# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKlfZu.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.260-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 77.000,00**
**(SETENTA 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: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 1 – QUADRA A

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. 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. MATRÍCULA ..... 13
13. FOTO ..... 16
14. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 1 da Quadra A, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

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

| Área | 356,25 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 70.327,31 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 77.587,69 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 86.522,44 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 77.000,00 (SETENTA E SETE MIL REAIS).**

## 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

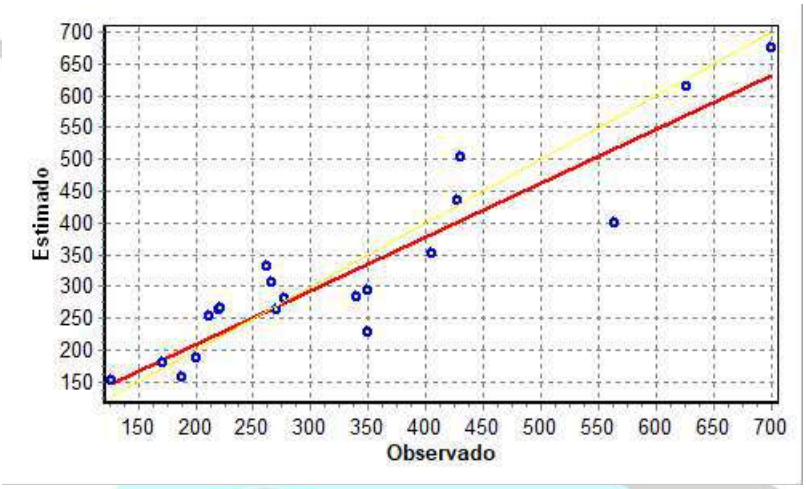
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



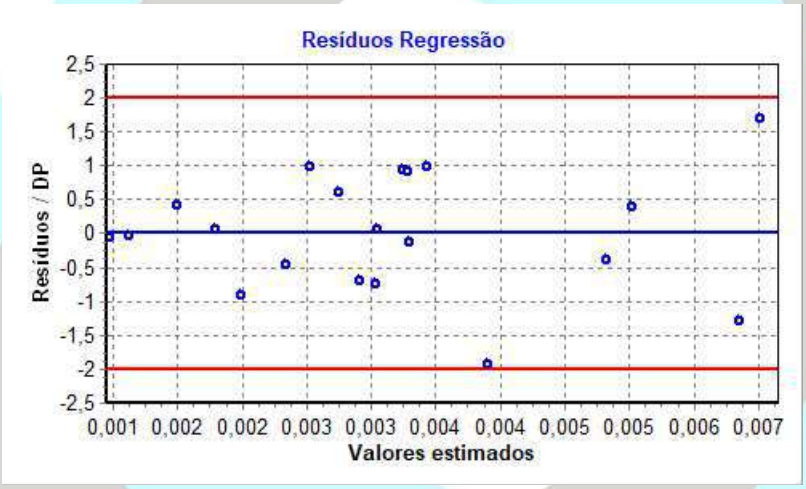
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

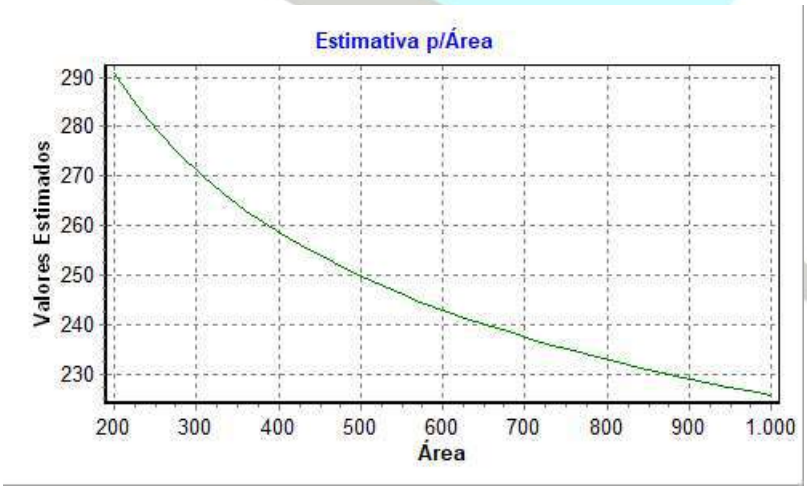
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

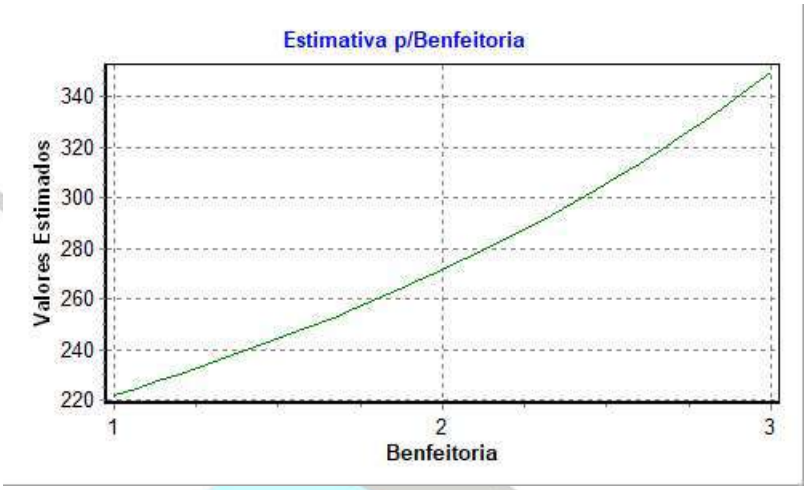


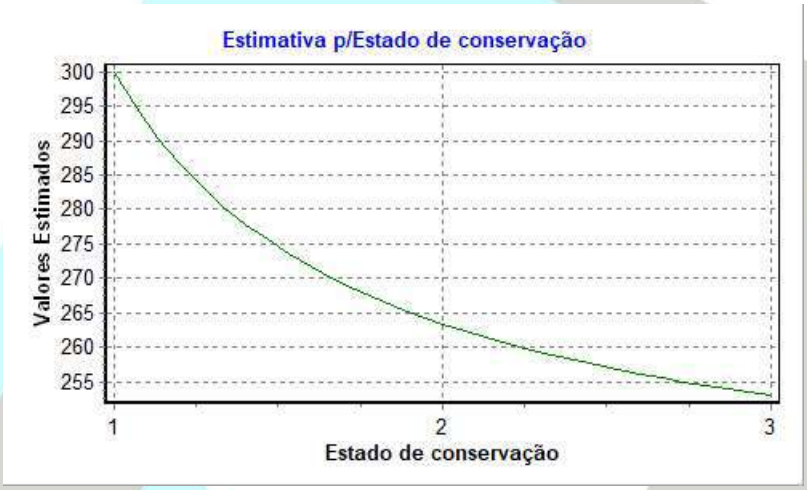

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

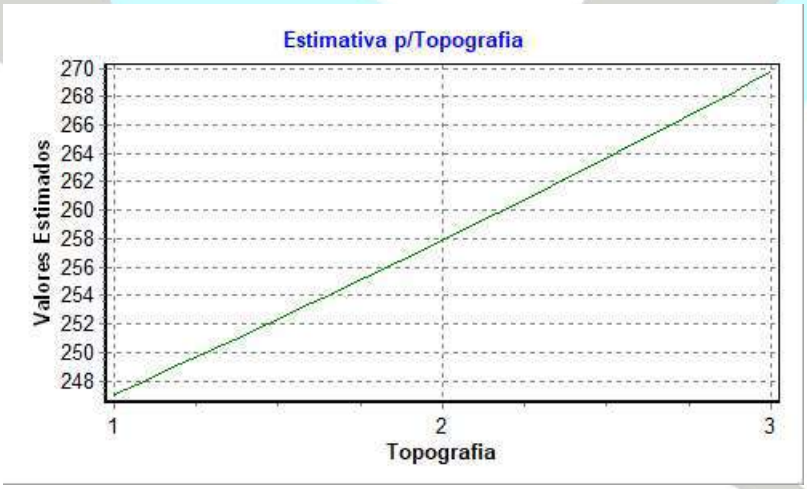





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKlfZu.

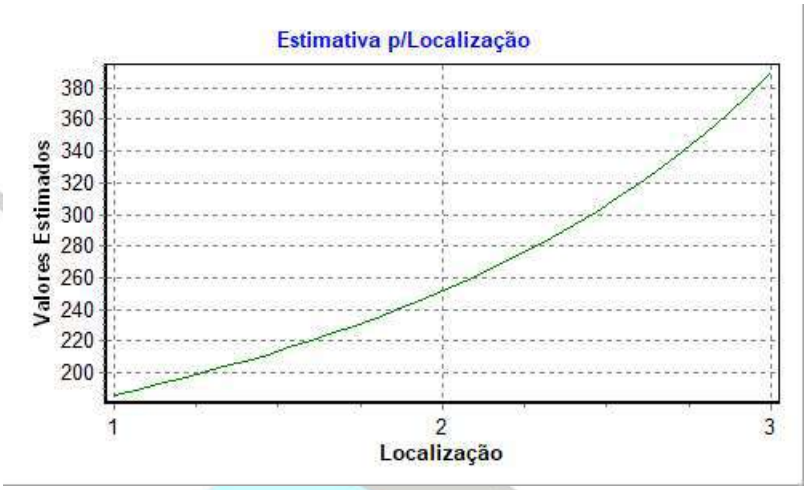





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKlfZu.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.o 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.260 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MES | 1993 ANO |

17.260 MATRÍCULA

**IMÓVEL**: TERRENO correspondente ao lote 01, da quadra "A", do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no distrito de Rubião Junior, 1ª Circunscrição, Municipio e Comarca de Botucatu, medindo 12,50 m de frente para a Rua 1; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 29 m e divide com a divisa do loteamento; do lado esquerdo mede 28 m e divide com o lote 2 e nos fundos mede 12,50 m e divide com o leito velho da estrada de Ferro Sorocabana, na quadra formada pelas Ruas: 01 e 03; e com terras da E.F.Sorocabana.

**PROPRIETÁRIOS**: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF.conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salústio, 366, Botucatu SP.

**R.ANTERIOR**: Transcrição 7.949 de 04/10/1961, deste registro.

**C.CONTRIBUINTE**: 02.02.249.001

O Oficial:

R.01-17.260- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM.Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA, move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG.5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salústio 366, e endereço profissional à Rua Curupu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Indústria de São Paulo S/A., s/nº, em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomas de Almeida s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA., CGC/MF.51.655.371/0001-42, com sede em Lins, à Rua Luiz Cama, 1.801, pelo valor de CR$ 430.500,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GW2JJ-7F8P9-BU9JK-TL3XA
Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE69387.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.260 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

**Av.3/17.260**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923CBIC2Q20J

**Av.4/17.260**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625FWE3SZ222

**Av.5/17.260**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GW2JJ-7F8P9-BU9JK-TL3XA
Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE69387.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

Valide aqui a certidão.

Página: 1 de 1

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.260 | 02 | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193IYYW74226

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17260**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E301014024 2VDLD22S**

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GW2JJ-7F8P9-BU9JK-TL3XA

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE69387.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

## 13. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKlfZu.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

## 14. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código XMQKIfZu.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.261-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 58.000,00**
**(CINQUENTA E OITO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 3 – QUADRA A

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. 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. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 3 da Quadra A, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

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

| Área | 267,50 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 52.807,18 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 58.258,83 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 64.967,73 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 58.000,00 (CINQUENTA E OITO MIL REAIS).**

## 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

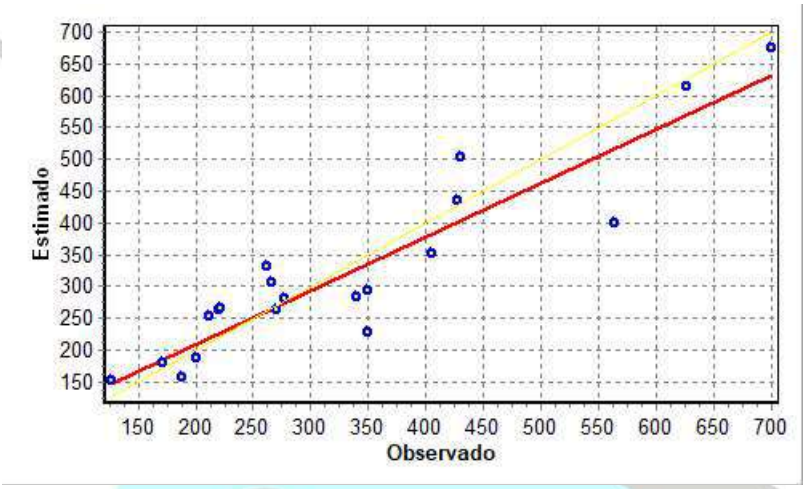
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



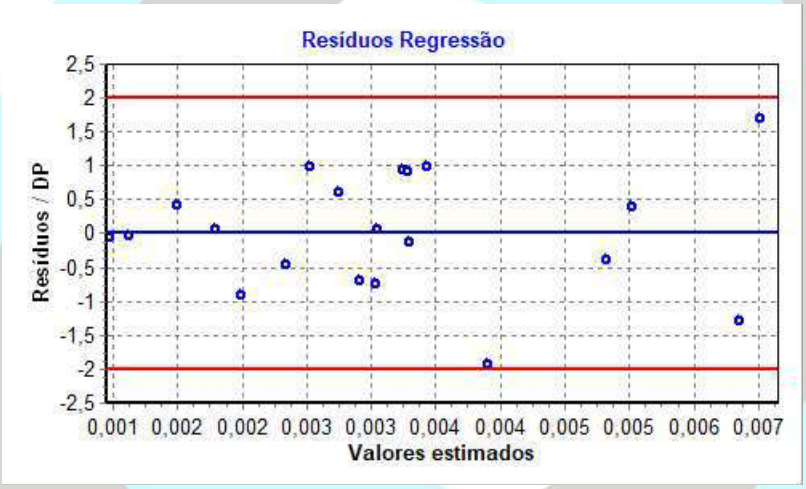
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

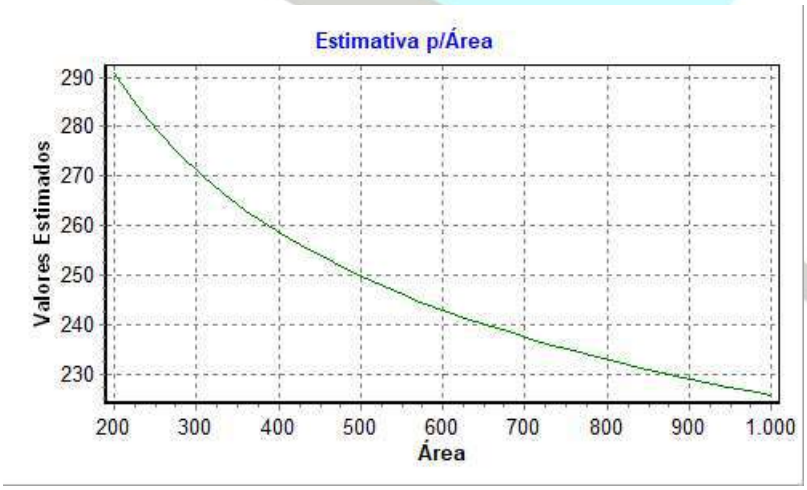
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

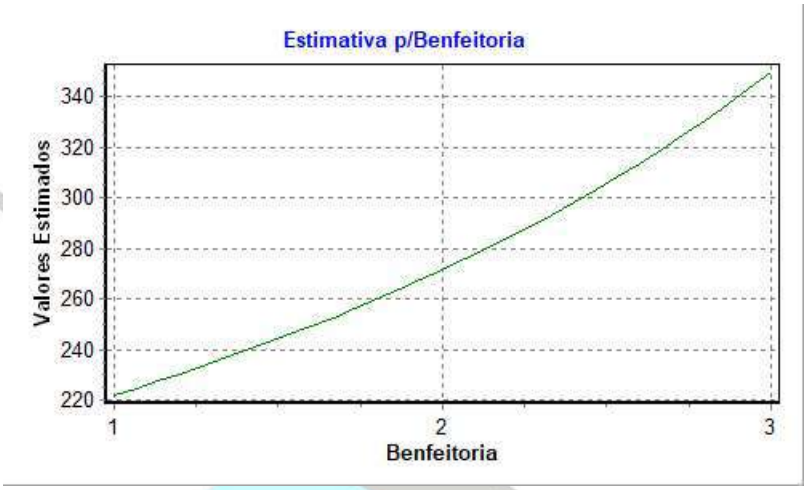


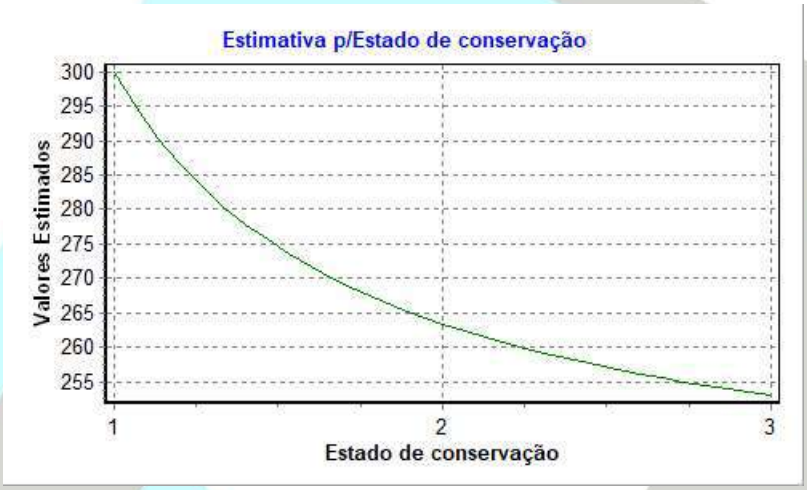

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

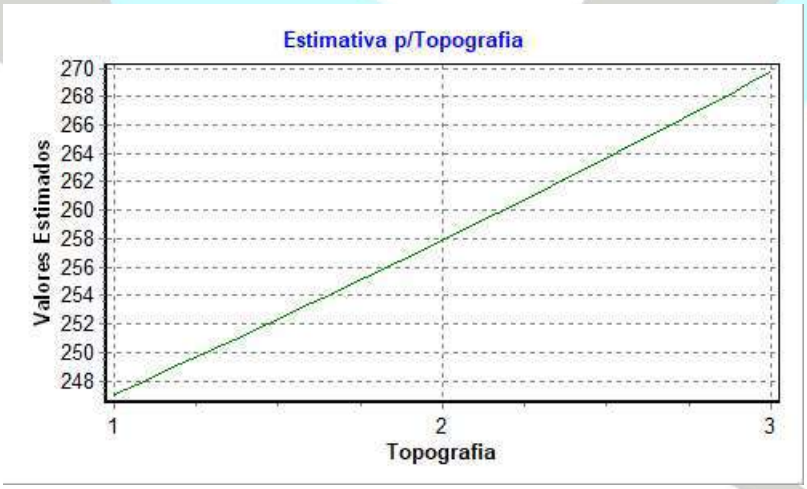





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

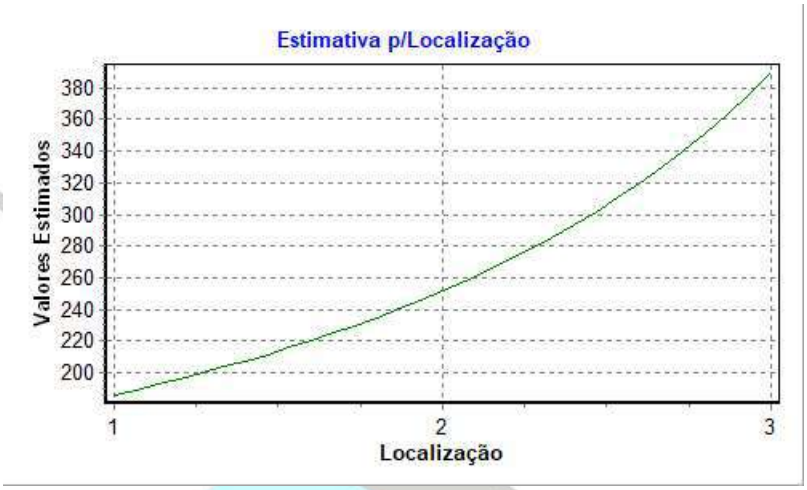





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.o 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.261 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

MATRÍCULA 17.261

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 03, da Quadra "A", do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 1; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 26,50 m e divide com o lote 4; do lado esquerdo mede 27 m e divide com o lote 2 e nos fundos mede 10 m e divide com o leito velho da Estrada de Ferro Sorocabana, na quadra formada pelas ruas 01, 03 e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDIGE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF.conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salústio, 366, Botucatu SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949 de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.249.003

O Oficial:

R.01-17.261- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo Oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 365 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA., CGC/MF. 51.655.371/0001-42, com sede em Lins, à Rua Luiz Cama, 1.801, pelo valor de CR$ 384.780,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DY6EE-R3EK8-6DLJ5-42KGN

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE6938D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.261 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o *Auto de Arrecadação* datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.261**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923AS27PI205

**Av.4/17.261**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625KRYUAD22V

**Av.5/17.261**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA N.º 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/DY6EE-R3EK8-6DLJ5-42KGN

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE6938D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 14

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.261 | 02 | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E1010319334USFQ225

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17261**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E301014021 APM0D22N**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/DY6EE-R3EK8-6DLJ5-42KGN

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE6938D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 2sf69d5X.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.262-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 57.000,00**
**(CINQUENTA 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: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 4 – QUADRA A

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. 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. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 4 da Quadra A, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

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

| Área | 262,50 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 51.820,13 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 57.169,88 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 63.753,38 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 57.000,00 (CINQUENTA E SETE MIL REAIS).**

## 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

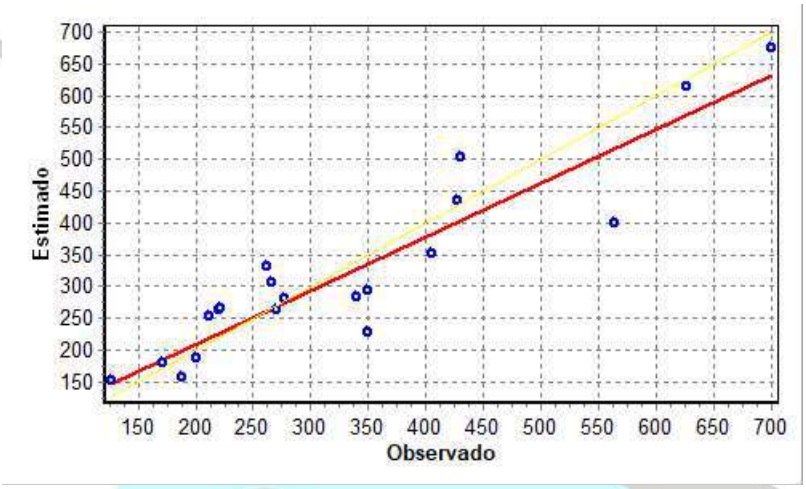
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



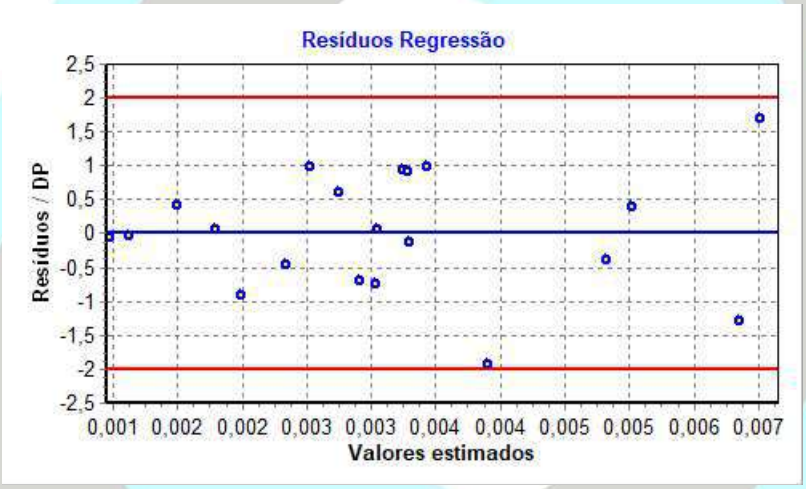
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

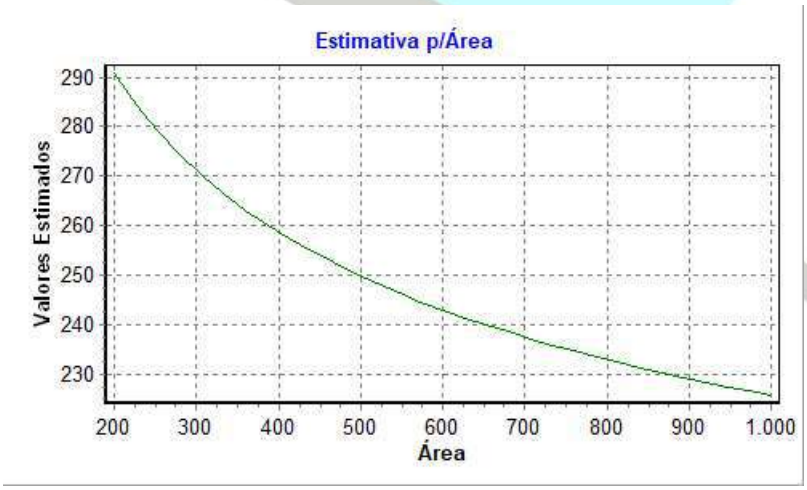
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

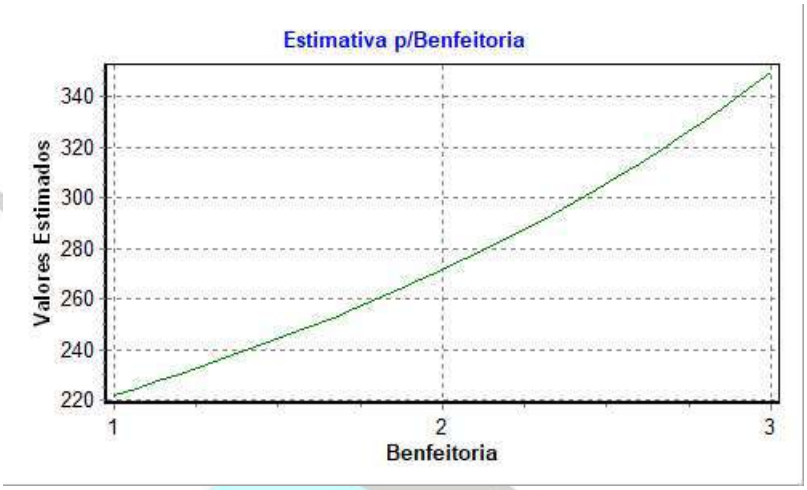


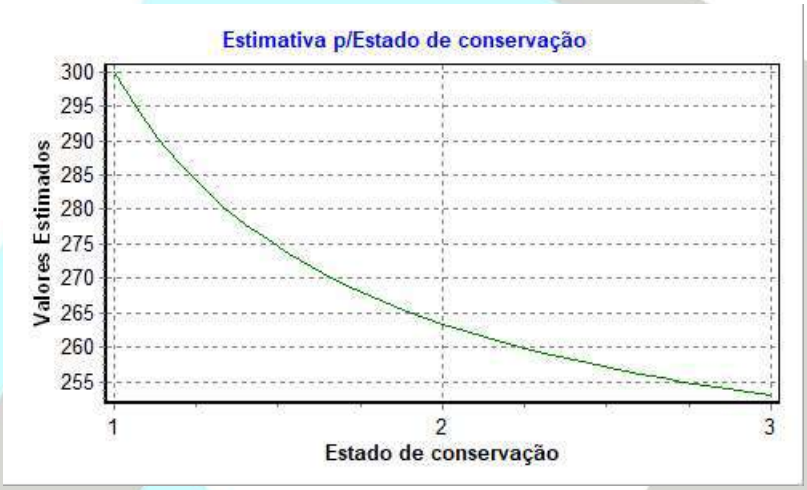

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

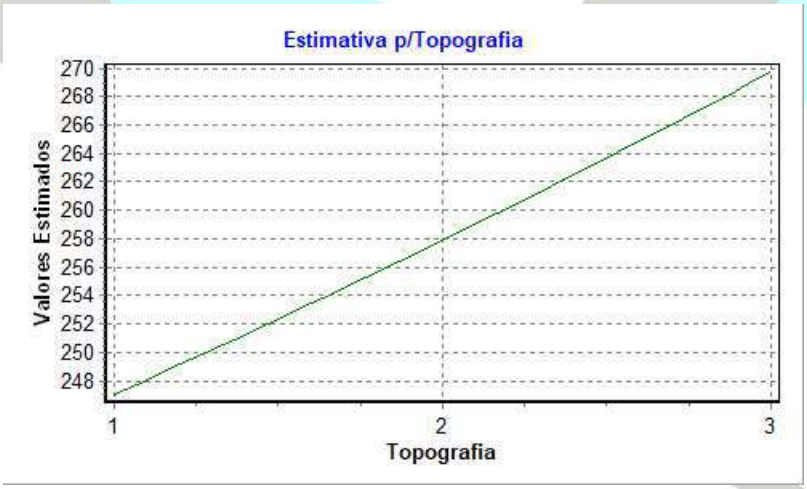





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

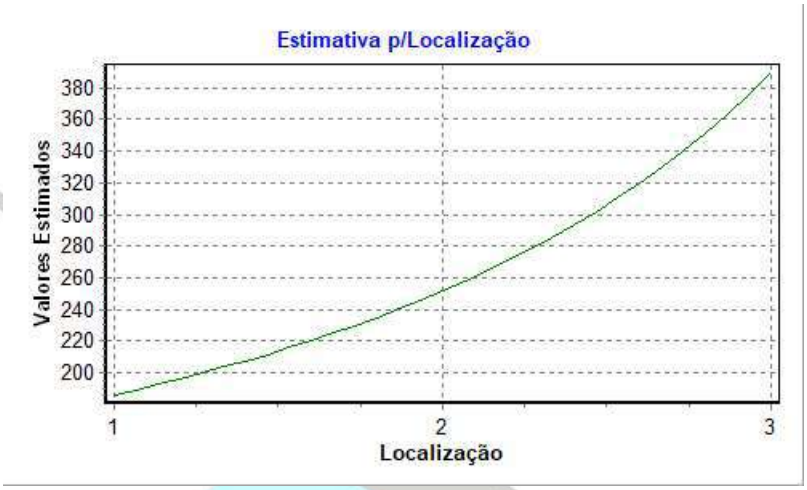





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.o 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.262 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.262 MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 04, da quadra "A" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 1; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 26 m e divide com o lote 5; do lado esquerdo mede 26,50 m e divide com o lote 3 e nos fundos mede 10 m e divide com o leito velho da Estrada de Ferro Sorocabana, na quadra formada pelas ruas: 1 e 3 e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, em Botucatu-SP.

R.ANTERIOR : Transcrição 7.949 de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.249.004.

O Oficial:

R.01-17.262- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salústio, 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomas de Almeida, s/nº, e endereço profissional à Rua Capitão José Pass de Almeida, s/nº, Botucatu-SP; e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/92, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA., CGC/MF. 51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Cama, 1.801, pelo valor de CR$ 312.000,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBBWA-ESKNE-8A4GF-QJMRQ

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE69391.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.262 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o *Auto de Arrecadação* datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.262**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital.1115423E10092923XZ6HNV20S

**Av.4/17.262**; em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital.1115423E10102625V28SHW22J

**Av.5/17.262**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital.1115423E10103193ZLDMP522X

CONTINUA NA FICHA N.º

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBBWA-ESKNE-8A4GF-QJMRQ

Documento assinado digitalmente
saec .onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE69391.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

Valide aqui a certidão.



Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBBWA-ESKNE-8A4GF-QJMRQ

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17262**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E30101402H LPEYV222**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

Documento assinado digitalmente
saec .onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE69391.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código o2N33dbN.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.263-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 55.000,00**
**(CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 5 – QUADRA A

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 5 da Quadra A, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

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

| Área | 255,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 50.339,55 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 55.536,45 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 61.931,85 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 55.000,00 (CINQUENTA E CINCO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

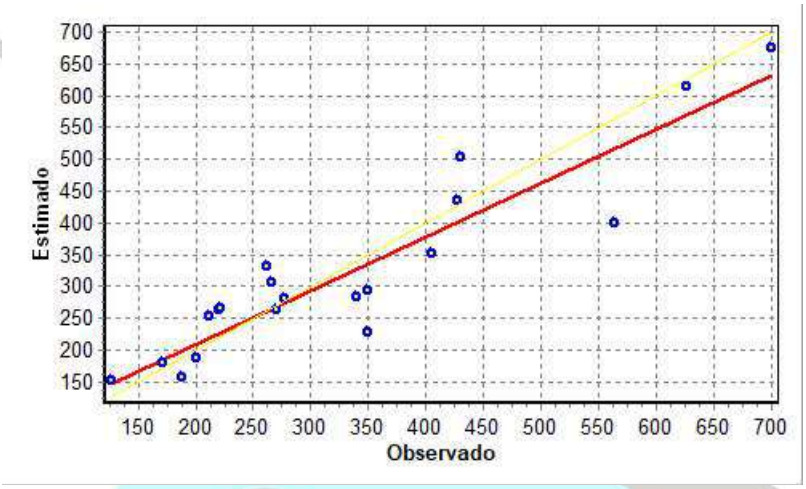
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



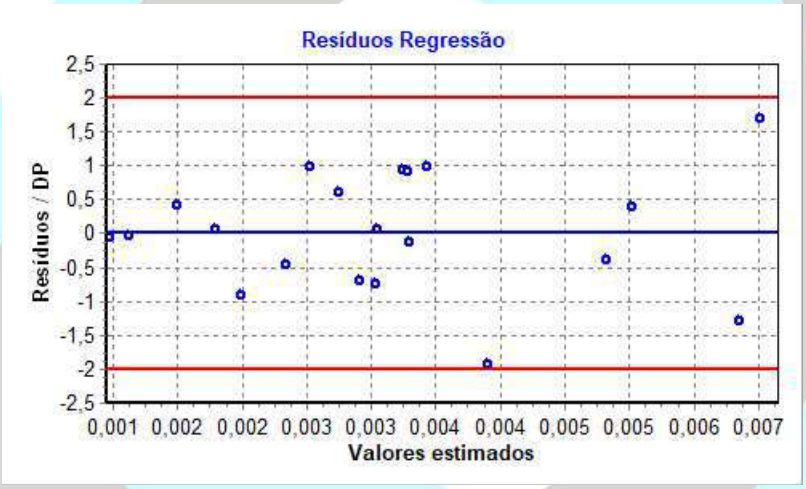
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

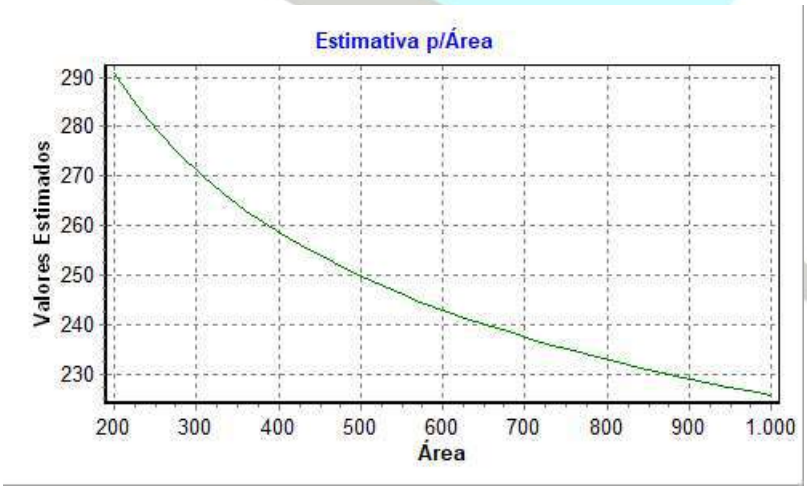
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

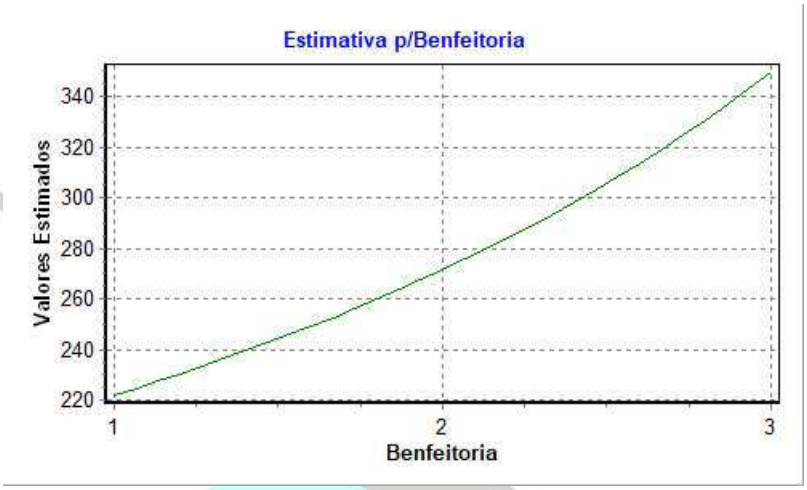


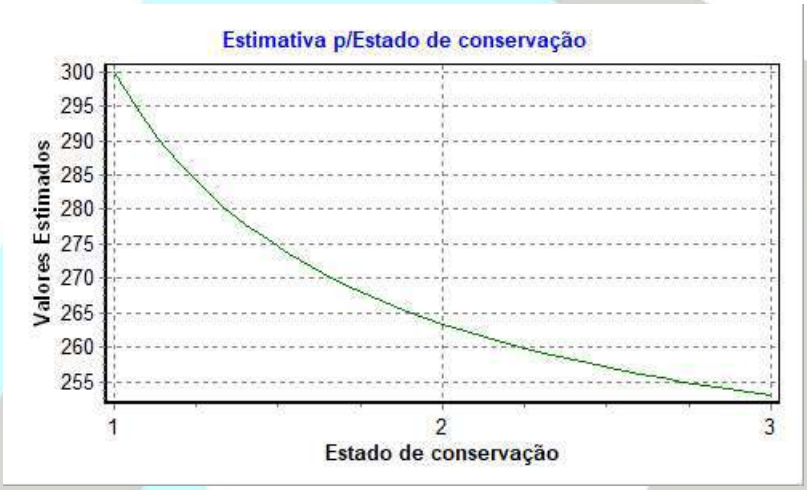

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

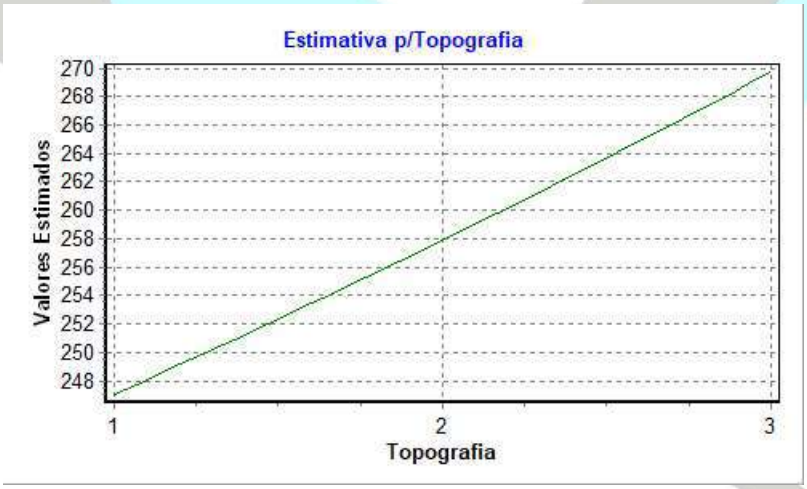





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

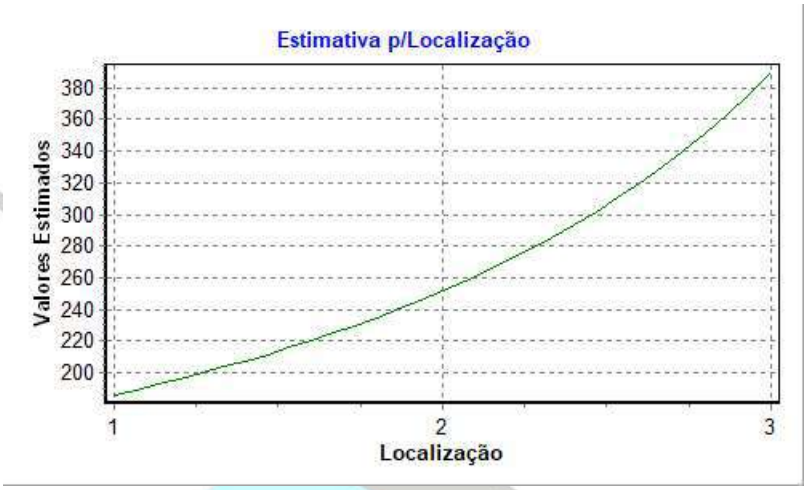





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.263 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

MATRÍCULA 17.263

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 05 da quadra "A" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 1, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25 m e divide com o lote 6; do lado esquerdo mede 26 m e divide com o lote 4 e nos fundos mede 10 m e divide com o leito velho da Estrada de Ferro Sorocabana, na quadra formada pelas Ruas 01 e 03 e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, Botucatu SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949 de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.249.005

O Oficial:

R.01-17.263- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIM, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Indústria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA., CGC/MF.51.655.371/0001-42, com sede em Lins, à Rua Luiz Gama, 1.801, pela valor de CR$ 305.800,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGNB8-BJDGV-YUCR3-8SC5X

Documento assinado digitalmente por saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE69395.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.263 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

**Av.3/17.263**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E1009292325NYY020C

**Av.4/17.263**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E1010262 5YN9OHK224

**Av.5/17.263**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGNB8-BJDGV-YUCR3-8SC5X

saec Documento assinado digitalmente .onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE69395.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 2

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.263 | 02 | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193YN7FYE22R

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17263**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

Oficial.....R$ 0,00
Estado.....R$ 0,00
IPESP.....R$ 0,00
Reg.Civil.....R$ 0,00
Trib.Justiça..R$ 0,00
ISS.....R$ 0,00
MP.....R$ 0,00
**TOTAL.....R$ 0,00**

**Selo digital nº.:1115423E30101402Q EA12522Q**

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AGNB8-BJDGV-YUCR3-8SC5X

Documento assinado digitalmente

saec .onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE69395.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kd2tcM0e.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.264-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 6 – QUADRA A

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 6 da Quadra A, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

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

| Área | 247,50 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 48.858,98 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 53.903,03 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.110,33 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

