



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: FEVEREIRO – 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

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

VIAÇÃO ITAPEMIRIM LTDA E OUTRAS

**Matrícula 12.002-2 – CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM**

PROCESSO 0060326-87.2018.8.26.0100

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

**VALOR R\$ 3.000.000,00
(TRÊS MILHÕES DE REAIS)**

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: FEVEREIRO DE 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO



RUA VICENTE GARAMBONE
BAIRRO PARAÍSO
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES
CEP: 29304-045

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	1
2. FUNDALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	1
5.1. Identificação dos Imóveis.....	1
5.2. Caracterização do município	2
6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
7. VARIÁVEIS DO MODELO	2
10.1. Variáveis independentes:.....	2
10.2. Variáveis dependentes.....	2
8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	2
11.1. Características do imóvel	2
9. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	3
10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO	13
11. MATRÍCULA	14
12. LINKS.....	17

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

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

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de falência da empresa **VIAÇÃO ITAPEMIRIM LTDA de CNPJ 27.175.975/0001-07 e OUTROS**, referente ao processo: **0060326-87.2018.8.26.0100** da 1ª Vara de Falência do Foro Central de São Paulo/SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

O trabalho apresentado, e os seus resultados, são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Lote com área de 11.849,00 m² em área urbana, com características mistas, tendo excelente característica para aplicação residencial, industrial e comercial.

5.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Cachoeiro de Itapemirim é um município brasileiro do estado do Espírito Santo. Sua população é de 220,000 habitantes, sendo o quinto município mais populoso do Espírito Santo, se destacando por ser o município com mais habitantes do Sul do estado, além de ser o mais populoso município capixaba fora da Região Metropolitana de Vitória.

Situados em região urbana com excelente valorização, com características comerciais e residenciais, grande concentração de edifícios, bares, e comércios diversos.

6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

7. VARIÁVEIS DO MODELO

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

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

8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

11.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- Área: 12.974,00 m²;
- Benfeitorias: = 1 = bom;

- Estado de conservação: 2 = bom;
- Topografia: 3 = ótimo;
- Localização: 3 = ótimo.

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

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

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$ 133,59	R\$ 1.733.196,66
Médio	R\$ 173,35	R\$ 2.249.042,90
Máximo	R\$ 224,93	R\$ 2.918.241,82

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 3.000.000,00 (TRÊS MILHÕES DE REAIS)**.

OBS.: A presente avaliação tem como base o mês de **fevereiro/2023** onde, pelas características específicas deste objeto, o mercado de imóveis encontra-se favorável, especificamente na região em questão, sendo aplicado um fator de majoração em cerca de 10% do valor médio observado.

9. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	MAT 12.002
Data do modelo:	terça-feira, 21 de fevereiro 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:	59
Dados utilizados no modelo:	59

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitado
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 = ruim; 2 = bom; 3 = ótimo.	Sim

Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 = ruim; 2 = bom; 3 = ótimo.	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 = ruim; 2 = bom; 3 = ótimo.	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 = ruim; 2 = bom; 3 = ótimo.	Sim
Valor unitário	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	2.000,00	100.000,00	98.000,00	20.132,85
Benfeitoria	1,00	3,00	2,00	1,49
Estado de conservação	1,00	2,00	1,00	1,44
Topografia	1,00	3,00	2,00	1,54
Localização	1,00	3,00	2,00	1,63
Valor unitário	10,33	437,50	427,17	111,51

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8607618 / 0,8844529
Coeficiente de determinação:	0,7409108
Fisher - Snedecor:	30,31
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	3,39%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	31,408	5	6,282	30,313
Não Explicada	10,983	53	0,207	
Total	42,390	58		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +3,833397256 - 1,12458993E-05 * \text{Área} + 0,3501663611 * \text{Benfeitoria} + 0,1790470113 * \text{Estado de conservação} - 0,9309491516 / \text{Topografia} + 0,4214738019 * \text{Localização}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +37,56874546 * e^{(-1,12458993E-05 * \text{Área})} * e^{(+0,3501663611 * \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,1790470113 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,9309491516 / \text{Topografia})} * e^{(+0,4214738019 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +46,2192906 * e^{(-1,12458993E-05 * \text{Área})} * e^{(+0,3501663611 * \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,1790470113 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,9309491516 / \text{Topografia})} * e^{(+0,4214738019 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +51,26507141 * e^{(-1,12458993E-05 * \text{Área})} * e^{(+0,3501663611 * \text{Benfeitoria})} * e^{(+0,1790470113 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,9309491516 / \text{Topografia})} * e^{(+0,4214738019 * \text{Localização})}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	-3,86	0,03
Benfeitoria	x	2,95	0,47
Estado de conservação	x	1,18	24,48
Topografia	1/x	-3,18	0,25
Localização	x	3,81	0,04
Valor unitário	$\ln(y)$	8,41	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0,00	-0,25	-0,25	0,20	-0,23	-0,50
Benfeitoria	x2	-0,25	0,00	0,42	-0,40	0,44	0,61
Estado de conservação	x3	-0,25	0,42	0,00	-0,57	0,36	0,56
Topografia	x4	0,20	-0,40	-0,57	0,00	-0,44	-0,64
Localização	x5	-0,23	0,44	0,36	-0,44	0,00	0,65
Valor unitário	y	-0,50	0,61	0,56	-0,64	0,65	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0,00	0,08	0,04	0,18	0,14	0,47
Benfeitoria	x2	0,08	0,00	0,12	0,05	0,06	0,38
Estado de conservação	x3	0,04	0,12	0,00	0,34	0,02	0,16
Topografia	x4	0,18	0,05	0,34	0,00	0,01	0,40
Localização	x5	0,14	0,06	0,02	0,01	0,00	0,46
Valor unitário	y	0,47	0,38	0,16	0,40	0,46	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

