 * \text{Estado de Conservação} + 0,3473337952 * \ln(\text{Localização}) + 0,5094377685 * \text{Aplicação}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor} = +262,2418694 * e^{(+1,147981223E-05 * \text{Área})} * e^{(+0,319924977 * \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,3774412216 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0,3473337952 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(+0,5094377685 * \text{Aplicação})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor} = +288,3041491 * e^{(+1,147981223E-05 * \text{Área})} * e^{(+0,319924977 * \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,3774412216 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0,3473337952 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(+0,5094377685 * \text{Aplicação})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor} = +302,2910734 * e^{(+1,147981223E-05 * \text{Área})} * e^{(+0,319924977 * \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,3774412216 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0,3473337952 * \ln(\text{Localização}))} * e^{(+0,5094377685 * \text{Aplicação})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	0,05	96,40
Benfeitoria	x	1,58	14,16
Estado de Conservação	x	1,37	19,94
Localização	ln(x)	1,16	27,22
Aplicação	x	2,25	4,58
Valor	ln(y)	14,46	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

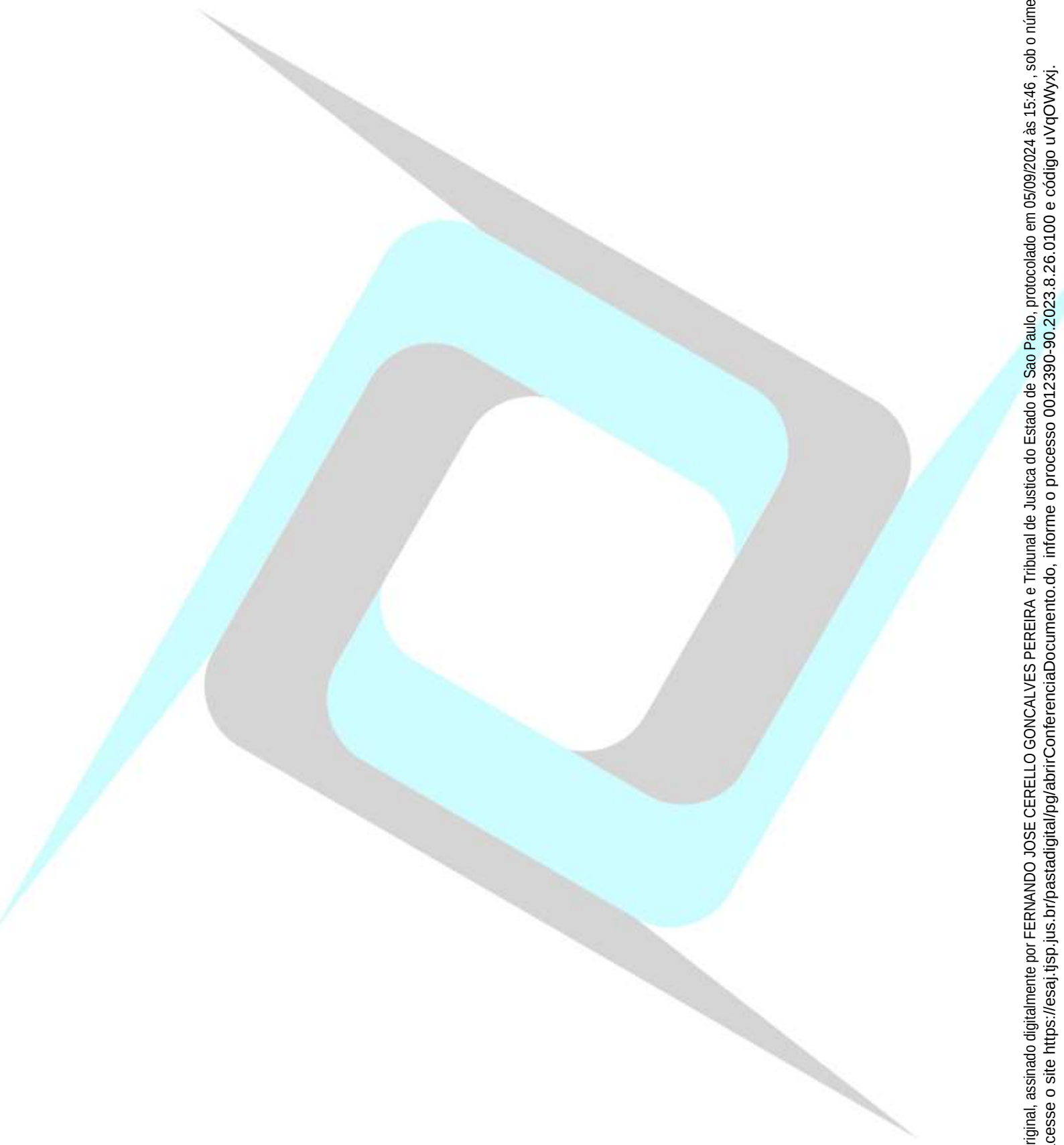
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0,00	-0,05	0,42	0,07	0,36	0,29
Benfeitoria	x2	-0,05	0,00	0,31	0,08	-0,10	0,30
Estado de Conservação	x3	0,42	0,31	0,00	0,71	0,55	0,80
Localização	x4	0,07	0,08	0,71	0,00	0,66	0,78
Aplicação	x5	0,36	-0,10	0,55	0,66	0,00	0,74
Valor	y	0,29	0,30	0,80	0,78	0,74	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0,00	0,20	0,49	0,47	0,27	0,01
Benfeitoria	x2	0,20	0,00	0,21	0,28	0,38	0,43
Estado de Conservação	x3	0,49	0,21	0,00	0,44	0,20	0,38
Localização	x4	0,47	0,28	0,44	0,00	0,22	0,33
Aplicação	x5	0,27	0,38	0,20	0,22	0,00	0,56
Valor	y	0,01	0,43	0,38	0,33	0,56	0,00