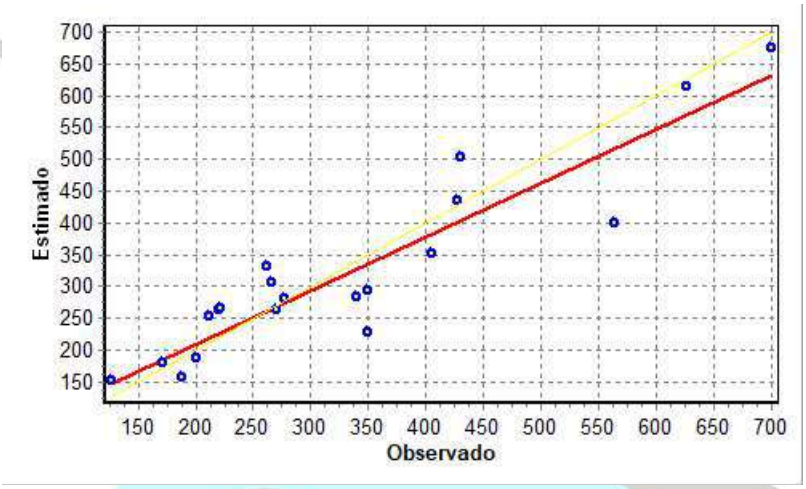
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



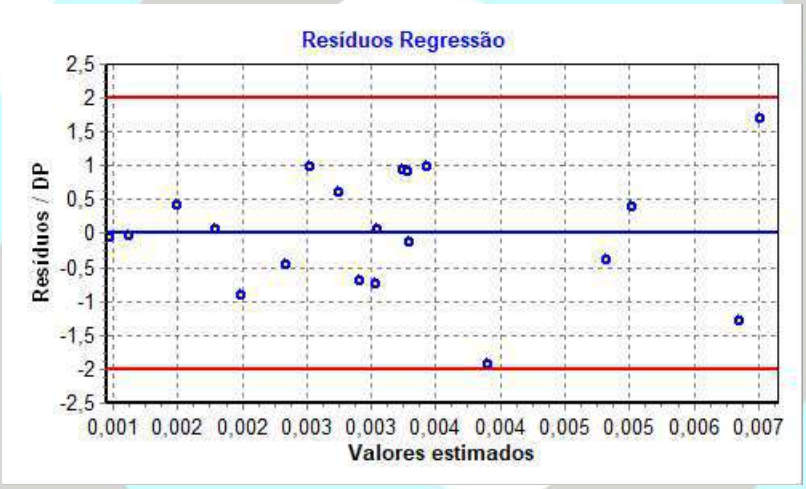
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

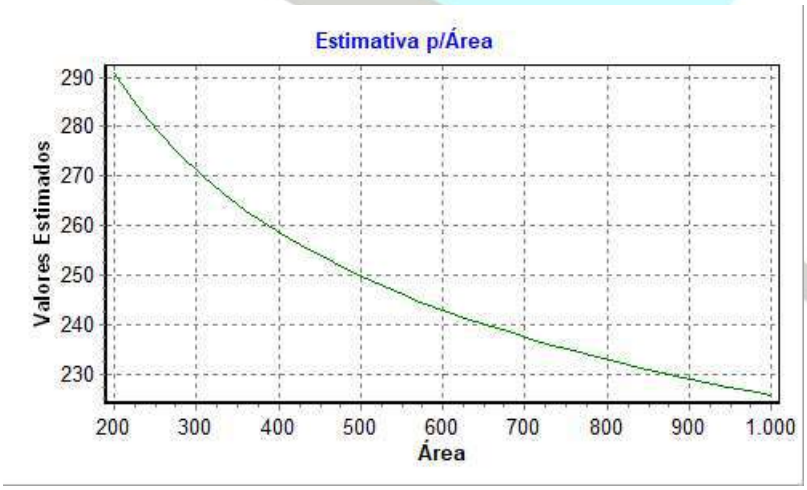
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

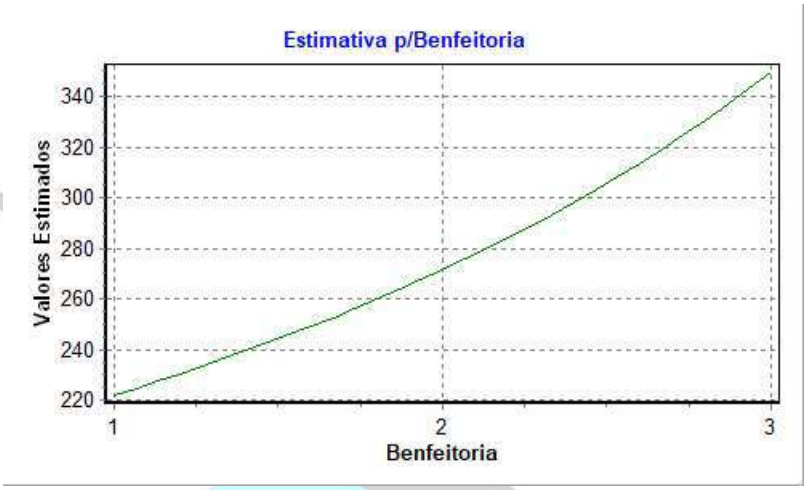


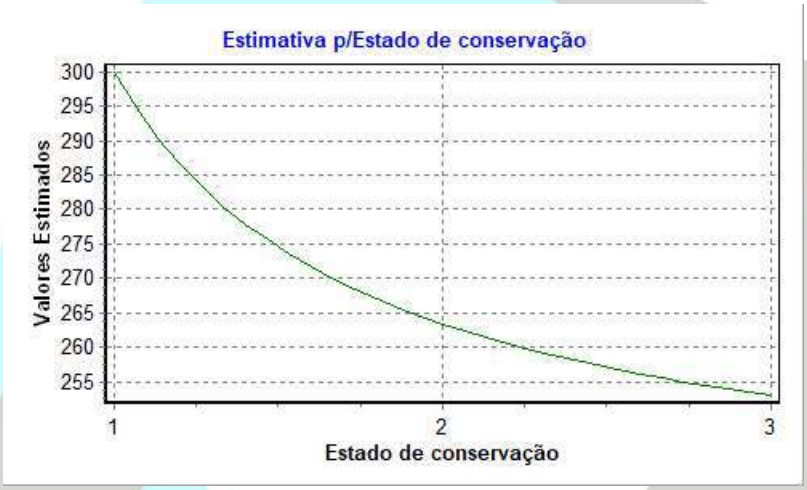

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

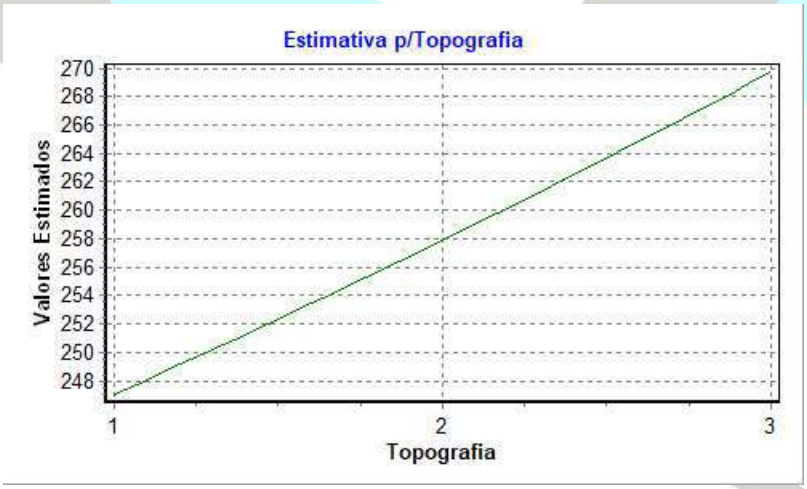





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

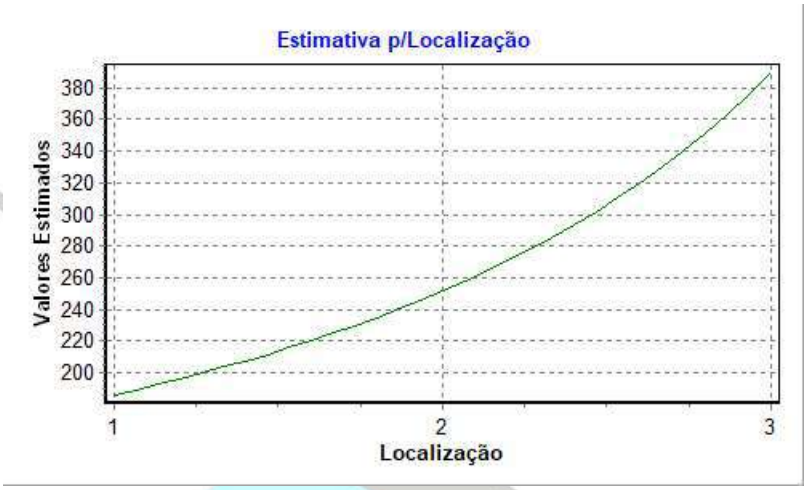





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.264 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

MATRÍCULA 17.264

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 06 da quadra "A" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 1; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 24,50 m e divide com o lote 7; do lado esquerdo mede 25 m e divide com o lote 5 e nos fundos mede 10 m e divide com o leito velho da estrada de Ferro Sorocabana, na quadra formada pelas ruas: 01 e 03 e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF.conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salústio nº366, Botucatu SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949 de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.249.006.

O Oficial:

R.01-17.264- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo Oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comercio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomas de Almeida s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº em Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA, ~~CGC/MF.51.655.311/0001-42~~, com sede em Lins, à Rua Luiz Cama, 1.801, pelo valor de Cr$ 300.000,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AVX56-WU5U8-Y96R6-VR7VS

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE69399.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.264 | 01 |
| | VERSO |

CONTINUAÇÃO

34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.264**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923J7F9RA201

**Av.4/17.264**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625J31D1V22D

**Av.5/17.264**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10103193G41NJ2224

CONTINUA NA FICHA N.o

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AVX56-WU5U8-Y96R6-VR7VS

Documento assinado digitalmente
saec .onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE69399.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

Valide aqui a certidão.

Página nº 93 fls. 35023

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AVX56-WU5U8-Y96R6-VR7VS

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17264**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E30101402Y MP0SB22M**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

Documento assinado digitalmente
saec .onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE69399.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código kfxvCHCG.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.265-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 53.000,00**
**(CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 7 – QUADRA A

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 7 da Quadra A, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

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

| Área | 242,50 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 47.871,93 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 52.814,08 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 58.895,98 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 53.000,00 (CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

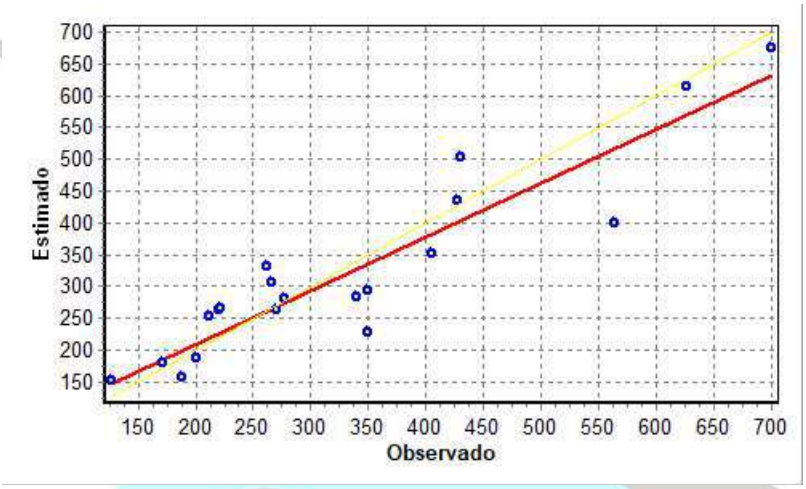
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



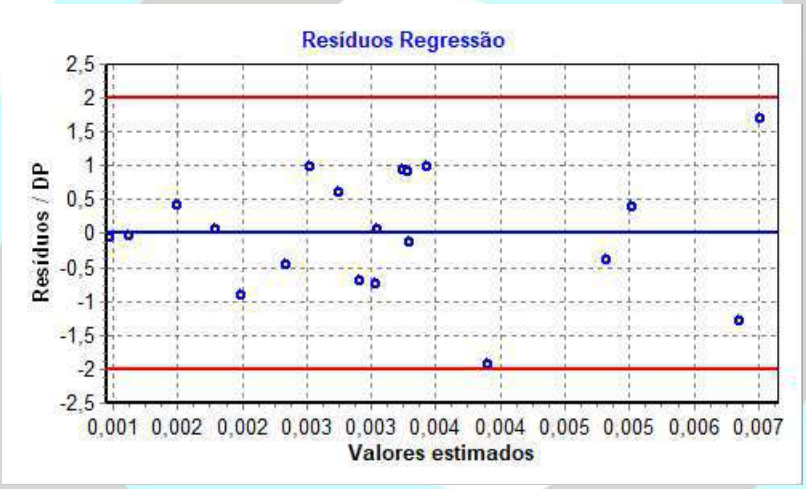
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

## 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

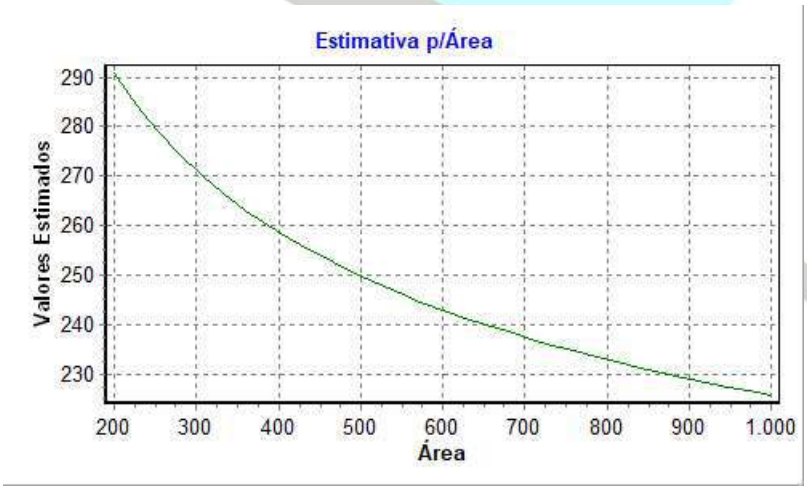
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

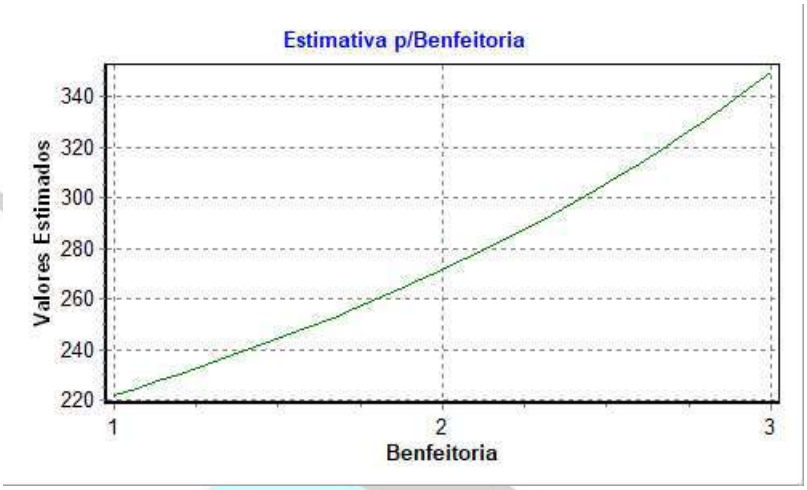


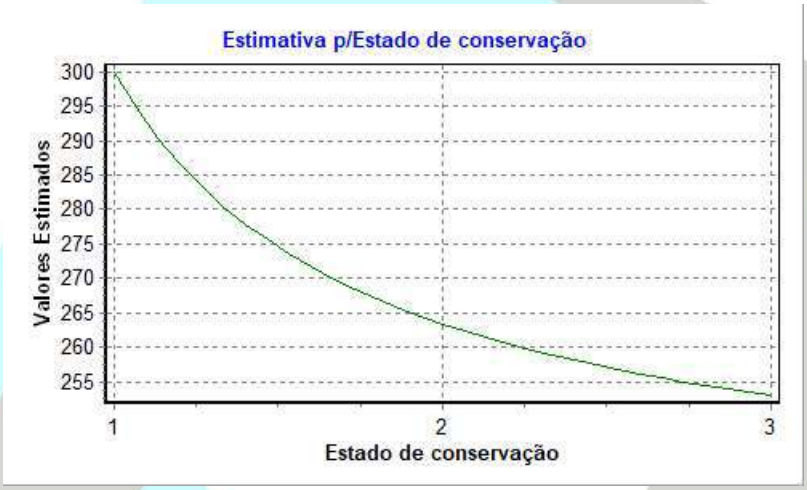

## 16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

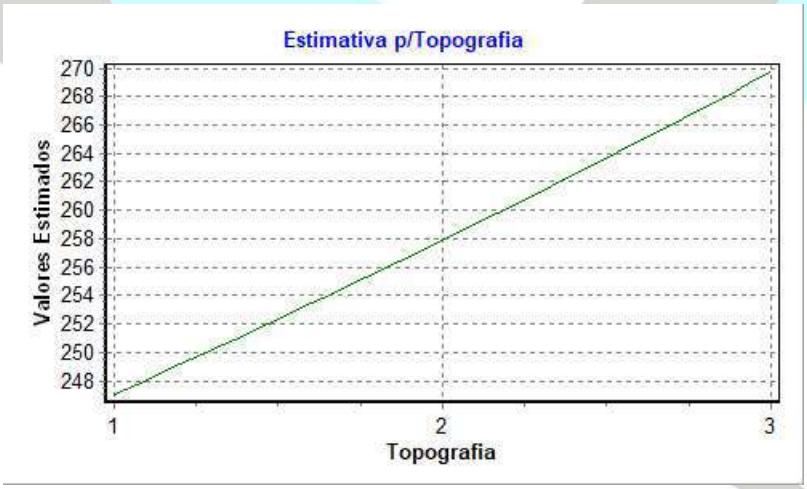





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

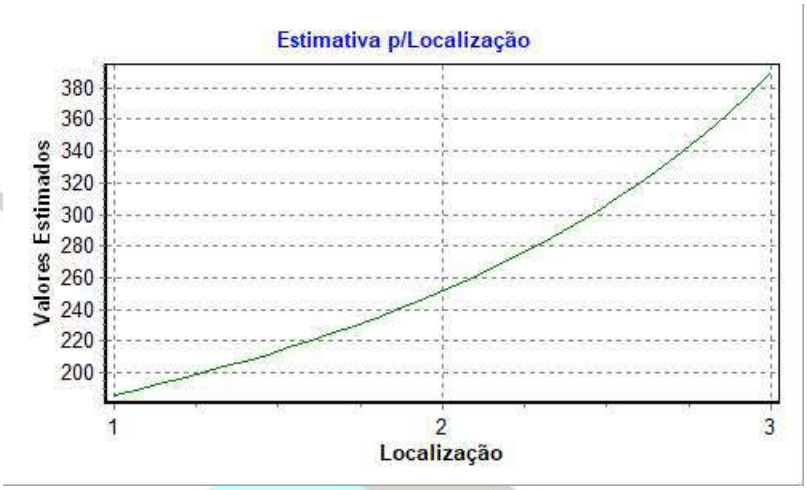





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.265 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

MATRÍCULA 17.265

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 07 da quadra "A", do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 1; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 24 m e divide com o lote 8; do lado esquerdo mede 24,50 m e divide com o lote 6 e nos fundos mede 10 m e divide com o leito velho da estrada de Ferro Sorocabana, na quadra formada pelas Ruas 01 e 03 e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIO: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salústio nº 366, em Botucatu-SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949 de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.249.002

O Oficial:

R.01-17.265- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG.5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salústio, 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Pass de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r. sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA., CGC/MF. 51.695.371/0001-42, com sede em Lins, à Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de CR$ 300.000,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4LY7-QR95G-3M9KK-RXXYL

Documento assinado digitalmente por 05 de 05 de 2022 às 12:39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE6939D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.265 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.265**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923S6BV2H200

**Av.4/17.265**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E101026252G4N50223

**Av.5/17.265**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4LY7-QR95G-3M9KK-RXXYL

Documento assinado digitalmente
saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE6939D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 2

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.265 | 02 | | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10|03|93DMW1T022E

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17265**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E30101402G 1QJG2221**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R4LY7-QR95G-3M9KK-RXXYL

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE6939D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código sKiFINOp.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.266-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 51.000,00**
**(CINQUENTA E UM MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 8 – QUADRA A

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. 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. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 8 da Quadra A, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

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

| Área | 235,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 46.391,35 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 51.180,65 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 57.074,45 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 51.000,00 (CINQUENTA E UM MIL REAIS).**

## 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

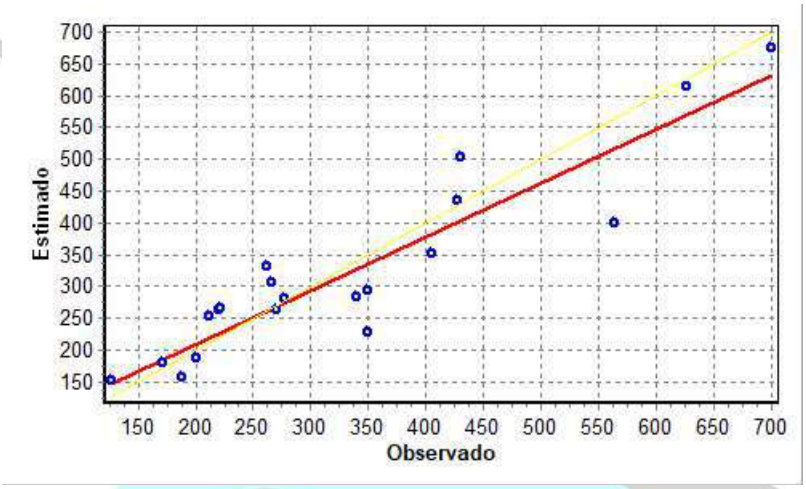
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



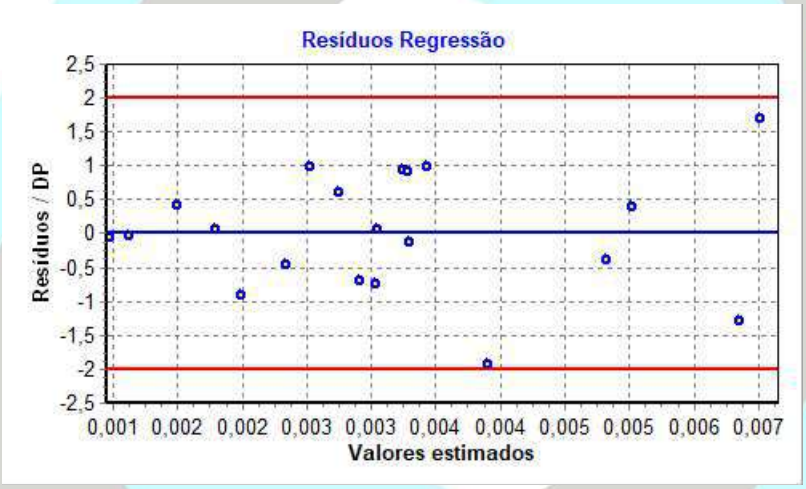
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

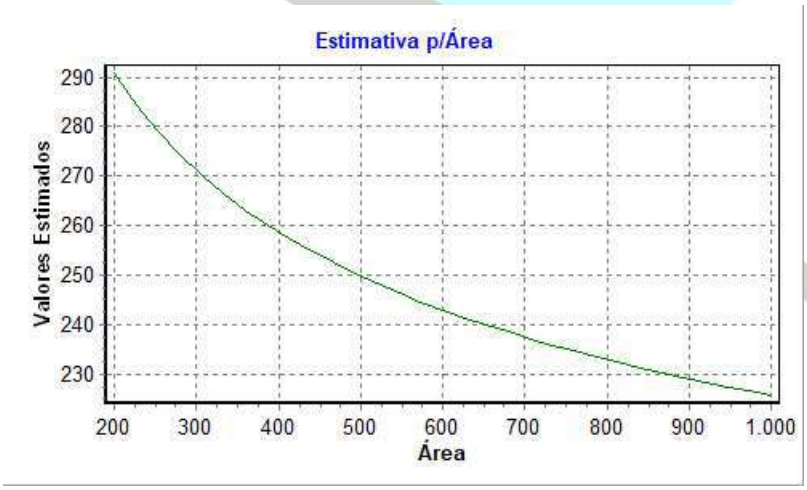
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

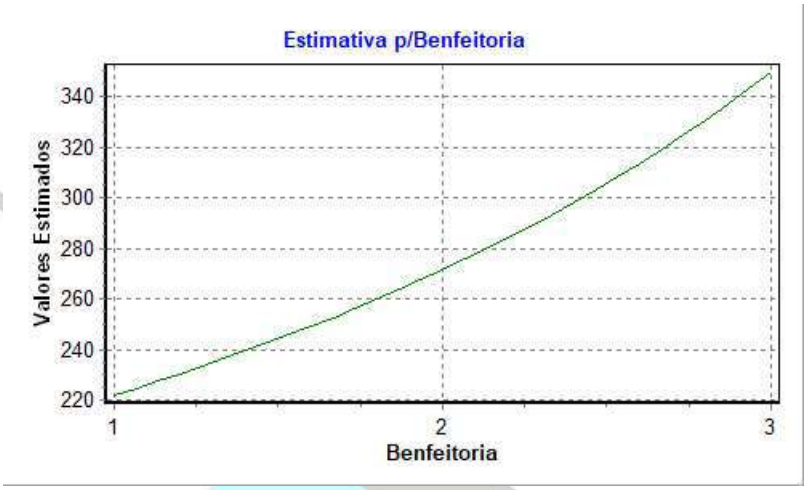


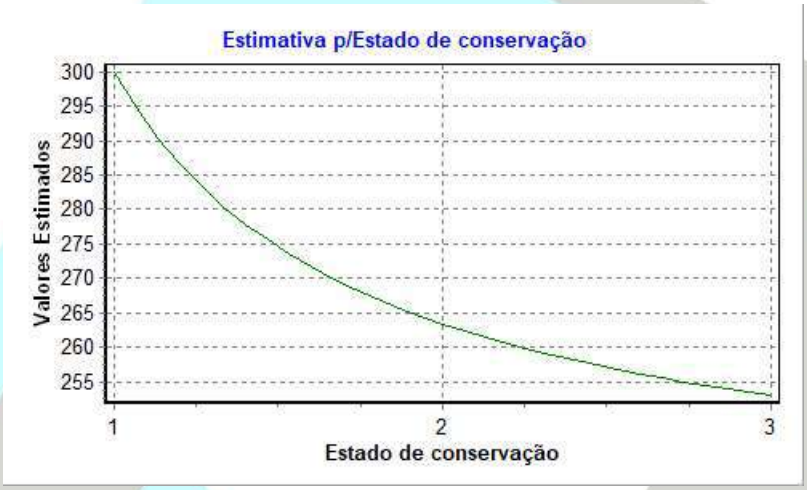

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

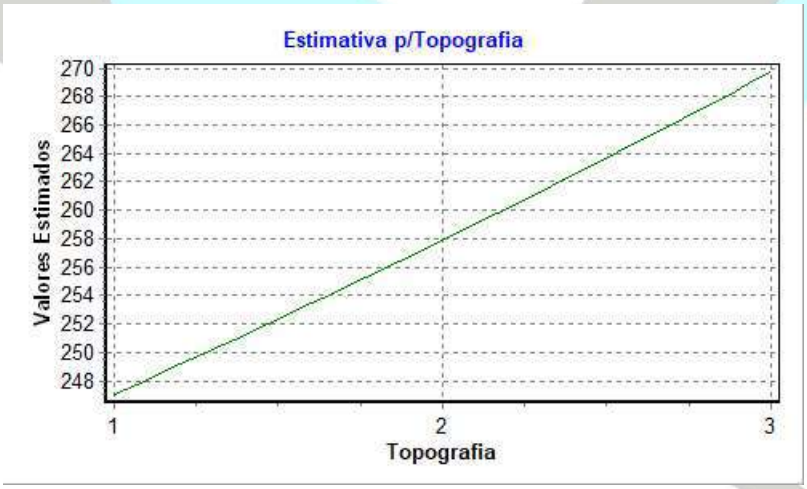





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

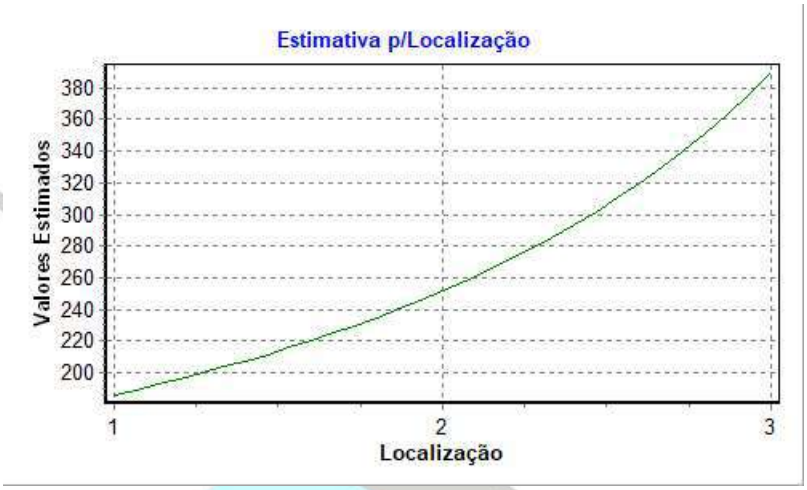





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.o 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.266 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

MATRÍCULA 17.266

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 08 da quadra "A" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Município e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 1; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 23 m e divide com a rua 3; do lado esquerdo mede 24 m e divide com o lote 7 e nos fundos mede 10 m e divide com o leito velho da estrada de Ferro Sorocabana, na quadra formada pelas ruas: 01 e 03 e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDIGE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salústio, 366, Botucatu SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949 de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.248.004

O Oficial:

R.01-17.266- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício da Comarca de Botucatu-SP, extraído dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraído dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC. 071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Indústria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Pass de Almeida, s/nº, Botucatu-SP; e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27 de agosto de 1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA., CGC/MF. 51.655.571/0001-42, com sede em Lins, à Rua Luiz Cama, 1.801, pelo valor de Cr$ 288.000,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6LG5T-N6UQS-LF8KV-FJRZ8

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693A1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.266 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o *Auto de Arrecadação* datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.266**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923OVPOBC20Q

**Av.4/17.266**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E101026255B0VVI227

**Av.5/17.266**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E101031939VHAR622N

CONTINUA NA FICHA N.o

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6LG5T-N6UQS-LF8KV-FJRZ8

Documento assinado digitalmente
saec .:onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693A1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6LG5T-N6UQS-LF8KV-FJRZ8

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17266**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

Oficial.....R$ 0,00
Estado.....R$ 0,00
IPESP.....R$ 0,00
Reg.Civil.....R$ 0,00
Trib.Justiça..R$ 0,00
ISS.....R$ 0,00
MP.....R$ 0,00
**TOTAL.....R$ 0,00**

**Selo digital nº.:1115423E301014020 ON1R1221**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

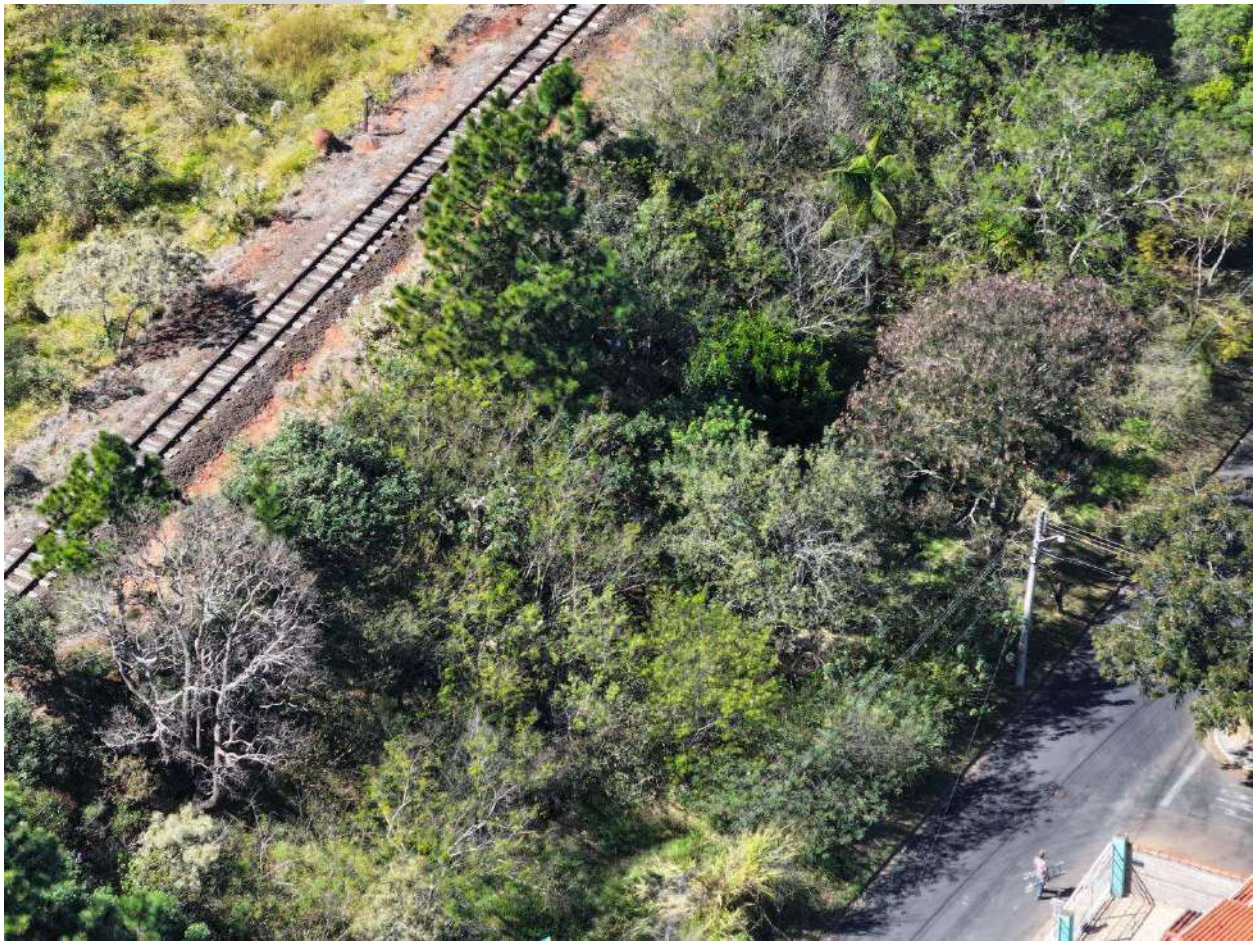
**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:39 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693A1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 6drIT6tN.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.267-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 1 – QUADRA B

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 1 da Quadra B, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

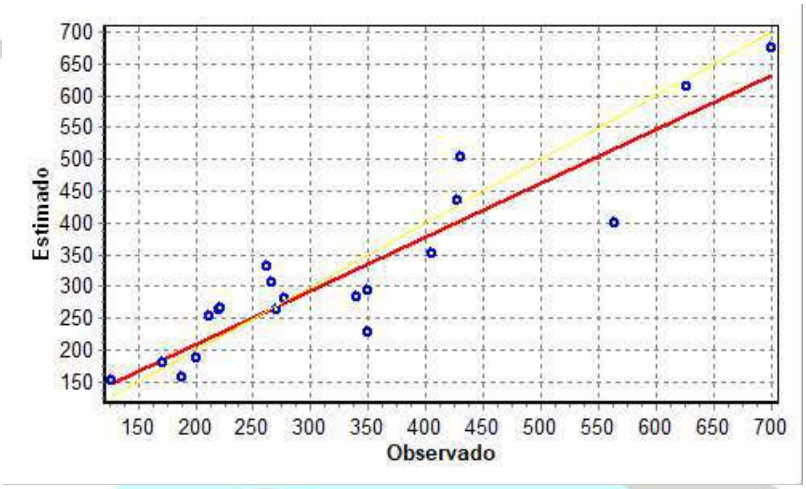
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



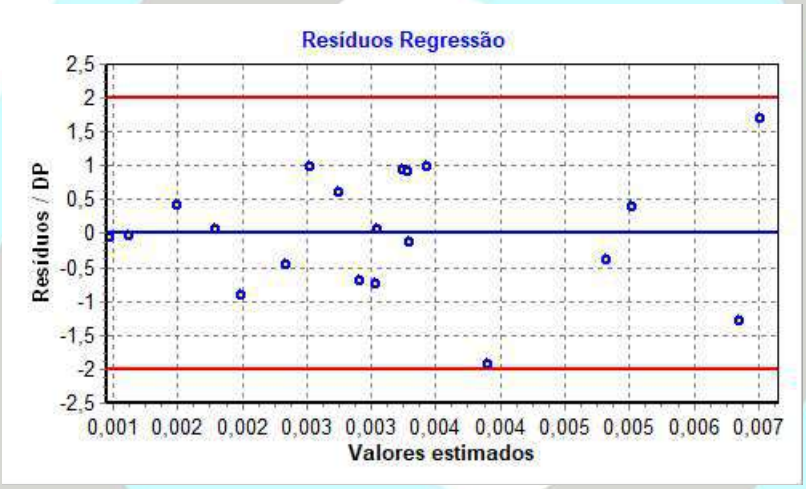
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

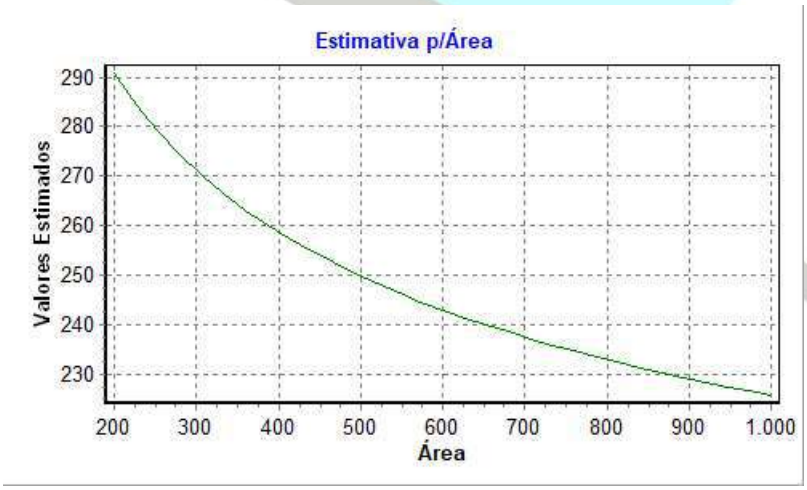
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

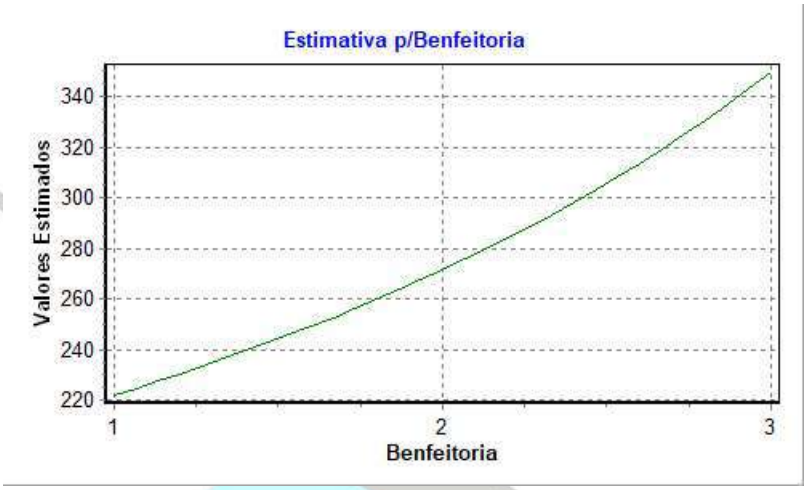


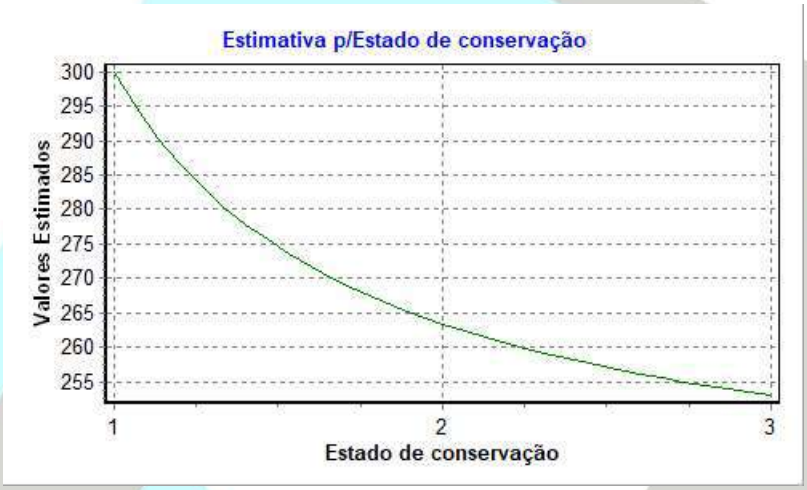

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

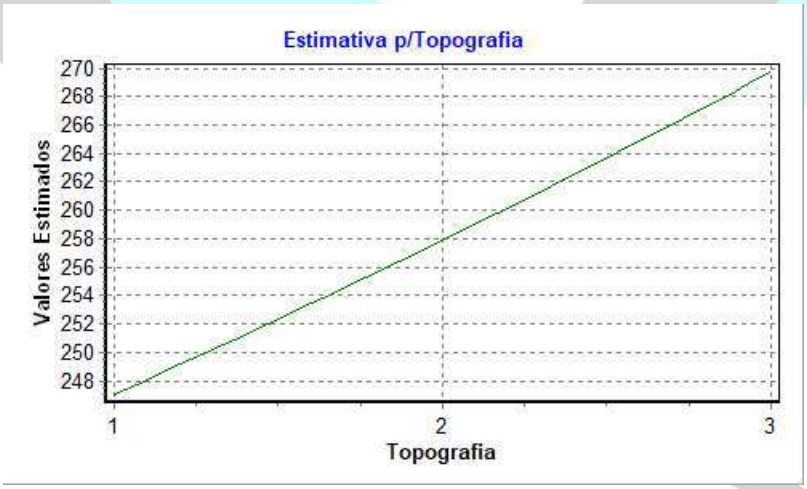





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

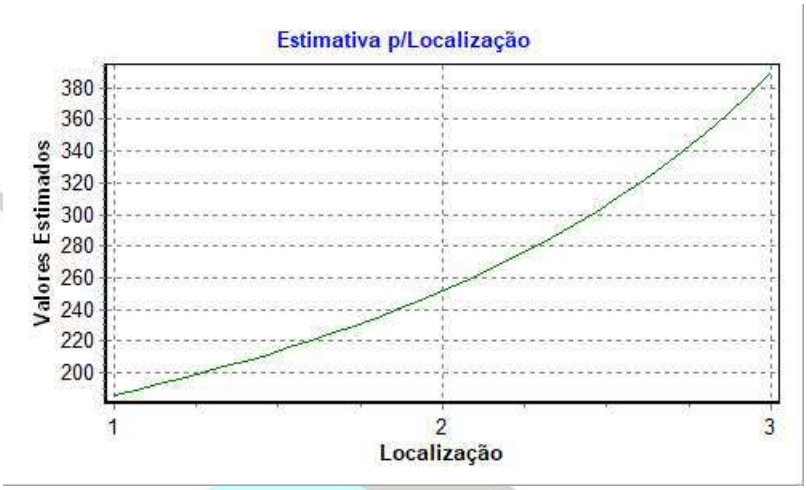





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.267 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

MATRÍCULA 17.267

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 01 da quadra "B" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 3, por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a rua nº 01; do lado esquerdo com o lote 3; e nos fundos, onde mede 10 m e divide com o lote 2, encerrando a área de 250 m2, na quadra formada pelas ruas 01; 03; 04; e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF.conjunto 071.269.138 34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salústio, 366, em Botucatu-SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949 de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.255.001

O Oficial:

R.01-17.267- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Indústria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP; e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27 de agosto de 1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA, CGC/MF.51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 230.000,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJSA9-CCFWN-68NAG-WPX8T
Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693A5.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.267 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Caravello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.267**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital.1115423E100929238EVFNH20W

**Av.4/17.267**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital.1115423E10102625L4MIOA22X

**Av.5/17.267**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital.1115423E10103193S57TM622X

CONTINUA NA FICHA N.o

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJSA9-CCFWN-68NAG-WPX8T

Documento assinado digitalmente.