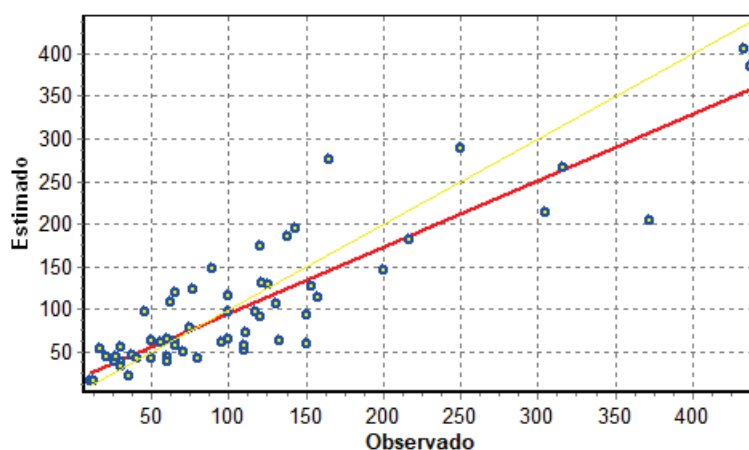
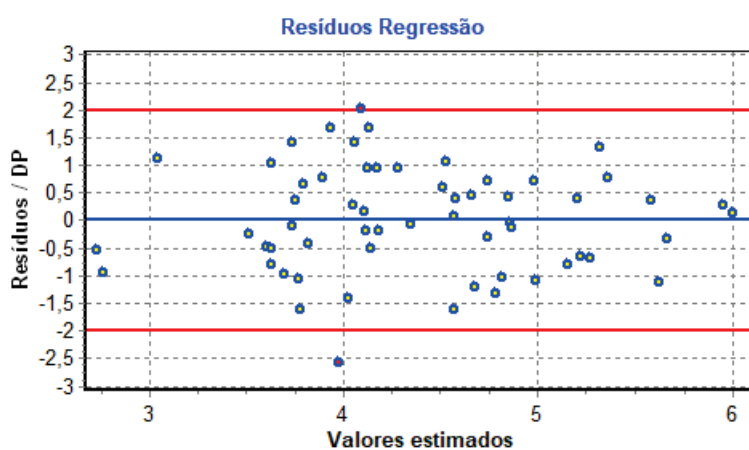
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4,87	4,66	0,21	4,2589%	0,455789	0,00557400
2	4,09	3,80	0,30	7,2646%	0,653396	0,00519600
3	3,69	3,74	-0,05	-1,4041%	-0,113784	0,00013400
4	5,30	4,98	0,32	6,0496%	0,704114	0,01071900
5	4,25	3,90	0,35	8,2680%	0,771636	0,01771600
6	5,01	4,53	0,49	9,6816%	1,065664	0,02321200
7	4,61	4,75	-0,14	-3,0713%	-0,310707	0,00209500
8	4,70	3,94	0,77	16,2775%	1,680768	0,09131400
9	4,96	5,27	-0,31	-6,1499%	-0,670330	0,00528100
10	4,76	4,58	0,18	3,7315%	0,390132	0,00287500
11	5,52	5,67	-0,15	-2,6590%	-0,322522	0,00218700
12	6,08	5,95	0,13	2,1395%	0,285811	0,00292400
13	6,07	6,01	0,06	1,0590%	0,141251	0,00070900
14	5,11	5,62	-0,52	-10,0876%	-1,131466	0,03025800
15	3,25	3,70	-0,45	-13,8229%	-0,985926	0,00903400
16	3,40	3,63	-0,23	-6,6747%	-0,498704	0,00203900
17	5,38	5,20	0,18	3,2827%	0,387843	0,00122200
18	4,71	4,28	0,43	9,1280%	0,944545	0,05228700
19	4,49	4,99	-0,50	-11,1788%	-1,101968	0,02649700
20	4,13	4,68	-0,55	-13,2883%	-1,205034	0,03791500
21	4,83	4,85	-0,03	-0,5393%	-0,057204	0,00006100
22	5,76	5,58	0,17	2,9738%	0,375956	0,00291100
23	5,04	4,85	0,19	3,7718%	0,417262	0,00320400
24	5,92	5,32	0,60	10,1534%	1,320382	0,02057200
