



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: DEZEMBRO – 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

PROCESSO 0060326-87.2018.8.26.0100

EMPRESA
VIAÇÃO ITAPEMIRIM LTDA E OUTRAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MATRÍCULA 3.527 – 2
CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE ITAPEMIRIM

TIPO DE IMÓVEL
TERRENO

SITUAÇÃO DO IMÓVEL
NÃO OCUPADO

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 2.320.000,00
(DOIS MILHÕES TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)

EMPRESA RESPONSÁVEL
RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO RESPONSÁVEL
ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO
11 952303070
thiagomacedo.perito@gmail.com
CREA-SP: 5070319137
IBAPE-SP: 2181

DATA: DEZEMBRO DE 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO



**IMÓVEL: TERRENO
LOCALIZADO DENTRO DE PERÍMETRO URBANO
NÃO OCUPADO POR MORADOR .**

**ENDEREÇO
RUA LACERDA DE AGUIAR, S/N
BAIRRO PARAÍSO, CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM/ES
CEP: 29303-383**

**COORDENADAS:
<https://maps.app.goo.gl/jATDGPqrjR9xcu2n9>**

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	1
2. FINALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	1
4.1. INCERTEZAS DE LIMITES E CONFRONTAÇÕES	1
4.2. LOCALIZAÇÃO POR REFERÊNCIA (CONTIGUIDADE)	1
4.3. NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO	2
4.4. INEXISTÊNCIA DE DOCUMENTOS OFICIAIS ATUALIZADOS	2
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	2
5.1. IDENTIFICAÇÃO LEGAL	2
5.2. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E URBANA.....	2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO E METODOLOGIA.....	3
6.1. METODOLOGIA APLICADA	3
6.2. JUSTIFICATIVA PARA DEPRECIAÇÃO	3
7. PESQUISA DE MERCADO.....	3
8. MEMORIAL DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO	3
9. CONCLUSÃO DOS VALORES.....	4
9.1. VALOR DE MERCADO SEM DEPRECIAÇÃO	4
9.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (SUGERIDO PARA ALIENAÇÃO)	4
10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	5
11. ENCERRAMENTO.....	5
12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	5
13. MATRÍCULA	6
14. IMAGENS.....	11
15. PLANILHA DE DADOS DE PESQUISA.....	11

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 de ação de **FALÊNCIA** da empresa **VIAÇÃO ITAPEMIRIM LTDA E OUTRAS** de CNPJ **27.175.975/0001-07**, referente ao processo: **0060326-87.2018.8.26.0100** do **FÓRUM 1ª VARA DE FALÊNCIAS DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO - SP**.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor monetário do bem imóvel (gleba urbana), considerando suas características físicas, a situação documental e o cenário mercadológico atual, estabelecendo parâmetros técnicos para o leilão judicial.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo foi elaborado em estrita observância à ABNT NBR 14.653, contudo, deve ser lido e interpretado sob as seguintes **condicionantes e ressalvas técnicas**, fundamentais para a compreensão do valor atribuído:

4.1. INCERTEZAS DE LIMITES E CONFRONTAÇÕES

A descrição da área constante na Matrícula nº 3.527 remonta a registros antigos, anteriores ao advento de tecnologias de precisão (RTK/GPS). As confrontações citam nomes de pessoas físicas e referências que podem não mais existir ("Herdeiros de...", "Praça Projetada"). Portanto, não existe um polígono georreferenciado averbado que defina com exatidão os limites do imóvel.

4.2. LOCALIZAÇÃO POR REFERÊNCIA (CONTIGUIDADE)

A localização adotada neste laudo baseia-se em estudos de contiguidade com a **Matrícula nº 128** (que possui levantamento topográfico conhecido) e na análise visual de imagens de satélite da região do Bairro Paraíso. Assume-se que a área avaliada (16.734,58 m²) encontra-se inserida ou adjacente a este perímetro.

4.3. NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO

O valor avaliado considera o estado atual do imóvel. Fica a cargo de eventual arrematante/comprador os custos e trâmites legais para a realização de levantamento topográfico planialtimétrico, georreferenciamento, retificação de área junto ao Cartório de Registro de Imóveis e regularização cadastral junto à Prefeitura Municipal.