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693A5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJSA9-CCFWN-68NAG-WPX8T

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17267**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E301014021 OB4GF22P**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

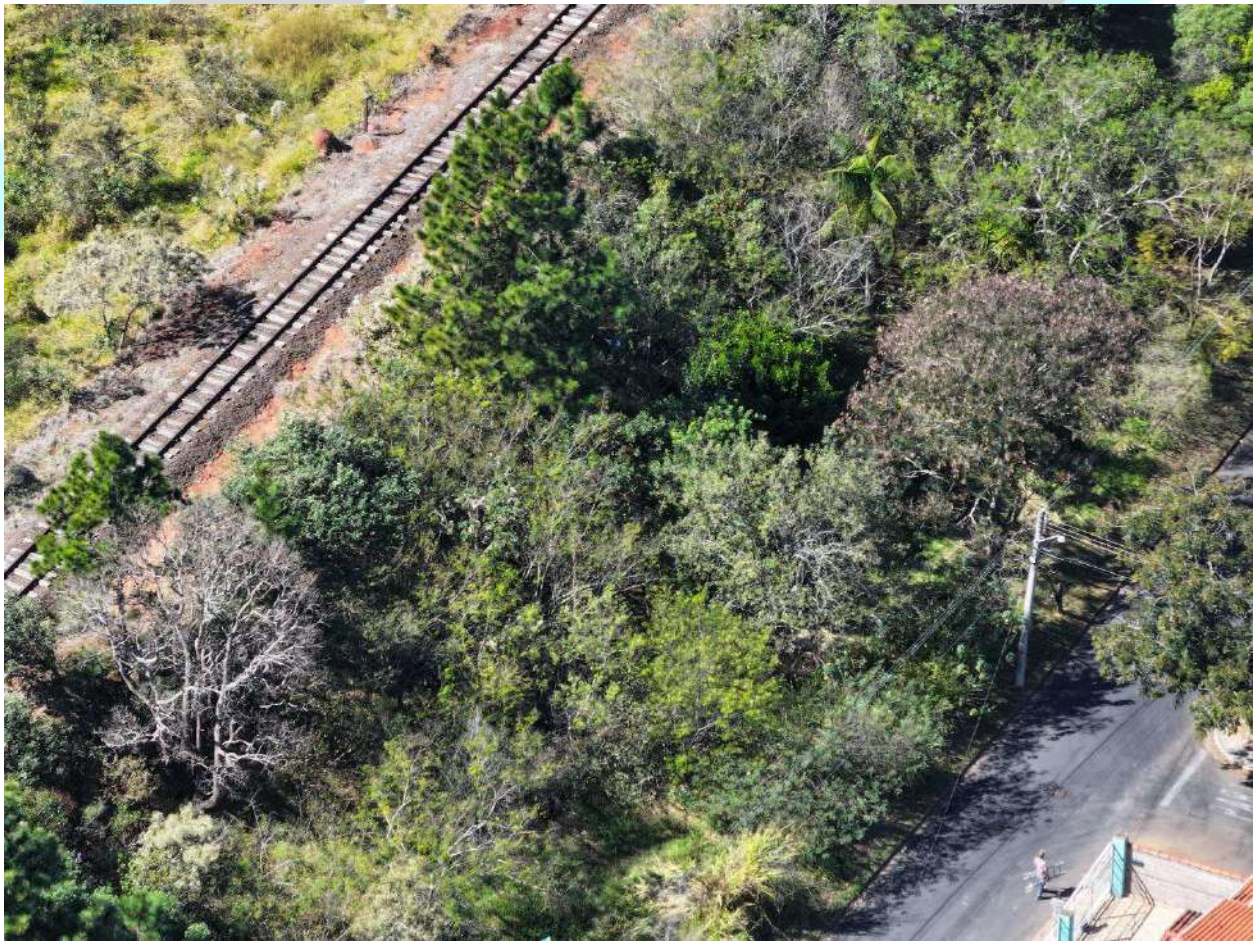
**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693A5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código TSFGTW1r.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.268-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 61.000,00**
**(SESSENTA E UM MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 3 – QUADRA B

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. 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. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 3 da Quadra B, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

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

| Área | 281,25 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 55.521,56 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 61.253,44 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 68.307,19 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 61.000,00 (SESSENTA E UM MIL REAIS).**

## 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

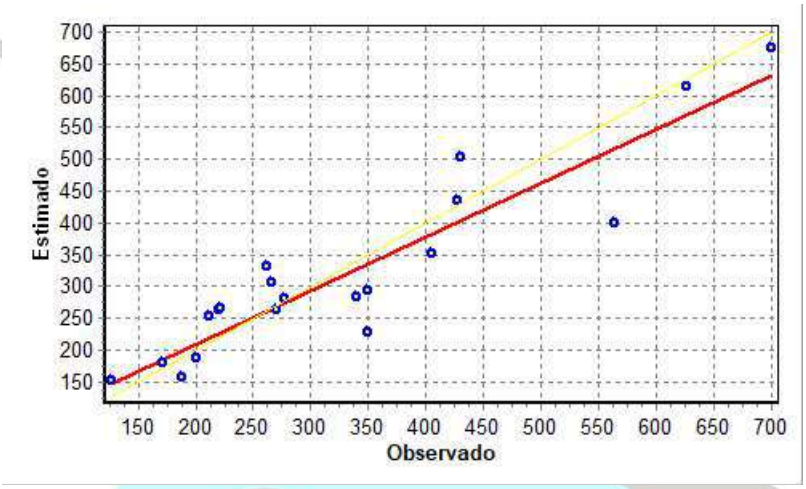
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



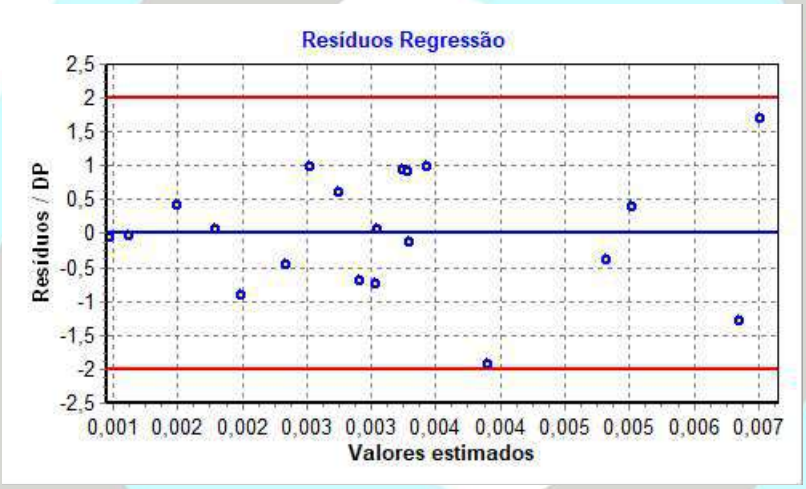
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

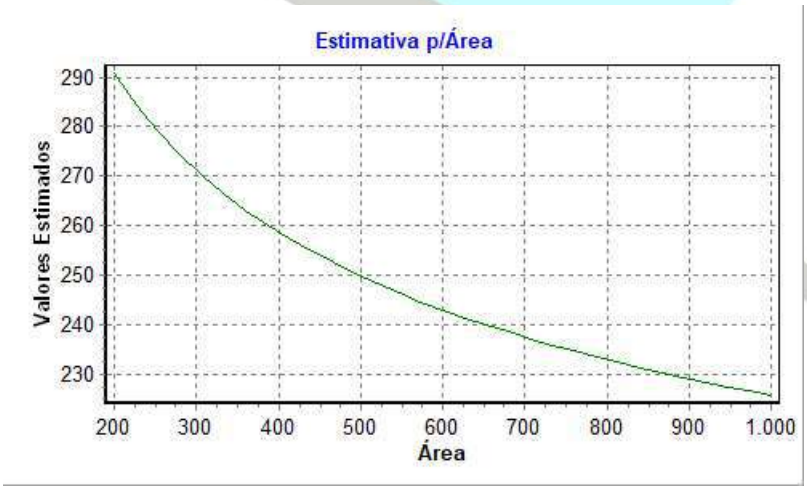
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

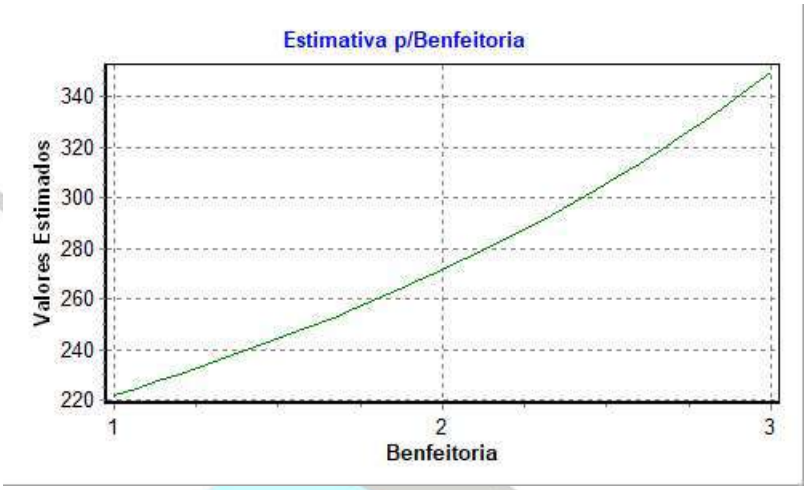


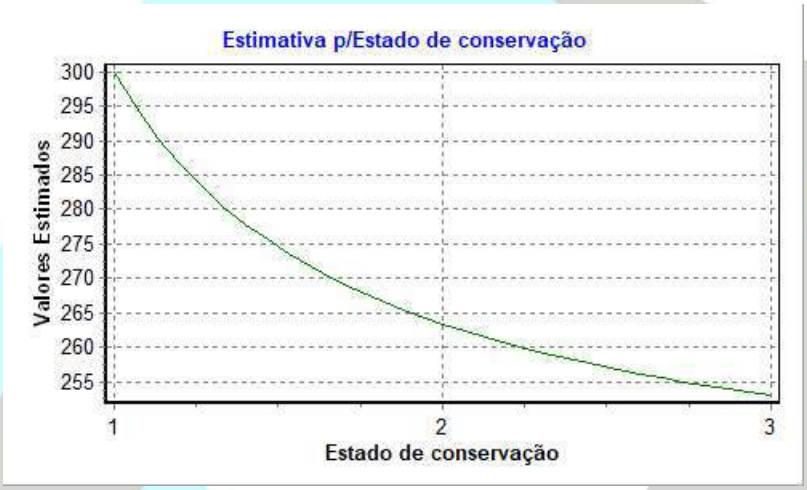

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

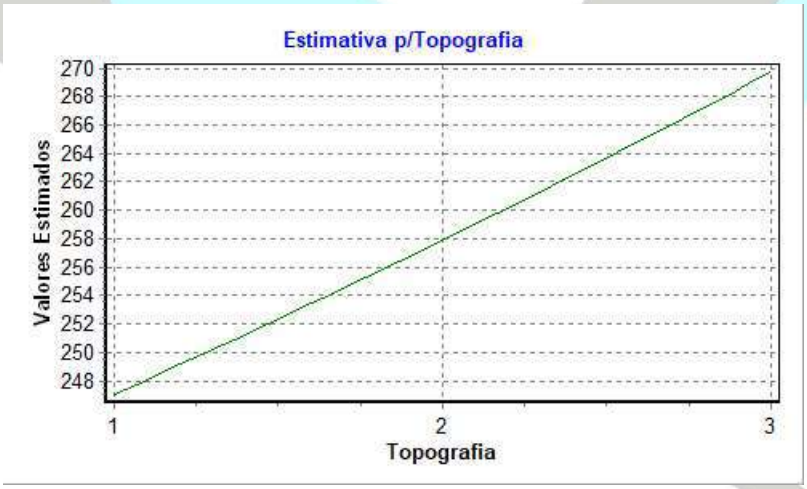





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

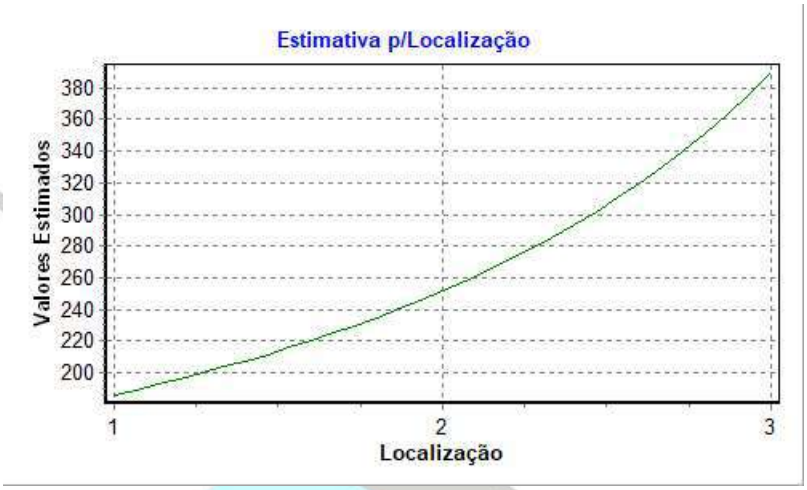





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.268 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.268 MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 03 da quadra "B" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no distrito de Rubião Junior, Município e Comarca de Botucatu-SP, medindo 12 m de frente para a Rua 3, por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 01; do lado esquerdo com o leito velho da Estrada de Ferro Sorocabana; e nos fundos, onde mede 10,50 m divide com o lote 4, na quadra formada pelas ruas 01, 03 e 04, e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF.conjunto 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salústio, 366, Botucatu-SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949 de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.255.003

O Oficial:

R.01-17.268- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respetivo ofício da Comarca de Botucatu-SP, extraído dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraído dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salústio, 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Indústria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, em Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27 de agosto de 1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA., CGC/MF 51.655.371/0001-42, com sede em Lins, à Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 282.000,00.- Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

Av.02: Nos termos do mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TEPY9-FV6M2-ESSTA-9CXUP

Documento assinado digitalmente saec .onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693A8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 as 17:05 , sob o numero WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.268 | 01 |
| | VERSO |

CONTINUAÇÃO

34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.268**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923F4A6J920W

**Av.4/17.268**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625ND12N122E

**Av.5/17.268**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10103193M9NCYP22Z

CONTINUA NA FICHA N.º

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TEPY9-FV6M2-E5STA-9CXUP

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693A8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TEPY9-FV6M2-E5STA-9CXUP

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17268**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

Oficial.....R$ 0,00
Estado.....R$ 0,00
IPESP.....R$ 0,00
Reg.Civil.....R$ 0,00
Trib.Justiça..R$ 0,00
ISS.....R$ 0,00
MP.....R$ 0,00
**TOTAL.....R$ 0,00**

**Selo digital nº.:1115423E30101402Y VB8LW222**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693A8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código rMo06oxP.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.269-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 52.000,00**
**(CINQUENTA E DOIS MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 4 – QUADRA B

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 4 da Quadra B, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

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

| Área | 238,88 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 47.157,30 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 52.025,68 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 58.016,79 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 52.000,00 (CINQUENTA E DOIS MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

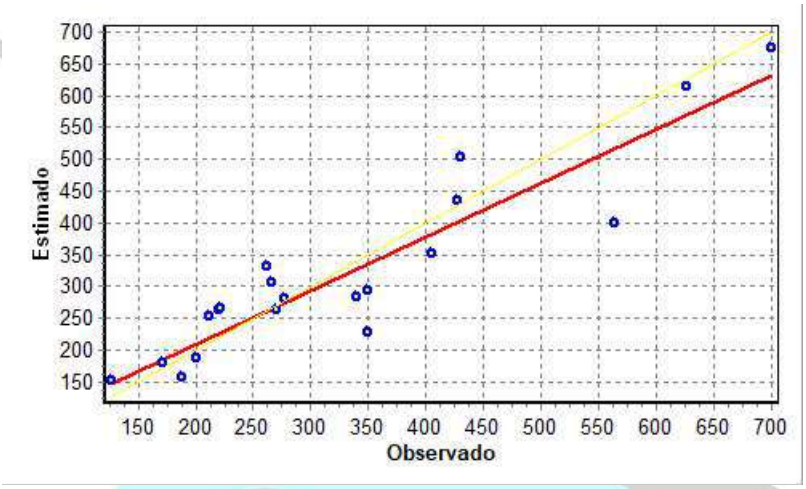
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



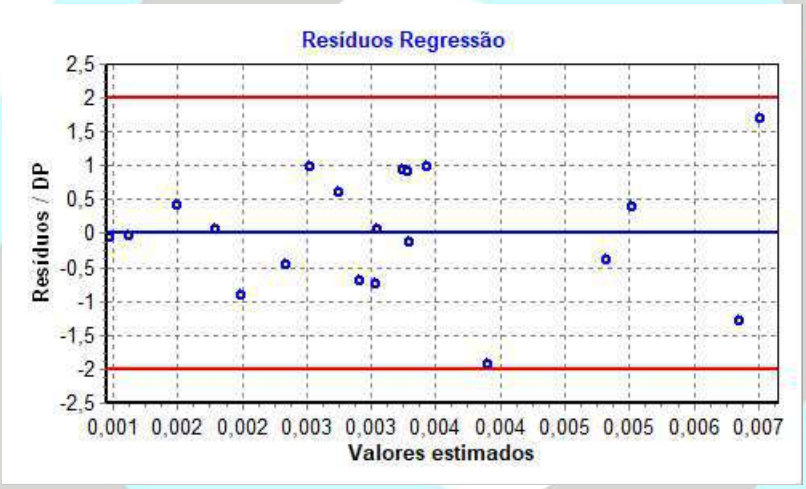
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

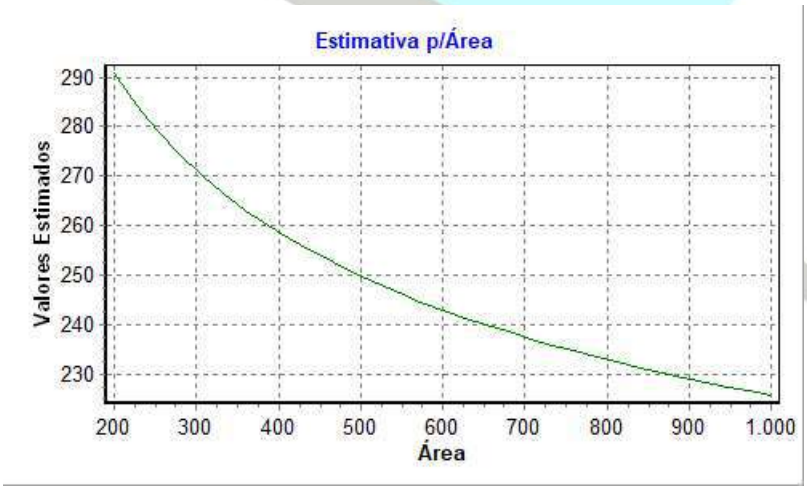
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

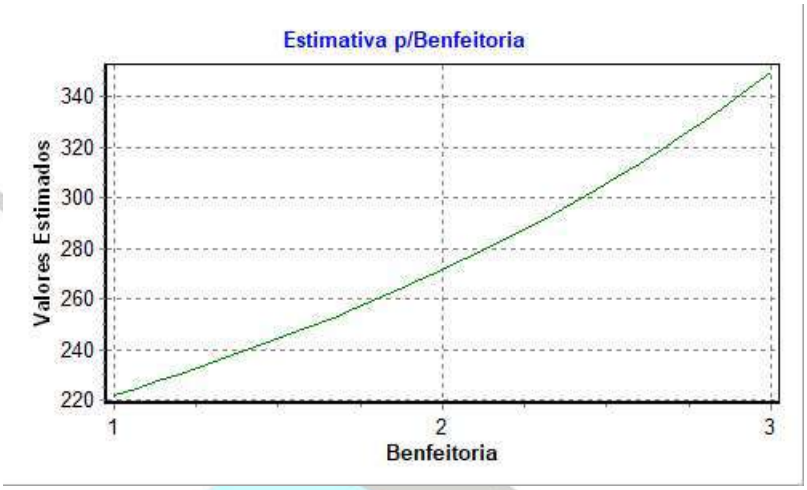


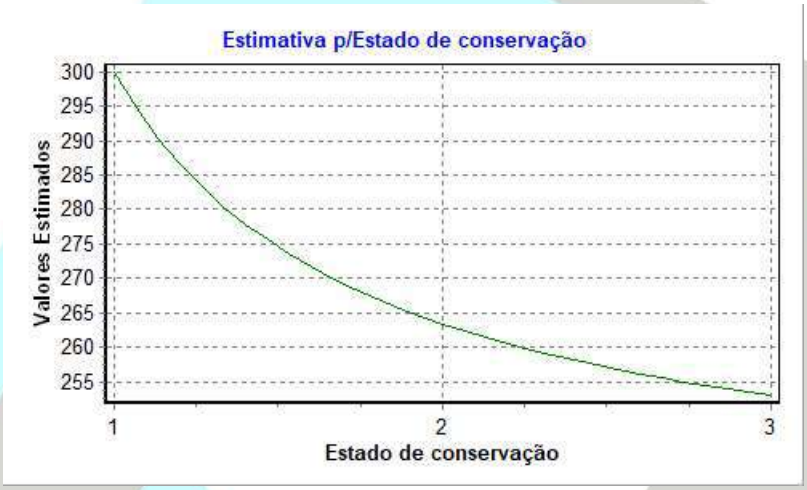

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

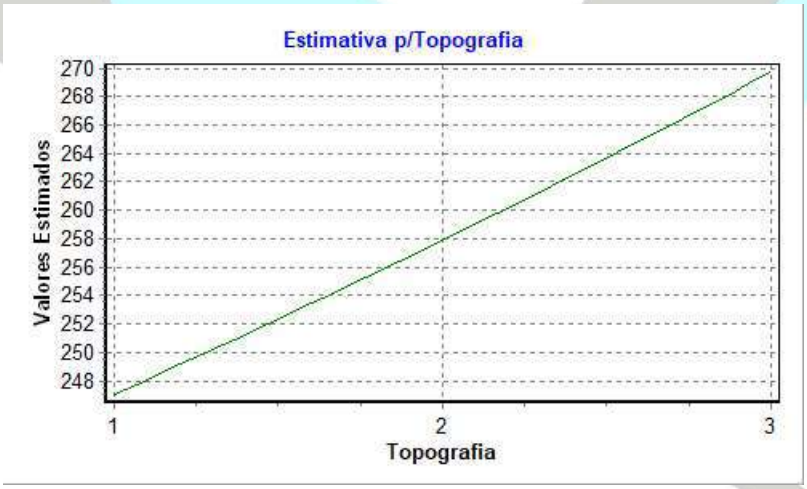





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

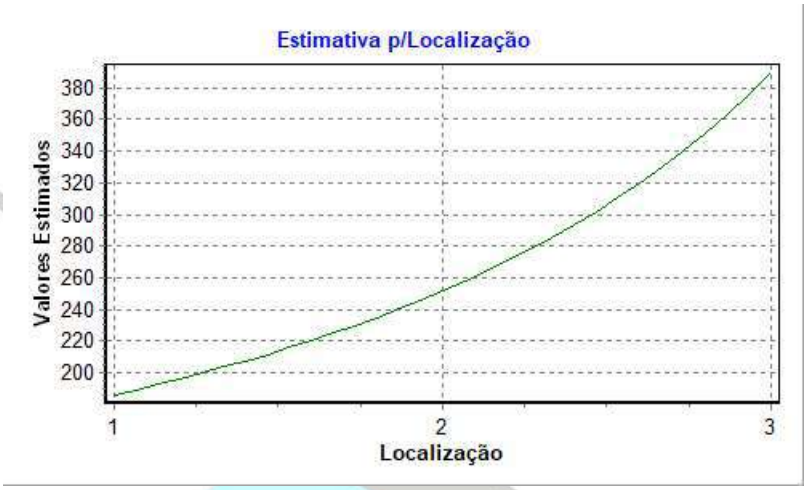





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.269 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

MATRÍCULA 17.269

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 04, da quadra B, do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, 1ª Circunscrição, Municipio e Comarca de Botucatu, medindo 9 m de frente para a Rua 4; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 24 m e divide com o leito velho da estrada de Ferro Sorocabana; do outro lado mede 25 m e divide com o lote 2 e nos fundos mede 10,50 m e divide com o lote 3, na quadra formada pelas ruas 01; 03 e 04; e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF.conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, em Botucatu-SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949 de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.255.004

O Oficial:

R.01-17.269- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA, move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, RG.5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salústio, 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Industria de São Paulo S/A., s/nº, em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº, e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27 de agosto de 1992, transitada em julgado, verificamos que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA., CGC/MF.51.855.371/0001-42, com sede em Lins, à Rua Luiz Cama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.000,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWCJX-4LQBW-NRCND-FT2FL
Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693AB.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.269 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o *Auto de Arrecadação* datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.269**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital.1115423E10092923O35II720A

**Av.4/17.269**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital.1115423E101026259ONZFT22B

**Av.5/17.269**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA N.º 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWCJX-4LQBW-NRCND-FT2FL

Documento assinado digitalmente
saec .onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693AB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 38

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.269 | 02 | LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193XLR1D8221

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17269**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E30101402D JR1EJ226**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/LWCJX-4LQBW-NRCND-FT2FL

Documento assinado digitalmente
saec .•.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693AB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4Gc8eLO6.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.270-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 5 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 5 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

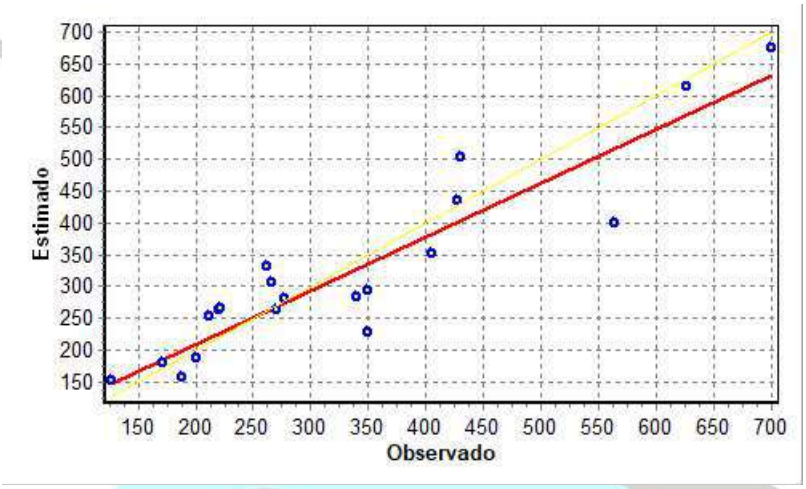
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



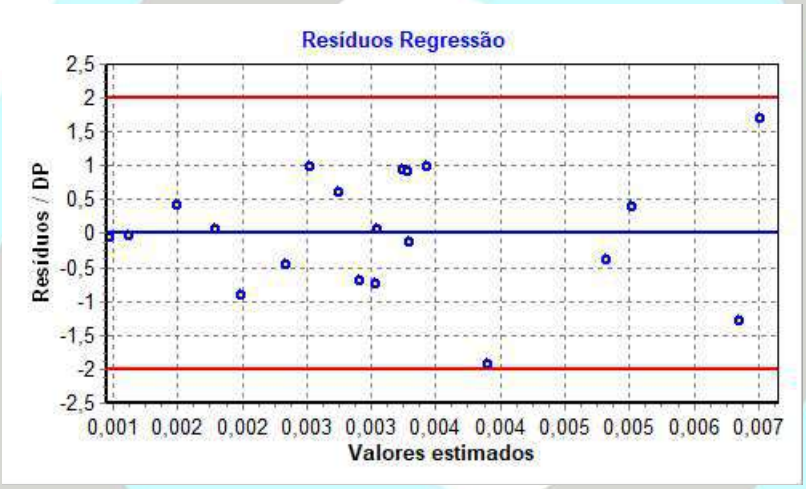
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

## 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

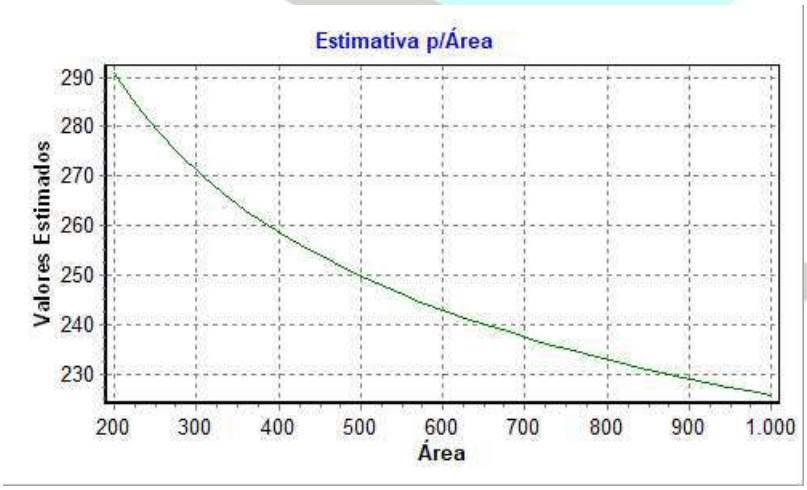
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

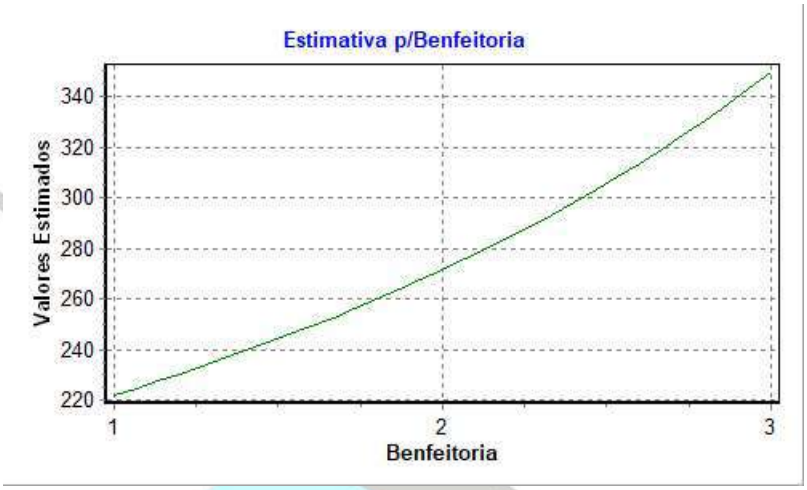


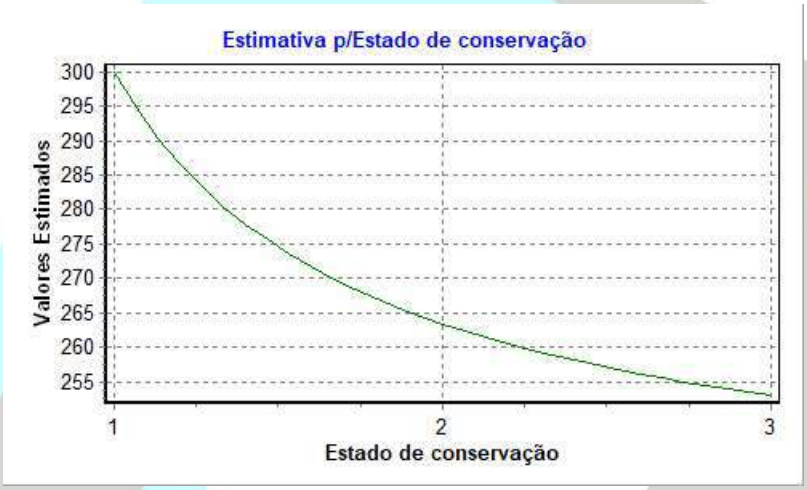

## 16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

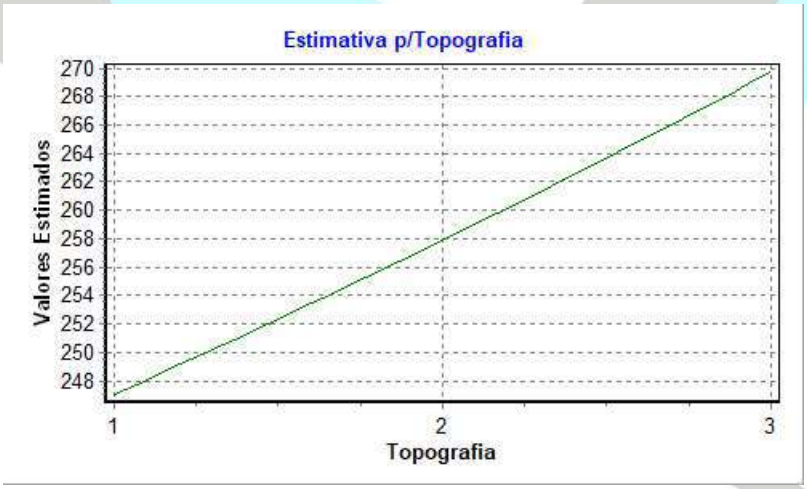





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

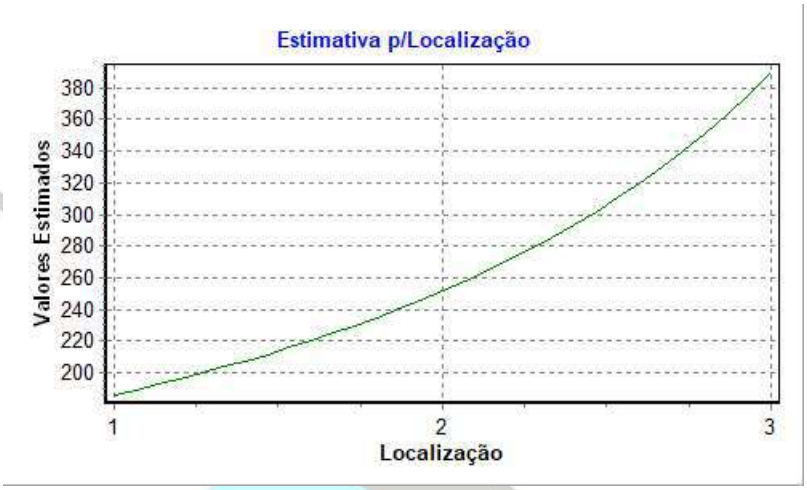





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.270 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.270 MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 05 da quadra "G" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 01; por 25 m da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 4; do lado esquerdo com a Rua 04, e 10 m no fundo onde divide parte do lote 14; com a área de 250 m2, quadra assa formada pelas ruas 01, 04, 03 e propriedade da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: AJMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, CPF.conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salústio, 366, em Botucatu-SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.005

O Oficial:

R.01-17.270- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC. 071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salústio 366, e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Industria de São Paulo S/A., s/nº, em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, em Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03 de setembro de 1992, homologado por r.sentença datada de 27 de agosto de 1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA., CGC/MF. sob nº 51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, na Rua Luiz Cama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.600,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XUCF4-SNJ6N-T54MB-RFHDM

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.270 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o *Auto de Arrecadação* datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

**Av.3/17.270**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923IR5G6O20L

**Av.4/17.270**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625OEYKAW22Z

**Av.5/17.270**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XUCF4-SNJ6N-T54MB-RFHDM
Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693AD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 1

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.270 | 02 | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193JZYGOJ22O

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17270**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E30101402X HVQUH22X**

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**
**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XUCF4-SNJ6N-T54MB-RFHDM

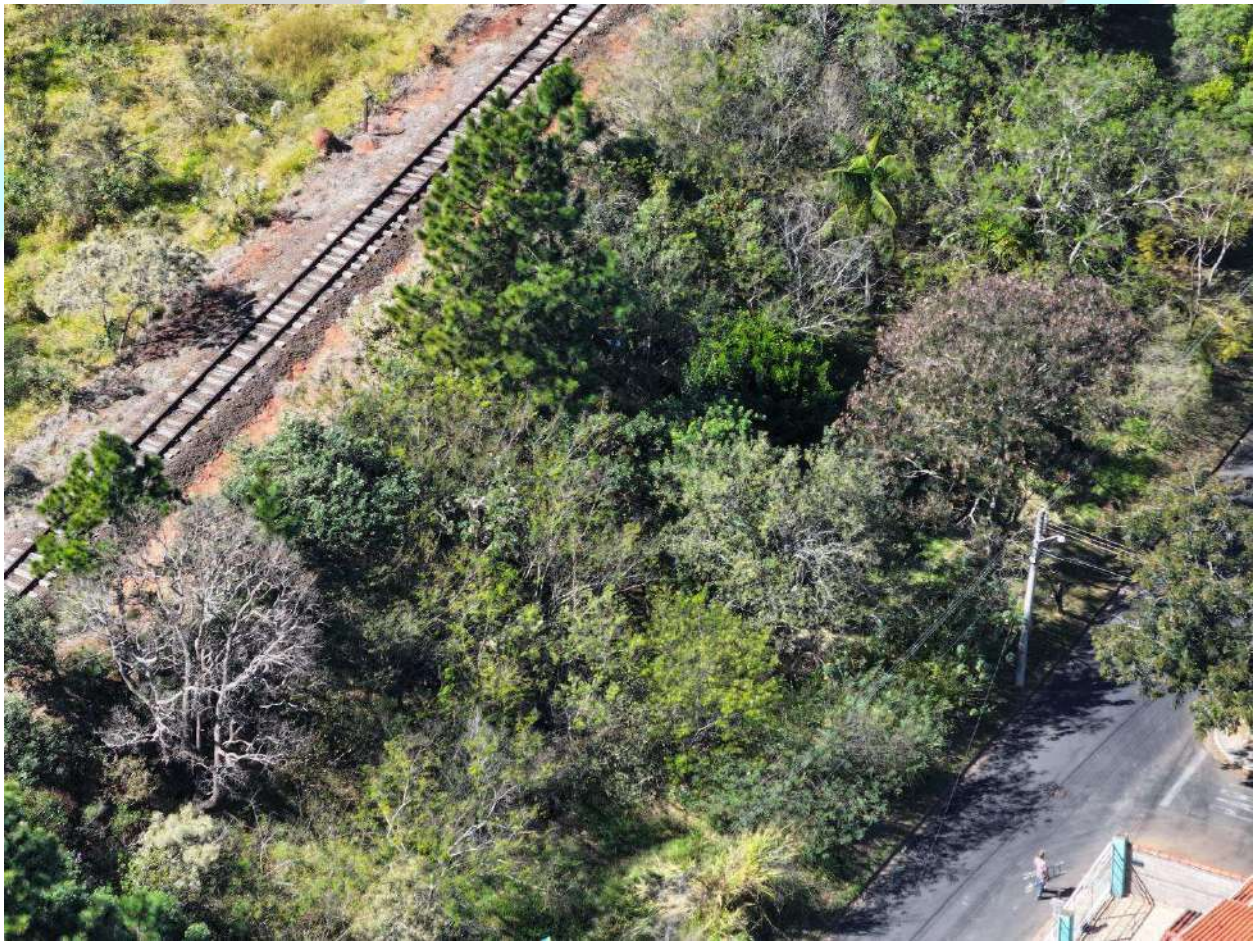
Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693AD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 4VLT1oTe.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.271-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 6 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 6 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

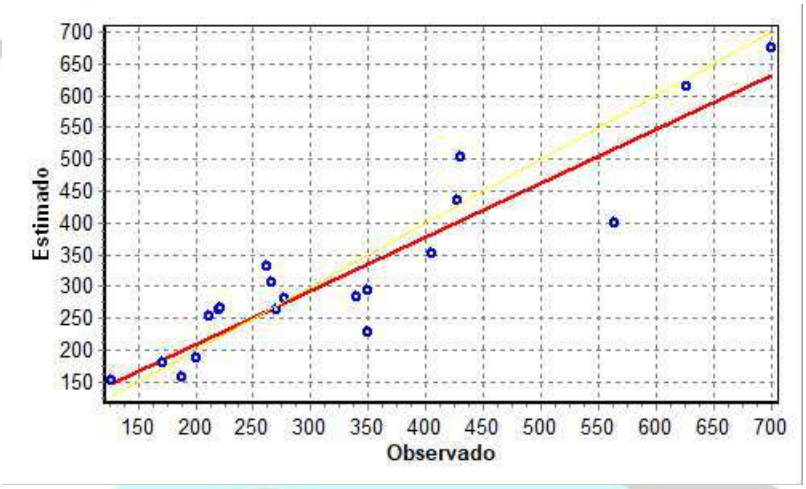
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