25	5,06	4,74	0,32	6,3055%	0,700858	0,01062400
26	4,80	4,87	-0,07	-1,3643%	-0,143913	0,00039000
27	3,39	3,61	-0,22	-6,4866%	-0,482496	0,00185500
28	4,09	4,18	-0,09	-2,1814%	-0,196201	0,00107500
29	3,91	4,14	-0,23	-5,8189%	-0,500056	0,00374800
30	4,17	4,11	0,07	1,6402%	0,150404	0,00032600
31	3,39	4,03	-0,64	-18,9338%	-1,408366	0,02711200
32	3,91	3,75	0,16	4,1152%	0,353650	0,00361000
33	4,61	4,57	0,04	0,7953%	0,080454	0,00012200
34	4,09	3,63	0,47	11,3847%	1,023962	0,00859400
35	3,40	3,52	-0,11	-3,3683%	-0,251661	0,00048800
36	3,28	3,77	-0,49	-14,7708%	-1,065429	0,02014500
37	3,04	3,77	-0,73	-23,9705%	-1,603152	0,07721700
38	4,31	4,35	-0,04	-0,8711%	-0,082484	0,00023400
39	4,17	4,05	0,12	2,9872%	0,273925	0,00103400
40	5,01	4,09	0,92	18,3568%	2,020548	0,08479300
41	4,61	4,17	0,43	9,3972%	0,950656	0,02491500
42	2,48	2,73	-0,24	-9,8047%	-0,535211	0,02191800
43	3,56	3,04	0,51	14,3985%	1,124551	0,03322100
44	3,62	3,82	-0,19	-5,3198%	-0,423548	0,00232200
45	4,89	4,14	0,76	15,4406%	1,658683	0,04098800
46	3,83	4,57	-0,74	-19,3255%	-1,625380	0,04964200
47	3,26	3,63	-0,37	-11,3600%	-0,813060	0,00541900
48	4,38	3,74	0,64	14,6359%	1,408882	0,02060500
49	4,55	4,12	0,43	9,4271%	0,943054	0,01928800
50	4,34	4,81	-0,47	-10,9361%	-1,042519	0,02501100