4.4. INEXISTÊNCIA DE DOCUMENTOS OFICIAIS ATUALIZADOS

Não foram disponibilizados espelhos de IPTU, cadastro no INCRA ou certidões de alinhamento viário recentes.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1. IDENTIFICAÇÃO LEGAL

- **Matrícula:** 3.527
- **Serventia:** 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Cachoeiro de Itapemirim/ES.
- **Proprietário:** Viação Itapemirim S.A.
- **Descrição Registral:** Uma sorte de terras legitimadas, situada na Fazenda Cobiça ou Morro Grande, com área de 16.734,58 m².

5.2. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E URBANA

- **Logradouro de Referência:** Rua Lacerda de Aguiar, S/N, Bairro Paraíso, Cachoeiro de Itapemirim - ES (Acesso estimado).
- **Área do Terreno:** 16.734,58 m² (Dezesseis mil, setecentos e trinta e quatro metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados).
- **Topografia:** Aparentemente irregular/acidentada, típica da região, com presença de vegetação nativa.
- **Vocação:** O imóvel caracteriza-se como uma **Gleba Bruta (Vazio Urbano)** inserida em malha urbana consolidada. Sua dimensão destoa do padrão local (lotes unifamiliares), indicando vocação para futuro parcelamento do solo ou empreendimento de médio porte, após devida regularização.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO E METODOLOGIA

6.1. METODOLOGIA APLICADA

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** (ABNT NBR 14.653-2), utilizando o tratamento por **Fatores de Homogeneização (Princípio da Elasticidade/Transposição)**. Considerando que não existem ofertas de glebas com dimensão similar (16.000 m²) na região, utilizou-se uma amostra composta por **Lotes Urbanizados** (varejo) para calcular o valor da **Gleba Bruta** (atacado), aplicando-se expoente de transposição de 0,25.

6.2. JUSTIFICATIVA PARA DEPRECIAÇÃO

Para a determinação do **Valor de Liquidação**, aplicou-se uma depreciação técnica de **25%** sobre o Valor de Mercado. Esta redução justifica-se por:

1. **Risco Jurídico-Registral:** O deságio necessário para atrair investidores dispostos a assumir o risco e os custos da regularização topográfica e retificação da matrícula (conforme item 4 deste laudo).
2. **Liquidez Forçada:** A necessidade de venda em curto prazo (processo falimentar) de um ativo de baixa liquidez (gleba bruta) em comparação à alta liquidez dos lotes padrão da região.

7. PESQUISA DE MERCADO

Foi realizada pesquisa de mercado na região de influência, resultando na coleta de **60 elementos amostrais** (Lotes Urbanizados).

- **Fonte:** Pesquisa direta e sites especializados (Dezembro/2025).
- **Valor Unitário Médio da Amostra (Saneado):** R\$ 499,95/m².
- **Coeficiente de Variação (CV):** 55,09% (Refletindo a heterogeneidade natural do mercado imobiliário local).

8. MEMORIAL DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Utilizou-se inferência estatística e homogeneização de dados para transpor o valor dos lotes para a gleba.

Parâmetros de Cálculo:

- V_{up} (Valor Unitário Paradigma - Lotes): **R\$ 499,95/m²**
- $A_{amostra}$ (Área Média da Pesquisa): **339,60 m²**
- A_{aval} (Área do Imóvel Avaliando): **16.734,58 m²**
- e (Expoente de Elasticidade): **0,25**

A. Cálculo do Fator de Transposição (F_{tr}):

$$F_{tr} = \left(\frac{339,60}{16.764,58} \right)^{0,25} \cong 0,3775$$

B. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE MERCADO (V_{Gleba}):

$$V_{Gleba} = R\$ 499,95 \times 0,3775 = 188,73/m^2$$

C. CÁLCULO ESTATÍSTICO DOS CENÁRIOS (INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80%): Após o tratamento estatísticos dos 60 dados utilizados:

- Valor Unitário Mínimo: R\$ 167,69/m²
- **Valor Unitário Médio: R\$ 184,72/m²**
- Valor Unitário Máximo: R\$ 201,75/m²

9. CONCLUSÃO DOS VALORES

Considerando a área de **16.734,58 m²** e os cálculos estatísticos apresentados:

9.1. VALOR DE MERCADO SEM DEPRECIAÇÃO

Representa o valor do ativo em condições normais de venda, sem a urgência da falência, mas considerando suas características físicas atuais.

$$16.734,58 m^2 \times R\$ 184,72 = R\$ 3.091.187,64$$

VALOR DE MERCADO ARREDONDADO R\$ 3.090.000,00.