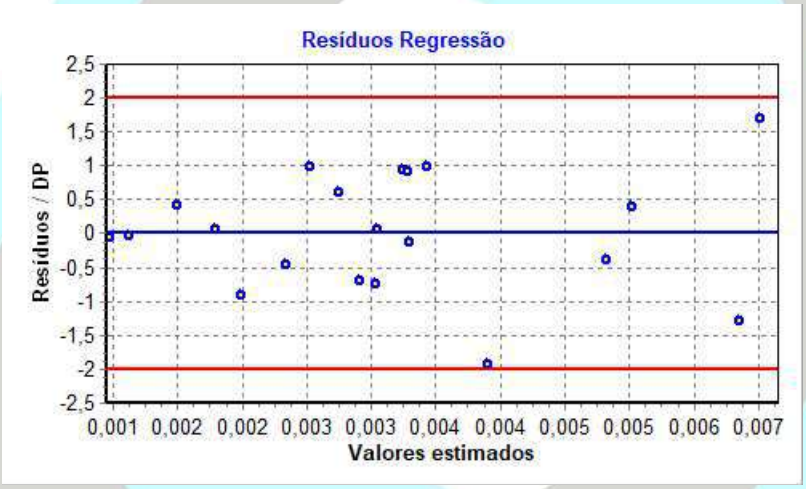
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

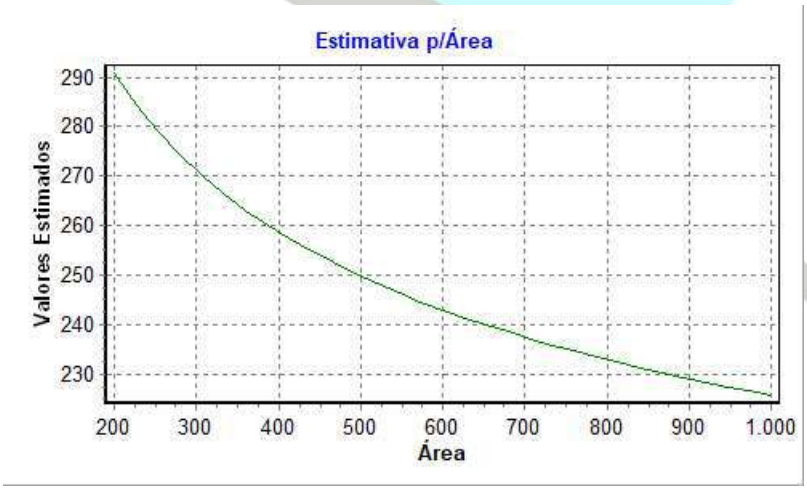
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

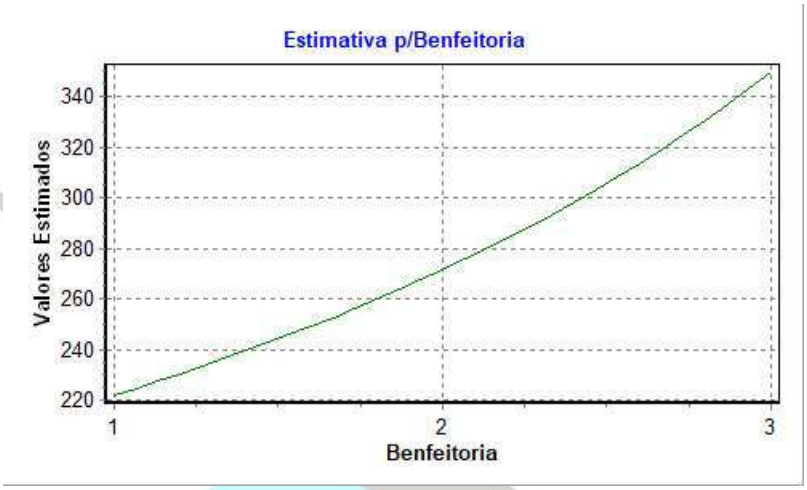


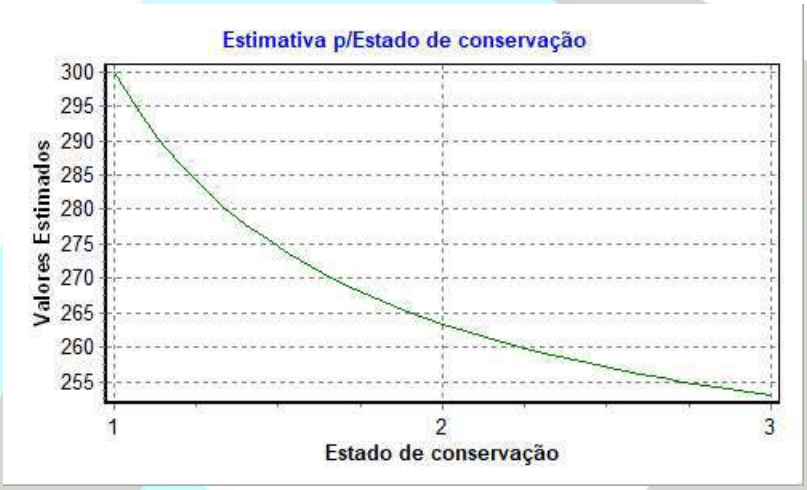

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

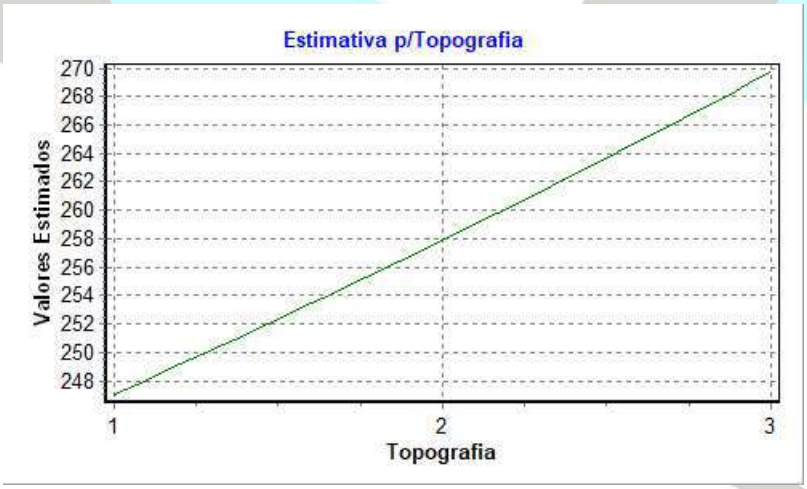





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

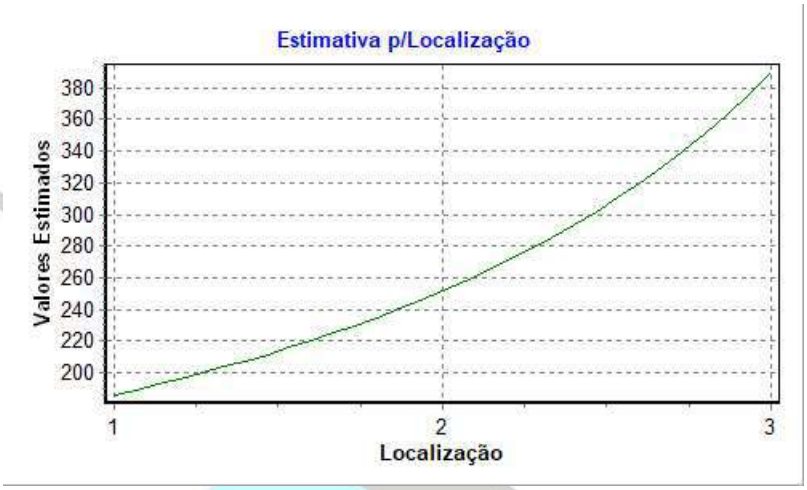





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.271 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.271 MATRÍCULA

IMÓVEL : TERRENO correspondente ao lote 06 da quadra "G" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 03; por 25 m da frente aos fundos de ambos os lados; dividindo do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com os lotes 01, 02 e parte do 03; e do lado direito com o lote 07; e 10 m nos fundos dividindo com o lote 14, perfazendo a área de 250 m2, quadra essa formada pelas Ruas 01, 03, 04 e propriedade da E.F.Sorocabana.-

PROPRIETÁRIO: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF.conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salústio, 366, em Botucatu-SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.006

O Oficial:

R.01-17.271- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo ofício da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA, move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699-SP, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salústio, 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, em Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Industria de São Paulo S/A., s/nº, em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03 de setembro de 1992, homologado por r. sentença datada de 27 de agosto de 1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA., CGC/MF. 51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, na Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.600,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDR72-EVKPP-782WJ-6YTGU

Documento assinado digitalmente saec .onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693B1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.271 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o *Auto de Arrecadação* datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.271**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E100929230EGRYS20W

**Av.4/17.271**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada à **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E101026258W5D0K22K

**Av.5/17.271**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA N.º 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDR72-EVKPP-782WJ-6YTGU

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693B1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 1

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.271 | 02 | | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193U9TH5C22V

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17271**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E30101402F 1LDRC22P**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDR72-EVKPP-782WJ-6YTGU

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693B1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 8dPjXhGt.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.272-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 7 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 7 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

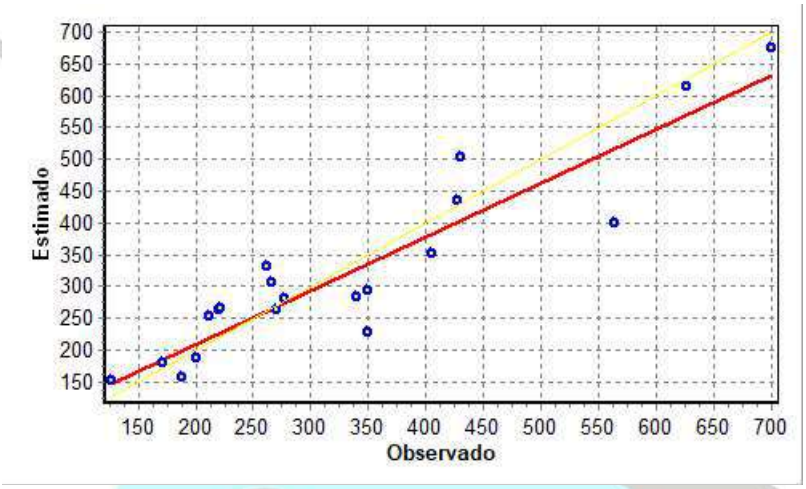
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



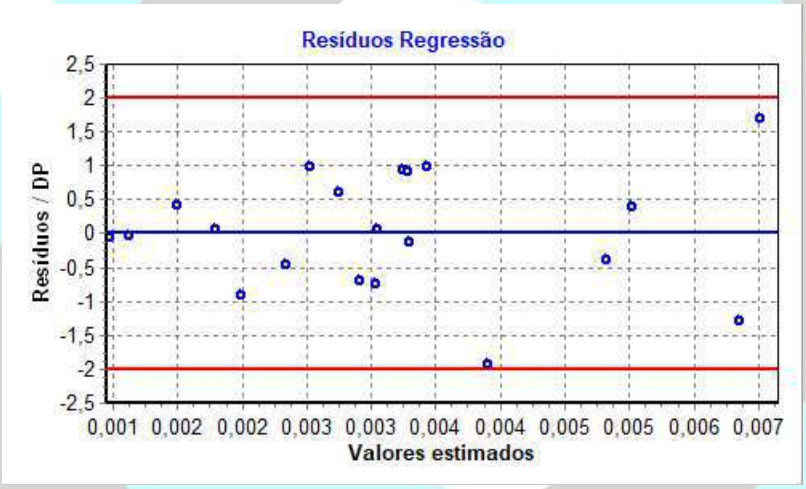
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

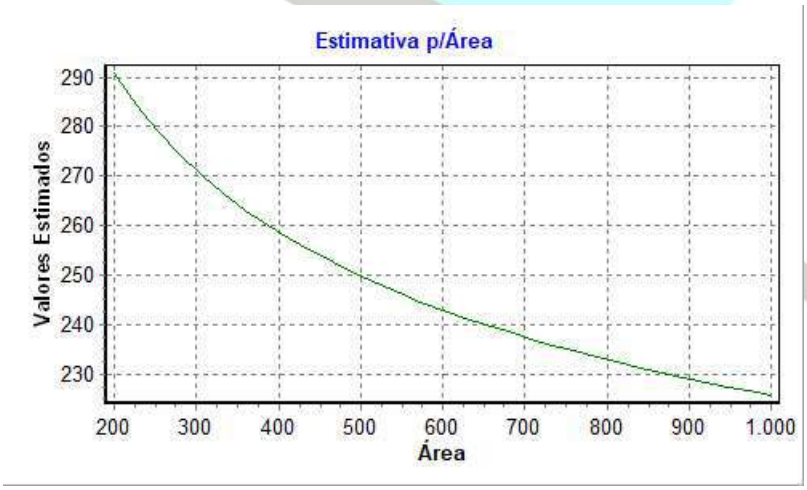
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

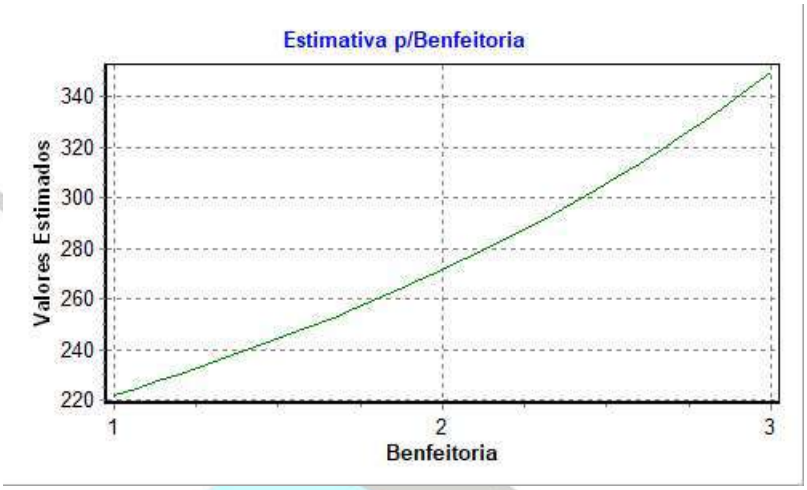


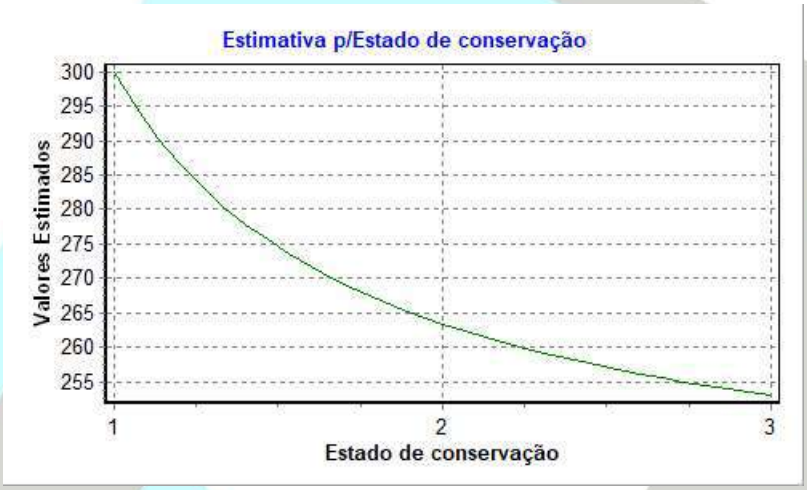

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

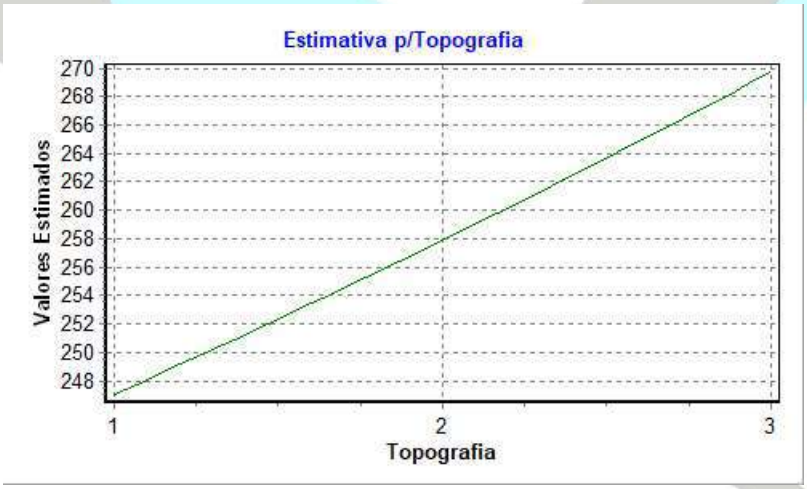





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

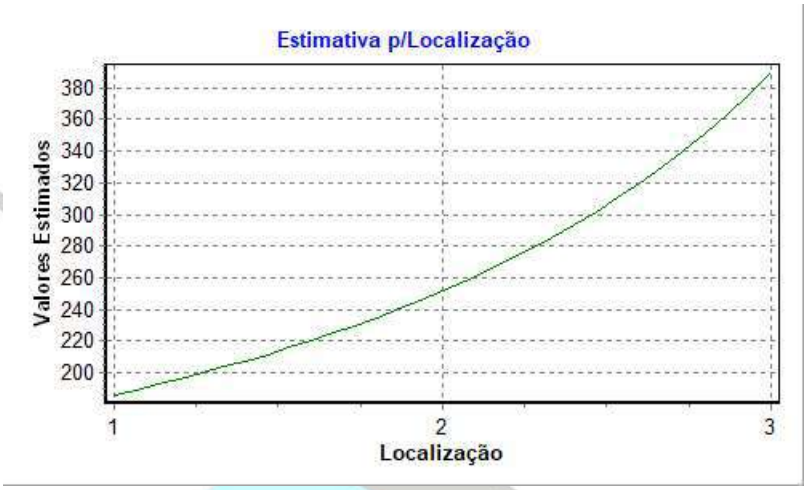





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.272 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.272 MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 07, da quadra "C" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 03; por 25 m da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado esquerdo com o lote 06 e do lado direito com o lote 08; e 10 m nos fundos, dividindo com o lote 15, perfazendo uma área de 250 m2, quadra essa formada pelas ruas: 04, 03, 01 e propriedade da E.F.Sorocabana.-

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professôra, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salústio, 366, Botucatu SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.007

O Oficial:

R.01-17.272- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo Oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA, move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.669, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salústio, 366, e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIM, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº, e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/1992, homologado por r.sentença datada de 27/08/1992, transitado em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA, CGC/MF. 51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, na Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.600,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM8XY-3KJQ7-RXGPC-76U78

saec Documento assinado digitalmente .:onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693B4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.272 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o *Auto de Arrecadação* datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.272**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923M26RDC20Q

**Av.4/17.272**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625VFB8AS22A

**Av.5/17.272**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA N.o 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM8XY-3KJQ7-RXGPC-76U78

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693B4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

Valide aqui a certidão.



## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.272 | 02 | LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193EOTSRL22O

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17272**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E30101402Q 9O15322N**

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RM8XY-3KJQ7-RXGPC-76U78

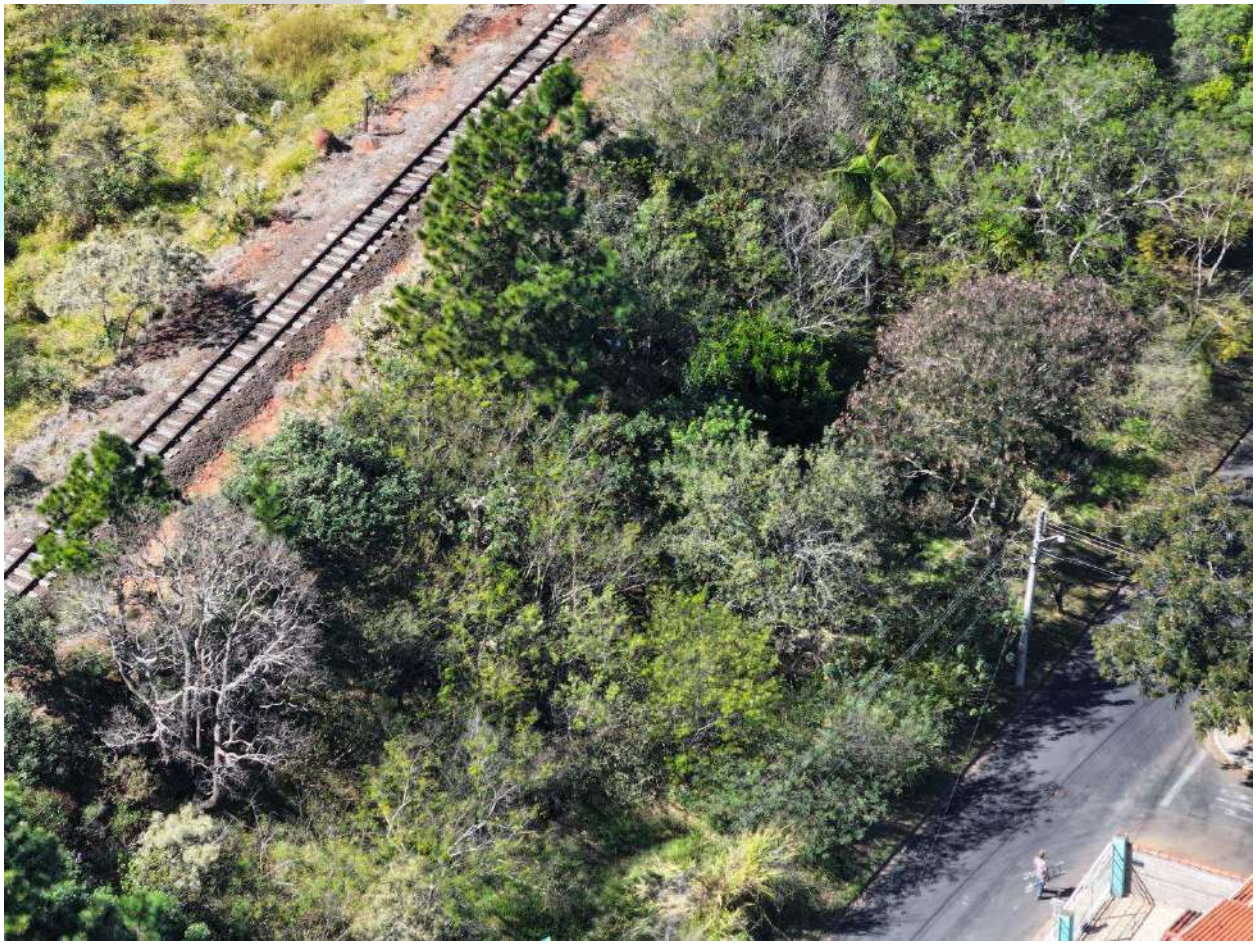
Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693B4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código 95Pyhy8j.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.273-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 8 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 8 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

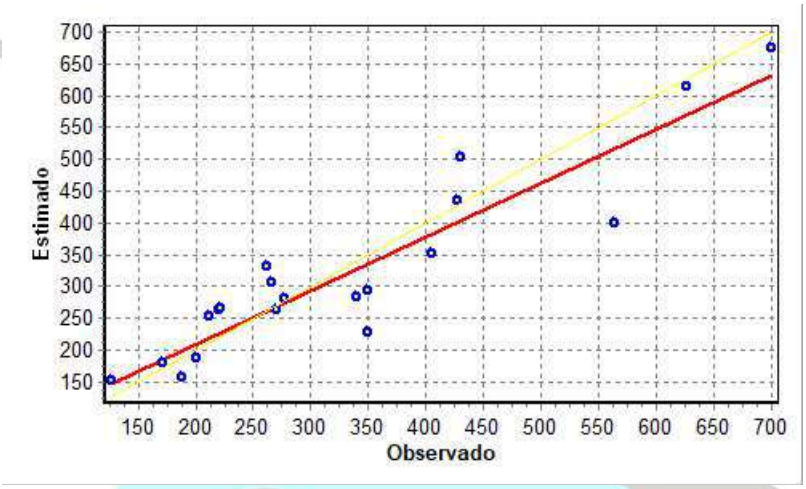
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



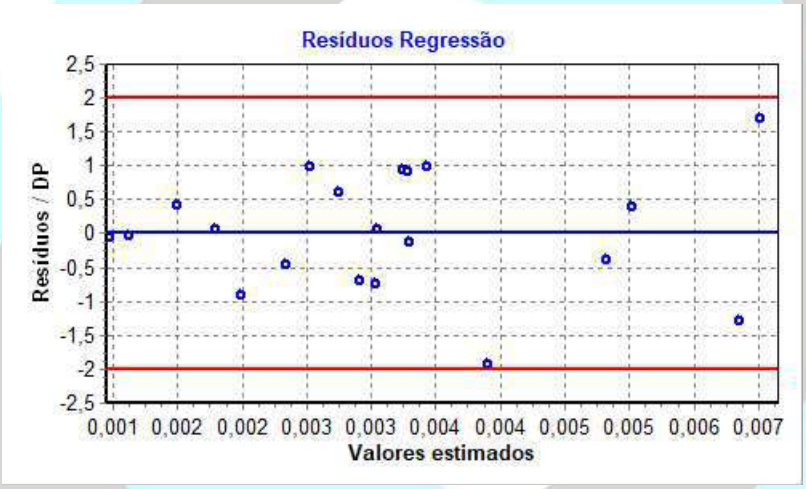
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

## 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

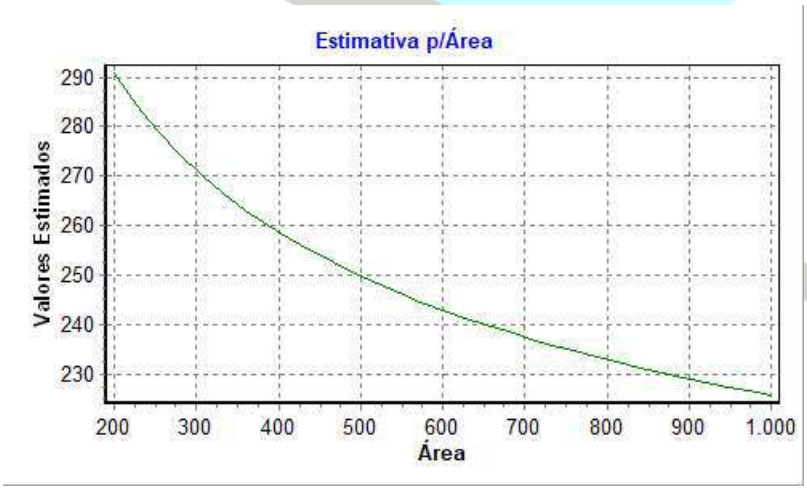
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

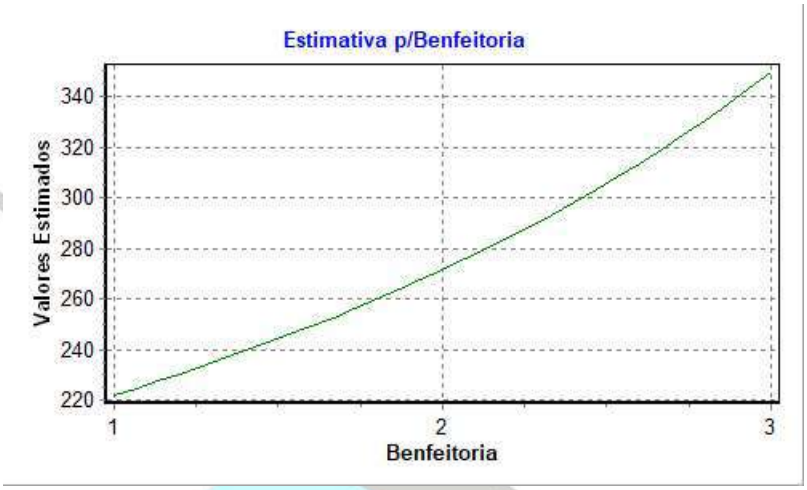


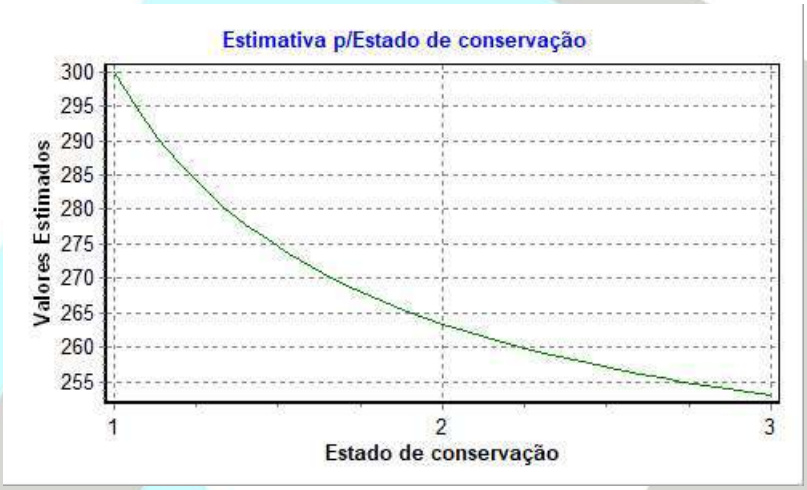

## 16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

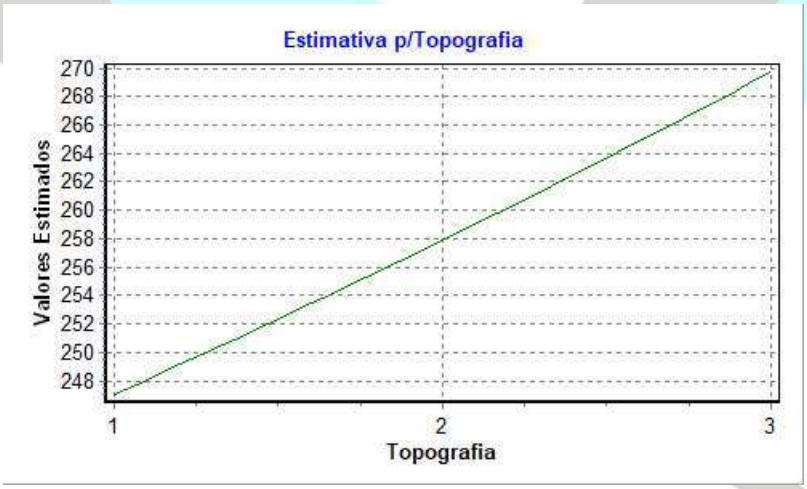





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

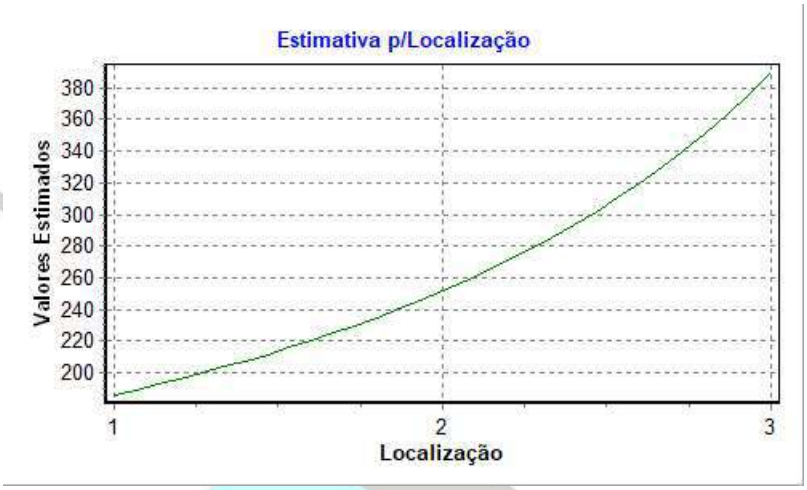





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.273 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.273 MATRÍCULA

IMÓVEL : TERRENO correspondente ao lote 08 da quadra "G" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente, para a Rua 03; por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 07, do lado direito com o lote 09; e 10 m nos fundos, dividindo com o lote 16; perfazendo uma área de 250 m2, quadra essa formada pelas Ruas: 01, 03, 04 e E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO,professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salústio, 366, Botucatu SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.008

O Oficial:

R.01-17.273- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo ofício da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91, de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salústio, 366, e endereço profiezional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURLN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/1992, homologado por sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA., CGC/MF.51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.000,00.-Botucatu 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZ336-ZPA5H-3D3R5-H6GAZ

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693B7.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.273 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagióni Tavares, Escrevente Substituta:

**Av.3/17.273**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923L359AW20P

**Av.4/17.273**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625VEBMXG22L

**Av.5/17.273**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZ336-ZPA5H-3D3R5-H6GAZ

Documento assinado digitalmente
saec .:.onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693B7.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 2

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.273 | 02 | LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193ACGFNY22Z

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17273**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E301014021 R37ZZ22X**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02; Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZ336-ZPA5H-3D3R5-H6GAZ

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693B7.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código qSNyeBsq.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.274-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 9 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 9 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

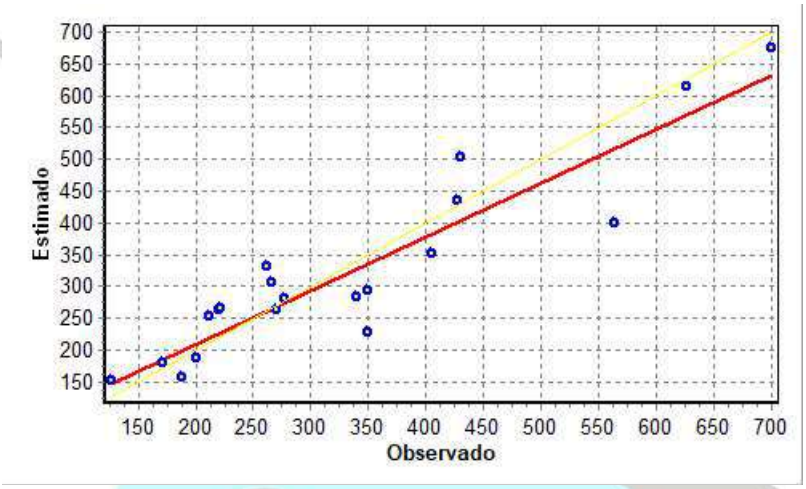
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



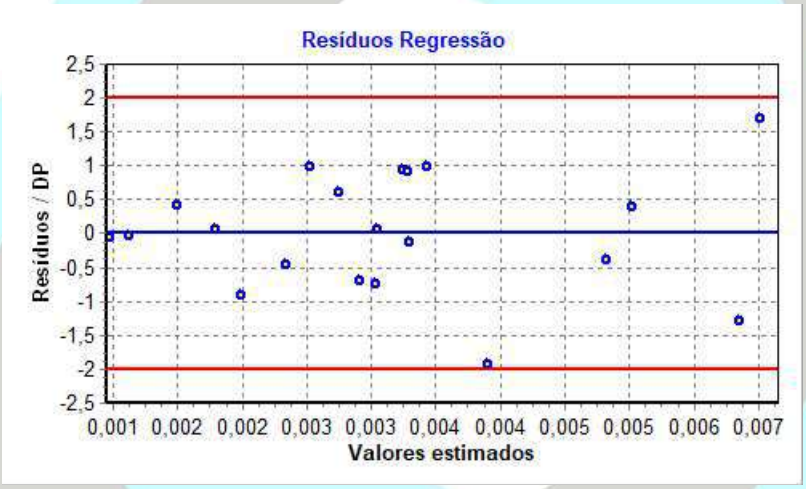
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

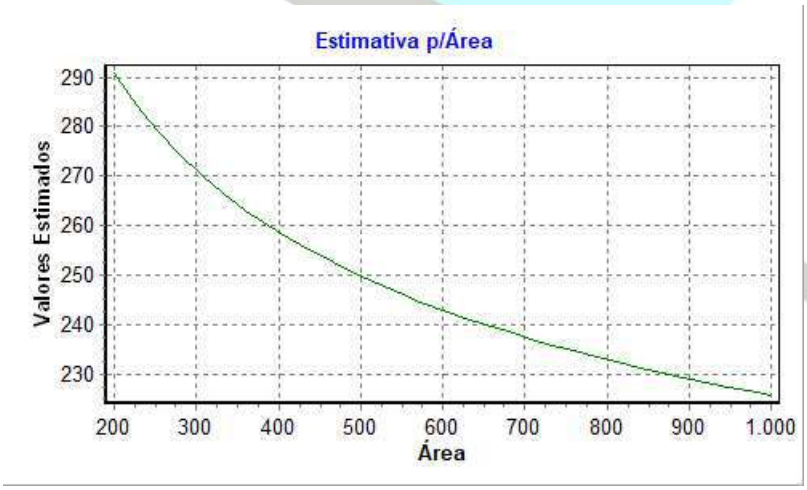
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

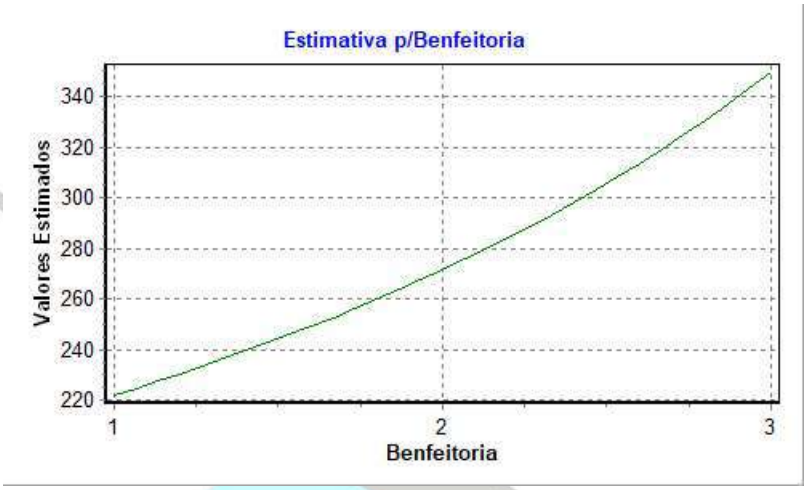


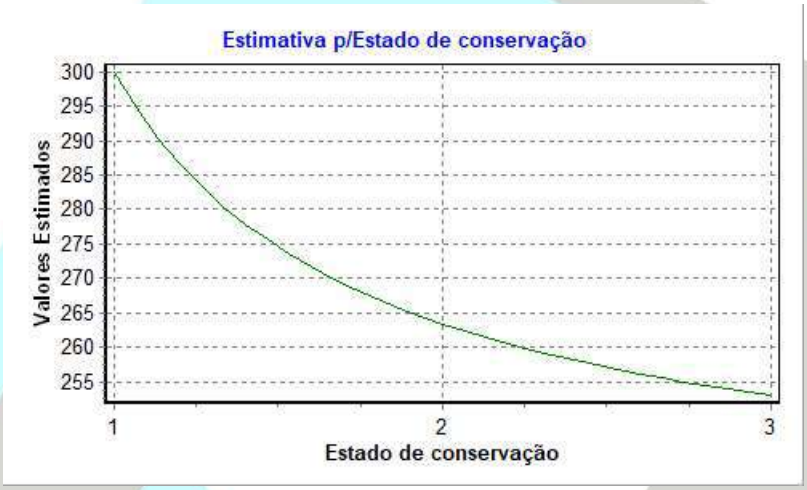

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

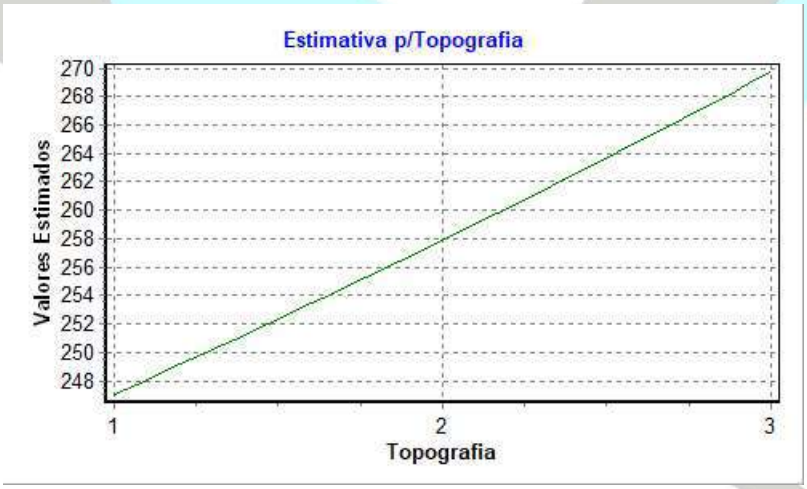





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

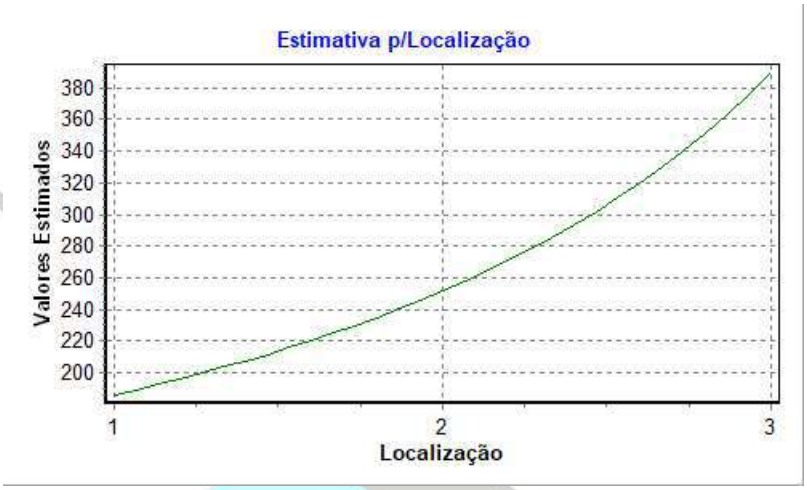





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 2,00 | Não |
| Localização | 2,00 | Não |

## 11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

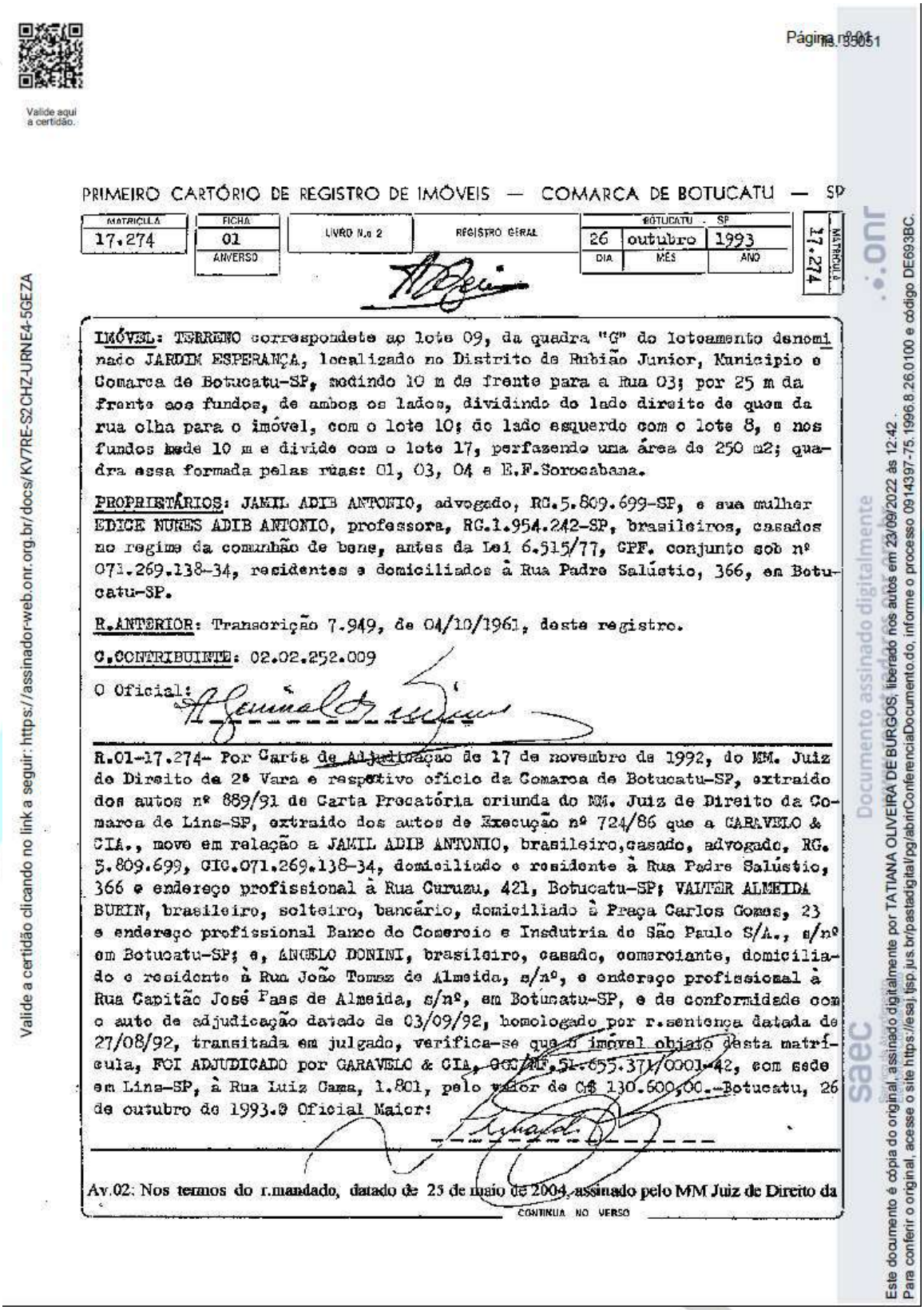
CPF: 311.676.028-46

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

## 12. MATRÍCULA



Valide aqui a certidão.