51	4,17	4,78	-0,61	-14,5162%	-1,331139	0,03944300
52	2,81	3,97	-1,17	-41,6710%	-2,567872	0,25085400
53	2,34	2,76	-0,43	-18,3927%	-0,943457	0,06014500
54	4,79	5,16	-0,37	-7,7148%	-0,811359	0,00516200
55	4,92	5,22	-0,30	-6,1071%	-0,660537	0,00365100
56	4,79	4,52	0,27	5,6883%	0,598230	0,00809900
57	4,70	4,06	0,64	13,5731%	1,401521	0,05241300
58	4,03	4,11	-0,08	-2,0728%	-0,183490	0,00071900
59	5,72	5,36	0,36	6,2497%	0,785051	0,02005500

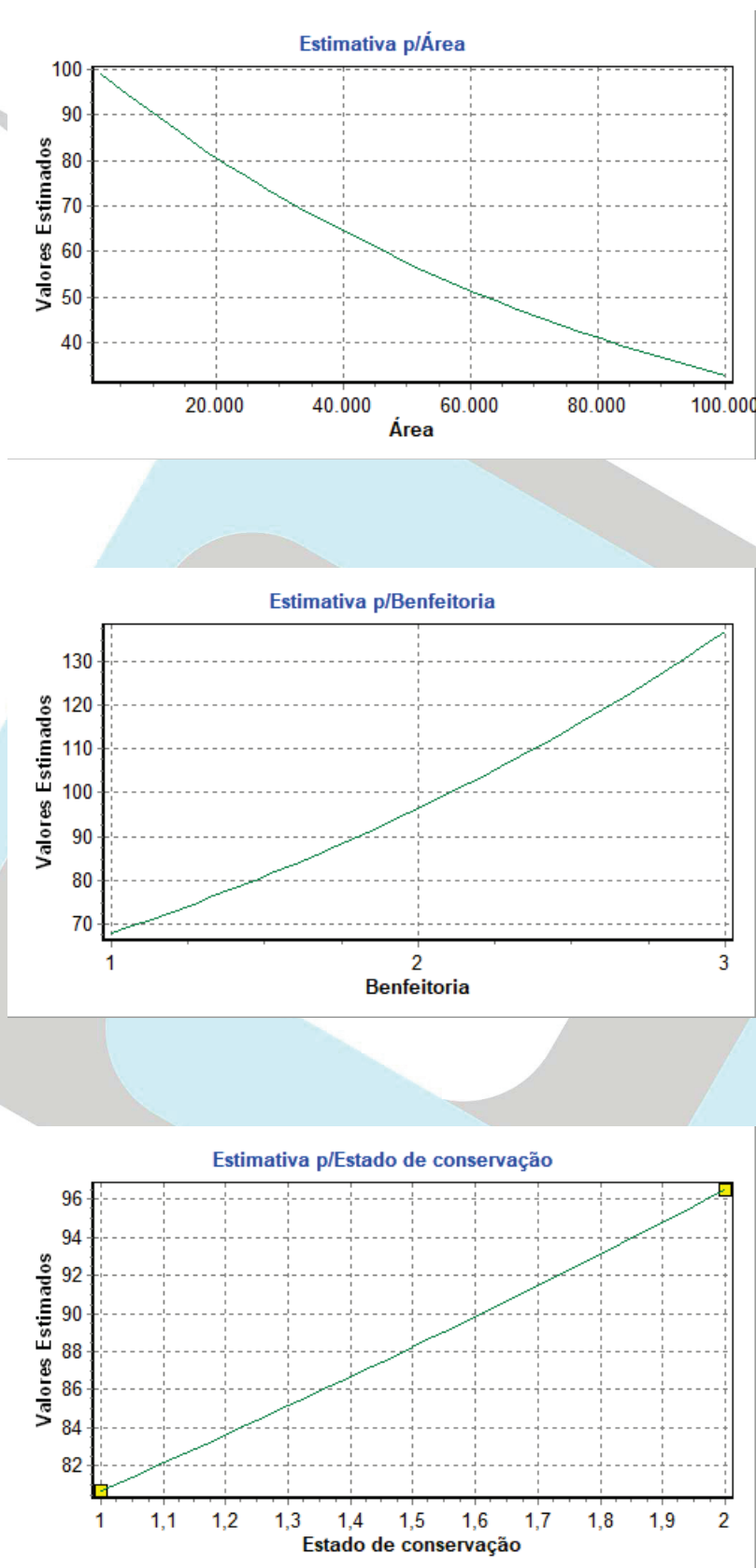
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