9.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (SUGERIDO PARA ALIENAÇÃO)

Valor obtido após aplicação do **Fator de Liquidez e Risco de Regularização de 0,75 (Depreciação de 25%)** sobre o valor de mercado, visando a efetividade da alienação judicial e a compensação dos passivos documentais do imóvel.

$$R\$ 3.091.187,64 \times 0,75 = R\$ 2.318.390,73$$

VALOR PARA ALIENAÇÃO: R\$ 2.320.000,00 (Dois milhões, trezentos e vinte mil reais)

10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

- **Grau de Fundamentação: GRAU I.**

- *Justificativa:* Devido à carência de documentação técnica específica do imóvel (plantas/topografia oficial) e à necessidade de uso de modelo de alocação/transposição para ajuste da amostra (lotes x gleba).

- **Grau de Precisão: GRAU I.**

- *Justificativa:* O intervalo de confiança situa-se dentro dos limites aceitáveis para avaliações de glebas atípicas com alto grau de estimativa.

11. ENCERRAMENTO

Este laudo é composto por esta peça técnica e anexos (Planilha de Pesquisa, Relatório Fotográfico e Documentos). As conclusões alcançadas representam a opinião técnica imparcial deste perito com base nas informações disponíveis na data-base.

12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

ENG. CIVIL THIAGO MACEDO

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

THIAGO MACEDO:31167602846
2025.12.02 09:04:31 -03'00'

SÃO PAULO, 2 DE DEZEMBRO DE 2025.

13. MATRÍCULA

CNM: 024588.2.0003527-47
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº 3527

LIVRO Nº 2 -R

DATA 30.dezembro.1977

FOLHA 127

IMÓVEL: uma área de terreno medindo dezesseis mil, setecentos e trinta e quatro metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados (16.734,58m2), situada no Bairro Amarelo, nesta Cidade, confrontando pela frente com a Rodovia BR-482, pelo lado direito - por uma estrada - com Ezequiel Ronchette e terrenos de quem de direito, pelos fundos e lado esquerdo com herdeiros de Damião Ronquette. **PROPRIETÁRIO:** Antonio Ronchetti, brasileiro, casado, lavrador, residente nesta Cidade- CPF 096 373 467-00. **REGISTRO ANTERIOR:** 13.975 Lq 3-V fls. 08 (Doação de 15 de março de 1948, por valor ínfimo).-//

Oficial: José Soares da Silva

R. 1-3527. Protocolo 6624. Data: 30 de dezembro de 1977

Transmitentes: Antonio Ronchetti e sua mulher Aurora Martins Ronchetti, brasileiros, ele lavrador, ela doméstica, residentes nesta Cidade- CPF 096 373 467- 00. **Adquirentes:** HILARIO RONQUETTI- CPF número 282 743 347-87, comerciante, ELIAS RONCHETTE- CPF 215 775 797-04, lavrador, residentes nesta Cidade, ISAIAS RONQUETTI- CPF 325 708 807-87, mecânico, IDALINA RONCHETTE BORGES- CPF 216 953 937-91, HELENA RONCHETTI DE LIMA- CPF 482 093 177-68, casados, ISAURA RONCHETE MAGALHÃES, casada com José Ferreira Magalhães- CPF 226 289 327-68, e YOLANDA RONQUETTI LOPES- CPF 402 330 307-00, casada, domésticas, residentes no Rio de Janeiro, RJ, todos brasileiros. **Título da transmissão:** Doação. Forma do título: escritura pública de 20 de setembro de 1977, lavrada no Livro 17-B fls. 82, pelo Tabelião do Cartório de Notas da Vila de Vargem Alta, neste Município. **Valor:** cento e vinte mil cruzeiros (Cr\$ 120.000,00) -//

Oficial: José Soares da Silva

R. 2-3527. Protocolo 7062. Data: 13 de março de 1978

Transmitentes: Hilario Ronchetti, comerciante, e sua mulher Maria Irlete Silva Ronchetti, doméstica- CPF 282 743 347-87, Elias Ronchette, lavrador, e sua mulher Alacy Cassago Ronchette, doméstica- CPF número 215 775797-04, residentes nesta Cidade, Isaias Ronchetti, mecânico, e sua mulher Nelci Angela dos Santos Ronchetti- professora, CPF número 325 708 807-87, Francisco José Borges, mecânico, e sua mulher Idalina Ronchette Borges, doméstica- CPF 216 953 937-91, Elieser Rosa de Lima, pedreiro, e sua mulher Helena Ronchetti de Lima, doméstica- CPF 482 093 177-68, José Ferreira Magalhães, garçon, e sua mulher Isaaura Ronchete Magalhães, doméstica- CPF 226 289 327-68, e Waldir Lopes, comerciante, e sua mulher Yolanda Ronchetti Lopes, doméstica-

