



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: NOVEMBRO – 2025

ELABORADO PELA EMPRESA RIMADI ENGENHARIA EIRELI
CNPJ: 10.172.554/0010-20

www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br

11 2774-3060

PERITO ENG CIVIL THIAGO MACEDO
CREA-SP 5070319137
IBAPE-SP 2181

11 95230-3070

São Paulo – SP
2025

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

VIAÇÃO ITAPEMIRIM LTDA E OUTRAS

Matrícula 8622-2 – CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE ITAPEMIRIM - ES

PROCESSO 0060326-87.2018.8.26.0100

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

VALOR R\$ 2.800.000,00

(DOIS MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

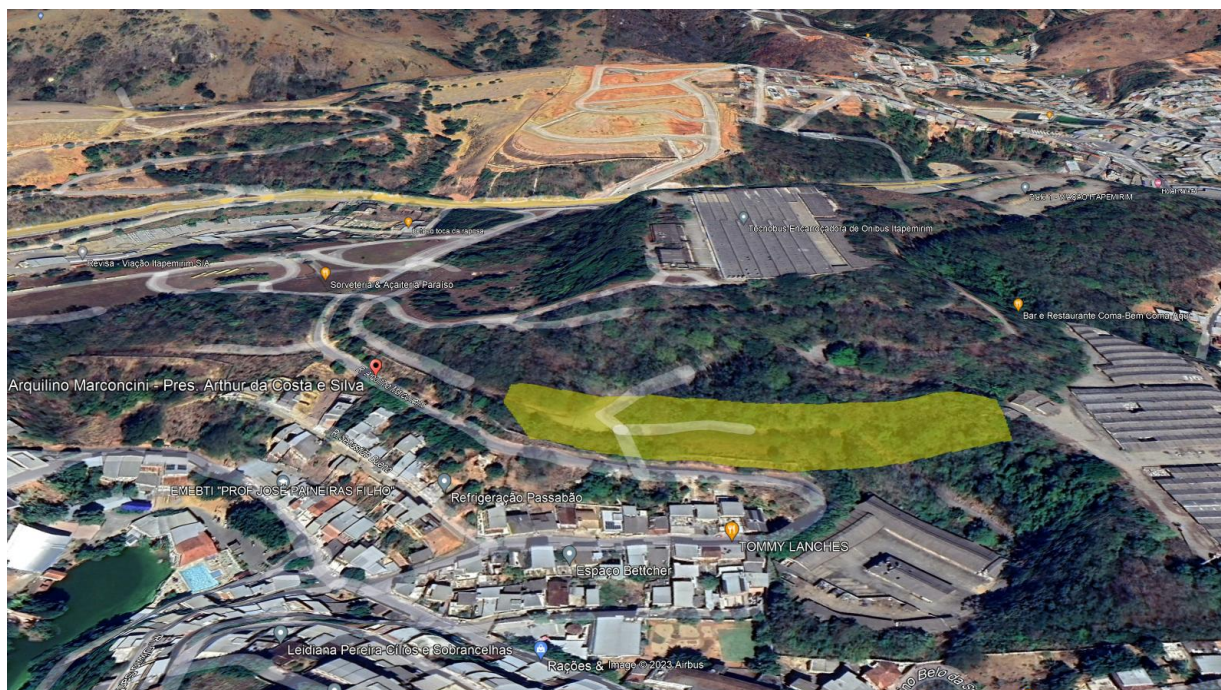
thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: NOVEMBRO DE 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO



RUA ARQUILINO MARCONCINI, Nº 254 - 288
BAIRRO BOA VISTA
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES
CEP: 29300-100

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	1
2. FINALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	1
6. CARACTERIZAÇÃO E APROVEITAMENTO DO IMÓVEL	2
6.1. VOCAÇÃO IMOBILIÁRIA E PRINCÍPIO DO MAIOR E MELHOR APROVEITAMENTO	2
6.2. DEFINIÇÃO DO LOTE PARADIGMA (SIMULAÇÃO).....	2
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	3
8. VARIÁVEL DO MODELO.....	3
8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES	3
8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES	4
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	4
9.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	4
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	5
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	14
12. MATRÍCULA	15
13. PLANTA	16
14. PLANILHA.....	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 E OUTRAS de CNPJ 27.175.975/0001-07 e OUTROS**, referente ao PROCESSO **0060326-87.2018.8.26.0100** da 1ª VARA DE FALÊNCIAS DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO - SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

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

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

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de uma área de terreno com 12.974,00 m² (doze mil, novecentos e setenta e quatro metros quadrados) , situada no Bairro Boa Vista, na cidade de Cachoeiro de Itapemirim/ES.