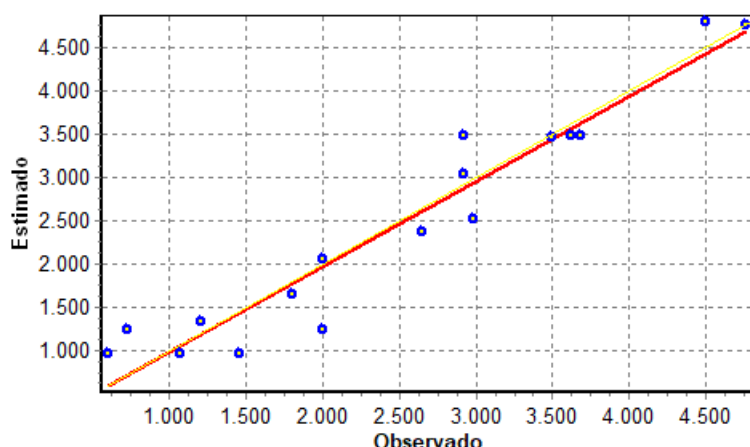
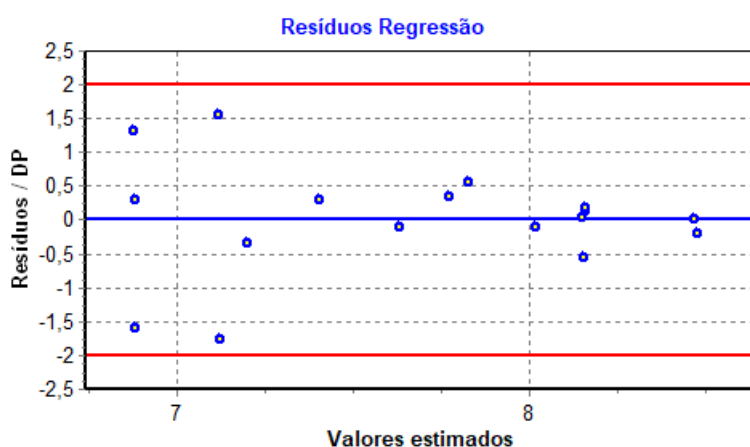
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,60	7,12	0,48	6,3245%	1,561726	0,27356300
2	8,00	7,83	0,17	2,1361%	0,555130	0,24512100
3	7,09	7,20	-0,11	-1,5413%	-0,355014	0,03381000
4	8,20	8,16	0,04	0,4631%	0,123314	0,00079700
5	8,21	8,16	0,06	0,6703%	0,178849	0,00167700
6	7,50	7,40	0,09	1,2164%	0,296208	0,22009000
7	6,58	7,12	-0,55	-8,2908%	-1,771611	0,42753600
8	7,88	7,77	0,11	1,3827%	0,354086	0,03703700
9	8,16	8,15	0,01	0,1061%	0,028116	0,00005300
10	7,98	8,15	-0,17	-2,1917%	-0,568079	0,01751800
11	7,98	8,02	-0,04	-0,4521%	-0,117215	0,00123100
12	7,60	7,63	-0,03	-0,3854%	-0,095164	0,00105800
13	6,39	6,88	-0,49	-7,6566%	-1,590434	0,14738700
14	6,97	6,88	0,09	1,2614%	0,285678	0,00481000
15	8,47	8,47	0,00	0,0218%	0,006010	0,00001000
16	8,41	8,48	-0,06	-0,7543%	-0,206126	0,00539200
17	7,28	6,88	0,40	5,5546%	1,314525	0,18283800