DR. JOSÉ SOARES DA SILVA
OFICIAL

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

MATRÍCULA Nº 3527

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 24,22

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 29/08/2025 13:45:07 - VALOR: R\$ 24,22

CNM: 024588.2.0003527-47

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº

LIVRO Nº 2 -R

(VERSO)

3527

CPF 402 330 307-00, residentes no Rio de Janeiro, todos brasileiros. Adquirente: Viação Itapemirim S/A, empresa de transporte coletivo - de passageiros, com sede nesta Cidade- CGC 27175975/0001-07. Título da transmissão: Compra e Venda. Forma do título: escritura pública - de 31 de janeiro de 1978, lavrada no livro -21, terceira série, fls. 69/70v, pelo Tabelião do Cartório do 3º Ofício de Notas desta Cidade. Valor: Cr\$ 1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil - cruzeiros).-//

Oficial:

José Soares da Silva

AV-3 3527. Protocolo: 43.122. Data: 15 de janeiro de 1990. Por instrumento particular de alteração de estatuto social, em virtude da CISÃO PARCIAL, realizada através da Assembleia Geral Extraordinária datada de 05 de dezembro de 1988, e conforme certidão expedida pela Junta Comercial desta cidade, em 24 de fevereiro de 1989, que ficam arquivados neste Cartório, o imóvel constante desta matrícula foi transferido para a empresa IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA., com sede no Parque Rodoviário Itapemirim, no bairro Amarelo, nesta cidade, CGC nº 31 814 965/0001-41, pelo valor de NCZ\$ 20.840,73 (vinte e oito mil, quarenta cruzados novos e setenta e três centavos). Cachoeiro de Itapemirim, 15 (quinze) de janeiro de 1990 (mil novecentos e noventa).-// O Escrevente Autorizado:

Bel. Chamberlain Suteri

R.4- 3527. Protocolo: 118122. Data: 23 de outubro de 2017.

PENHORA - De acordo com o Ofício nº 396/2017 - alw, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Paulo César Conrado, MM. Juiz Federal da 12ª Vara de Execuções Fiscais da Capital, datado de 10 de outubro de 2017, extraído dos autos da Execução Fiscal nº processo nº 0639585-30.2014.403.6182, tendo como Exequente: **FAZENDA NACIONAL** e como Executado: **VIAÇÃO ITAPEMIRIM S.A.** (CNPJ: 27.175.975/0001-07), foi procedido o registro sobre o imóvel objeto desta matrícula, com o expresse consentimento da proprietária IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA, conforme o Termo de Penhora e Avaliação de 10 de outubro de 2017, sendo de R\$ 19.884.981,39 (dezenove milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, novecentos e oitenta e um reais e trinta e nove centavos) o valor da dívida, e R\$ 6.526.486,20 (seis milhões, quinhentos e vinte e seis mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e vinte centavos) o valor da avaliação. Selo Digital de Fiscalização: 024588.SOI1702.06803. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Encargamentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim-ES, quinta-feira, 26 (vinte e seis) de outubro de 2017 (dois mil e dezessete). Eu (Pedro Volmey Guerra Oliveira), Escrevente, digitei. E, eu, (Alaécio Sant'Anna Carloto), Escrevente Substituto, subscrevi.-

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***150.460-** DATA: 29/08/2025 13:45:07 - VALOR: R\$ 24,22

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Onr

CNM: 024588.2.0003527-47
 Operador Nacional
 do Sistema de Registro
 de Imóveis - CNIB

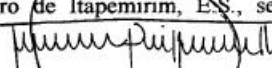
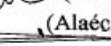
MATRÍCULA Nº
 3527

LIVRO Nº 2

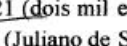
FICHA SUPLEMENTAR Nº
 01

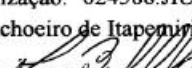
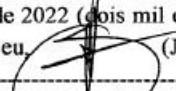
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - SERVENTIA EXTRA JUDICIAL - 1º OFÍCIO / 1º ZONA
 COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESPÍRITO SANTO
 REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº
 3527

AV.5- 3527 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,  (Julia Trevisol Biazarollo), Escrevente, digitei. E, eu,  (Alaécio Sant'Anna Carlotto), Escrevente Substituto, subscrevo.