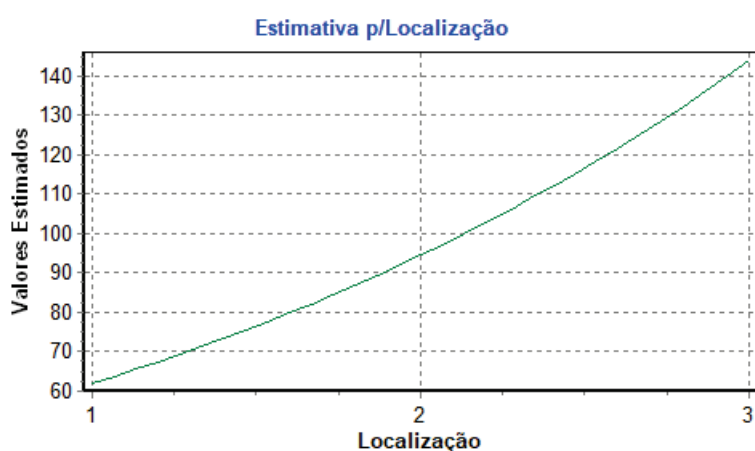
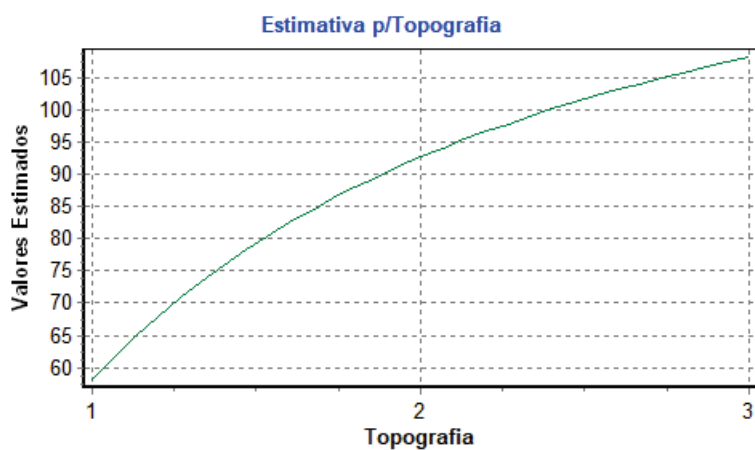
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Estado de conservação	Topografia	Localização	Valor unitário
1		12.409,00	2	2	1	2	130,55
2		5.000,00	1	1	1	1	60,00
3		10.000,00	1	1	1	1	40,00
4		10.000,00	2	1	2	2	200,00
5		12.000,00	1	2	1	1	70,00
6		35.000,00	1	2	2	2	150,00
7		9.000,00	2	2	2	1	100,00
8		50.000,00	1	2	2	1	110,00
9		14.000,00	2	2	3	2	142,86
10		30.000,00	1	2	2	2	116,67
11		2.000,00	2	2	2	3	250,00
12		8.000,00	3	2	2	3	437,50
13		3.000,00	3	2	2	3	433,33
14		20.000,00	2	2	3	3	165,00
15		14.000,00	1	1	1	1	25,71
16		20.000,00	1	1	1	1	30,00
17		6.000,00	2	2	2	2	216,67
18		72.000,00	2	1	2	2	111,11
19		9.000,00	2	1	2	2	88,89
20		5.640,00	1	1	2	2	62,06
21		5.760,00	1	2	2	2	125,00
22		9.500,00	2	2	2	3	315,79
23		6.500,00	1	2	2	2	153,85
24		9.400,00	2	2	3	2	372,34
25		9.520,00	2	2	2	1	157,56
26		4.600,00	1	2	2	2	121,74
27		22.000,00	1	1	1	1	29,55
28		12.000,00	1	1	2	1	60,00
29		12.000,00	1	1	1	2	50,00
30		15.000,00	1	1	1	2	65,00
31		22.000,00	1	1	1	2	29,55
32		25.000,00	1	2	1	1	50,00
33		5.000,00	2	1	1	2	100,00
34		20.000,00	1	1	1	1	60,00
35		30.000,00	1	1	1	1	30,00
36		45.000,00	1	1	1	2	26,67
37		48.400,00	1	1	2	1	21,00
38		9.400,00	1	2	1	2	74,47
39		20.000,00	1	1	1	2	65,00
40		10.000,00	2	1	1	1	150,00
41		13.000,00	1	1	2	1	100,00
42		100.000,00	1	1	1	1	12,00
43		72.000,00	1	1	1	1	35,00
44		3.200,00	1	1	1	1	37,50
45		12.409,00	1	1	1	2	132,97
46		5.000,00	2	1	1	2	46,00
47		20.000,00	1	1	1	1	26,00

48		10.000,00	1	1	1	1	80,00
49		7.000,00	2	1	1	1	95,00
50		3.000,00	2	2	2	1	76,67
51		6.000,00	2	2	2	1	65,00
52		36.300,00	2	2	1	1	16,53
53		96.800,00	1	1	1	1	10,33
54		10.000,00	2	2	2	2	120,00
55		4.000,00	2	2	2	2	137,50
56		20.000,00	1	1	2	2	120,00
57		50.000,00	2	1	1	2	110,00
58		8.000,00	2	1	1	1	56,25
59		23.000,00	3	2	2	2	304,35

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	133,59	164,35	182,29	22,93%	
Valor Médio	173,35	213,26	236,54	-	Não se enquadra
Valor Máximo	224,93	276,72	306,93	29,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área	11.849,00	Não
Benfeitoria	1,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Topografia	3,00	Não
Localização	3,00	Não

10. ROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

THIAGO
MACEDO:31167
602846

THIAGO
MACEDO:31167602846
2023.11.13 07:01:24
-03'00'

São Paulo, 21 de fevereiro de 2023.