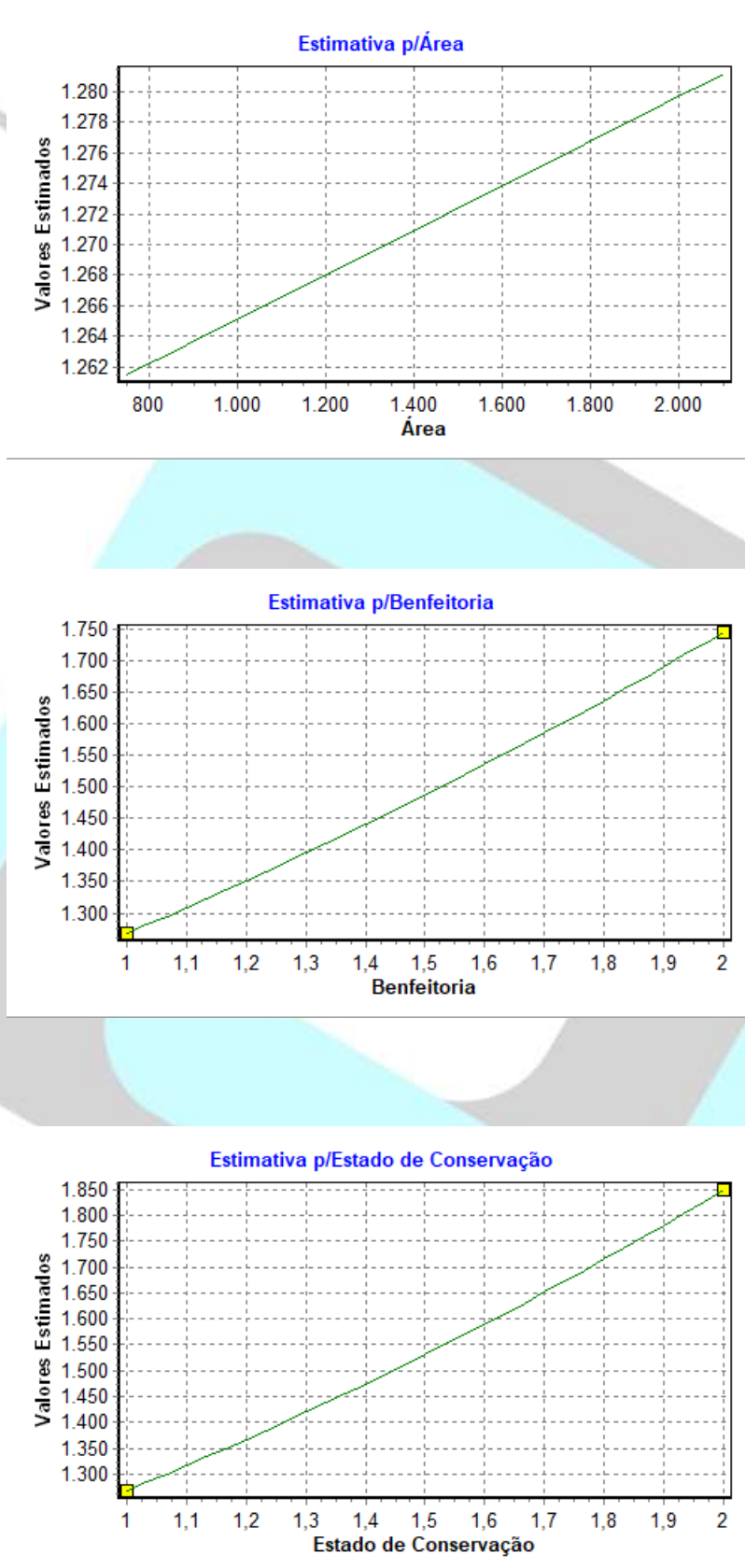


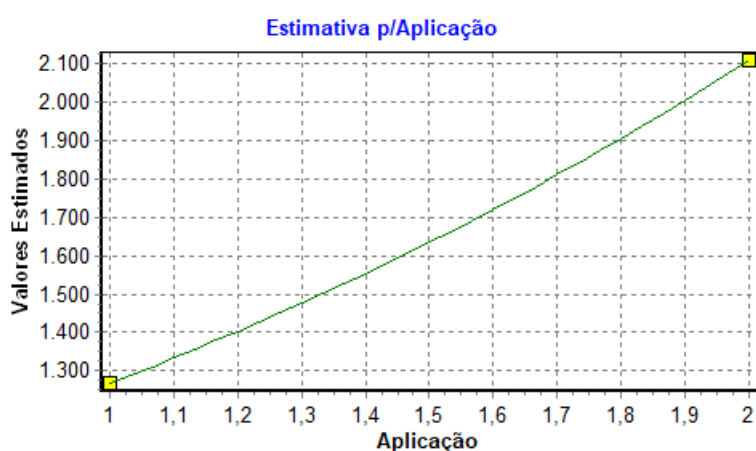
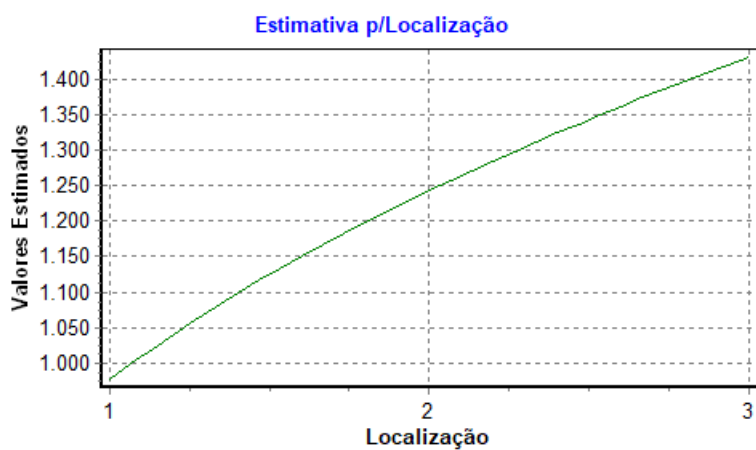
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Estado de Conservação	Localização	Aplicação	Valor
1		750,00	1	1	2	1	2.000
2		1.720,00	2	2	2	1	2.980
3		750,00	2	1	1	1	1.200
4		1.600,00	1	2	3	2	3.625
5		1.600,00	1	2	3	2	3.688
6		2.100,00	1	1	1	2	1.800
7		974,00	1	1	2	1	719
8		1.000,00	1	1	3	2	2.650
9		1.107,00	1	2	3	2	3.500
10		1.200,00	1	2	3	2	2.917
11		1.540,00	1	2	2	2	2.922
12		800,00	1	1	2	2	2.000
13		1.100,00	1	1	1	1	598
14		1.084,00	1	1	1	1	1.066
15		755,00	2	2	3	2	4.768
16		1.400,00	2	2	3	2	4.500
17		789,00	1	1	1	1	1.458