Página nº 001 Ns. 35051

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.o 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.274 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.274 MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO correspondete ao lote 09, da quadra "G" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 03; por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 10; do lado esquerdo com o lote 8, e nos fundos mede 10 m e divide com o lote 17, perfazendo uma área de 250 m2; quadra essa formada pelas ruas: 01, 03, 04 e E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salústio, 366, em Botucatu-SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.009

O Oficial:

R.01-17.274- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respetivo ofício da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro,casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salústio, 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comercio e Indutria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº, e endereço profissional à Rua Capitão José Pass de Almeida, s/nº, em Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/92, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA, CGC/MF.51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Cama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.500,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.O Oficial Maior:

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KV7RE-S2CHZ-URNE4-5GEZA

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693BC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.274 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.274**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E100929234AS9UN203

**Av.4/17.274**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625CL0X6B22F

**Av.5/17.274**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10103193NNPSGZ224

CONTINUA NA FICHA N.º

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KV7RE-S2CHZ-URNE4-5GEZA

Documento assinado digitalmente
saec .onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693BC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

Valide aqui a certidão.

Página nº 02 fls. 39053

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KV7RE-S2CHZ-URNE4-5GEZA

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17274**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E3010140245QF5A229**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

Documento assinado digitalmente
saec .onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693BC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Qdxa0EPO.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.275-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8l0z9S.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 10 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 10 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

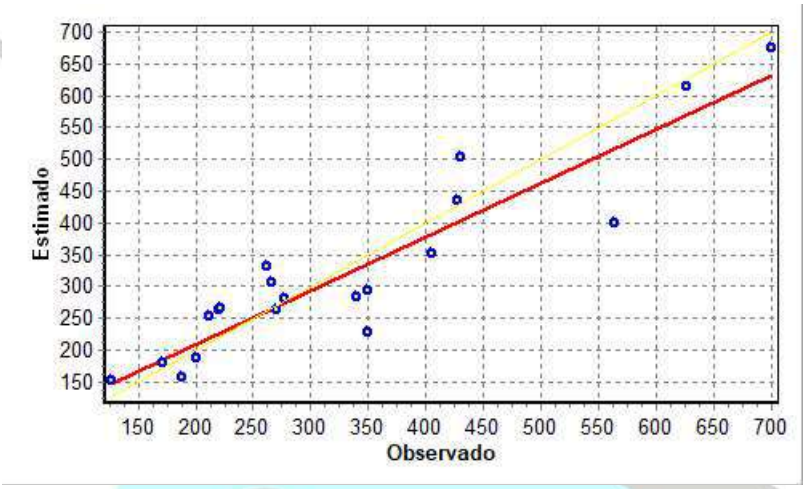
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



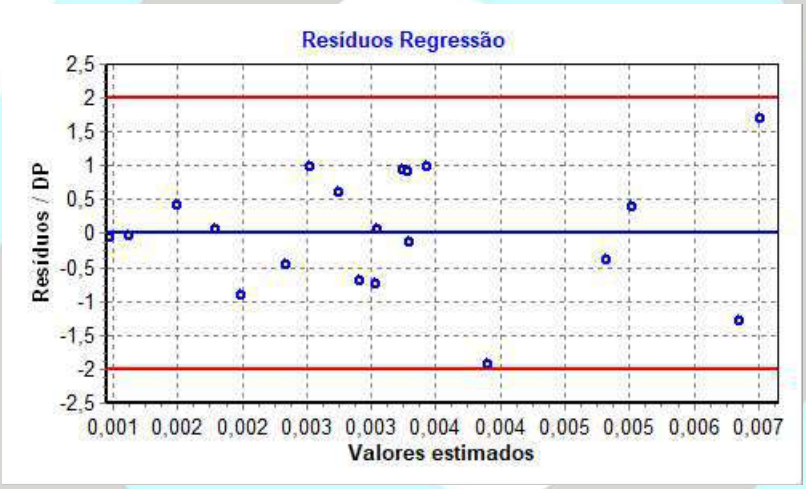
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

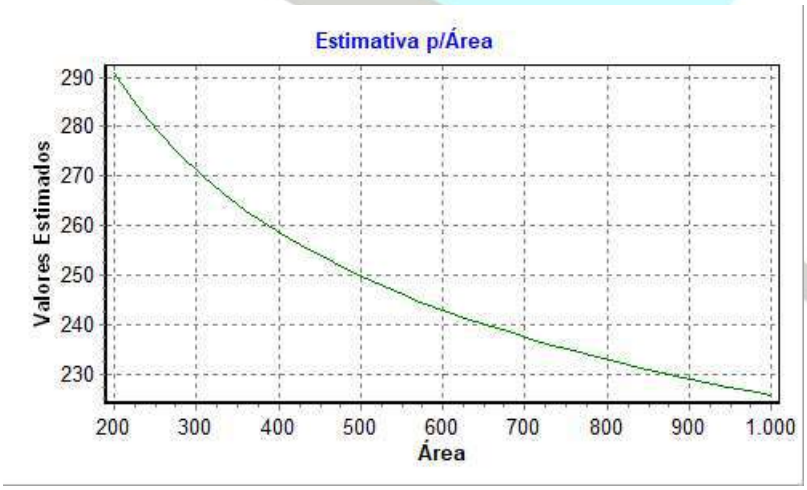
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

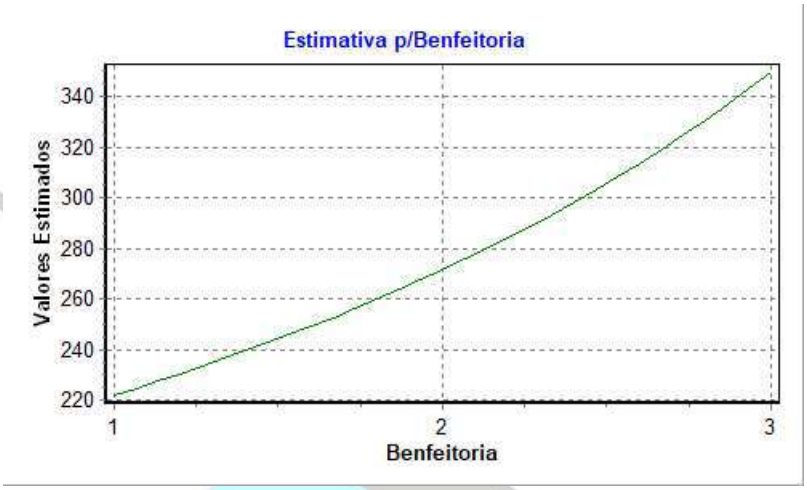


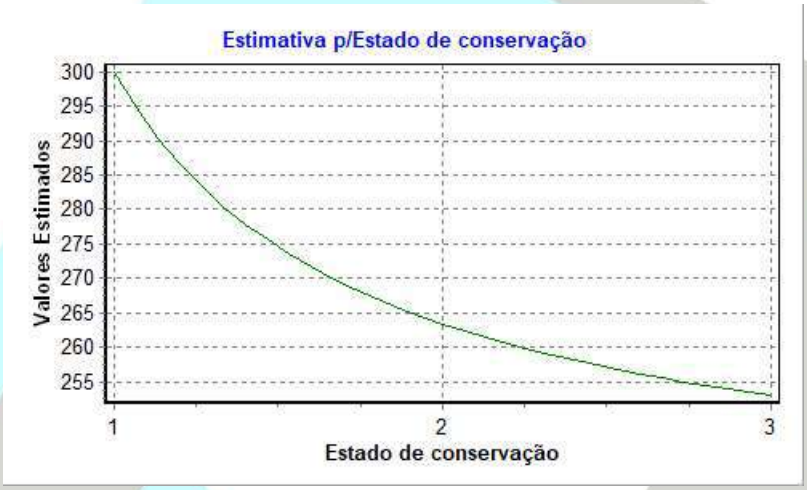

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

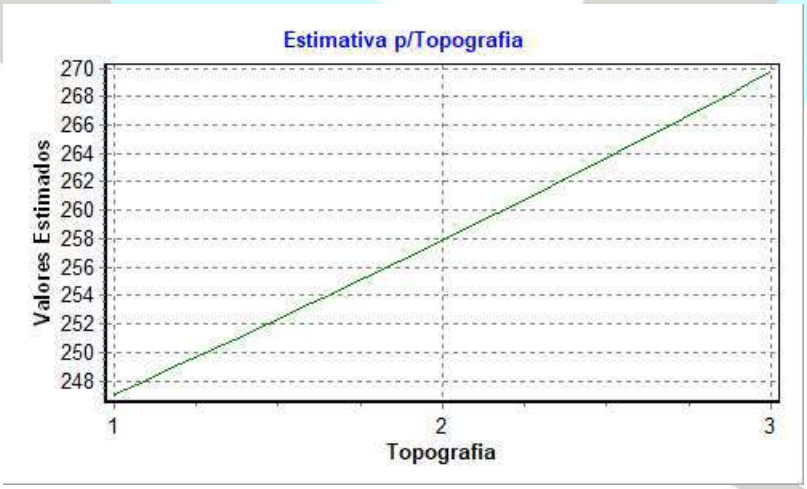





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

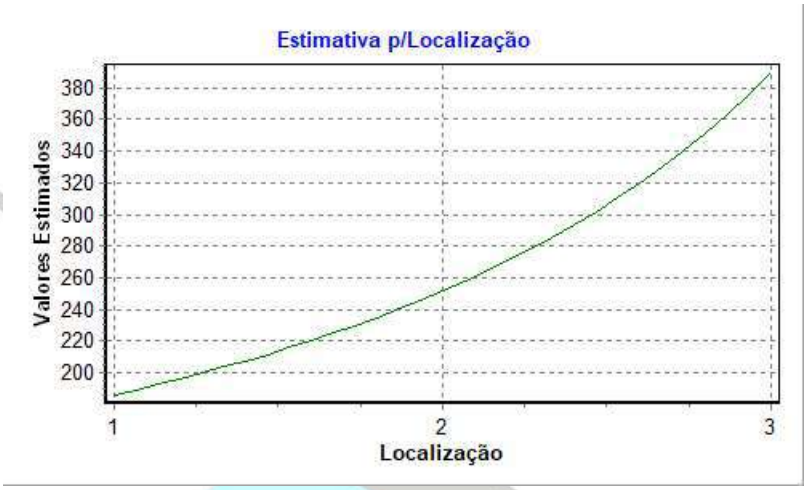





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.

Página nº 01 ns. 35054

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.275 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.275 MATRÍCULA

IMÓVEL : TERRENO correspondente ao lote 10 da quadra "G" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no distrito de Rubião Junior, Município e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 03; por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 11, e do lado esquerdo com o lote 9; e nos fundos mede 10 m e divide com o lote 18, perfazendo uma área de 250 m2; quadra essa formada pelas ruas: 01, 03, 04 e E.Ferro Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora,RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, Botucatu SP.-

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, de 04/10/1962, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.010

O Oficial:

R.01-17.275- Por Carta de adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC. 071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, em Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comercio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residentes à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Pass de Almeida s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA., CGC/MF.51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.000,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CQX4F-2YFSR-EPXVW-N7UUB

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693BF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8l0z9S.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.275 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

**Av.3/17.275**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923DVA4S120Q

**Av.4/17.275**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625G1XKEV22W

**Av.5/17.275**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CQX4F-2YFSR-EPXVW-N7UUB

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693BF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8l0z9S.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 1

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.275 | 02 | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E1010319383OT0222Y

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17275**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

Oficial.....R$ 0,00
Estado.....R$ 0,00
IPESP.....R$ 0,00
Reg.Civil.....R$ 0,00
Trib.Justiça..R$ 0,00
ISS.....R$ 0,00
MP.....R$ 0,00
**TOTAL.....R$ 0,00**

**Selo digital nº.:1115423E30101402F WS9K122S**

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**
**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/COX4F-2YFSR-EPXVW-N7UUB

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693BF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8l0z9S.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8I0z9S.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código IR8l0z9S.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.276-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 11 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 11 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

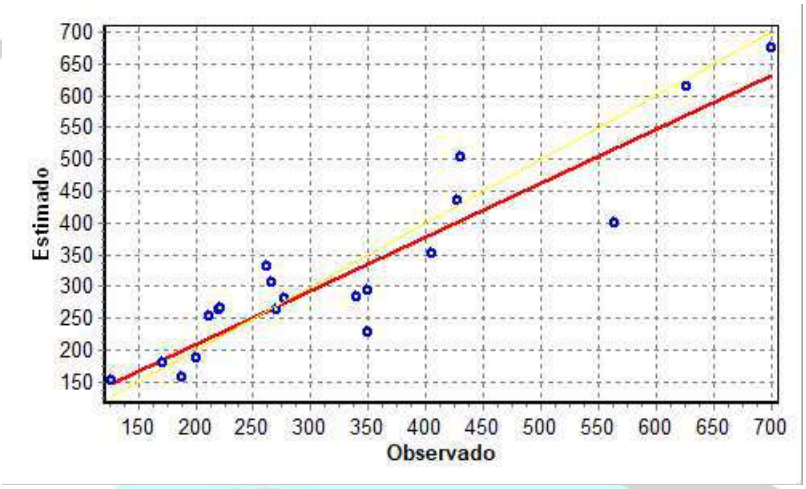
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



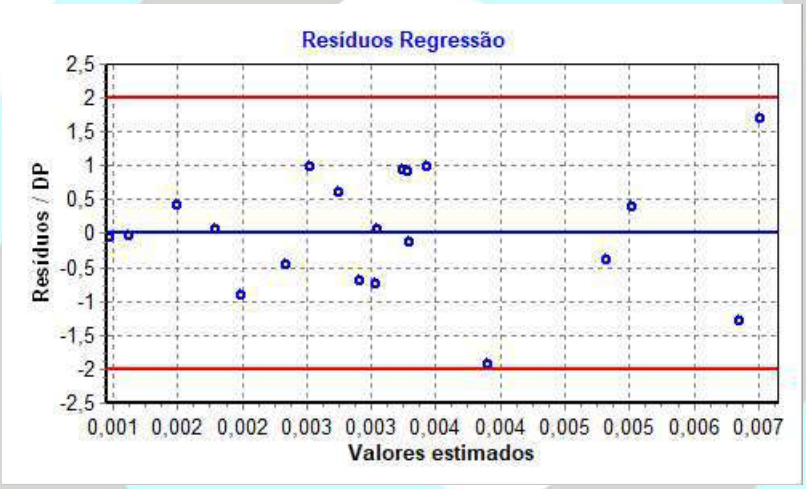
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

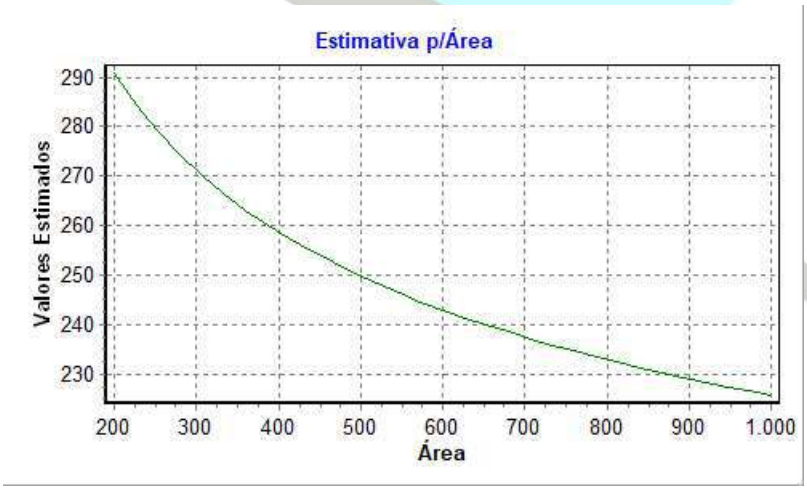
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

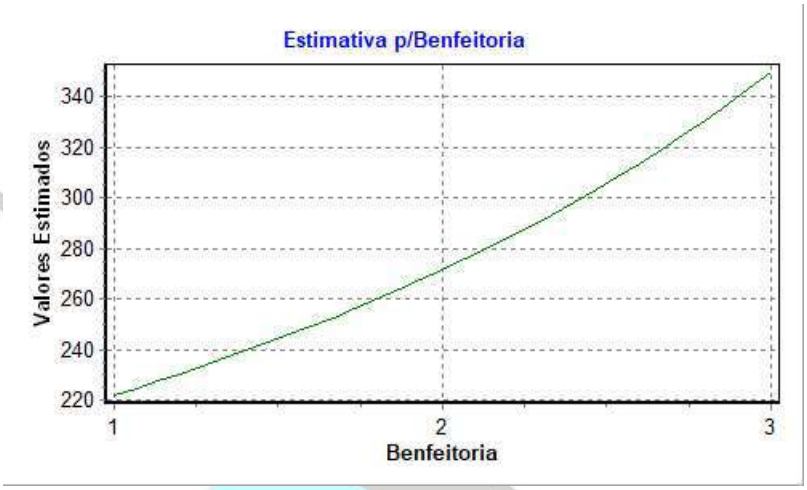


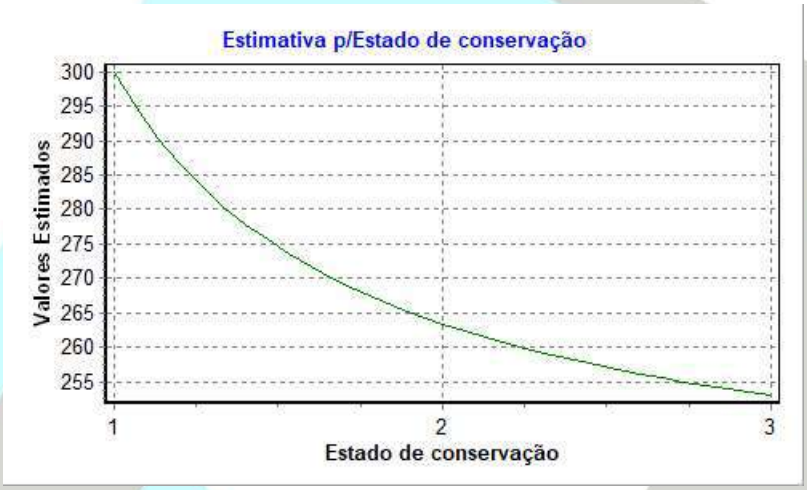

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

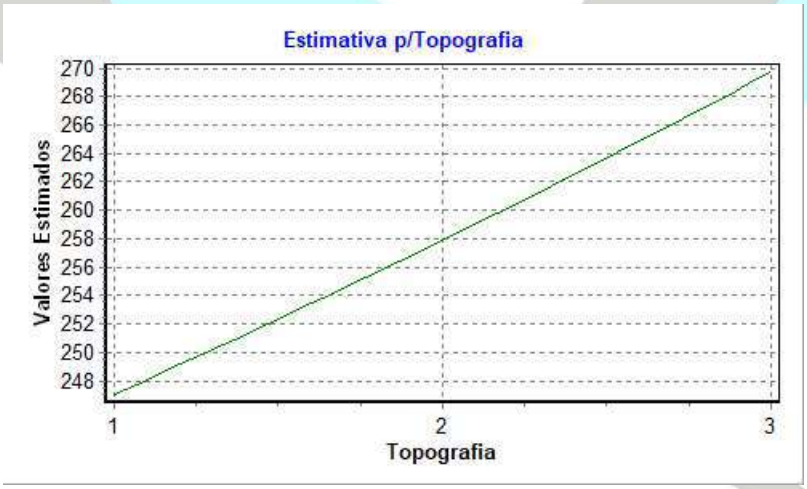





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

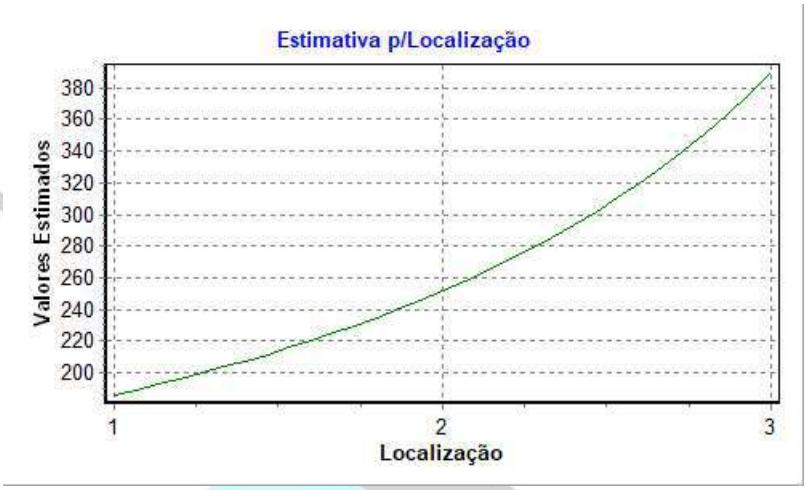





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.276 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.276 MATRÍCULA

**IMÓVEL:** TERRENO correspondente ao lote 11, da quadra "G" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 03; por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel,com o lote 12; do lado esquerdo com o lote 10 e nos fundos mede 10 m e divide com o lote 19, perfazendo uma área de 250 m2; quadra essa formada pelas Ruas: 01, 03, 04, e E.Ferro Sprocabana.

**PROPRIETÁRIOS:** JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, Botucatu SP.

**R.ANTERIOR:** Transcrição 7.949, de 04/10/1962, deste registro.

**C.CONTRIBUINTE:** 02.02.252.011

O Oficial:

R.01-17.276- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366, e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comercio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº, e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA, CGC/MF.51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.600,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZ4DX-D7EBB-DES5S-MU92P

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DF693C2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.276 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de Garavello e Cia., procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o *Auto de Arrecadação* datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.276**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923JQPPSW20H

**Av.4/17.276**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625NJ1HQZ227

**Av.5/17.276**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZ4DX-D7EBB-DE5SS-MU92P

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, disponibilizado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693C2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 3

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.276 | 02 | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193ZMDT2S22W

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17276**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

Oficial.....R$ 0,00
Estado.....R$ 0,00
IPESP.....R$ 0,00
Reg.Civil.....R$ 0,00
Trib.Justiça..R$ 0,00
ISS.....R$ 0,00
MP.....R$ 0,00
**TOTAL.....R$ 0,00**

**Selo digital nº.:1115423E30101402H HFRF922M**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZ4DX-D7EBB-DES5S-MU92P

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693C2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24441164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código iL80XhKO.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.277-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 12 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 12 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

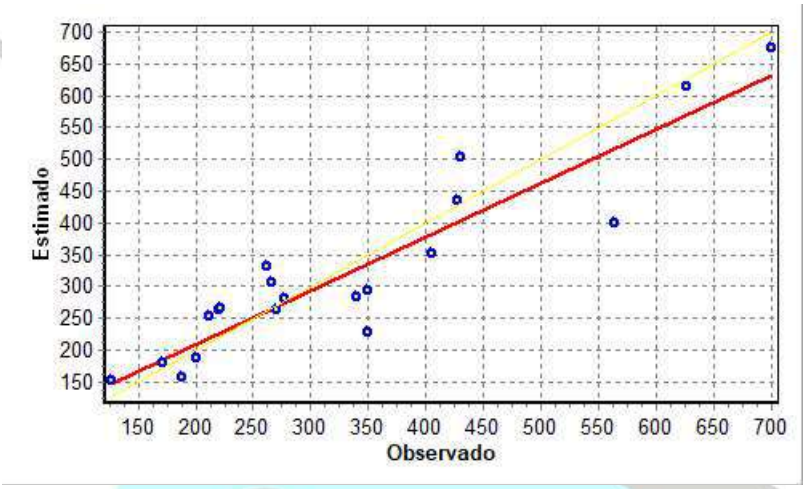
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



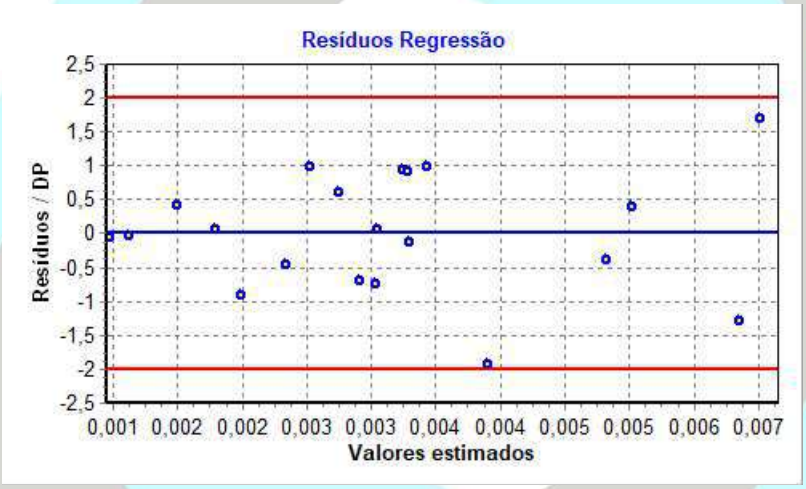
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

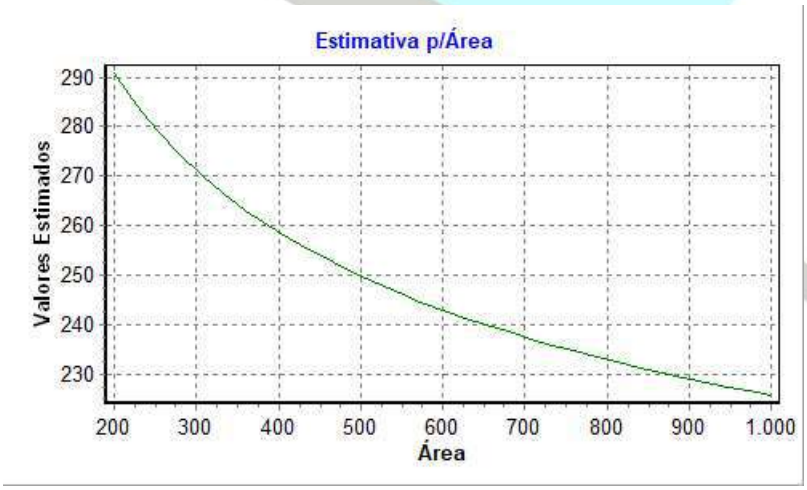
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

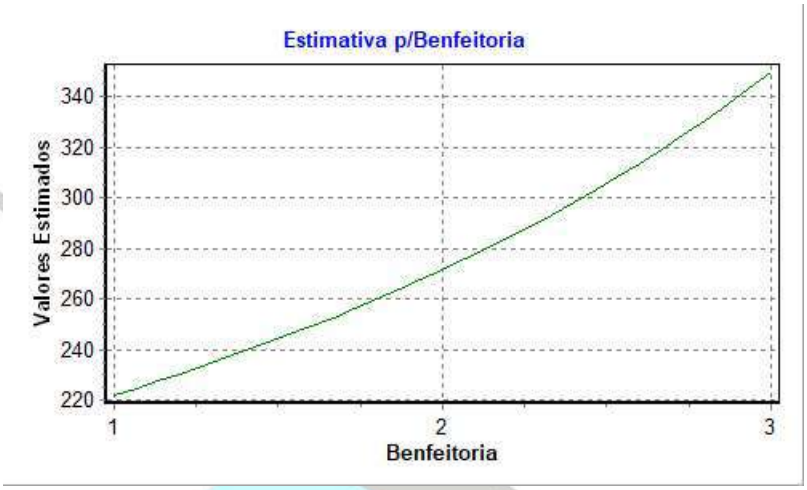


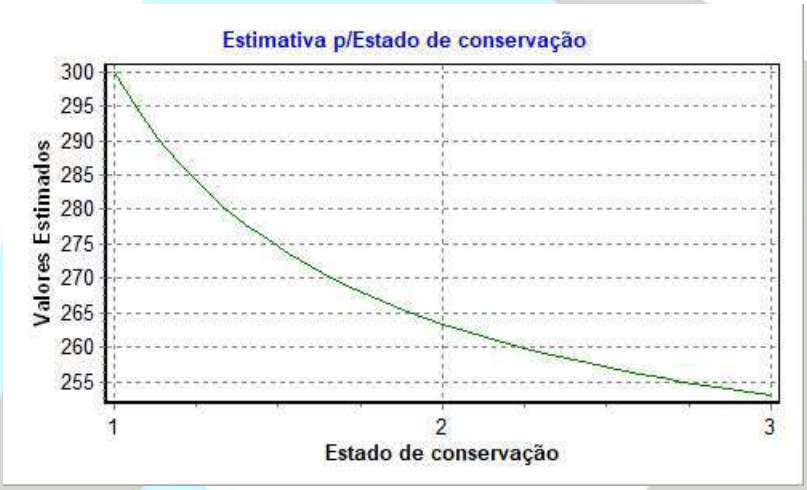

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

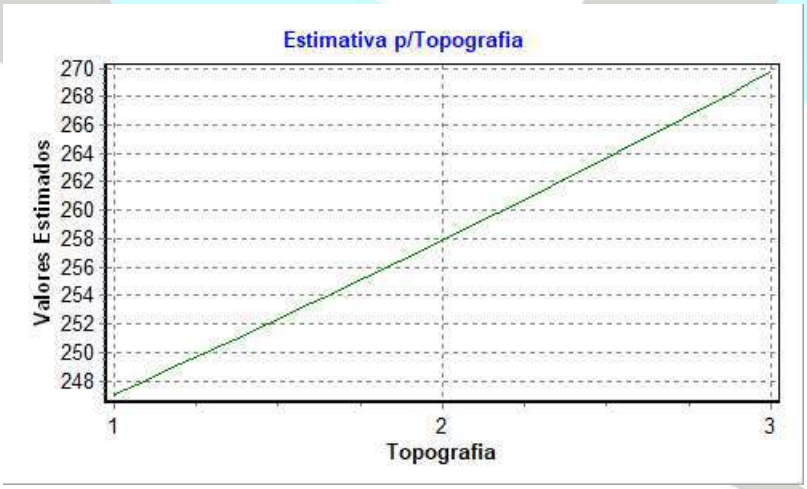





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

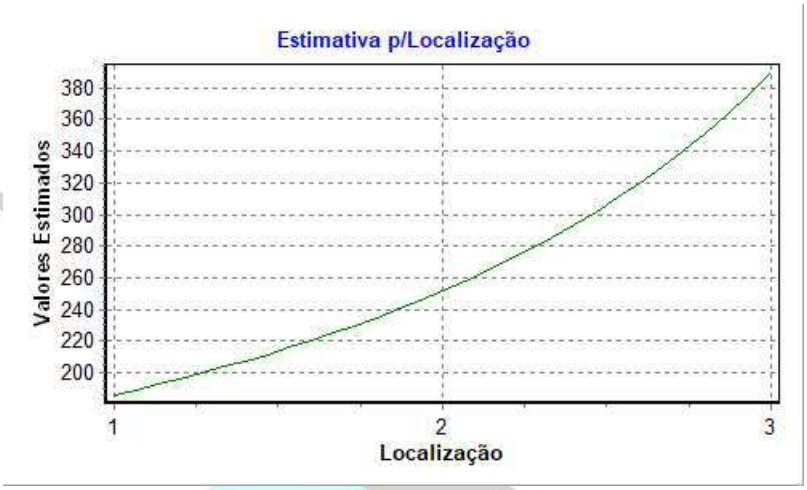





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.o 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.277 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

MATRÍCULA 17.277

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 12, da quadra "C", do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 03; por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 13; e do lado esquerdo com o lote 11; e nos fundos mede 10 m e divide com o lote 20, perfazendo uma área de 250 m2; quadra essa formada pelas Ruas: 01; 03 e 04; e E.Ferro Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, Botucatu SP.-

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.012

O Oficial:

R.01-17.277- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo ofício da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699-SP, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366, e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes 23 e endereço profissional Banco do Comercio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº, e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por sentença datada de 27/06/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA, CGC/MF.51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.600,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHUSQ-VQR4H-N8926-SZVLB

Documento assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693C9.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.277 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.277**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E100929233B8HTQ201

**Av.4/17.277**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E101026252NP1RG22U

**Av.5/17.277**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA N.º 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHUSQ-VQR4H-N8926-SZVLB

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693C9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 2

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.277 | 02 | LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193J66852221

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17277**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

Oficial.....R$ 0,00
Estado.....R$ 0,00
IPESP.....R$ 0,00
Reg.Civil.....R$ 0,00
Trib.Justiça..R$ 0,00
ISS.....R$ 0,00
MP.....R$ 0,00
**TOTAL.....R$ 0,00**

**Selo digital nº.:1115423E30101402F R24Z122N**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

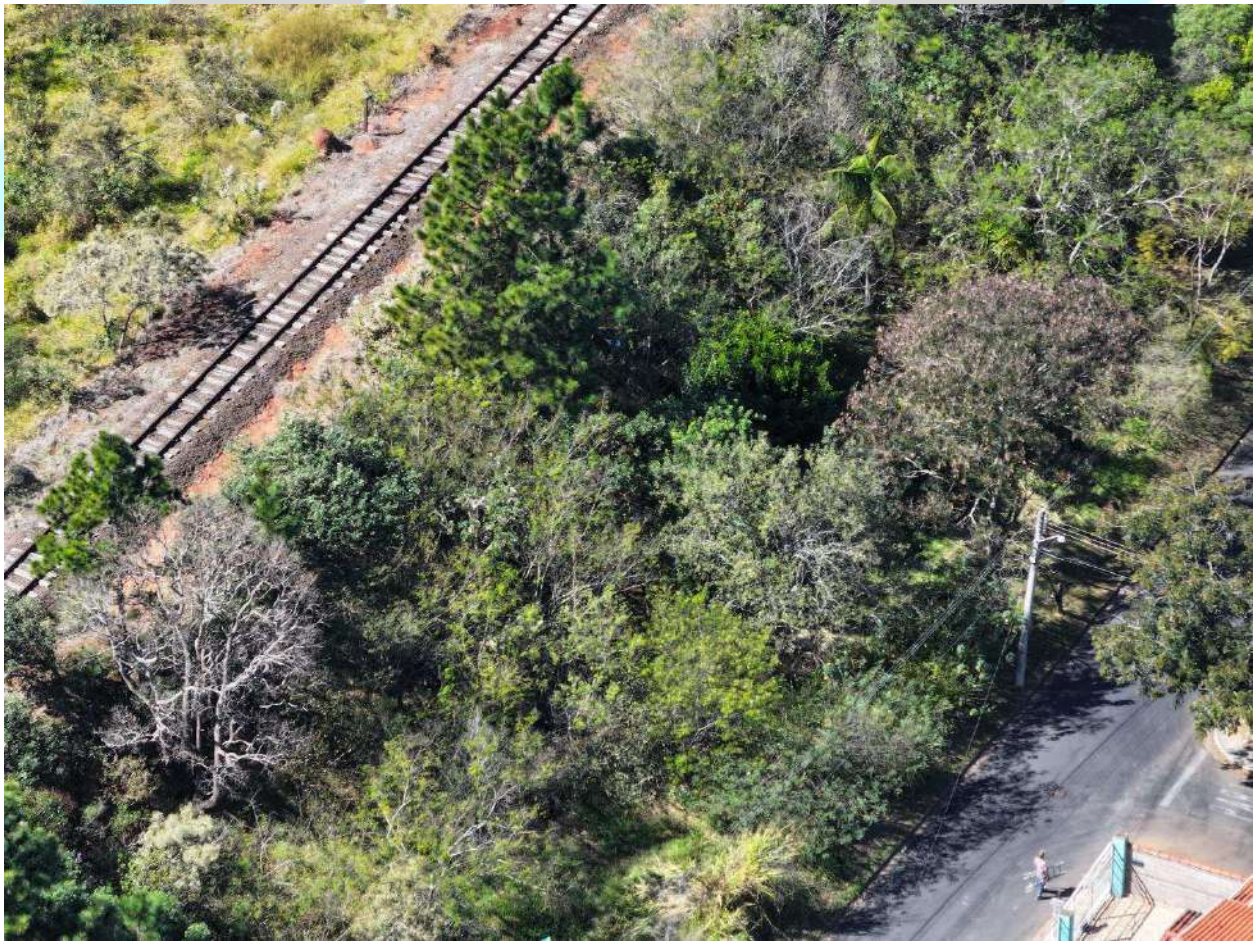
Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UHUSQ-VQR4H-N8926-SZVLB

Documento assinado digitalmente
saec .onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693C9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código vvWFUDoe.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.278-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 13 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 13 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

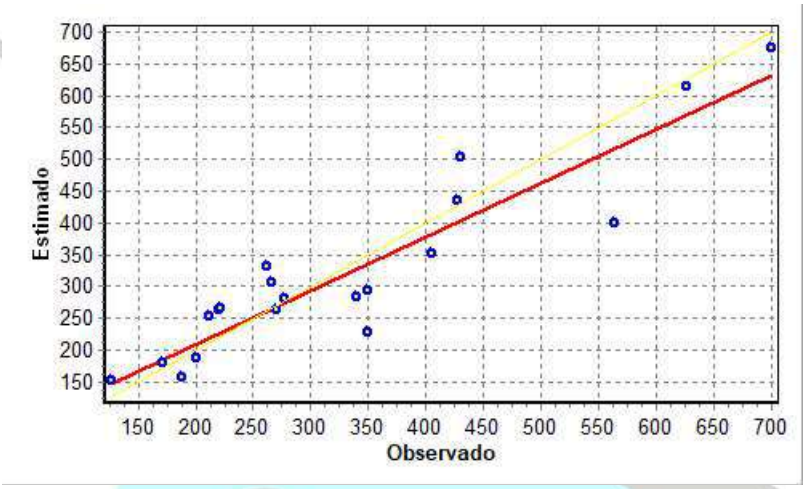
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



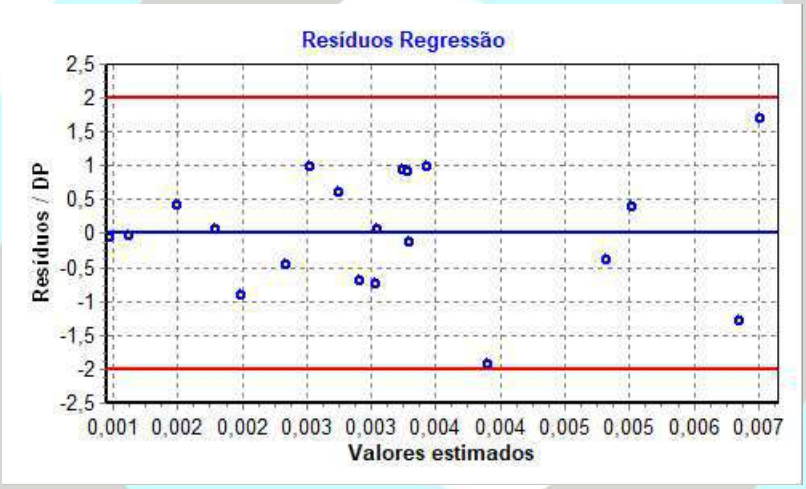
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

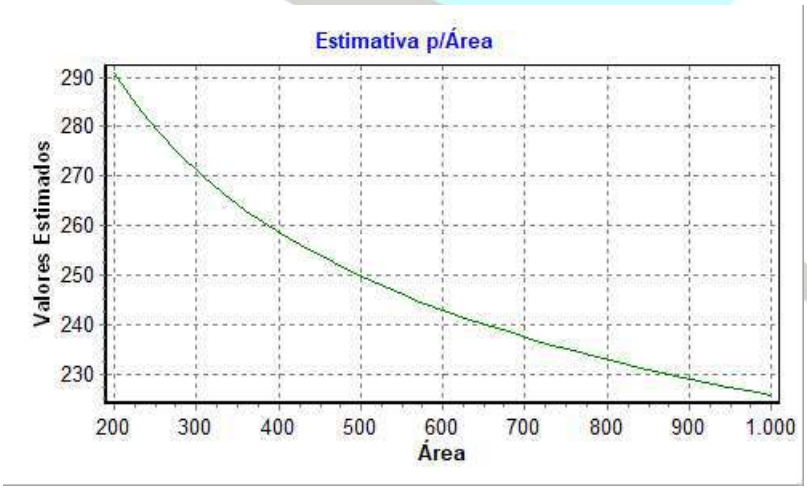
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

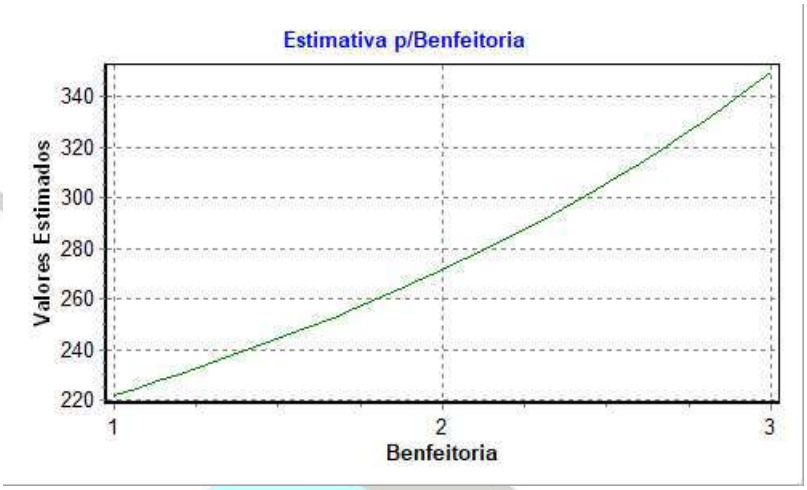


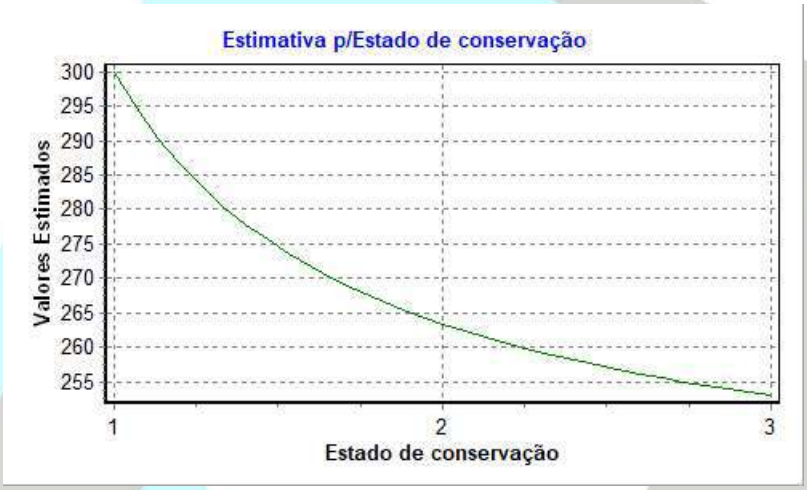

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

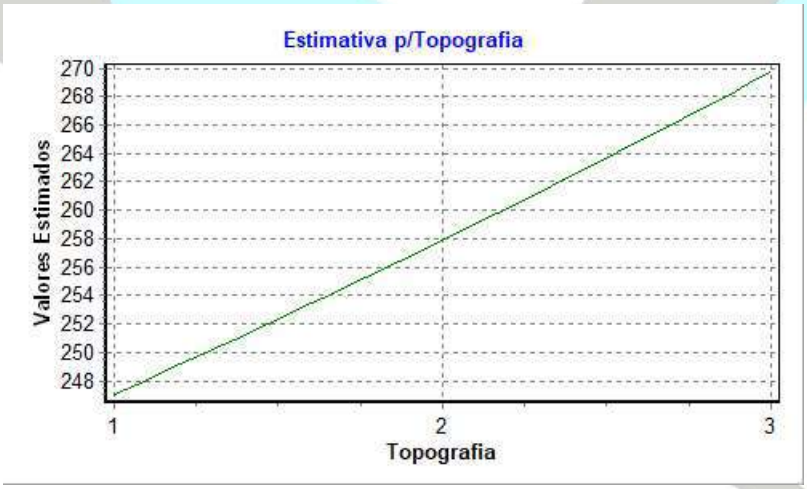





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

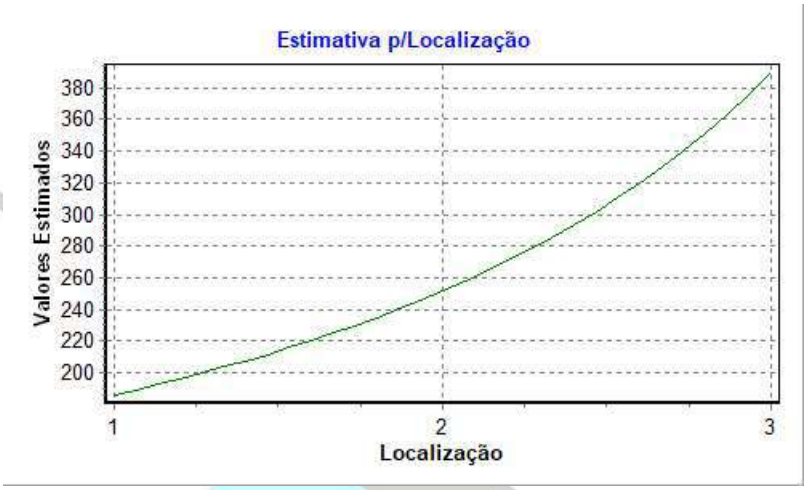





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.