AV.6- 3527 Protocolo: 123.772. Data: 25 de outubro de 2021.
INDISPONIBILIDADE - De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade nº 202110.2216.01875548-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 00274071420118160021, tendo como Exequente: **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.IGM2103-08894. 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,  (Sayonara Pereira Alloe), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo.

AV.7- 3527 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 1000273-89/2016.5.02.0712, 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,  (Lorena Buffolo), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo.

AV.8- 3527 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, 18 (dezoito) de abril de 2022 (dois mil e vinte e dois). Eu,  (Lorena Buffolo), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo.

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 29/08/2025 13:45:07 - VALOR: R\$ 24,22

CNM: 024588.2.0003527-47

ONR Operador Nacional
do Sistema de Registro
do Sistema de Registro
do Sistema de Registro
do Sistema de Registro

LIVRO Nº 2

(VERSO)

3527

AV.9- 3527. 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 n.º 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.GCO2203.00297. 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, Jamaica Rodrigues Ribeiro Lamas, Escrevente, digitei. E, eu, Juliano de Salles Junior, Escrevente Substituto, subscrevo. -----

AV.10- 3527. 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 n.º 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 Alboi, Escrevente, digitei. E, eu, Juliano de Salles Junior, Escrevente Substituto, subscrevo. -----

AV.11- 3527. 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.7-3527, 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 três). Eu, Jamaica Rodrigues Ribeiro Lamas, Escrevente, digitei. E, eu, Juliano de Salles Junior, Escrevente Substituto, subscrevo. -----

AV.12- 3527. Protocolo: 132.277. Data: 06 de agosto de 2024.

INDISPONIBILIDADE – De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade n.º 202408.0515.03491121-IA-340, datado de 05 de agosto de 2024, importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, solicitado pela 5.ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP (Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial -GAEPP), extraído dos autos do Processo n.º 1001063-23.2022.5.02.0315, tendo como Reclamante: **AEISHA LUIZ RAINHA**, e como Reclamado: **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.NQW2403.00810. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim/ES, segunda-feira, 12 (doze) de agosto de 2024 (dois mil e vinte e quatro). Eu, Pamela Lima Pereira, Escrevente, digitei. E, eu, Juliano de Salles Junior, Escrevente Substituto, subscrevo. -----

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA – CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 29/08/2025 13:45:07 – VALOR: R\$ 24,22

CNM: 024588.2.0003527-47		LIVRO Nº 2		FICHA SUPLEMENTAR Nº	
MATRÍCULA Nº		MATRÍCULA Nº		MATRÍCULA Nº	
3527		3527		02	

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

AV.13- 3527. Protocolo: 133.092. Data: 31 de outubro de 2024.

INDISPONIBILIDADE – De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade n.º 202410.2917.03672227-IA-540, datado de 29 de outubro de 2024, importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, solicitado pelo Tribunal Regional do Trabalho de São Paulo - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, extraído dos autos do Processo n.º 1001567-49.2021.5.02.0061, tendo como Reclamante: **WILLIAN FERNANDES COSLOVICH** e como Reclamado: **IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA FALIDO** (CNPJ n.º 31.814.965/0001-41), o imóvel objeto desta matrícula torna-se **INDISPONÍVEL** até ulterior deliberação do respectivo juízo. Selo Digital de Fiscalização: 024588.MRO2404.01813. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim/ES, segunda-feira, 04 (quatro) de novembro de 2024 (dois mil e vinte e quatro). Eu, *Juliano de Salles Junior* (Jamaica Rodrigues Ribeiro Lamas), Escrevente, digitei. E, eu, *Juliano de Salles Junior*, Escrevente Substituto, subscrevo. -----

AV.14- 3527. Protocolo: 135.246. Data: 29 de julho de 2025.