11. MATRÍCULA

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL

MATRÍCULA Nº 12.002	MATRÍCULA Nº 12.002	LIVRO Nº 2 - BQ	FICHA 02
DATA 28 abril 1983			
IMÓVEL: uma área de terreno, medindo onze metros e quarenta centímetros (11,40m) de frente, cento e dezoito metros e cinco centímetros (118,05m) nos fundos, cento e oitenta e sete metros (187,00m) na lateral direita, e na lateral esquerda, uma linha de vinte metros (20,00m) partindo da linha de frente paralela à lateral direita, até encontrar uma linha de doze metros (12,00m) em sentido externo, formando ângulo reto e daí finalmente outra linha de cento e trinta e oito metros e oitenta centímetros (138,80m), formando o mesmo ângulo até encontrar-se com a linha dos fundos citada, totalizando onze mil oitocentos e quarenta e nove metros quadrados (11.849,00m²), situada no lugar Amarelo, nesta cidade, confrontando pela frente ou norte com uma rua, fundos ou sul com a Rádio Cachoeiro de Itapemirim, lado direito ou leste com a faixa de domínio da Rodovia BR-482 e lado esquerdo ou oeste com Dr. Sebastião da Rosa Machado, José Armando Bastiani, Darcy Tonon Melchisedech Baldoto Filho e Professor Wilson Lopes de Resende. PROPRIETÁRIO: Ezequiel Ronchetti brasileiro, solteiro, maior, agricultor, residente nesta cidade, CIC 780 324 907-87. - REGISTRO ANTERIOR: 13.975 LQ 3-V, fls. 8 (Compra e Venda de 15 de março de 1948, pelo valor fictício). Cachoeiro de Itapemirim, 28 (vinte e oito) de abril de 1983 (mil novecentos e oitenta e três). // Oficial Substituto: <i>[Assinatura]</i> Chamberlay Buteri			
R.1- 12.002. Protocolo 22.904. Data: 28 de abril de 1983 Transmitente: Ezequiel Ronchetti, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, residente nesta cidade, CIC 780 324 907-87. Adquirente: - VIAÇÃO ITAPEMIRIM S.A., empresa de transporte coletivo, com sede no Parque Rodoviário Itapemirim, nesta cidade, CGC 27 175 975/0091-07. Título da transmissão: Compra e Venda. Forma do título: escritura pública de 04 de outubro de 1982, lavrada no livro nº 85, fls. 153 e de re- ratificação de 02 de março de 1983, lavrada no livro nº 44, fls. 141, ambas pelo Tabelião do Cartório do 2º Ofício de Notas de Itapemirim-ES. Valor: CR\$ 2.450.000,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil cruzeiros). O imposto de transmissão foi pago conforme tabela nº 859.874, extraída pela escritania desta cidade, em 28 de setembro de 1982. Cachoeiro de Itapemirim, 28 (vinte e oito) de abril de 1983 (mil novecentos e oitenta e três). // Oficial Substituto: <i>[Assinatura]</i> Chamberlay Buteri			

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

MATRÍCULA Nº
12.002

LIVRO Nº 2 - BQ

FICHA 02

DR. JOSÉ SOARES DA SILVA
OFICIAL

MATRÍCULA Nº
12.002

LIVRO Nº 2 - BQ

FICHA 02

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL

MATRÍCULA Nº	LIVRO Nº 2- 80	(VERSO)
12.002		

AV.2- 12.002. Protocolo 43.122. Data: 15 de janeiro de 1990
 Por instrumento particular de alteração de estatuto social, em virtude da Cisão Parcial, realizada através da Assembleia Geral Extraordinária datada de 05 de dezembro de 1988, e conforme certidão expedida pela Junta Comercial desta cidade, em 24 de fevereiro de 1989, que ficam arquivados neste Cartório, o imóvel constante desta matrícula foi transferido para a empresa IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA., com sede no Parque Rodoviário Itapemirim, no bairro Aparelo, nesta cidade, C.G.C. 31.814.965/0001-41, pelo valor de R\$ 3.000,00 (três mil cruzados novos). Cachoeiro de Itapemirim, 15 (quinze) de janeiro de 1990 (mil novecentos e noventa).

Escriturante Autorizado: Bel. Chamberlay Nogueira

R. 3- 12.002. Protocolo. 90.333. Data. 23 de maio de 2008.
PENHORA - de acordo com a carta precatória executória, expedida Exma. Sr. Dr. Sereza Marques Chamon, M. Juiz Substituto da Vara da Fazenda Pública das Execuções e Fiscais de Vitória-ES, em 12 de abril de 2006, comarca de Vitória, extraído da Ação de Execução Fiscal sob nº. 024.030.102.628. Exequente: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO e Executados: TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A, CNPJ sob nº. 33.271.511/0123-75 e seus sócios CAMILO COLA, CIC. 014.815.687-87 e CAMILO COLA FILHO, CIC. 471.830.477-68, foi procedido o registro conforme o Auto de Penhora de 05 de maio de 2008, o imóvel objeto desta matrícula, tendo como depositário o Sr. Dyergeria Gava, sendo R\$1.320.000,00, (um milhão e trezentos e vinte mil reais) o valor da avaliação. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., sexta-feira, 23 (vinte e três) de maio de 2008 (dois mil e oito). Eu, Diogo (Cecília Simonato), Oficial, subscrevo. /