Página nº 01 fls. 88063

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.278 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.278 MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 13, da quadra "C" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 03; por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 12, do lado direito com a E.F.Sorocabana, e nos fundos mede 10 m e divide com o lote 21, perfazendo uma área de 250 m2; quadra essa formada pelas ruas: 01, 03, 04 e E.Ferro Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, brasileiros, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, Botucatu SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, de 04/10/1962, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.013

O Oficial:

R.01-17.278- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo Oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA, move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residentes à Rua Padre Salustio, 366, e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Industria de São Paulo S/A, s/nº, em Botucatu-SP; e, ANGELO SONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03 de setembro de 1992, homologado por r.sentença da tada de 27 de agosto de 1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA., ~~S/C LTDA~~, sob nº 51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz [illegible], 1.001, pelo valor de Cr$ 130.600,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHTJJ-L54SY-M5VKF-3URFF

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693CB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.278 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.278**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923DO7EH720M

**Av.4/17.278**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE dos bens de GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, **por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e** Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625VK5HIZ221

**Av.5/17.278**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA N.º 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHTJJ-L54SY-M5VKF-3URFF

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693CB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

Valide aqui a certidão.

Página: 30065

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.278 | 02 | | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E101031938FUIRQ22M

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17278**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

Oficial.....R$ 0,00
Estado.....R$ 0,00
IPESP.....R$ 0,00
Reg Civil.....R$ 0,00
Trib.Justiça..R$ 0,00
ISS.....R$ 0,00
MP.....R$ 0,00
**TOTAL.....R$ 0,00**

**Selo digital nº.:1115423E301014O2Q ILJOW220**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHTJJ-L54SY-M5VKF-3URFF

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693CB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código CG8q0VPo.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.279-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 14 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 14 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

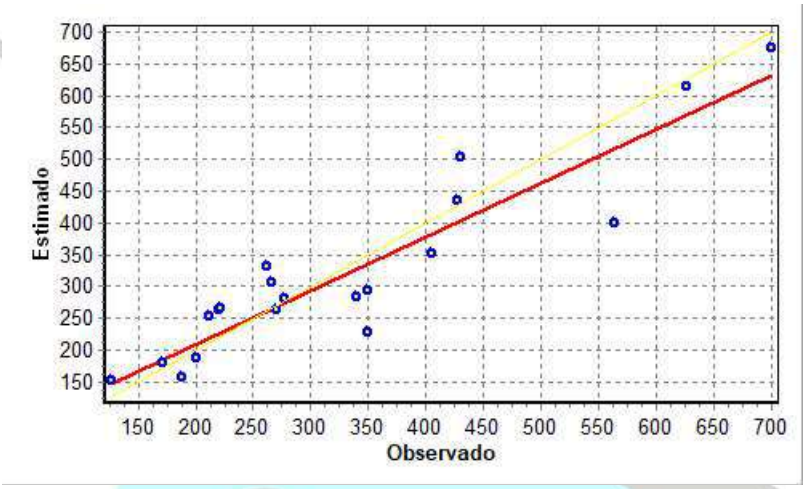
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



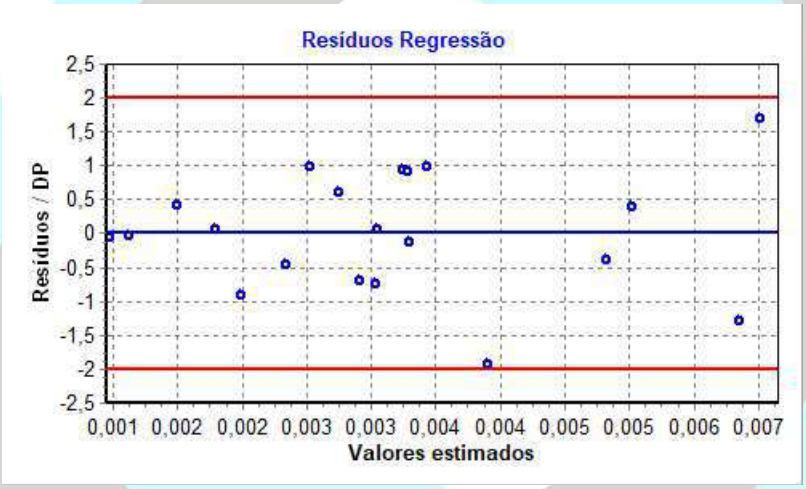
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

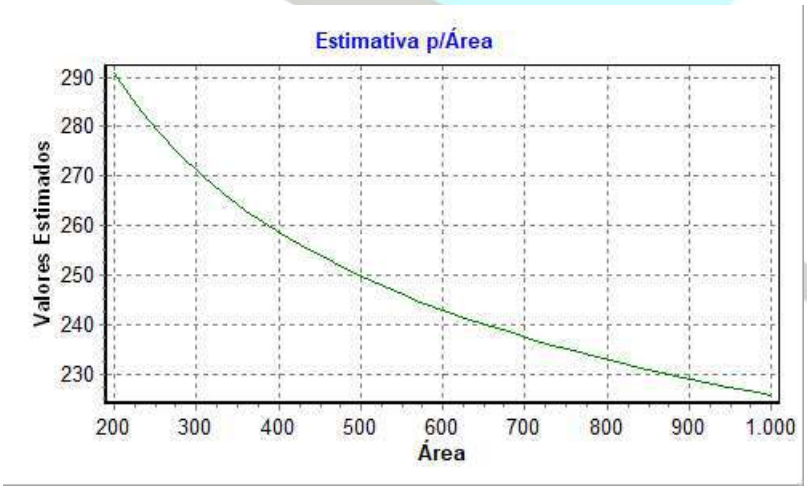
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

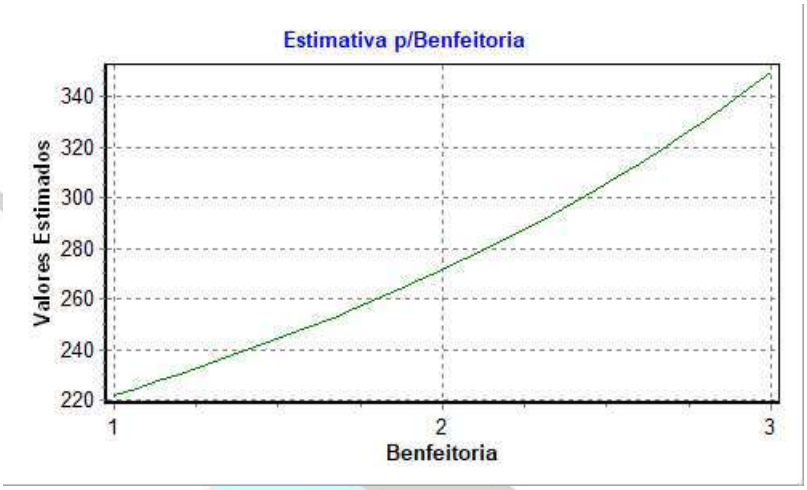


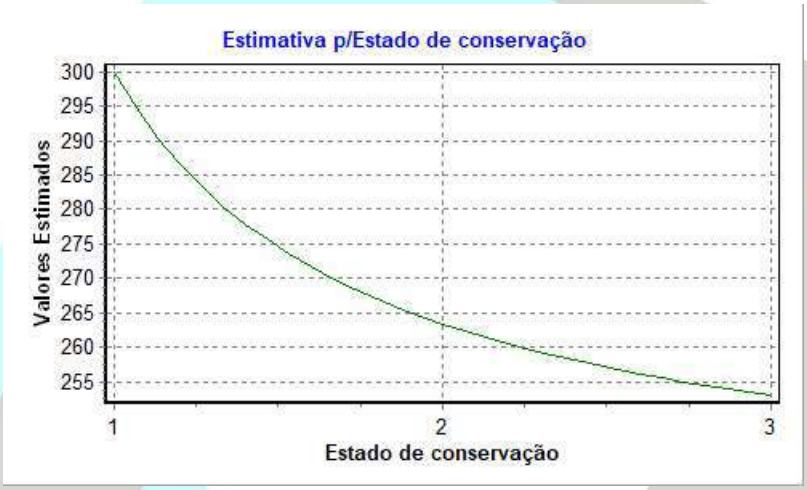

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

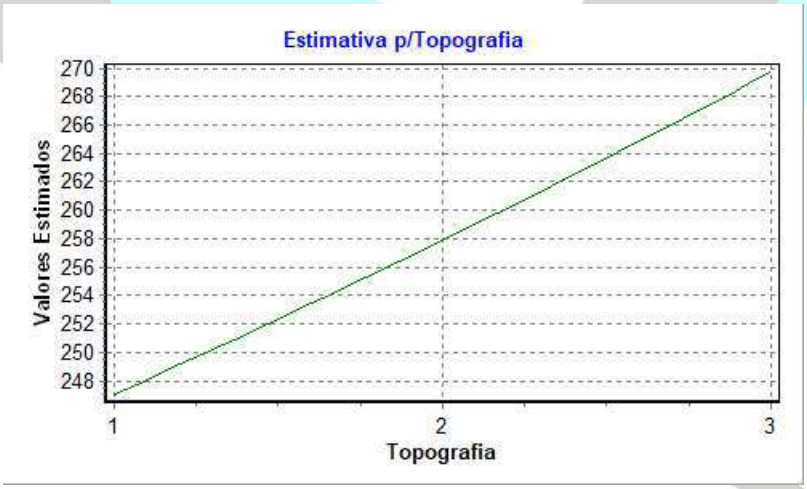





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

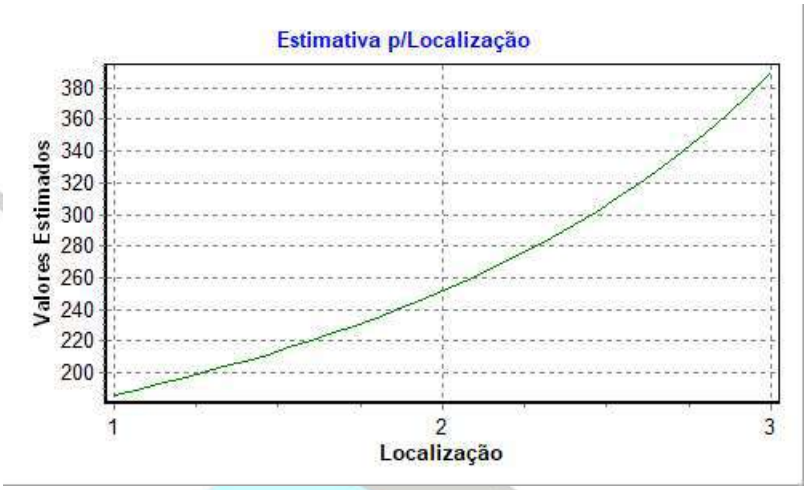





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 2,00 | Não |
| Localização | 2,00 | Não |

## 11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

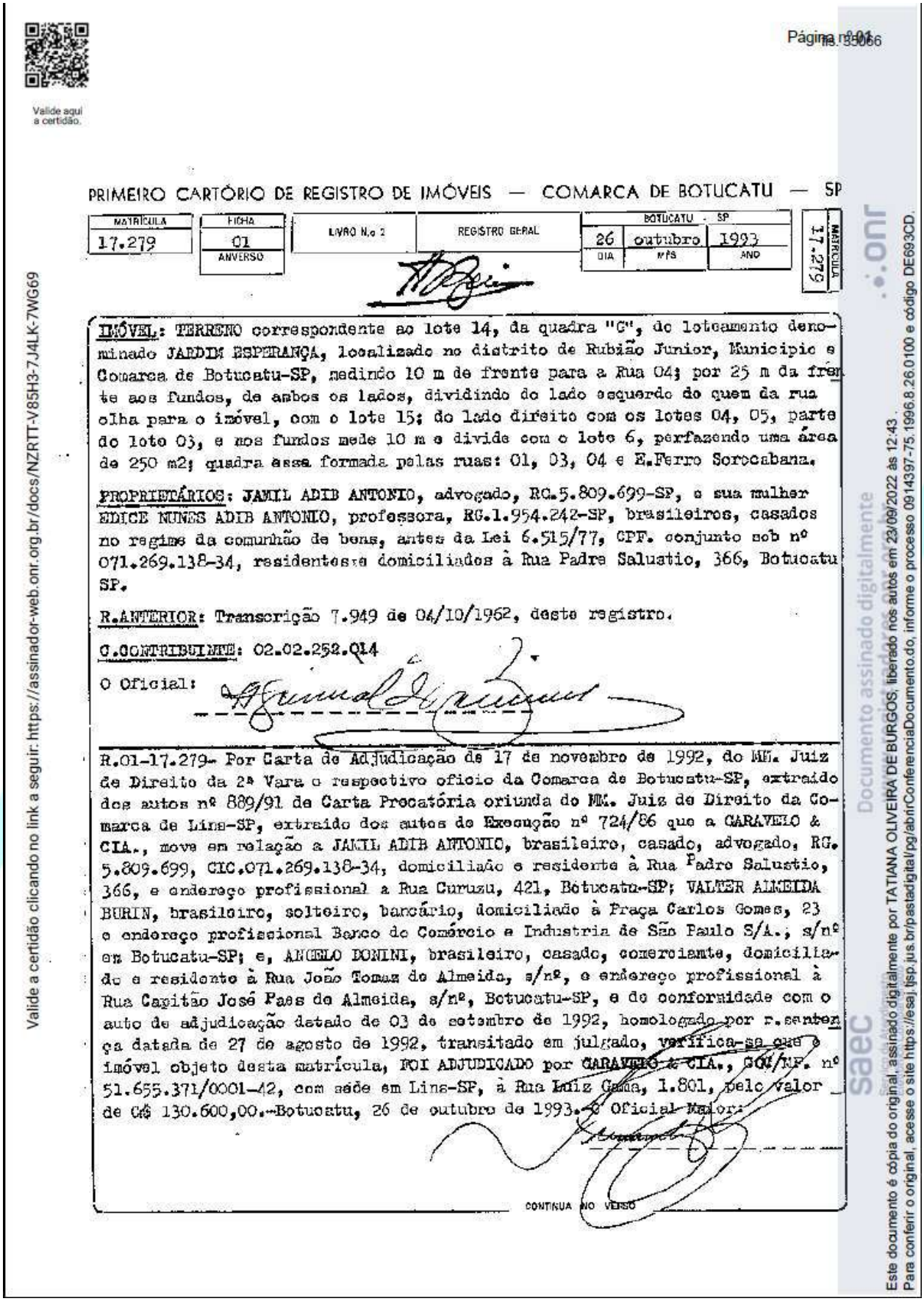
CPF: 311.676.028-46

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

## 12. MATRÍCULA



Página nº 01 ms. 35066

Valide aqui a certidão.

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.o 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.279 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

MATRÍCULA 17.279

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 14, da quadra "C", do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 04; por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 15; do lado direito com os lotes 04, 05, parte do lote 03, e nos fundos mede 10 m e divide com o lote 6, perfazendo uma área de 250 m2; quadra essa formada pelas ruas: 01, 03, 04 e E.Ferro Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, Botucatu SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949 de 04/10/1962, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.014

O Oficial:

R.01-17.279- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366, e endereço profissional a Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº, e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03 de setembro de 1992, homologado por r.sentença datada de 27 de agosto de 1992, transitado em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA., CGC/MF. nº 51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.600,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.- O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZRTT-V85H3-7J4LK-7WG69

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693CD.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.279 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

**Av.3/17.279**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923GZOIVB20L

**Av.4/17.279**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625GD47DX22P

**Av.5/17.279**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA N.º 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZRTT-V85H3-7J4LK-7WG69

Documento assinado digitalmente
saec .onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693CD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

Valide aqui a certidão.

Página: 1 de 1

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.279 | 02 | | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193GVTQL022P

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17279**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E30101402L 9NYSD22R**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

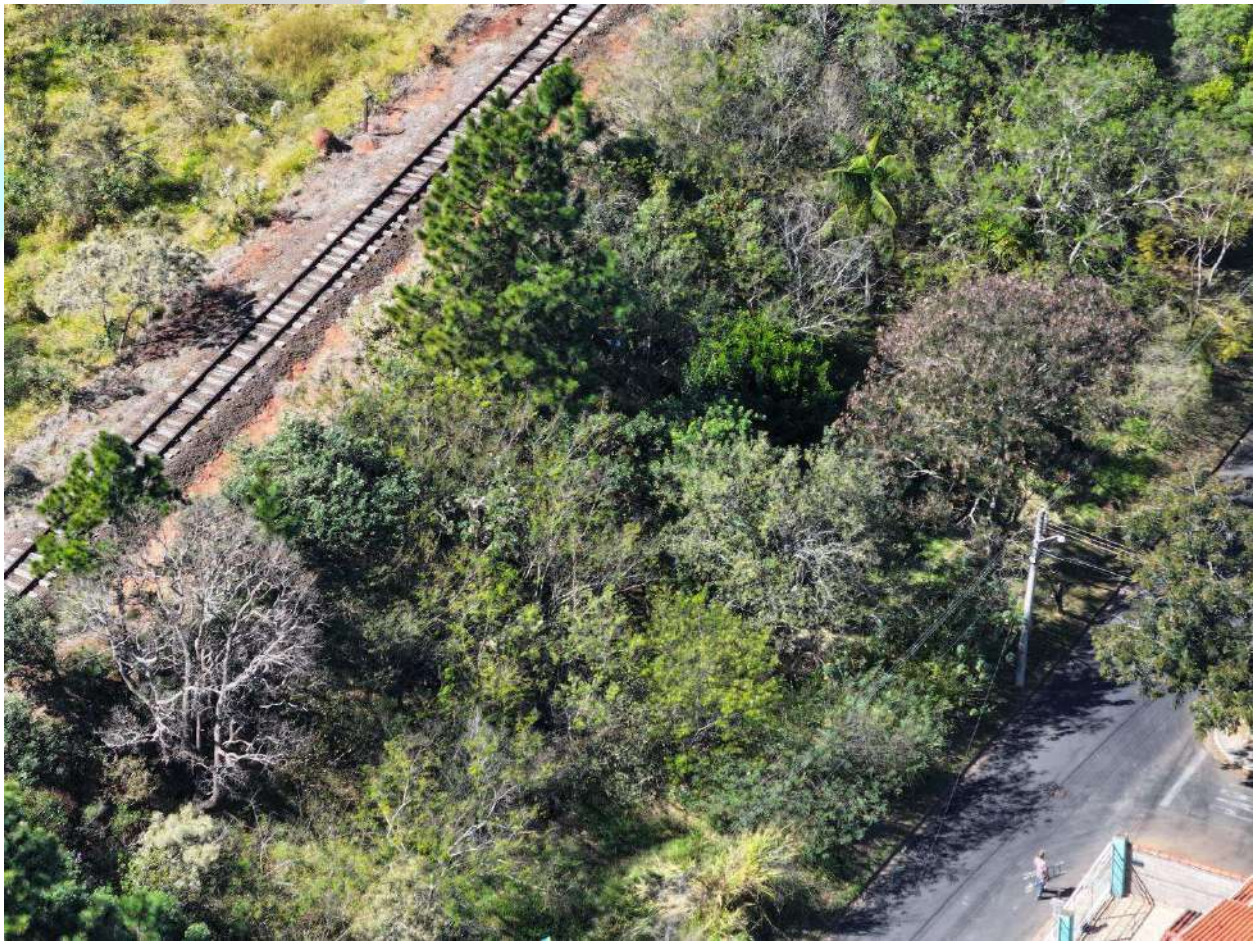
Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZRTT-V85H3-7J4LK-7WG69

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693CD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código cHG4gAjZ.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.280-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 15 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 15 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

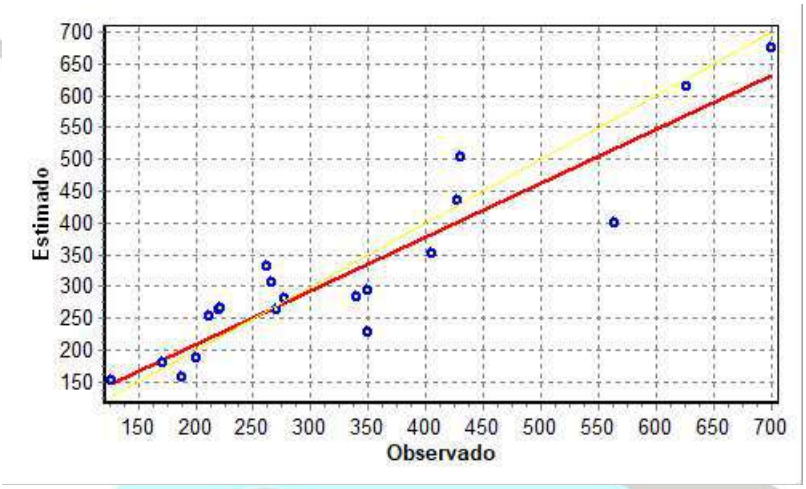
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



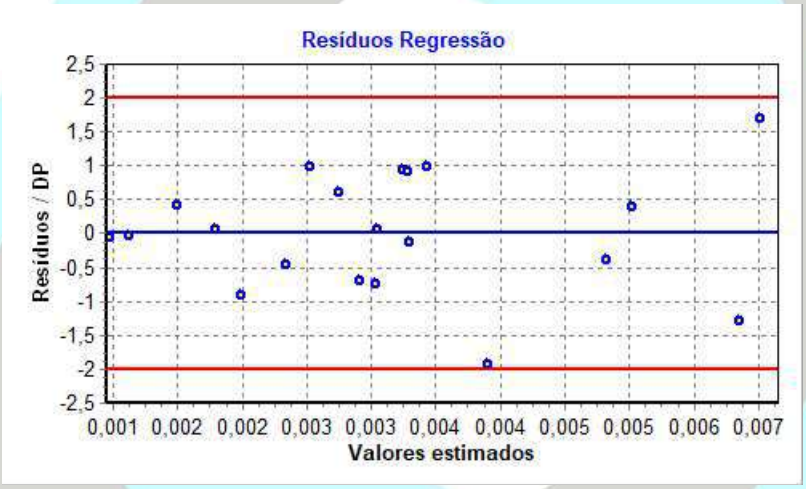
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

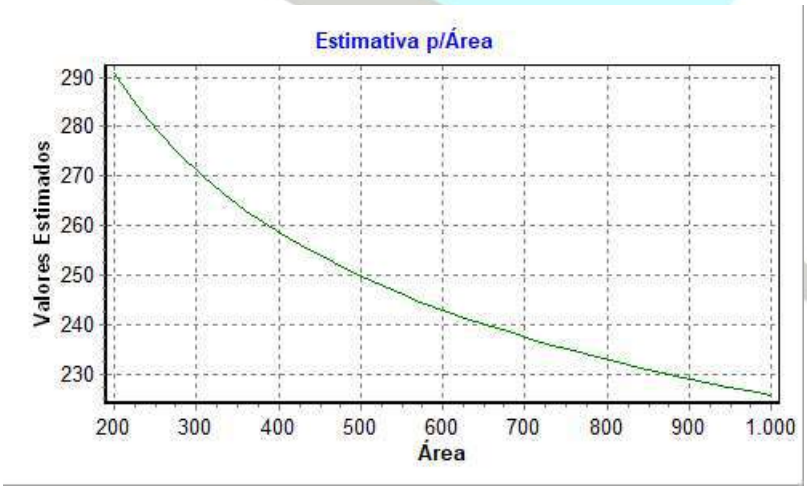
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

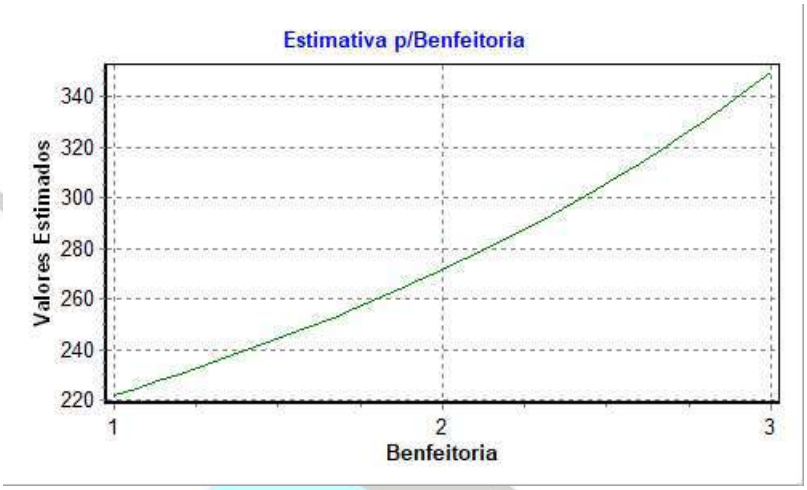


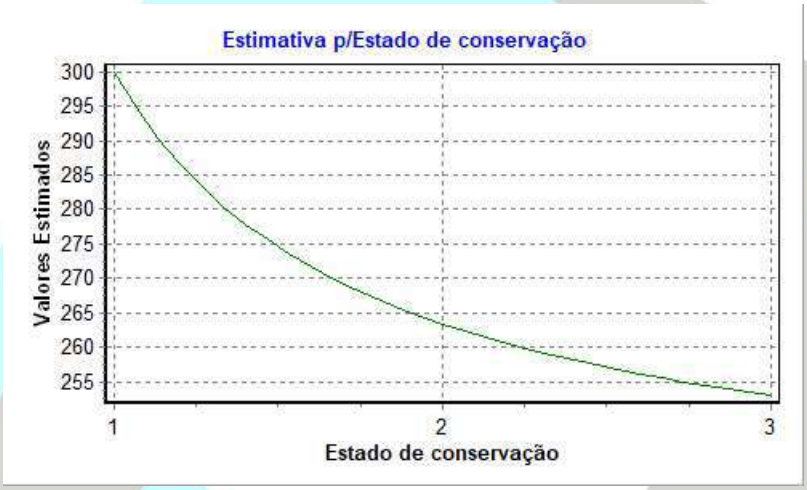

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

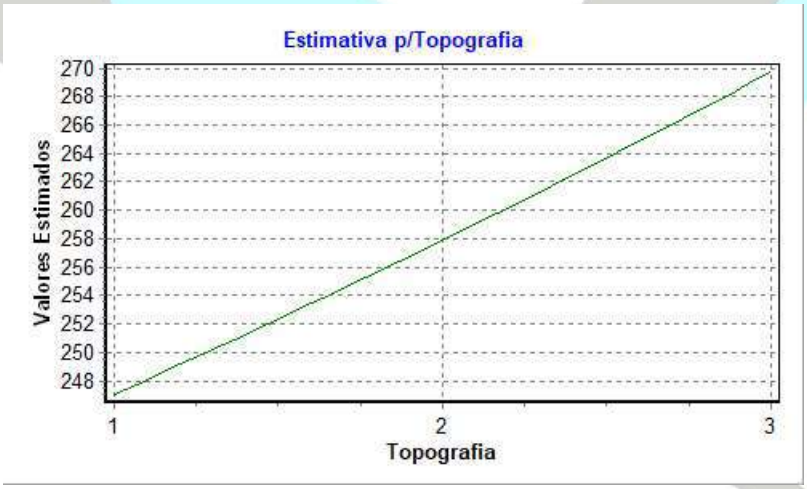





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

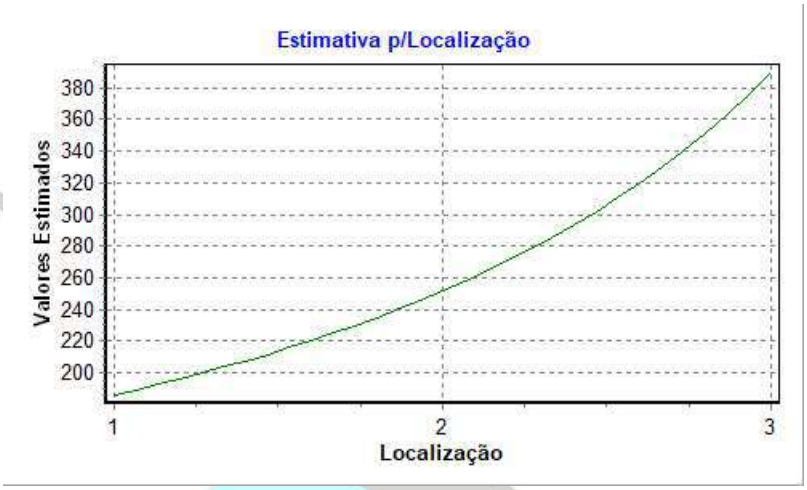





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 2,00 | Não |
| Localização | 2,00 | Não |

## 11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

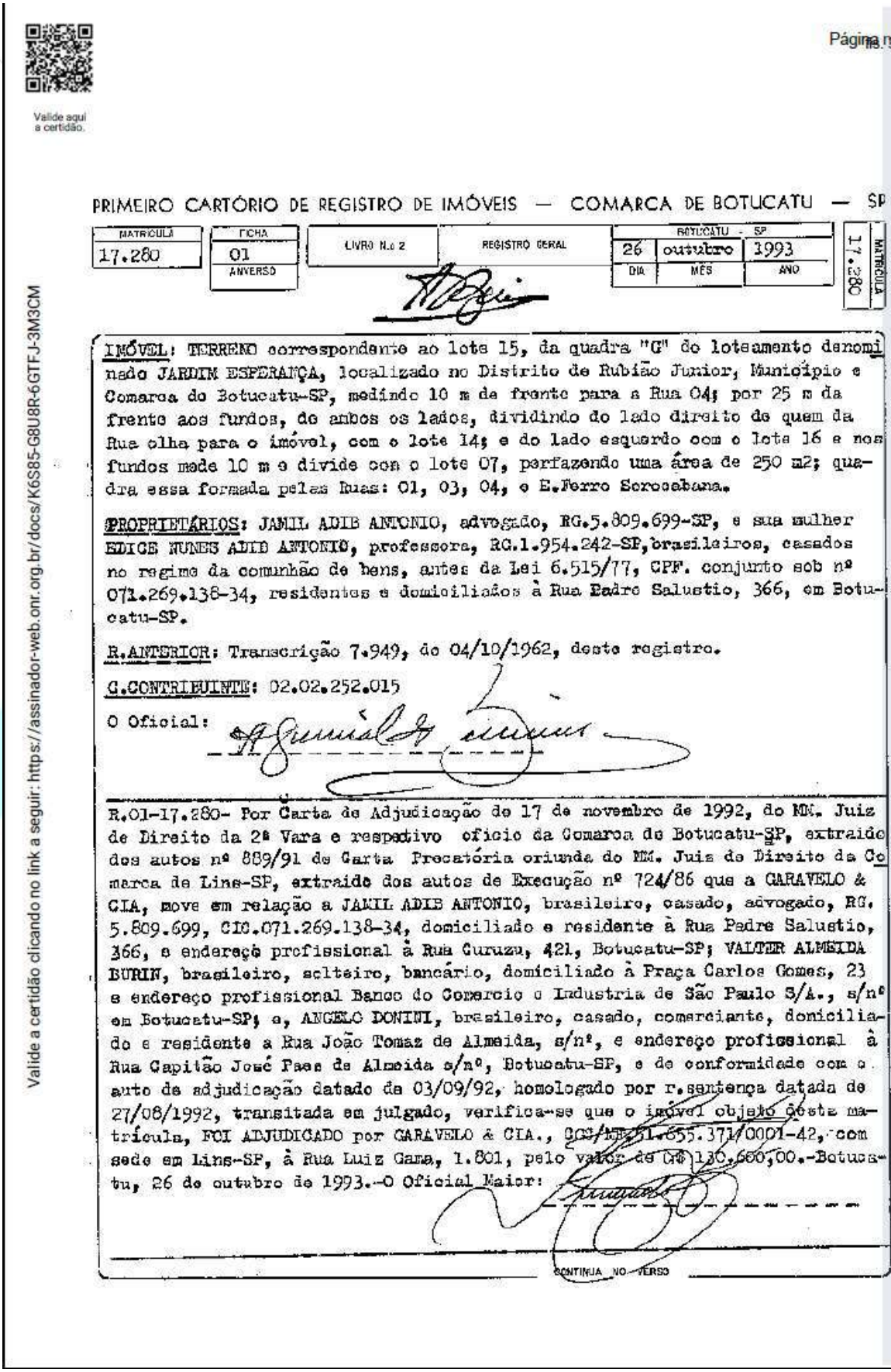
CPF: 311.676.028-46

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

## 12. MATRÍCULA



Valide aqui a certidão.

Página nº 01 ns. 35069

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.280 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.280 MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 15, da quadra "G" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Município e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 04; por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote 14; e do lado esquerdo com o lote 16 e nos fundos mede 10 m e divide com o lote 07, perfazendo uma área de 250 m2; quadra essa formada pelas Ruas: 01, 03, 04, e E.Ferro Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, em Botucatu-SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, do 04/10/1962, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.015

O Oficial:

R.01-17.280- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA, move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366, e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comercio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente a Rua João Tomaz de Almeida, s/nº, e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA., CGC/MF 51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.660,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K6S85-G8U8R-6GTFJ-3M3CM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693D1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.280 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de Garavello e Cia., procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o *Auto de Arrecadação* datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

**Av.3/17.280**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923WFXW3U20Y

**Av.4/17.280**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625UJUSS322D

**Av.5/17.280**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA N.º 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K6S85-G8U8R-6GTFJ-3M3CM

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693D1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

Valide aqui a certidão.



## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.280 | 02 | | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193FBWOEG227

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17280**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E30101402N GTJJS22D**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K6S85-G8U8R-6GTFJ-3M3CM

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693D1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código Tek9jVAZ.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.281-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 16 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 16 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

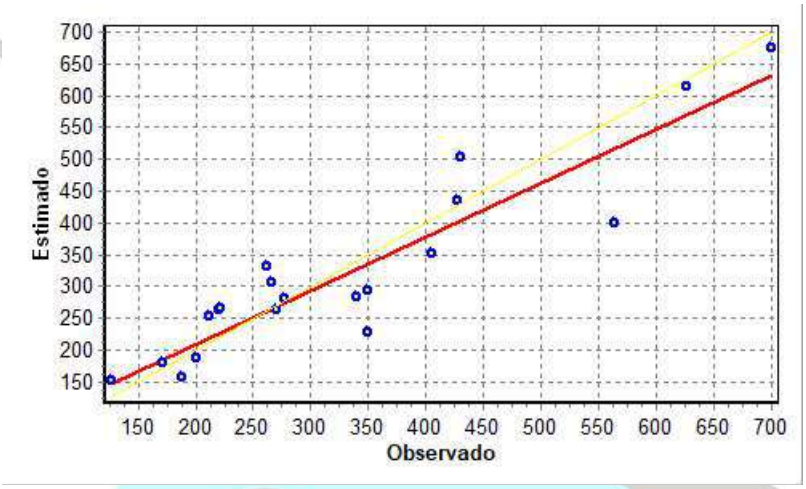
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



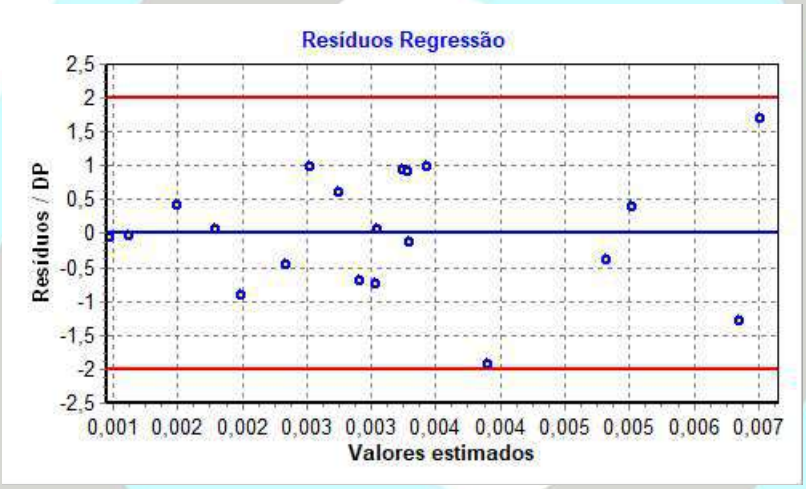
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

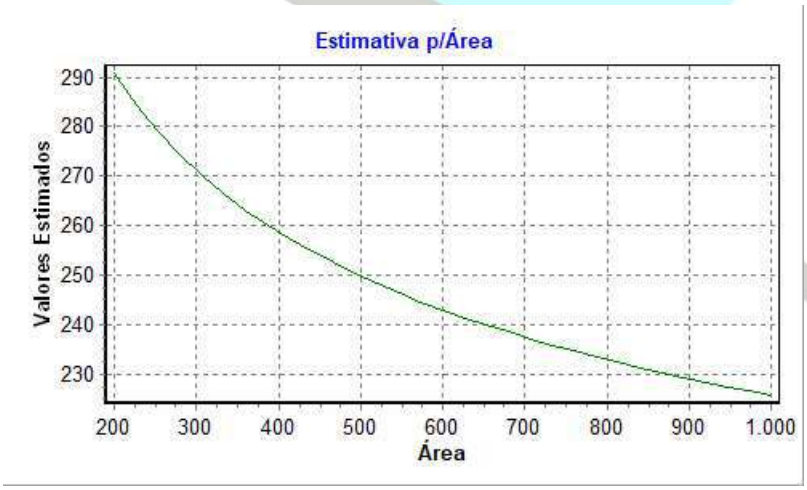
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

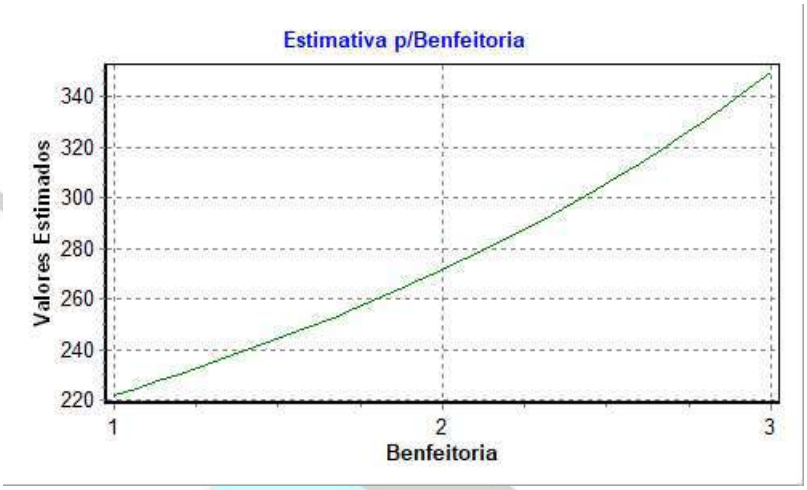


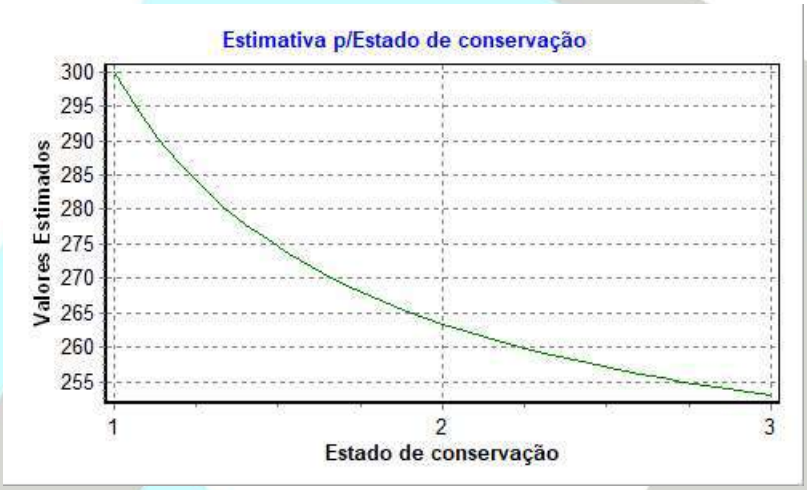

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

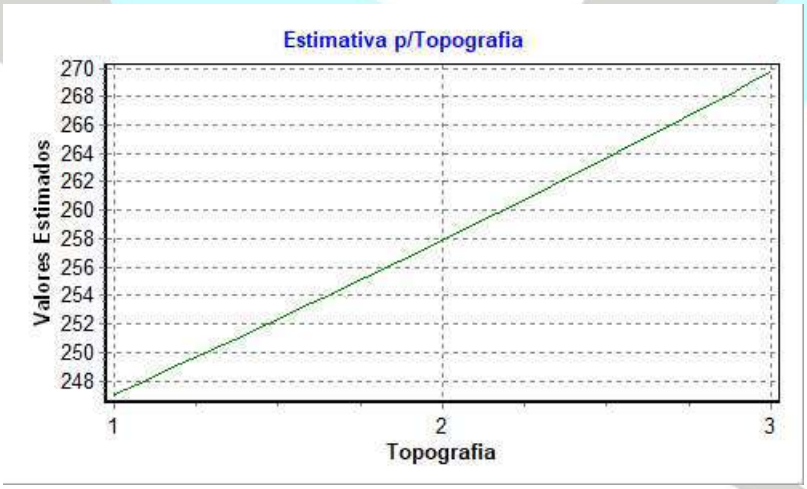





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

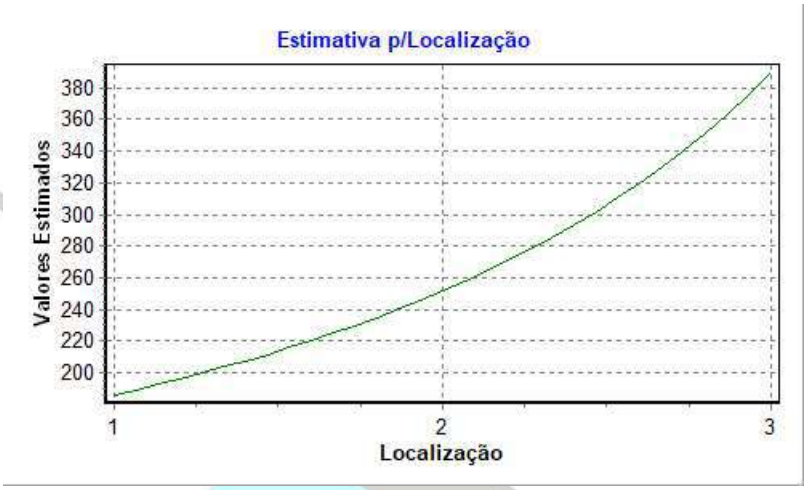





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.