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.821,35	2.002,36	2.099,50	39,11%	
Valor Médio	2.991,12	3.288,39	3.447,93	-	Não se enquadra
Valor Máximo	4.912,19	5.400,38	5.662,38	64,23%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área	1.427,35	Não
Benfeitoria	2,00	Não
Estado de Conservação	1,00	Não
Localização	3,00	Não
Aplicação	2,00	Não

11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

SÃO PAULO, 24 DE MAIO DE 2024.

12. CERTIDÃO VALOR VENAL

22/05/2024 16:28

Certidão De Valor Venal por Imóvel



PREFEITURA DE GUARULHOS SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 2620607/2024

Certidão emitida em Guarulhos, 22 de Maio de 2024 às 16:27:58.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de ARI JOSE NEDEFF E OUTROS, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na AVENIDA TIRADENTES, lote(s) P10 A P12, quadra B Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento CHAC RECANTO ARACY sob o nº , com área de 418,51 m² (quatrocentos e dezoito metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados) , e fração ideal de % , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **111.84.98.0234.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2004 (DOIS MIL E QUATRO), de R\$ 208.028,45 (DUZENTOS E OITO MIL E VINTE E OITO REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS)

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteiriços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação".(Decreto Municipal nº: 40.572/2023).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2004.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

FO9FD26E2A0AF7027F82BD6BEB9D63B388

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br

13. LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-augusta-bairros-guarulhos-750m2-venda-RS1500000-id-2716588957/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-gabriela-bairros-guarulhos-1720m2-venda-RS5150000-id-2648735113/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-maria-bairros-guarulhos-750m2-venda-RS900000-id-2498499530/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-rosalia-bairros-guarulhos-1600m2-venda-RS5800000-id-1040579997/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-rosalia-bairros-guarulhos-1600m2-venda-RS5900000-id-2492610774/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bom-clima-bairros-guarulhos-2100m2-venda-RS3780000-id-2717306570/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-picanco-bairros-guarulhos-974m2-venda-RS700000-id-2714760287/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-rosalia-bairros-guarulhos-1000m2-venda-RS2650000-id-2695514996/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-silveira-bairros-guarulhos-1107m2-venda-RS3875000-id-2716592101/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-jardim-cumbica-bairros-guarulhos-1200m2-venda-RS3500000-id-2681926714/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bela-vista-bairros-guarulhos-1540m2-venda-RS4500000-id-2628534140/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-moreira-bairros-guarulhos-800m2-venda-RS1600000-id-2713118835/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sitio-dos-morros-bairros-guarulhos-1100m2-venda-RS658000-id-2595583454/>
14. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-brasil-bairros-guarulhos-1084m2-venda-RS1155000-id-2574371652/>
15. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-augusta-bairros-guarulhos-755m2-venda-RS3600000-id-2529034951/>
16. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-moreira-bairros-guarulhos-1400m2-venda-RS6300000-id-2702187087/>
17. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-moreira-bairros-guarulhos-789m2-venda-RS1150000-id-2576473792/>