AV.4- 12.002. Protocolo: 94.303. Data: 18 de setembro de 2009.
CANCELAMENTO DE PENHORA - De acordo com o Ofício nº 541/2009 expedido pelo Exmo. Sr. Dr. José Luiz da Costa Altafim, MM. Juiz de Direito da Vara das Execuções Fiscais da Comarca da Capital, datado de 26 de agosto de 2009, que fica arquivado, referente ao processo nº 024.030.102.628, tendo como Exequente ESTADO DO ESPÍRITO SANTO e como Executados TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A e seus sócios CAMILO COLA e CAMILO COLA FILHO, a penhora registrada sob o nº 3- 12.002 Lº 2, foi CANCELADA por determinação do respectivo juiz. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quinta-feira, 10 (dez) de setembro de 2009 (dois mil e nove). Eu, Diogo (Aldécio Sant'Anna Carleto), Escrivente Substituto, Diogo (Cecília Simonato), Oficial, subscrevo. /

AV.5- 12.002. Protocolo: 103.211. Data: 30 de outubro de 2012.
CAUÇÃO - De acordo com o Termo de Caução expedido pelo Exmo. Sr. Dr.

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL

MATRÍCULA Nº 12.002	MATRÍCULA Nº	LIVRO Nº 2	FICHA SUPLEMENTAR Nº
	12.002		01

Serviço Notarial e Registral - 1º Ofício / 1ª Zona
Comarca de Cachoeiro de Itapemirim - Espírito Santo

REGISTRO DE IMÓVEIS

BELO REGISTRO SIMONATO SOARES - OFICIAL SUBSTITUTO

BELO REGISTRO SIMONATO SOARES - OFICIAL

Ricardo de Rezende Basilio, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, datado de 20 de setembro de 2012, extraído dos autos da Ação Ordinária, processo nº 0070269-18.2012.8.08.0011, tendo como Requerente VIAÇÃO ITAPEMIRIM S/A e como Requerido RESC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO, a proprietária IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA, já qualificada na AV.2-12.002 Lº 2, ofereceu em CAUÇÃO o imóvel objeto desta matrícula livre e desembaraçado de quaisquer ônus, avaliado em conjunto com a matrícula número 12.003 Lº 2 em R\$ 8.999.804,00 (oito milhões, vinte e dois mil e oitocentos e quatro reais), nos termos do artigo 188, inciso II, item "g" da Lei 6.015/73. Taxa JURESP R\$ 104,89. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., terça-feira, 30 (trinta) de outubro de 2012 (dois mil e doze). Eu, Alaécio Sant'Anna Carloto, (Pedro Volney Guerra Oliveira), Escrevente Substituto, digitei. E, eu, Alaécio Sant'Anna Carloto, Escrevente Substituto, rubricado.

AV.2-12.002 Protocolo: 117.364. Data: 25 de setembro de 2018.

INDISPONIBILIDADE. - De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade 201802.1815.00605775-1A-010, datado de 18 de setembro de 2018, importado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, solicitado pelo 1º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, extraído dos autos da Ação de Recuperação Judicial - Processo nº 0060326-87.2018.8.26.0100, tendo como Requerente(s): IMOBILIÁRIA BIANCA LTDA - 31.814.965/0001-41, o imóvel objeto desta matrícula torna-se INDISPONÍVEL até ulterior deliberação do respectivo Juízo. Selo Digital de Fiscalização: 024588 URX1802-04014. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br/assinamentos. Isento. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., sexta-feira, 05 (cinco) de outubro de 2018 (dois mil e doze). Eu, Julia Trevisol Piazzarollo, Escrevente, digitei. E, eu, Alaécio Sant'Anna Carloto, Escrevente Substituto, rubricado.

CERTIFICO que o imóvel acima descrito está gravado com ônus. A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV, do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986. O referido é verdade e dou fé. Cachoeiro de Itapemirim- ES, data e hora abaixo indicadas.////////