Página nº 001 ns. 35072

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.o 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | | MATRÍCULA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.281 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MES | 1993 ANO | 17.281 |

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 16 da quadra "G" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 04; por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 15; do lado esquerdo com o lote 17 e nos fundos mede 10 m e divide com o lote 08, perfazendo uma área de 250 m2; quadra essa formada pelas ruas: 01, 03, 04, e E.Ferro Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, em Botucatu-SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, de 04/10/1962, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.016

O Oficial:

R.01-17.281- Por ~~Carta de~~ Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366, e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, em Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, solteiro, brasileiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comércio e Industria de São Paulo S/A., s/nº, em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida s/nº, e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida s/nº, Botucatu-SP; e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA., CGC/MF.51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Cama, 1.801, pelo valor de Cr$ 110.600,00.-Botucatu 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLG3D-UVYQJ-ZXJ8U-AJ7PP

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693D3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.281 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02. Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

**Av.3/17.281**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923JUX5SP20K

**Av.4/17.281**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E101026251K2K8N22P

**Av.5/17.281**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLG3D-UVYQJ-ZXJ8U-AJ7PP

saec Documento assinado digitalmente .:.onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693D3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 1

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.281 | 02 | LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E101031937DHXQU223

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17281**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E301014020 TSHZF22Q**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLG3D-UVYQJ-ZXJ8U-AJ7PP

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693D3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código s0vqJA0q.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.282-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 17 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 17 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

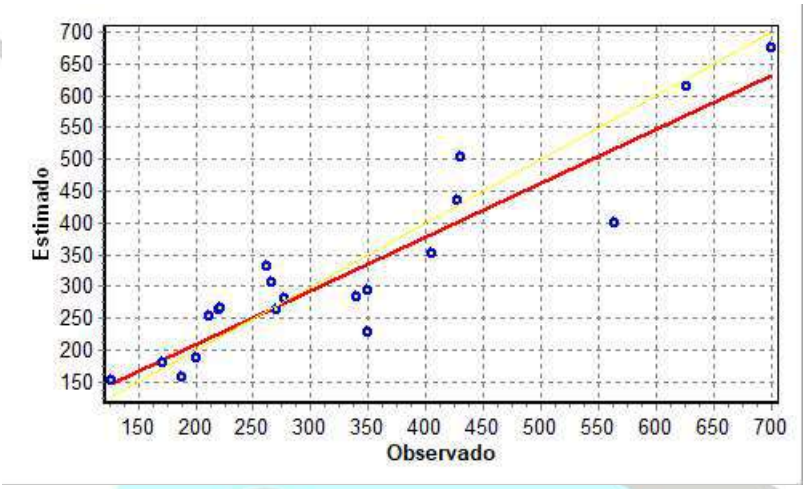
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



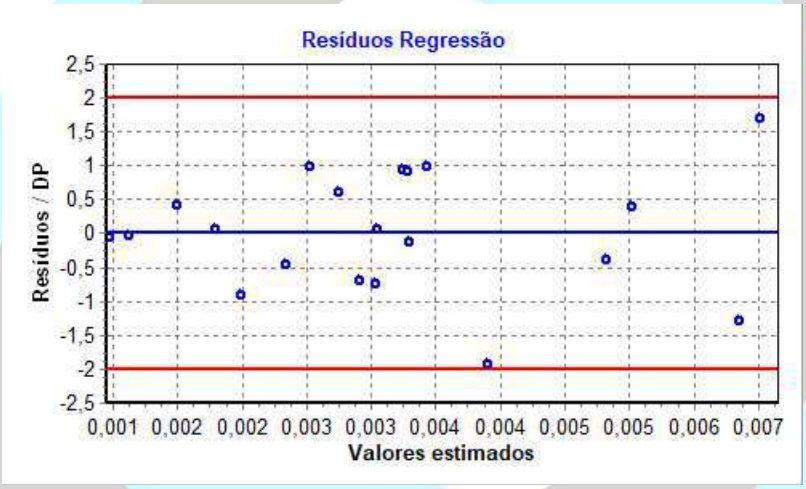
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

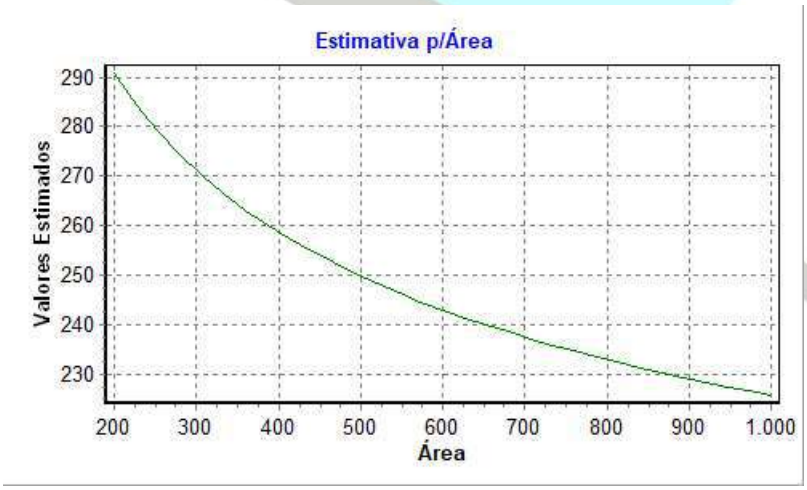
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

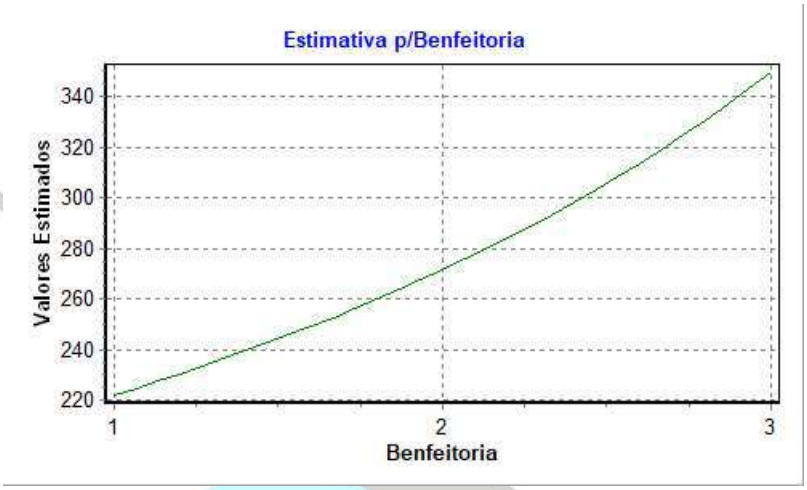


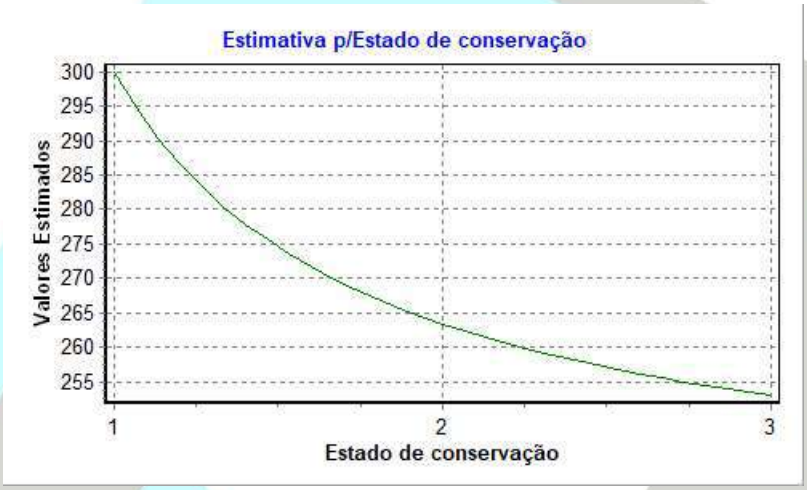

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

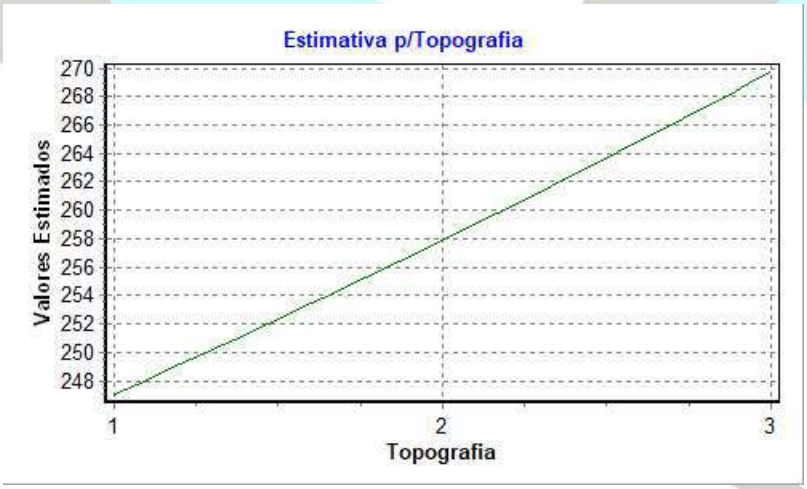





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

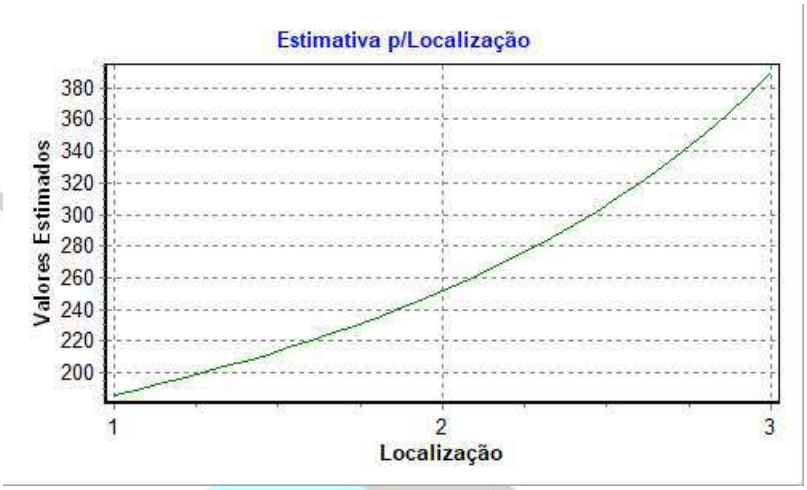





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.

Página nº 001 m. 35075

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.282 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

MATRÍCULA 17.282

IMÓVEL : TERRENO correspondente ao lote 17 da quadra "G" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 4, por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 16; do lado esquerdo com o lote 18 e nos fundos mede 10 m,divide com o lote 9, encerrando a área de 250 m2, na quadra formada pelas Ruas 01, 03, 04 e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, Botucatu-SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, do 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.017

O Oficial:

R.01-17.282- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio 366, e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comercio e Indústria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº, e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA., CGC/MF 51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Cama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.600,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/48AZQ-Z6M6T-BQKN9-TSB8V

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693D6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.282 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.** Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

**Av.3/17.282**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923F7SWNM20W

**Av.4/17.282**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625IIWSE0227

**Av.5/17.282**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/48AZQ-Z6M6T-BQKN9-TSB8V

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693D6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 3

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.282 | 02 | | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193XIG31Q22P

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402**.

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17282**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

Oficial.....R$ 0,00
Estado.....R$ 0,00
IPESP.....R$ 0,00
Reg.Civil.....R$ 0,00
Trib.Justiça..R$ 0,00
ISS.....R$ 0,00
MP.....R$ 0,00
**TOTAL.....R$ 0,00**

**Selo digital nº.:1115423E30101402GCDAVC22C**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**
**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/48AZQ-Z6M6T-BQKN9-TSB8V

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693D6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código uMuUJR7v.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.283-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 18 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 18 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

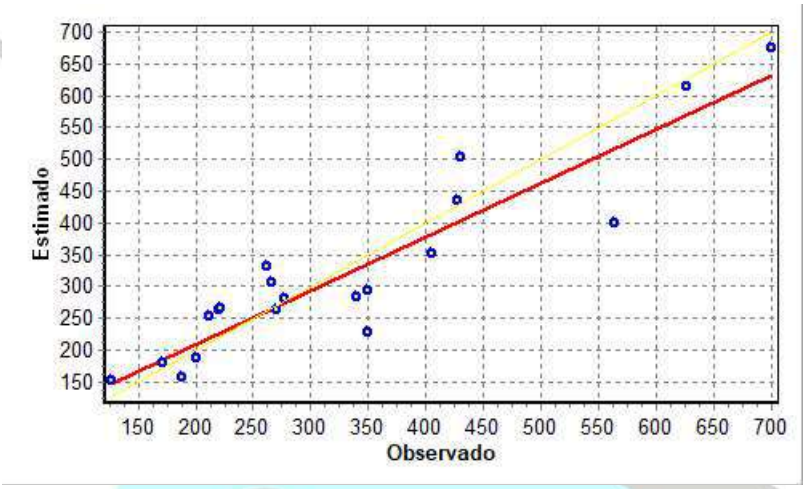
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



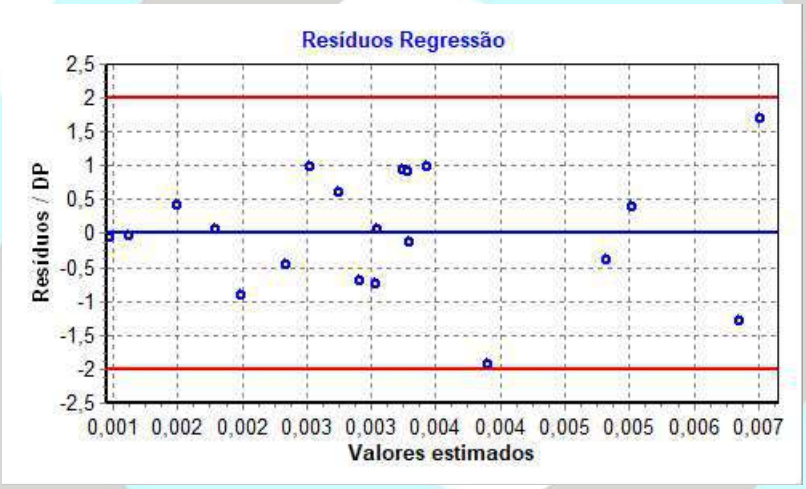
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

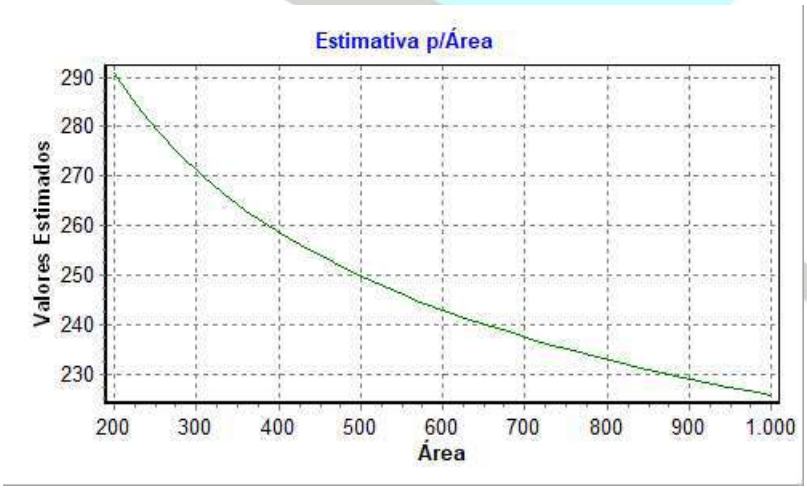
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

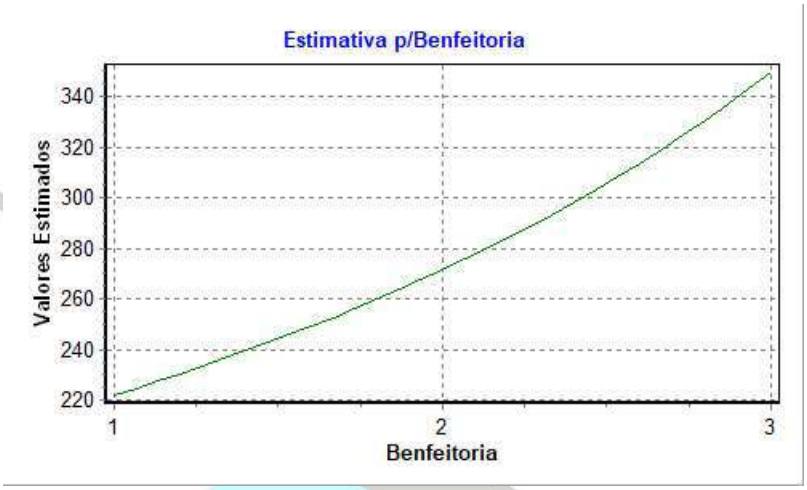


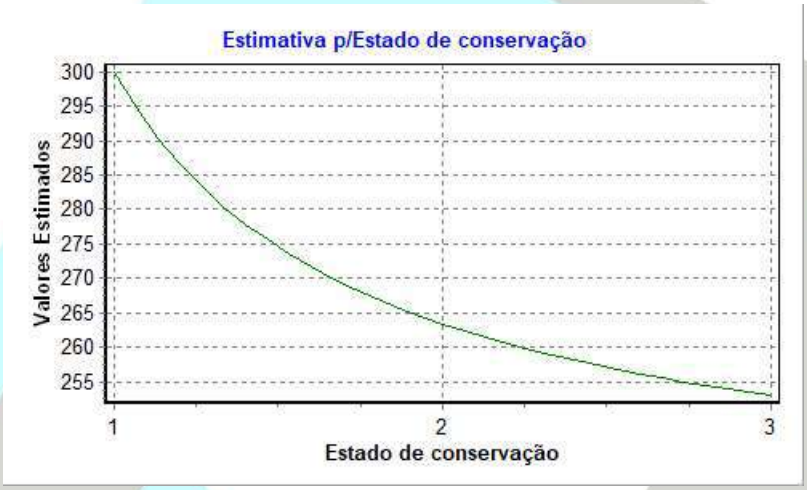

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

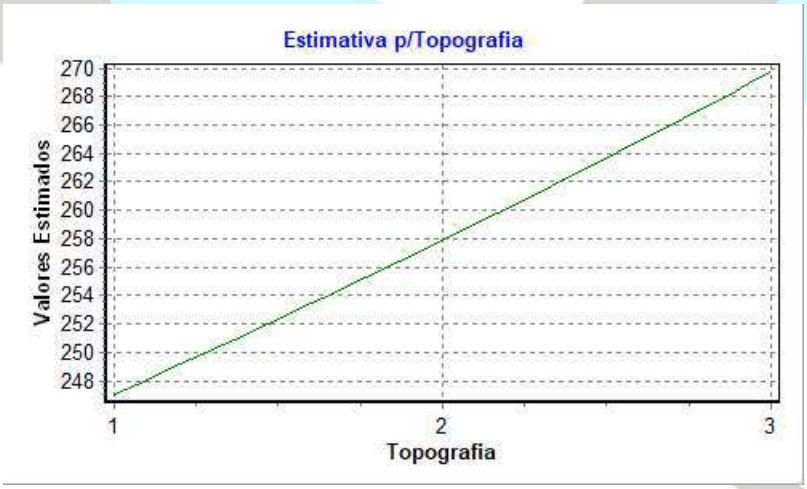





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

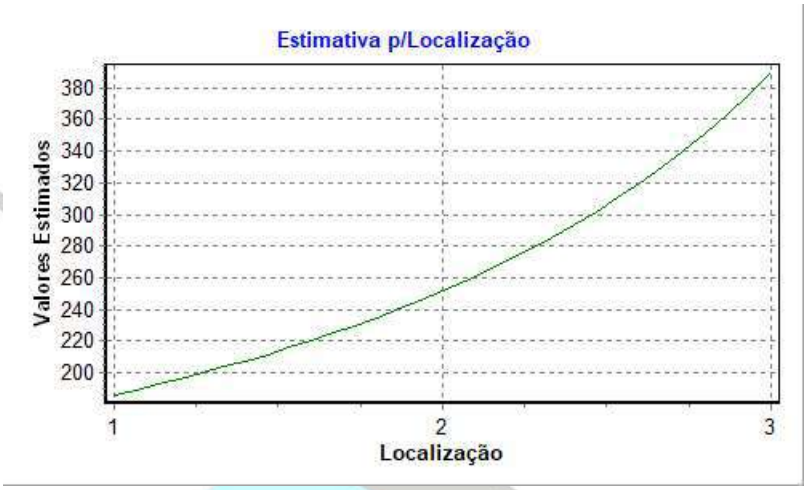





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.

Página nº 001 fls. 35078

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.283 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.283 MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 18 da quadra "G" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a rua 4, por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 17; do lado esquerdo com o lote 19 e nos fundos onde mede 10 m com o lote 10, encerrando a área de 250 m2, na quadra formada pelas ruas 01, 03, 04, e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIO: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, Botucatu-SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.018

O Oficial:

R.01-17.283- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA, move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC. 071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comercio e Industria de São Paulo S/A., s/nº, em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Pass de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA., CGC/MF. 01.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Game, 1.801, pelo valor de Cr$ 139.600,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G8HTB-GE52J-XTNDA-JVYDC

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693D9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.283 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o *Auto de Arrecadação* datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

**Av.3/17.283**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923MBRSLC20D

**Av.4/17.283**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625JI458I22E

**Av.5/17.283**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10103193ICVZW922D

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G8HTB-GE52J-XTNDA-JVYDC

Documento assinado digitalmente saec .onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693D9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

Valide aqui a certidão.

Página nº 93 fls. 99080

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G8HTB-GE52J-XTNDA-JVYDC

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17283**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

Oficial.....R$ 0,00
Estado.....R$ 0,00
IPESP.....R$ 0,00
Reg.Civil.....R$ 0,00
Trib.Justiça..R$ 0,00
ISS.....R$ 0,00
MP.....R$ 0,00
**TOTAL.....R$ 0,00**

**Selo digital nº.:1115423E30101402H J42IT22Z**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

Documento assinado digitalmente
saec .onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:43 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693D9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código aLzc7WVZ.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.284-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 19 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 19 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

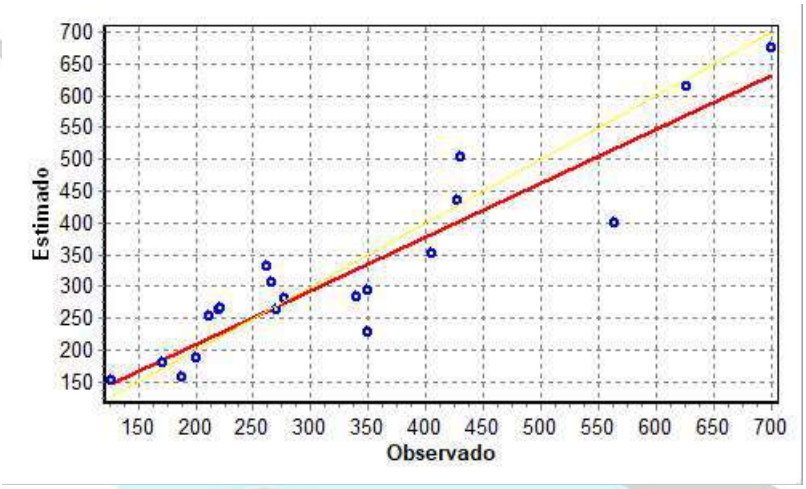
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



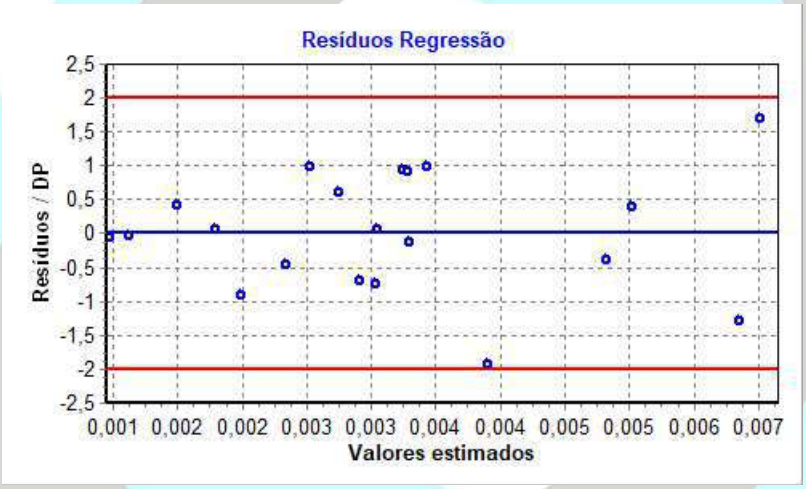
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

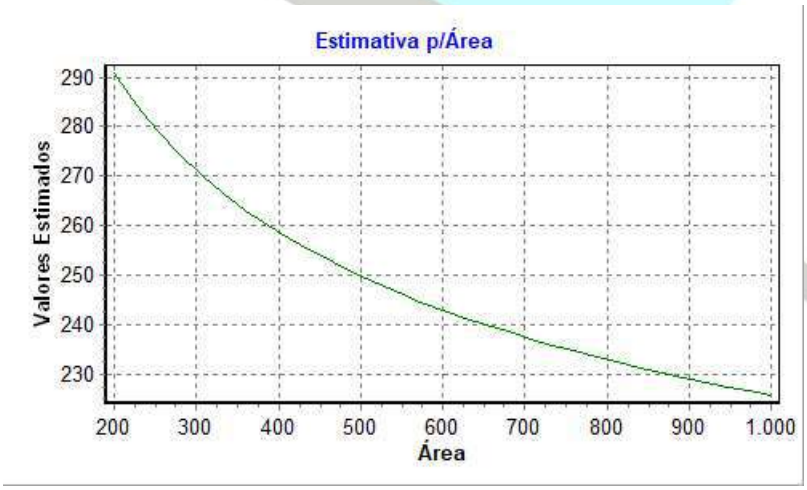
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

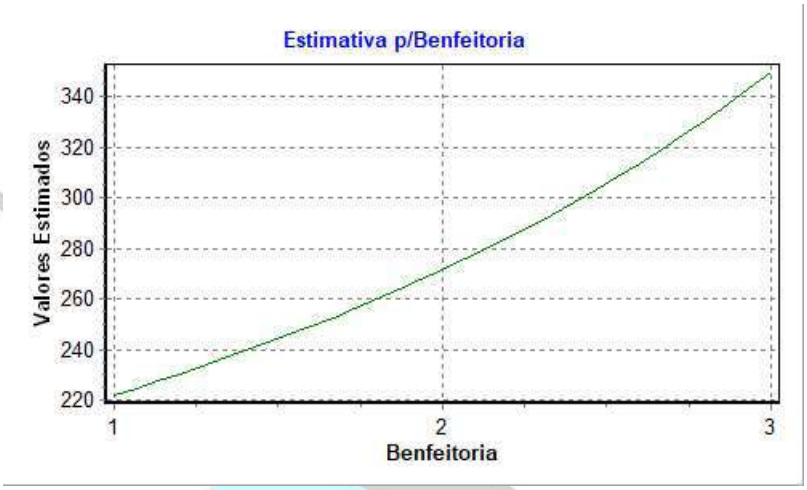


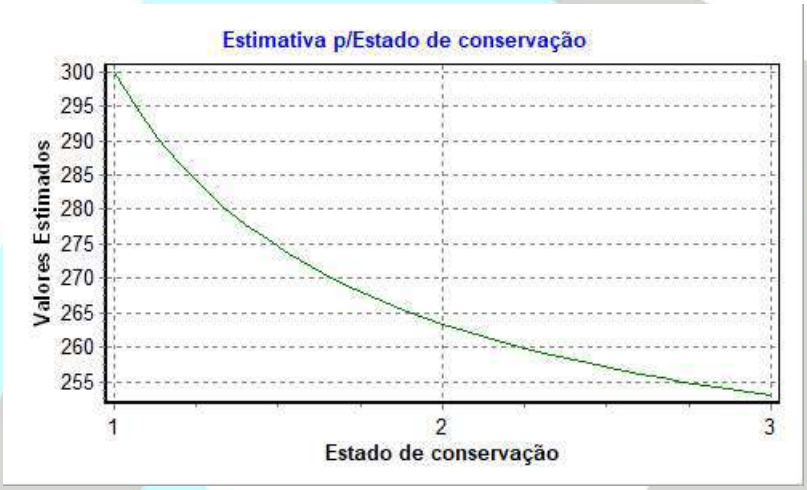

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

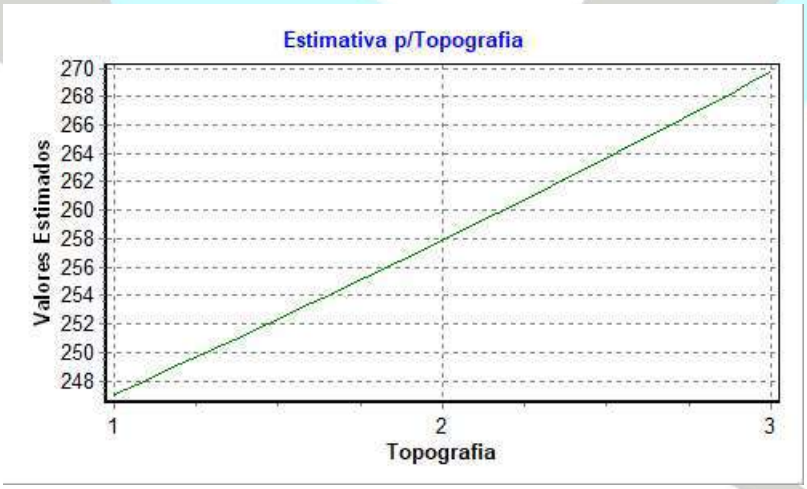





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

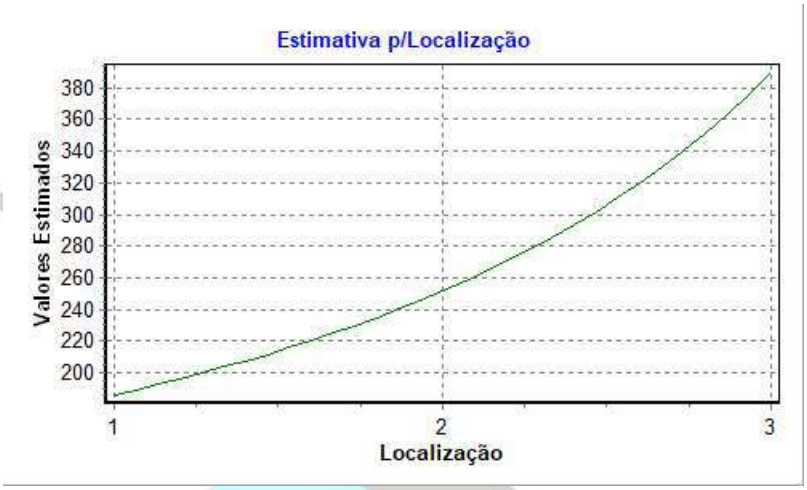





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.

Página nº 01 ns. 39081

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.o 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.284 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.284 MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 19, da quadra "G" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localisado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 4, por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 18; do lado esquerdo com o lote 20 e nos fun-/dos onde mede 10 m., divide com o lote 11, encerrando a área de 250 m2, na quadra formada pelas ruas 01, 03, 04 e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, Botucatu SP.

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949 de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.019

O Oficial:

R.01-17.284- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, RG.5.809.699, advogado, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366 e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comercio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tomaz de Almeida, s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Pena de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por r.sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA., CGC/MF. 51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.600,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.- O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HE5LR-C6BHX-2FL78-DNGNT

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693DB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.284 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

**Av.3/17.284**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juizo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923AJDEHN20W

**Av.4/17.284**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juizo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625 96R52Q22G

**Av.5/17.284**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juizo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

* CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HE5LR-C6BHX-2FL78-DNGNT

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693DB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 3

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.284 | 02 | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193ISW7HT22A

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17284**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

Oficial.....R$ 0,00
Estado.....R$ 0,00
IPESP.....R$ 0,00
Reg.Civil.....R$ 0,00
Trib.Justiça..R$ 0,00
ISS.....R$ 0,00
MP.....R$ 0,00
**TOTAL.....R$ 0,00**

**Selo digital nº.:1115423E301014025 BWCRM22L**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**
**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

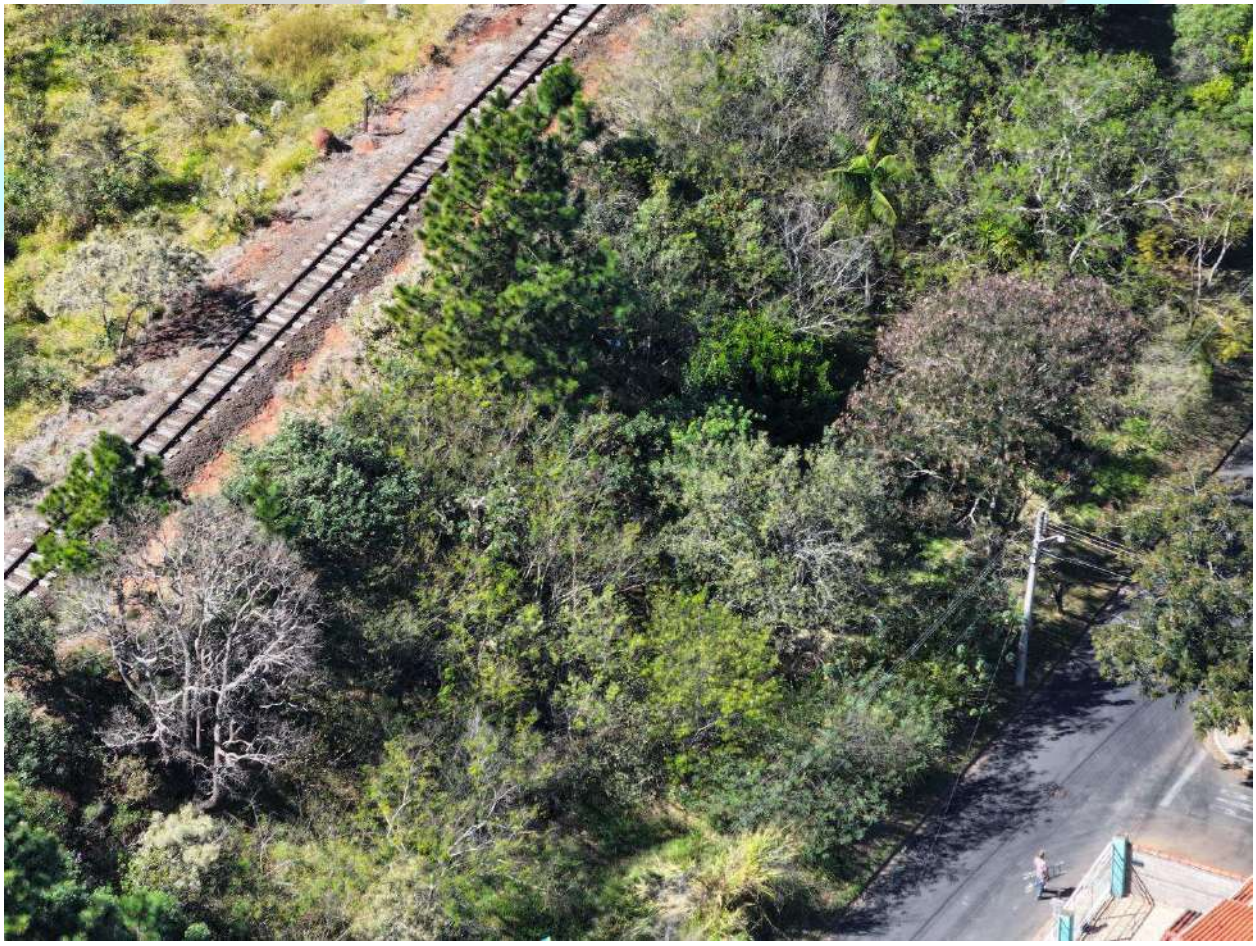
Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HE5LR-C6BHX-2FL78-DNGNT

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693DB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código ozSXIITA.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.285-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 20 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 20 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

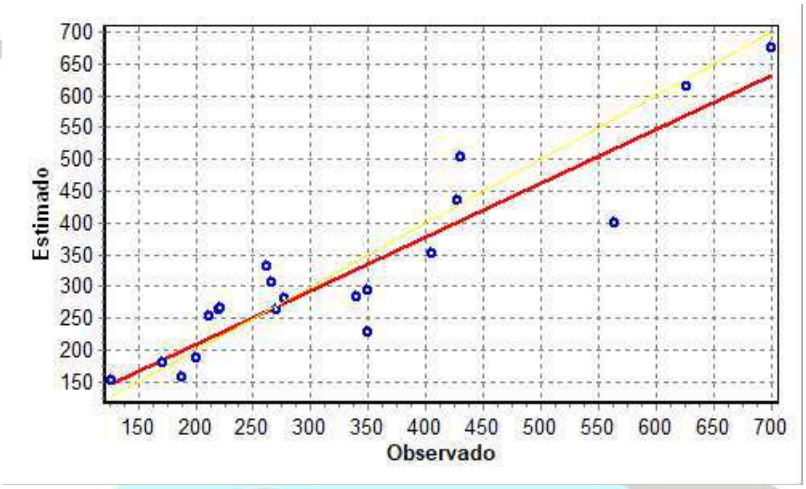
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



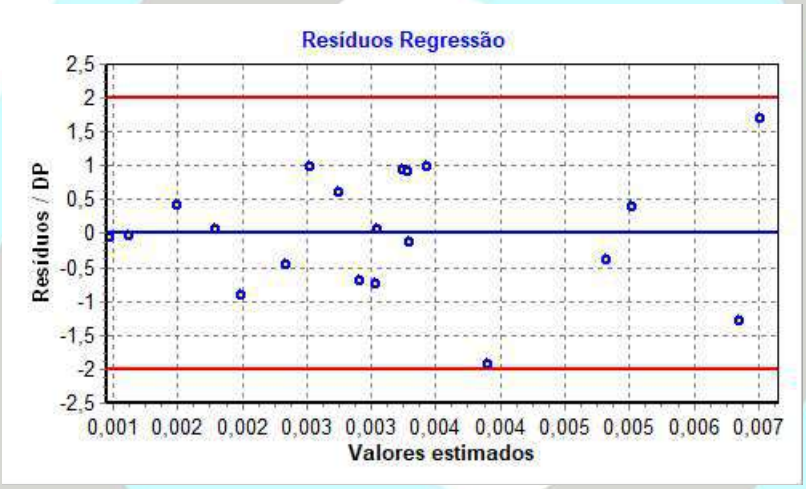
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