INDISPONIBILIDADE – De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade n.º 202507.2506.04151599-IA-195, datado de 25 de julho de 2025, importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, solicitado pela 1ª Vara de Trabalho de São Paulo/SP - (Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP), extraído dos autos do Processo n.º 1001348-39.2015.5.02.0710, tendo como Reclamante: **WILSON ALBERTO DE LIMA**, e como Reclamado: **IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA FALIDO** (CNPJ n.º 31.814.965/0001-41), o imóvel objeto desta matrícula torna-se **INDISPONÍVEL** até ulterior deliberação do respectivo juízo. Selo Digital de Fiscalização: 024588.LKP2503.00094. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim/ES, quarta-feira, 06 (seis) de agosto de 2025 (dois mil e vinte e cinco). Eu, *Amanda Ferreira de Souza*, Escrevente, digitei. E, eu, *Juliano de Salles Junior*, Escrevente Substituto, subscrevo. -----

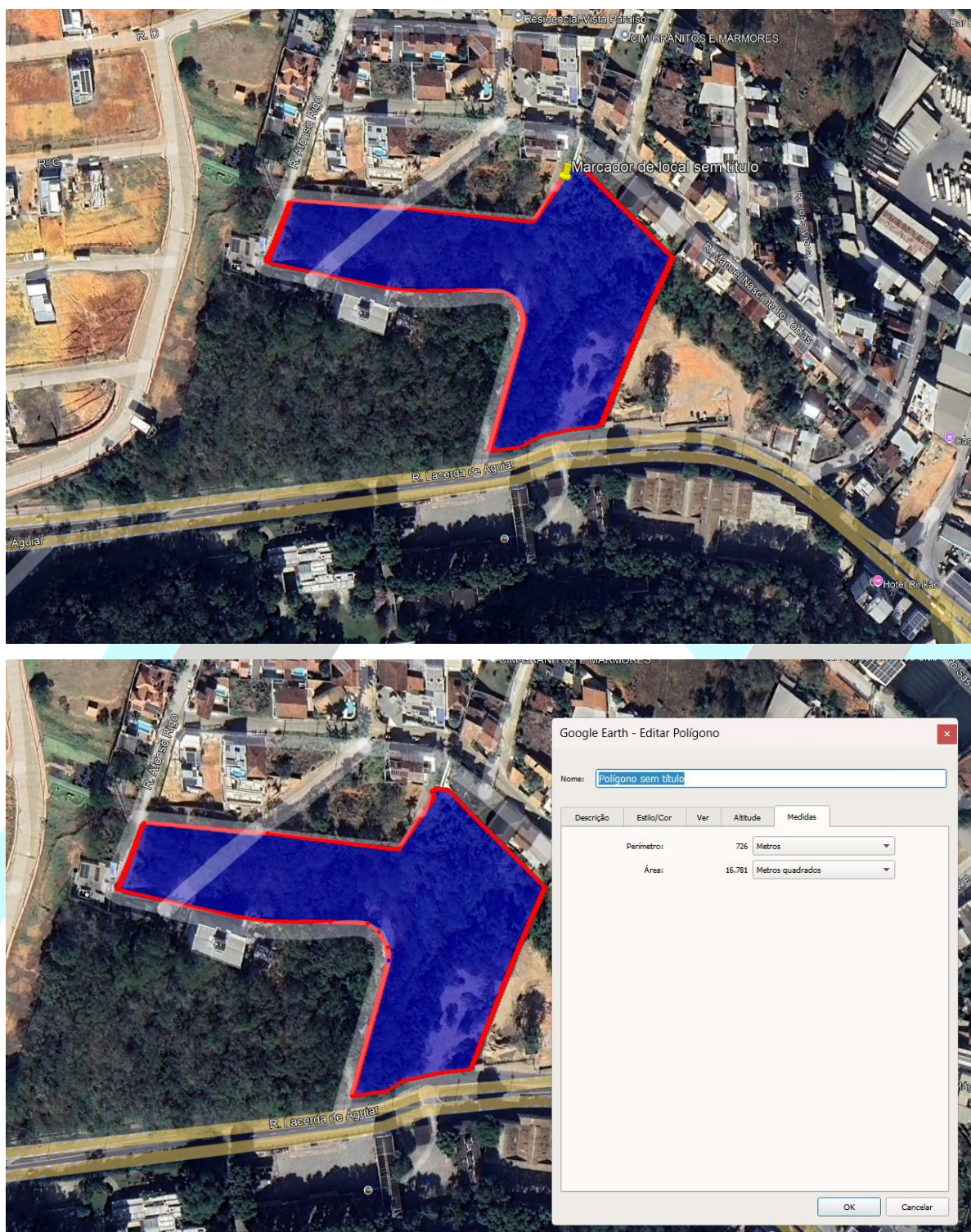
**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 24,22**