ALAECIO SANT'ANNA CARLOTO - ESCRIVENTE SUBSTITUTO

12. LINKS

1. [Lote/Terreno 12409 m² em Sao Lucas em Cachoeiro de Itapemirim, por R\\$ 1.620.000 - Viva Real](#)
2. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 18, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 300.000 - Viva Real](#)
3. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 18, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 400.000 - Viva Real](#)
4. [Ponto Comercial na Rua Isabel Jacinto, 18, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 2.000.000 - Viva Real](#)
5. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 18, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 840.000 - Viva Real](#)
6. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 18, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 5.250.000 - Viva Real](#)
7. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 18, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 900.000 - Viva Real](#)
8. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 18, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 5.500.000 - Viva Real](#)
9. [Imóvel Comercial na Rua Isabel Jacinto, 18, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 2.000.000 - Viva Real](#)
10. [Galpão/Depósito/Armazém 30000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 3.500.000 - Viva Real](#)
11. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 500.000 - Viva Real](#)
12. [Galpão/Depósito/Armazém 8000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 3.500.000 - Viva Real](#)
13. [Galpão/Depósito/Armazém 3000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.300.000 - Viva Real](#)
14. [Galpão/Depósito/Armazém 20000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 3.300.000 - Viva Real](#)
15. [Galpão/Depósito/Armazém 14000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 360.000 - Viva Real](#)
16. [Galpão/Depósito/Armazém 20000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 600.000 - Viva Real](#)
17. [Galpão/Depósito/Armazém 6000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.300.000 - Viva Real](#)
18. [Galpão/Depósito/Armazém 72000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 8.000.000 - Viva Real](#)
19. [Galpão/Depósito/Armazém 9000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 800.000 - Viva Real](#)
20. [Galpão/Depósito/Armazém 5640 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 350.000 - Viva Real](#)
21. [Lote/Terreno 5760 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 720.000 - Viva Real](#)
22. [Ponto Comercial 9500 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 3.000.000 - Viva Real](#)
23. [Ponto Comercial 6500 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.000.000 - Viva Real](#)
24. [Galpão/Depósito/Armazém 9400 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 3.500.000 - Viva Real](#)
25. [Galpão/Depósito/Armazém 9520 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.500.000 - Viva Real](#)

26. [Galpão/Depósito/Armazém 4600 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 560.000 - Viva Real](#)
27. [Galpão/Depósito/Armazém 22000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 650.000 - Viva Real](#)
28. [Galpão/Depósito/Armazém 12000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 720.000 - Viva Real](#)
29. [Galpão/Depósito/Armazém 12000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 600.000 - Viva Real](#)
30. [Galpão/Depósito/Armazém 15000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 975.000 - Viva Real](#)
31. [Galpão/Depósito/Armazém 22000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 650.000 - Viva Real](#)
32. [Galpão/Depósito/Armazém 25000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.250.000 - Viva Real](#)
33. [Galpão/Depósito/Armazém 5000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 500.000 - Viva Real](#)
34. [Galpão/Depósito/Armazém 20000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.200.000 - Viva Real](#)[Galpão/Depósito/Armazém 13000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 780.000 - Viva Real](#)
35. [Galpão/Depósito/Armazém 30000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 900.000 - Viva Real](#)
36. [Galpão/Depósito/Armazém 45000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.200.000 - Viva Real](#)
37. [Galpão/Depósito/Armazém 48400 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.016.400 - Viva Real](#)[Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.350.000 - Viva Real](#)
38. [Galpão/Depósito/Armazém 9400 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 700.000 - Viva Real](#)
39. [Galpão/Depósito/Armazém 20000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.300.000 - Viva Real](#)
40. [Galpão/Depósito/Armazém 10000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.500.000 - Viva Real](#)
41. [Galpão/Depósito/Armazém 13000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.300.000 - Viva Real](#)
42. [Galpão/Depósito/Armazém 100000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.200.000 - Viva Real](#)
43. [Imóvel Comercial 72000 m² em Atilio Vivacqua, por R\\$ 2.520.000 - Viva Real](#)
44. [Lote/Terreno na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 120.000 - Viva Real](#)
45. [Lote/Terreno 12409 m² em Sao Lucas em Cachoeiro de Itapemirim, por R\\$ 1.620.000 - Viva Real](#)
46. [Fazenda/Sítio na Rua Isabel Jacinto, 18, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 230.000 - Viva Real](#)
47. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 520.000 - Viva Real](#)
48. [Ponto Comercial na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 800.000 - Viva Real](#)
49. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 665.000 - Viva Real](#)

50. [Fazenda/Sítio na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 230.000 - Viva Real](#)
51. [Fazenda/Sítio na Rua Isabel Jacinto, 18, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 390.000 - Viva Real](#)
52. [Fazenda/Sítio na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 600.000 - Viva Real](#)
53. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.000.000 - Viva Real](#)
54. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 1.200.000 - Viva Real](#)
55. [Fazenda/Sítio na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 550.000 - Viva Real](#)
56. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 2.400.000 - Viva Real](#)
57. [Galpão/Depósito/Armazém 50000 m² em Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 5.500.000 - Viva Real](#)
58. [Ponto Comercial na Rua Isabel Jacinto, 18, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 450.000 - Viva Real](#)
59. [Galpão/Depósito/Armazém na Rua Isabel Jacinto, 19, Niteroi em Atilio Vivacqua, por R\\$ 7.000.000 - Viva Real](#)