## 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

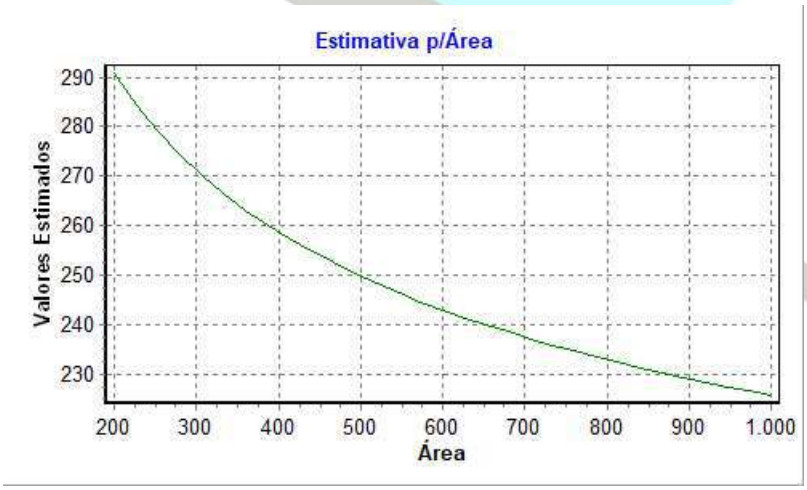
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

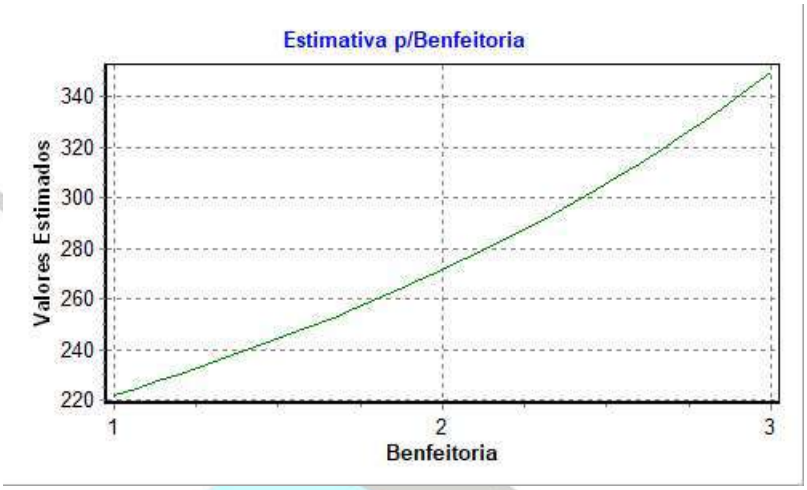


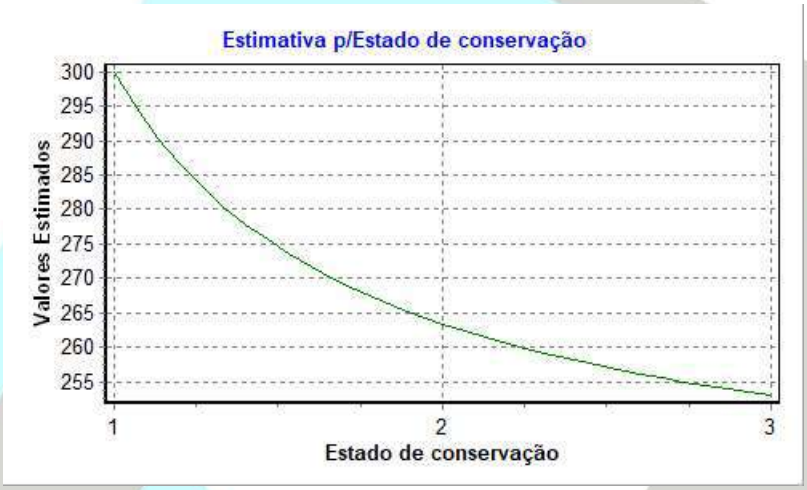

## 16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

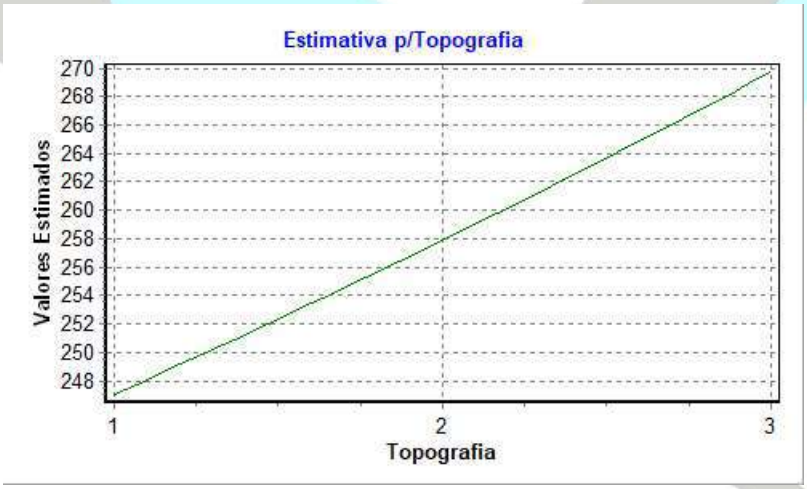





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

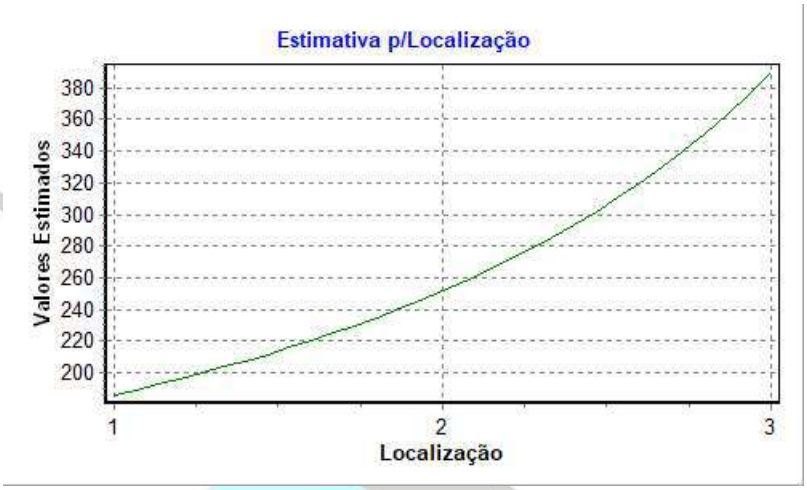





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 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

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

## 12. MATRÍCULA

Valide aqui a certidão.

Página nº 01 ns 95084

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.285 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.285 MATRÍCULA

IMÓVEL:- TERRENO correspondente ao lote 20, da quadra "G", do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Municipio e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 4, por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote 19; do lado esquerdo com o lote 21 e nos fundos, onde mede 10 m divide com o lote 12, encerrando a área de 250 m2, na quadra formada pelas ruas 01, 03, 04, e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF.conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, Botucatu SP.-

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949 de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.020

O Oficial:

R.01-17.285- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo oficio da Comarca de Botucatu-SP, extraido dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraido dos autos de Execução nº 724/86 que a GARAVELO & CIA., move em relação a JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366, e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; VALTER ALMEIDA BURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comercio e Industria de São Paulo S/A., s/nº Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tonaz de Almeida s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por sentença datada de 27/08/1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por GARAVELO & CIA., CGC/MF 51.655.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.000,00.=Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G7MJ2-NAU6G-QZTLK-269BD

Documento assinado digitalmente .onr saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693DF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.285 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de **Garavello e Cia.**, procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o ***Auto de Arrecadação*** datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.**. Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta.

**Av.3/17.285**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923GMPRZG20E

**Av.4/17.285**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625841TRU22H

**Av.5/17.285**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA N.º 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G7MJ2-NAU6G-QZTLK-269BD

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693DF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

Valide aqui a certidão.



## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.285 | 02 | LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL | 13 | maio | 2022 |

Selo digital 1115423E10103193VOQDAH22V

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17285**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E30101402V FCF0622P**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**

**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G7MJ2-NAU6G-QZTLK-269BD

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693DF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código wdtsC5Yn.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: AGOSTO - 2023**

**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

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

# AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE**
**TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA**

**EMPRESA**
**GARAVELO & CIA MASSA FALIDA**

**Matrícula 17.286-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA BOTUCATU**

**PROCESSO 0914397-75.1996.8.26.0100**
**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**VALOR DE R$ 54.000,00**
**(CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS)**

**EMPRESA**
**RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

**DATA: AGOSTO DE 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO




RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N

BAIRRO JARDIM SANTO INÁCIO

CIDADE DE BOTUCATU/SP

DISTRITO RUBIÃO JUNIOR

LOTE 21 – QUADRA G

CEP: 18618-184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

## Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE ..... 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO ..... 1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 2
    5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ..... 2
    5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ..... 2
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ..... 3
8. VARIÁVEIS DO MODELO ..... 3
    10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES ..... 3
    10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES ..... 3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS ..... 3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR ..... 5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO ..... 12
12. MATRÍCULA ..... 13
12. FOTO ..... 16
13. LINKS ..... 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

## 2. FINDALIDADE DO LAUDO

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

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar as 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

. Sua localização se dá na RUA RAYMUNDO PUTTI, S/N, Lote 21 da Quadra G, do bairro JARDIM SANTO INÁCIO, BOTUCATU, SP, de CEP: 18618-184.

### 5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O marco zero de Botucatu está localizado na Praça Emílio Peduti ("Praça do Bosque"), localizada no centro da Cidade. A população estimada em 2020 é de 148.130 habitantes. Além do perímetro urbano e da zona rural, o Município também é formado pelos distritos de Cesar Neto (mais conhecido por Anhumas, um dos bairros do distrito), Rubião Júnior e Vitoriana.

O destaque no ensino superior é o campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), que é dividido entre o Hospital das Clínicas e a Fazenda Lageado e interligado por uma ciclofaixa. A UNESP oferece vários cursos de graduação e pós-graduação, nas áreas de medicina, medicina veterinária e zootecnia, biociências e ciências agronômicas. O Hospital das Clínicas da Faculdade de Medicina de Botucatu (HC/FMB) é um dos mais conceituados do Brasil e atende pacientes de todas as regiões do país.

O perfil econômico e industrial de Botucatu é bastante diversificado, oferecendo oportunidades em todos os setores. Algumas das principais empresas brasileiras que estão situadas na Cidade são: Duratex, Embraer, Caio Induscar, Hidroplás, BrasHidro, Inbrasp, Café Tesouro, Eucatex e Centro Flora/Anidro do Brasil.

O turismo em Botucatu é composto pelas diversas belezas naturais: o Rio Tietê, cujas margens formaram-se bairros como a Mina e o Rio Bonito; a Fazenda Lageado, onde fica localizado o Museu do Café; a Igreja de Rubião Júnior; as dezenas de Cascatas e Cachoeiras, entre elas a Cascata da Marta e a Cachoeira Pavuna; as formações geográficas, que geraram lendas como as Três Pedras, o Gigante Adormecido e o Morro do Peru.

Rerefência

https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/servicos/1004/dados-gerais/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado em um bairro residencial, o lote se encontra paralelo à linha férrea, em via de acesso, margeando os limites da UNESP.

O destaque fica para a proximidade da universidade, tendo poucos comércios, visto que o bairro possui características majoritariamente comercial.

## 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:

### 10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- 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.

### 10.2. 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:

- Benfeitorias: 1 = ruim;

- Estado de conservação: 2 = bom;

-Topografia: bom;

- Localização: 2 = bom.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

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

| Área | 250,00 m² | | |
|---|---|---|---|
| **Valores** | Unitário | Total | |
| **Mínimo** | 197,41 | R$ | 49.352,50 |
| **Médio** | 217,79 | R$ | 54.447,50 |
| **Máximo** | 242,87 | R$ | 60.717,50 |

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 54.000,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

# 10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | THIAGO MACEDO |
| Modelo: | Garavello & Cia - Botucatu |
| Data do modelo: | domingo, 6 de agosto de 2023 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 6 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 6 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 21 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Área | Numérica | Quantitativa | Em m² | Sim |
| Benfeitoria | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Quantitativa | R$ por m² | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 200,00 | 1.000,00 | 800,00 | 382,57 |
| Benfeitoria | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 1,81 |
| Estado de conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,19 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,24 |
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,10 |
| Valor unitário | 126,98 | 700,00 | 573,02 | 324,33 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8992887 / 0,9219201 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8087202 |
| Fisher - Snedecor: | 12,68 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 85% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 90% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 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 | 0,000 | 5 | 0,000 | 12,684 |
| Não Explicada | 0,000 | 15 | 0,000 | |
| Total | 0,000 | 20 | | |

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

1/Valor unitário = +0,005416881761 +0,0006145121133 * ln (Área) -0,000820242422 * Benfeitoria -0,000925209696 / Estado de conservação -0,0001701660151 * Topografia -0,001406395045 * Localização

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | ln(x) | 1,22 | 24,04 |
| Benfeitoria | x | -2,30 | 3,64 |
| Estado de conservação | 1/x | -0,66 | 52,04 |
| Topografia | x | -0,54 | 59,64 |
| Localização | x | -3,66 | 0,23 |
| Valor unitário | 1/y | 1,39 | 18,53 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | -0,03 | -0,11 | -0,07 | -0,29 | 0,38 |
| Benfeitoria | x2 | -0,03 | 0,00 | -0,66 | 0,11 | 0,52 | -0,63 |
| Estado de conservação | x3 | -0,11 | -0,66 | 0,00 | -0,15 | -0,66 | 0,54 |
| Topografia | x4 | -0,07 | 0,11 | -0,15 | 0,00 | 0,37 | -0,35 |
| Localização | x5 | -0,29 | 0,52 | -0,66 | 0,37 | 0,00 | -0,84 |
| Valor unitário | y | 0,38 | -0,63 | 0,54 | -0,35 | -0,84 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | x5 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0,00 | 0,09 | 0,34 | 0,14 | 0,12 | 0,30 |
| Benfeitoria | x2 | 0,09 | 0,00 | 0,49 | 0,10 | 0,29 | 0,51 |
| Estado de conservação | x3 | 0,34 | 0,49 | 0,00 | 0,10 | 0,54 | 0,17 |
| Topografia | x4 | 0,14 | 0,10 | 0,10 | 0,00 | 0,17 | 0,14 |
| Localização | x5 | 0,12 | 0,29 | 0,54 | 0,17 | 0,00 | 0,69 |
| Valor unitário | y | 0,30 | 0,51 | 0,17 | 0,14 | 0,69 | 0,00 |

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

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0,00450000 | 0,00374500 | 0,00075500 | 16,7850% | 0,937638 | 0,03509300 |
| 2 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 3 | 0,00452800 | 0,00378400 | 0,00074400 | 16,4298% | 0,923568 | 0,03691200 |
| 4 | 0,00500000 | 0,00531800 | -0,00031800 | -6,3541% | -0,394387 | 0,01790200 |
| 5 | 0,00583400 | 0,00552400 | 0,00031000 | 5,3105% | 0,384612 | 0,01619400 |
| 6 | 0,00247100 | 0,00284500 | -0,00037400 | -15,1230% | -0,463873 | 0,03152000 |
| 7 | 0,00142900 | 0,00148100 | -0,00005300 | -3,6867% | -0,065379 | 0,00035500 |
| 8 | 0,00232700 | 0,00199200 | 0,00033600 | 14,4192% | 0,416563 | 0,00830300 |
| 9 | 0,00472800 | 0,00393100 | 0,00079700 | 16,8637% | 0,989734 | 0,08239900 |
| 10 | 0,00234100 | 0,00229900 | 0,00004200 | 1,7974% | 0,052236 | 0,00012500 |
| 11 | 0,00381600 | 0,00302100 | 0,00079500 | 20,8294% | 0,986782 | 0,16312000 |
| 12 | 0,00177400 | 0,00249900 | -0,00072600 | -40,9090% | -0,900767 | 0,03498300 |
| 13 | 0,00369200 | 0,00379500 | -0,00010200 | -2,7754% | -0,127209 | 0,00081200 |
| 14 | 0,00159500 | 0,00163100 | -0,00003600 | -2,2580% | -0,044708 | 0,00016500 |
| 15 | 0,00530800 | 0,00635500 | -0,00104700 | -19,7168% | -1,299265 | 0,23037000 |
| 16 | 0,00375000 | 0,00325500 | 0,00049400 | 13,1868% | 0,613849 | 0,08878900 |
| 17 | 0,00294100 | 0,00353800 | -0,00059700 | -20,2821% | -0,740510 | 0,09709800 |
| 18 | 0,00285700 | 0,00440600 | -0,00154800 | -54,1949% | -1,922146 | 1,04813200 |
| 19 | 0,00285700 | 0,00341700 | -0,00055900 | -19,5793% | -0,694423 | 0,02390000 |
| 20 | 0,00360000 | 0,00355400 | 0,00004700 | 1,2931% | 0,057792 | 0,00007900 |
| 21 | 0,00787500 | 0,00651800 | 0,00135700 | 17,2288% | 1,684282 | 0,73953400 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

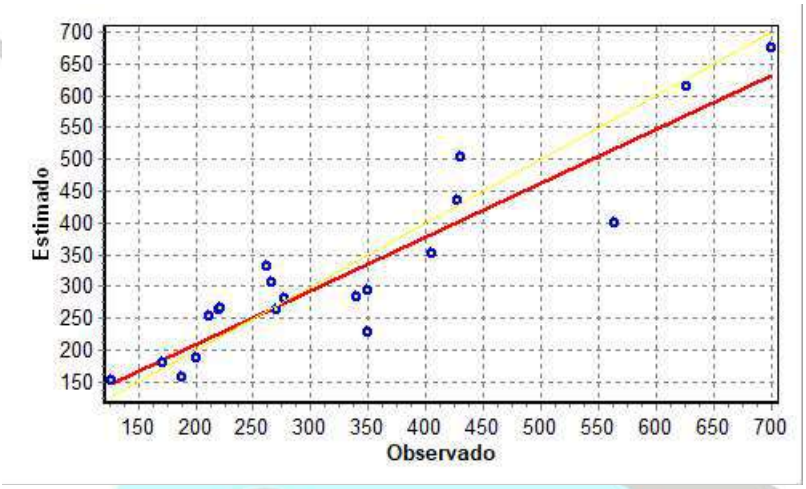
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados 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 | 1 |
| 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 |



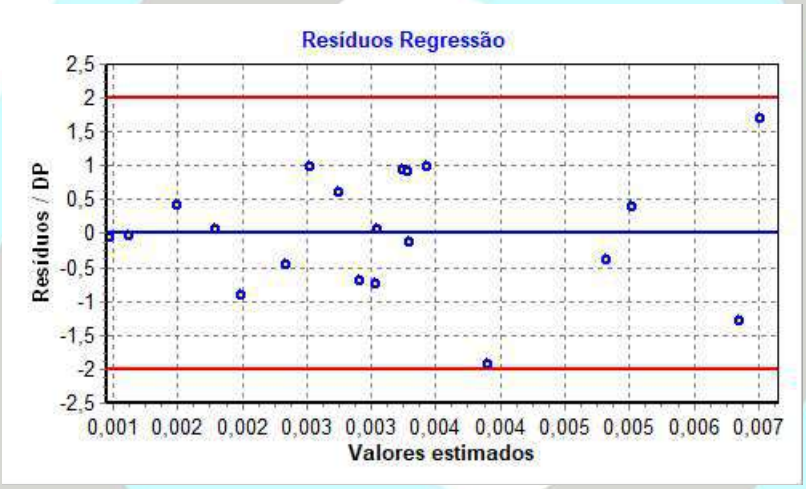
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

## 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

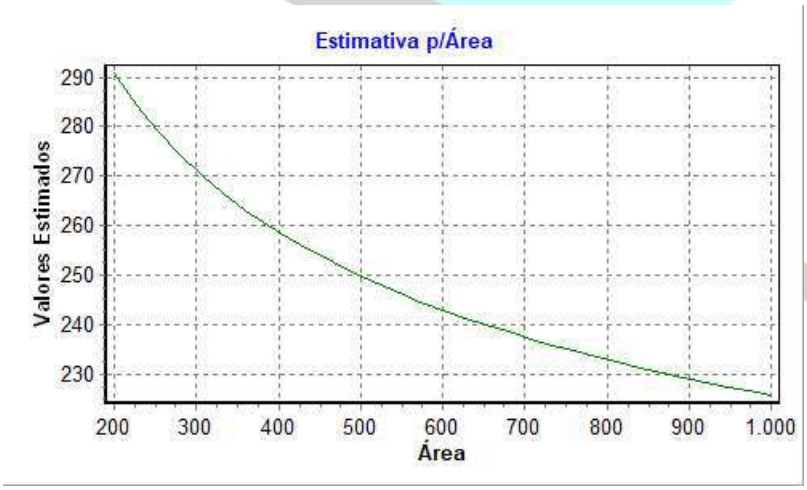
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**




**Resíduos da Regressão Linear**

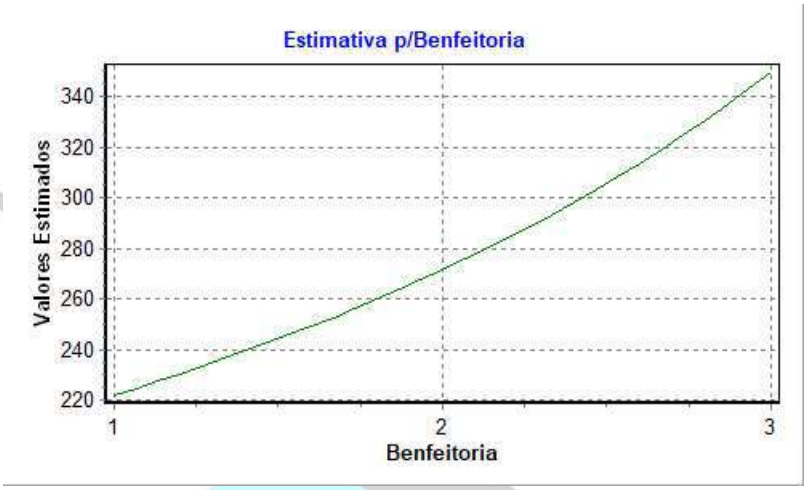


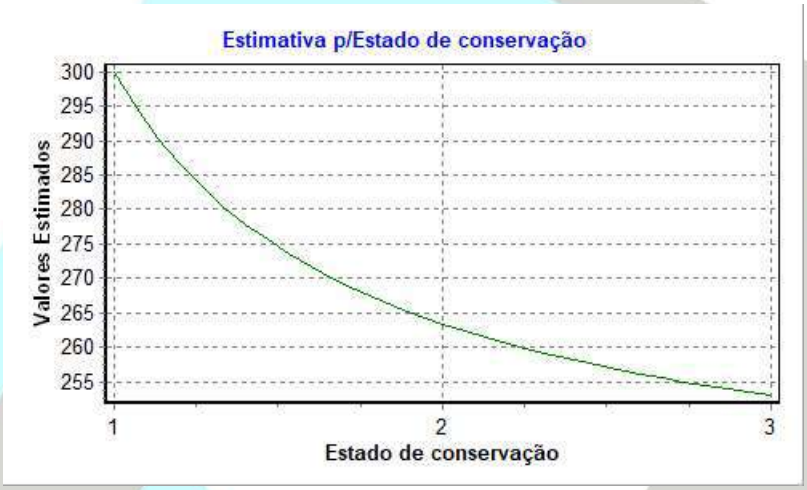

## 16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

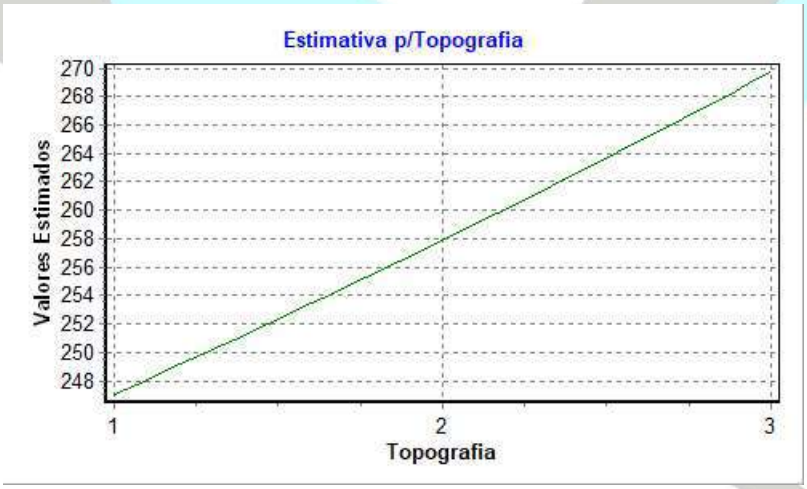





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

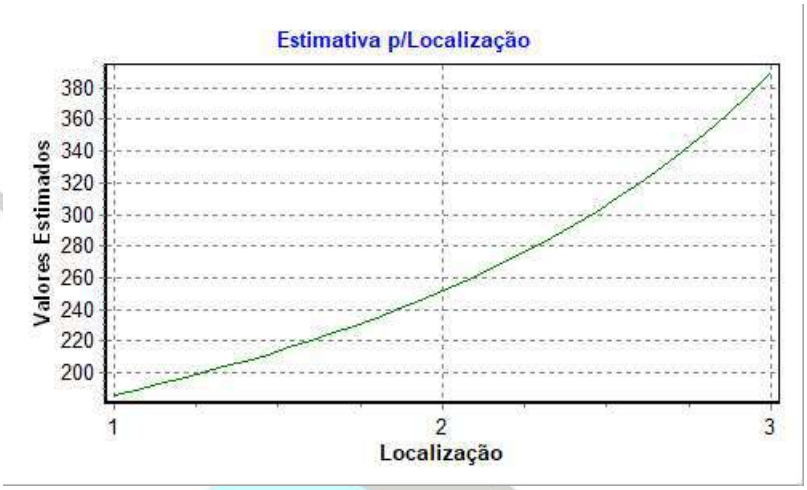





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.




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

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Área | Benfeitoria | Estado de conservação | Topografia | Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 450,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 222,22 |
| 2 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 3 | | 480,00 | 2 | 2 | 3 | 2 | 220,83 |
| 4 | | 250,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 200,00 |
| 5 | | 350,00 | 1 | 1 | 2 | 1 | 171,40 |
| 6 | | 270,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 404,70 |
| 7 | | 250,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 700,00 |
| 8 | | 256,00 | 2 | 2 | 3 | 3 | 429,69 |
| 9 | | 350,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | 211,51 |
| 10 | | 249,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 427,15 |
| 11 | | 360,00 | 1 | 2 | 3 | 3 | 262,03 |
| 12 | | 345,00 | 2 | 3 | 2 | 3 | 563,77 |
| 13 | | 288,00 | 2 | 3 | 2 | 2 | 270,83 |
| 14 | | 319,00 | 3 | 3 | 2 | 3 | 626,96 |
| 15 | | 637,00 | 1 | 2 | 2 | 1 | 188,38 |
| 16 | | 600,00 | 3 | 3 | 3 | 2 | 266,67 |
| 17 | | 250,00 | 2 | 3 | 3 | 2 | 340,00 |
| 18 | | 1.000,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 19 | | 200,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 350,00 |
| 20 | | 250,00 | 2 | 2 | 2 | 2 | 277,76 |
| 21 | | 630,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | 126,98 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 197,41 | 9,36% | |
| Valor Médio | 217,79 | - | III |
| Valor Máximo | 242,87 | 11,51% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Área | 356,25 | Não |
| Benfeitoria | 1,00 | Não |
| Estado de conservação | 2,00 | Não |
| Topografia | 2,00 | Não |
| Localização | 2,00 | Não |

## 11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

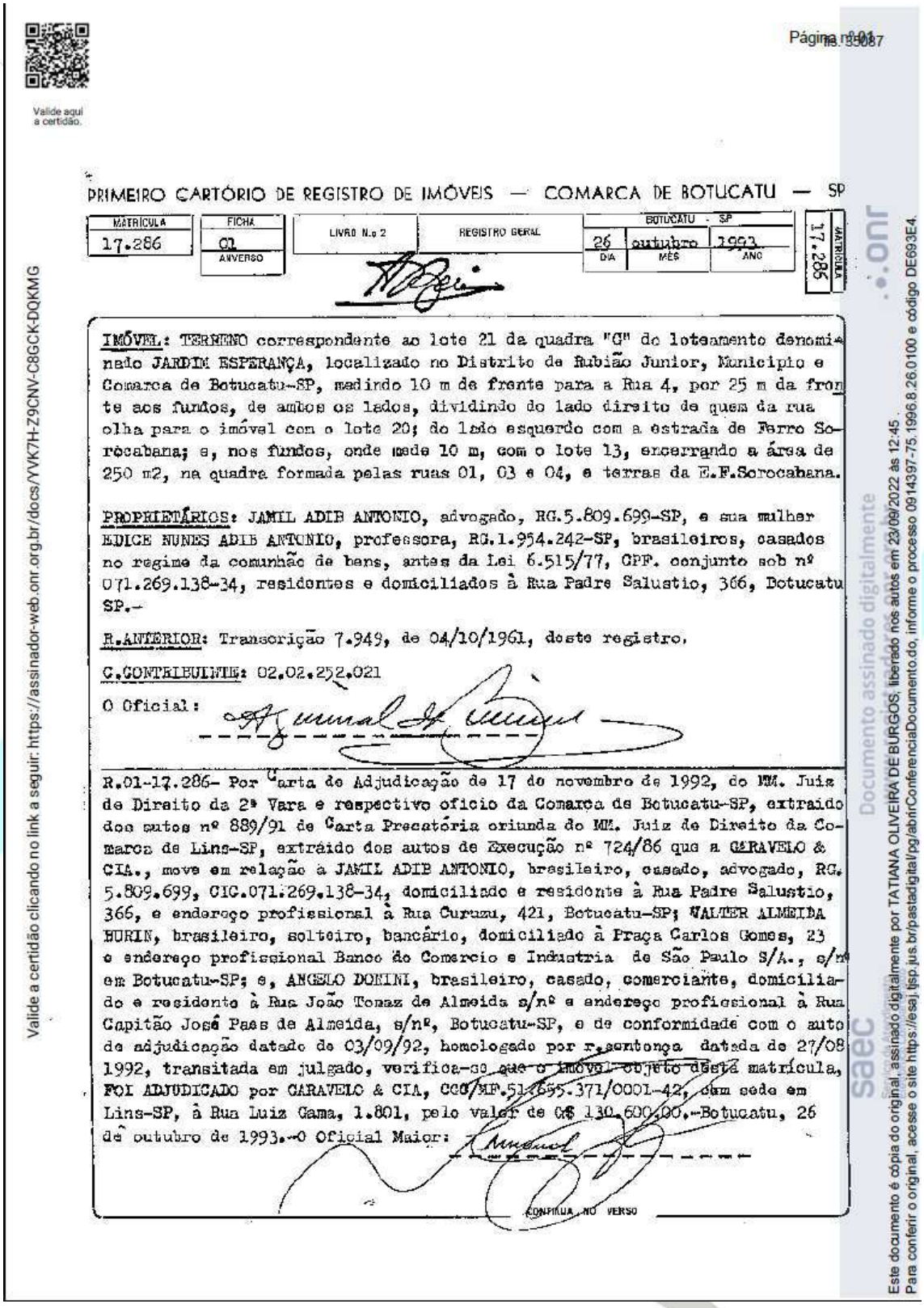
CPF: 311.676.028-46

SÃO PAULO, 7 AGOSTO DE 2023.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

## 12. MATRÍCULA



Página nº 01 fls. 55087

Valide aqui a certidão.

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.o 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.286 | 01 ANVERSO | | | 26 DIA | outubro MÊS | 1993 ANO |

17.286 MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao lote 21 da quadra "G" do loteamento denominado JARDIM ESPERANÇA, localizado no Distrito de Rubião Junior, Município e Comarca de Botucatu-SP, medindo 10 m de frente para a Rua 4, por 25 m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 20; do lado esquerdo com a estrada de Ferro Sorocabana; e, nos fundos, onde mede 10 m, com o lote 13, encerrando a área de 250 m2, na quadra formada pelas ruas 01, 03 e 04, e terras da E.F.Sorocabana.

PROPRIETÁRIOS: JAMIL ADIB ANTONIO, advogado, RG.5.809.699-SP, e sua mulher EDICE NUNES ADIB ANTONIO, professora, RG.1.954.242-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. conjunto sob nº 071.269.138-34, residentes e domiciliados à Rua Padre Salustio, 366, Botucatu SP.-

R.ANTERIOR: Transcrição 7.949, de 04/10/1961, deste registro.

C.CONTRIBUINTE: 02.02.252.021

O Oficial:

R.01-17.286- Por Carta de Adjudicação de 17 de novembro de 1992, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara e respectivo ofício da Comarca de Botucatu-SP, extraído dos autos nº 889/91 de Carta Precatória oriunda do MM. Juiz de Direito da Comarca de Lins-SP, extraído dos autos de Execução nº 724/86 que a CARAVELO & CIA., move em relação à JAMIL ADIB ANTONIO, brasileiro, casado, advogado, RG. 5.809.699, CIC.071.269.138-34, domiciliado e residente à Rua Padre Salustio, 366, e endereço profissional à Rua Curuzu, 421, Botucatu-SP; WALTER ALMEIDA HURIN, brasileiro, solteiro, bancário, domiciliado à Praça Carlos Gomes, 23 e endereço profissional Banco do Comercio e Industria de São Paulo S/A., s/nº em Botucatu-SP; e, ANGELO DONINI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente à Rua João Tonaz de Almeida s/nº e endereço profissional à Rua Capitão José Paes de Almeida, s/nº, Botucatu-SP, e de conformidade com o auto de adjudicação datado de 03/09/92, homologado por sentença datada de 27/08 1992, transitada em julgado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO por CARAVELO & CIA, CGC/MF.51.695.371/0001-42, com sede em Lins-SP, à Rua Luiz Gama, 1.801, pelo valor de Cr$ 130.600.000,00.-Botucatu, 26 de outubro de 1993.-O Oficial Maior:

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YVK7H-Z9CNV-C8GCK-DQKMG

saec Documento assinado digitalmente .onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693E4.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

Valide aqui a certidão.



| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 17.286 | 01 VERSO |

CONTINUAÇÃO

Av.02: Nos termos do r.mandado, datado de 25 de maio de 2004, assinado pelo MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível, Fórum Central da Comarca de São Paulo/Capital, Dr. José Roberto Leme Alves de Oliveira, e o CUMPRA-SE datado de 14 de dezembro de 2004, do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara, Dr. Cristiano de Castro Jarreta Coelho, desta Comarca de Botucatu/SP, expedido nos autos - proc. 3339/990/96, da Ação de Pedido de Arrecadação, Avaliação e Venda de Imóveis, autos da falência de Garavello e Cia., procede-se a **ARRECADAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula, de conformidade com o *Auto de Arrecadação* datado de 06 de julho de 2000, movida contra massa falida **GARAVELO & CIA.** Botucatu, 04 de janeiro de 2005. Eu, Virginia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

**Av.3/17.286**, em 24 de abril de 2020.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202004.0617.01063573-IA-909 datado de 06/04/2020, processo nº 01226002219945150024, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú-SP (Protocolo nº 92.923).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10092923LX5VYS20B

**Av.4/17.286**, em 29 de março de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202203.2110.01890548-IA-250 datado de 21 de março de 2022, processo nº 07007705119978260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ nº 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP (Protocolo nº 102.625).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Selo digital 1115423E10102625K2IO0N22R

**Av.5/17.286**, em 13 de maio de 2022.
Pelo protocolo de indisponibilidade nº 202205.0515.02090221-IA-420 datado de 05 de maio de 2022, processo nº 09143977519968260100, emitido eletronicamente, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **GARAVELO CIA MASSA FALIDA - ME**, CNPJ n.º 51.655.371/0001-42, por decisão proferida pelo Juízo da 3E Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP (Protocolo nº 103.193).

Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YVK7H-Z9CNV-C8GCK-DQKMG
Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693E4.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

Valide aqui a certidão.

Página 1 de 3

## 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

| MATRÍCULA | FICHA | LIVRO N.º 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - SP | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.286 | 02 | | | 13 | maio | 2022 |

Selo digital.1115423E10103193EAYSNN22C

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº **101.402** .

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº **17286**, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 12 de setembro de 2022.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

| | |
|---|---|
| Oficial | R$ 0,00 |
| Estado | R$ 0,00 |
| IPESP | R$ 0,00 |
| Reg.Civil | R$ 0,00 |
| Trib.Justiça | R$ 0,00 |
| ISS | R$ 0,00 |
| MP | R$ 0,00 |
| **TOTAL** | **R$ 0,00** |

**Selo digital nº.:1115423E30101402LRWWYT22I**

**Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br**

**CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE**

**A presente certidão somente é válida no formato digital.**
**A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas:** Medida Provisória nº 2.200/02;
Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YVK7H-Z9CNV-C8GCK-DQKMG

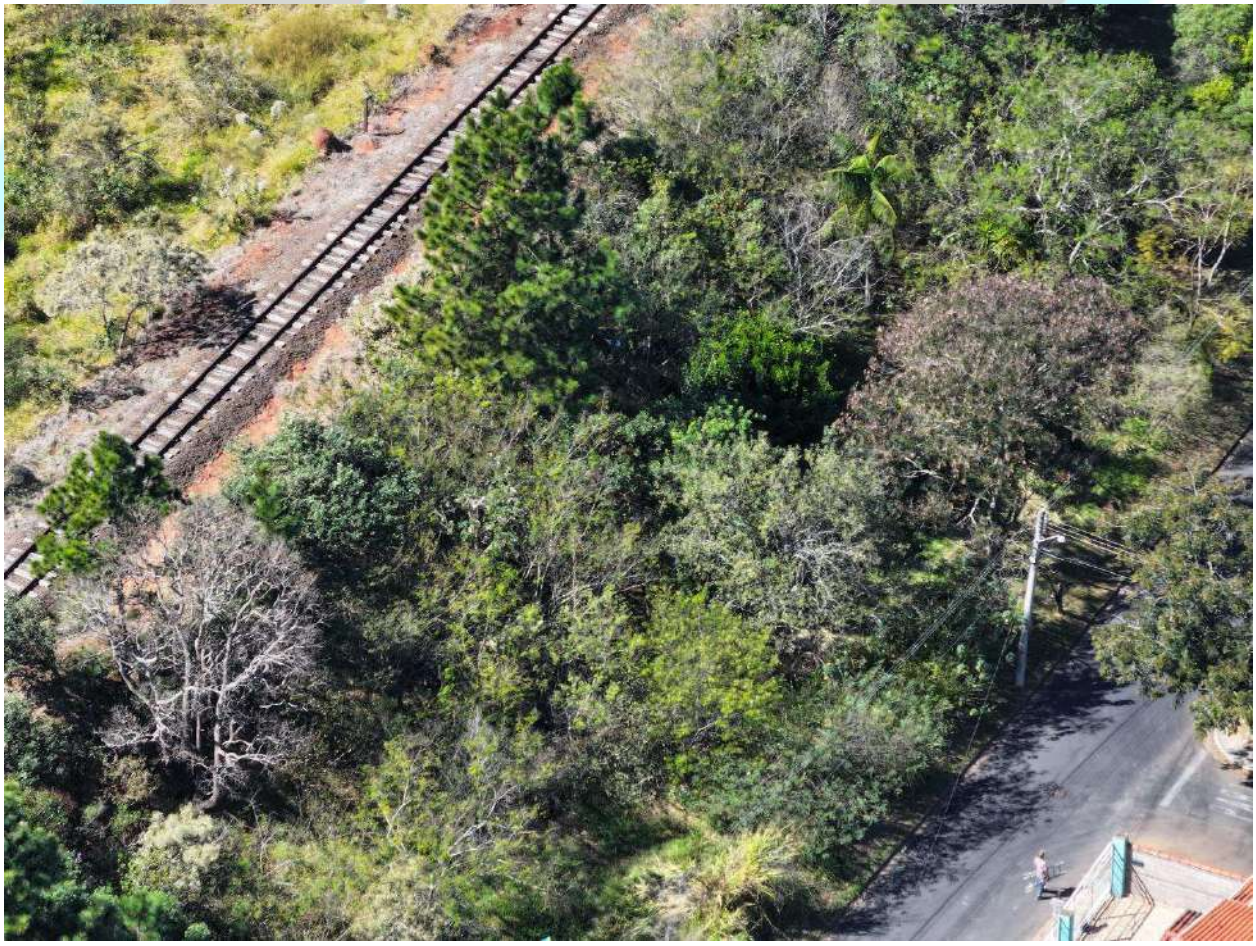
Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA OLIVEIRA DE BURGOS, liberado nos autos em 23/09/2022 às 12:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código DE693E4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

## 12. FOTO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.

## 13. LINKS

1. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-450m2-venda-RS100000-id-2623937923/
2. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2640978210/
3. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-480m2-venda-RS106000-id-2623320821/
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rubiao-junior-bairros-botucatu-250m2-venda-RS50000-id-2633330314/
5. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santo-antonio-da-cascatinha-bairros-botucatu-350m2-venda-RS59990-id-2634995730/?itl_id=1000211&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_realtime_to_vivareal_pagina-produto
6. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-270m2-venda-RS109270-id-2647302740/
7. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-villas-paraiso-bairros-botucatu-250m2-venda-RS175000-id-2647493659/
8. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-i-bairros-botucatu-256m2-venda-RS110000-id-2647528088/
9. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-350m2-venda-RS74030-id-2647299572/
10. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ype-bairros-botucatu-249m2-venda-RS106360-id-2647302669/
11. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-das-gracas-rubiao-junior-bairros-botucatu-360m2-venda-RS94330-id-2647301221/
12. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-botucatu-345m2-venda-RS194500-id-2647316994/
13. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-plaza-martin-bairros-botucatu-288m2-venda-RS78000-id-2646136453/
14. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-do-paraiso-bairros-botucatu-319m2-venda-RS200000-id-2646835035/
15. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-637m2-venda-RS120000-id-2645936662/
16. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botucatu-rubiao-junior-bairros-botucatu-600m2-venda-RS160000-id-2647486991/
17. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-250m2-venda-RS85000-id-2646928488/
18. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-laguna-i-bairros-botucatu-1000m2-venda-RS350000-id-2646836982/
19. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-livia-bairros-botucatu-200m2-venda-RS70000-id-2627033661/
20. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-mor-bairros-botucatu-venda-RS69440-id-2647300690/
21. https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-arvore-grande-bairros-botucatu-630m2-venda-RS80000-id-2643062778/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/07/2024 às 17:05 , sob o número WJMJ24414164214
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0914397-75.1996.8.26.0100 e código BDh1RpAa.