Operator Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

onr

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 29/08/2025 13:45:07 - VALOR: R\$ 24,22

14. IMAGENS



15. PLANILHA DE DADOS DE PESQUISA

ID	Área total	Valor unitário	Valor total	Contato	Telefone do contato
1	250	R\$ 555,21	R\$ 138.802,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773

2	250	R\$ 480,00	R\$ 120.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
3	240	R\$ 500,00	R\$ 120.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
4	483	R\$ 289,86	R\$ 140.000,00	Vital Empreendimentos	(28) 99963-8212
5	314	R\$ 963,15	R\$ 302.430,00	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
6	288	R\$ 381,94	R\$ 110.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
7	234	R\$ 769,23	R\$ 180.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
8	360	R\$ 222,22	R\$ 80.000,00	Smartlink	(61) 99831-1050
9	220	R\$ 204,55	R\$ 45.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
10	300	R\$ 983,33	R\$ 295.000,00	Vital Empreendimentos	(28) 99963-8212
11	203	R\$ 640,39	R\$ 130.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
12	300	R\$ 216,67	R\$ 65.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
13	327	R\$ 458,72	R\$ 150.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
14	288	R\$ 451,39	R\$ 130.000,00	Smartlink	(61) 99831-1050
15	500	R\$ 220,00	R\$ 110.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
16	385	R\$ 311,69	R\$ 120.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
17	210	R\$ 609,52	R\$ 128.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
18	200	R\$ 450,00	R\$ 90.000,00	Vital Empreendimentos	(28) 99963-8212
19	250	R\$ 400,00	R\$ 100.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
20	314	R\$ 132,17	R\$ 41.500,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
21	200	R\$ 170,00	R\$ 34.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
22	650	R\$ 133,85	R\$ 87.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
23	213	R\$ 1.173,71	R\$ 250.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
24	225	R\$ 511,11	R\$ 115.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
25	270	R\$ 666,67	R\$ 180.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
26	360	R\$ 333,33	R\$ 120.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
27	320	R\$ 909,93	R\$ 291.176,00	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
28	276	R\$ 543,48	R\$ 150.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
29	225	R\$ 533,33	R\$ 120.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
30	976	R\$ 819,67	R\$ 800.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
31	525	R\$ 380,95	R\$ 200.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
32	281	R\$ 391,46	R\$ 110.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
33	264	R\$ 287,88	R\$ 76.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773

34	211	R\$ 663,51	R\$ 140.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
35	509	R\$ 392,93	R\$ 200.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
36	360	R\$ 1.027,78	R\$ 370.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
37	211	R\$ 473,93	R\$ 100.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
38	205	R\$ 975,61	R\$ 200.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
39	323	R\$ 855,39	R\$ 276.291,00	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
40	386	R\$ 440,41	R\$ 170.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
41	202	R\$ 841,58	R\$ 170.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
42	487	R\$ 1.632,44	R\$ 795.000,00	Ag Imóveis	(28) 99912-5060
43	862	R\$ 208,82	R\$ 180.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
44	240	R\$ 458,33	R\$ 110.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
45	306	R\$ 800,44	R\$ 244.936,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
46	340	R\$ 264,71	R\$ 90.000,00	F.Lemos Imóveis	(28) 99915-5300
47	480	R\$ 520,83	R\$ 250.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
48	207	R\$ 724,64	R\$ 150.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
49	289	R\$ 415,22	R\$ 120.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
50	230	R\$ 695,65	R\$ 160.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
51	322	R\$ 856,05	R\$ 275.649,00	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
52	319	R\$ 470,22	R\$ 150.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
53	375	R\$ 640,00	R\$ 240.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
54	260	R\$ 615,38	R\$ 160.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
55	343	R\$ 132,65	R\$ 45.500,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
56	348	R\$ 330,46	R\$ 115.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
57	220	R\$ 1.000,00	R\$ 220.000,00	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
58	1000	R\$ 750,00	R\$ 750.000,00	Raine Fátima Cescon	(28) 99905-2243
59	292	R\$ 616,44	R\$ 180.000,00	My Broker Guarapari	(27) 99977-3003
60	348	R\$ 431,03	R\$ 150.000,00	Raine Fátima Cescon	(28) 99905-2243