A área é composta pela unificação de diversas partes:

- Composição: É representada por um conjunto de vinte (20) lotes que perfazem 4.880,00 m², somados a outros vinte (20) lotes que perfazem 6.654,00 m².
- Área Remanescente: Inclui também uma área de 1.440,00 m² que anteriormente pertencia ao Rotary Club de Cachoeiro de Itapemirim.

Confrontações: O imóvel divide-se por seus diversos lados com a Rua Joaquim (ou similar, conforme a leitura do registro antigo) e com herdeiros de diversos proprietários lindeiros, de acordo com a planta arquivada.

6. CARACTERIZAÇÃO E APROVEITAMENTO DO IMÓVEL

6.1. VOCAÇÃO IMOBILIÁRIA E PRINCÍPIO DO MAIOR E MELHOR APROVEITAMENTO

A vistoria e a análise locacional do imóvel, uma gleba urbana de **12.974,00 m²**, indicam inequivocamente sua vocação para o parcelamento do solo (loteamento aberto ou condomínio fechado). Manter ou avaliar uma área desta dimensão, inserida em malha urbana consolidada, como uma "gleba bruta unitária" subestimaria seu real valor econômico, ignorando a dinâmica do mercado local que valoriza o fracionamento para ocupação residencial/comercial.

Desta forma, em consonância com o item 3.65 da **ABNT NBR 14.653-1**, buscou-se identificar o **Aproveitamento Eficiente** do bem, ou seja, o uso que, dentro das possibilidades legais e físicas, proporciona o maior valor presente líquido à terra nua.

6.2. DEFINIÇÃO DO LOTE PARADIGMA (SIMULAÇÃO)

Para capturar o valor real de mercado, a avaliação foi estruturada sob a premissa de um empreendimento hipotético. Adotou-se como modelo a subdivisão da área total em unidades autônomas (lotes), simulando o aproveitamento típico observado na região do Bairro Boa Vista/Costa e Silva.

Definiu-se como **Lote Paradigma (Lote Padrão)** a área de **450,00 m²**. Esta métrica não é arbitrária, mas fundamentada em dois pilares:

Legislação e Ocupação Local: A tipologia de 450,00 m² respeita os índices urbanísticos da zona e reflete o padrão dos loteamentos vizinhos, garantindo que a simulação seja exequível e comercialmente viável.

Histórico Registral: A própria Matrícula nº 8.622 já traz em seu histórico menções a projetos de parcelamento (divisão em lotes), corroborando que a subdivisão é o destino natural e legalmente suportado para este ativo.

Portanto, o valor final aqui apresentado não reflete apenas a terra bruta, mas o **potencial de desenvolvimento imobiliário** da gleba, deduzidos os custos teóricos de urbanização e o lucro do empreendedor, chegando-se ao valor justo da terra nua para esta finalidade específica.

Considerando as dimensões do imóvel avaliando (**12.974,00 m²**) e a escassez de ofertas de glebas brutas com características similares na região de influência, a composição da amostra pautou-se na metodologia do **Aproveitamento Eficiente**.

Neste cenário, a avaliação não busca comparar diretamente a gleba total com terrenos menores (o que geraria extrapolações excessivas), mas sim precificar o **produto imobiliário resultante** de sua vocação natural: o lote urbanizado.

Desta forma, a pesquisa de mercado concentrou-se intencionalmente em terrenos com áreas menores (compatíveis com o padrão de ocupação local), visando determinar com precisão o valor de mercado do **Lote Paradigma** (unidade hipotética resultante do parcelamento).

Portanto, eventuais disparidades de área entre a amostra e a área total do imóvel não configuram extrapolação técnica indevida, uma vez que o modelo estatístico tem por objetivo estimar o valor unitário dos lotes projetados, cujas dimensões encontram-se plenamente abarcadas pelo intervalo amostral da pesquisa.

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. VARIÁVEL DO MODELO

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

8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

São as variáveis que representam as características físicas, locacionais e econômicas dos imóveis amostrados. Recebem este nome porque são elas que "explicam" ou justificam a variação dos preços no mercado. Em termos estatísticos, são os dados de entrada (input) que influenciam o resultado final.

Na Engenharia de Avaliações, as variáveis independentes buscam traduzir a lógica de formação de valor do mercado imobiliário. Elas podem ser de natureza:

- **Física:** Relacionadas às dimensões e construtividade do imóvel (Exemplos: área do terreno, área construída, frente principal, padrão construtivo, estado de conservação).
- **Locacional:** Relacionadas ao entorno e posição urbana (Exemplos: localização no bairro, proximidade de polos valorizantes, tipo de logradouro, zoneamento).
- **Econômica:** Relacionadas às condições do negócio (Exemplos: forma de pagamento, fator de oferta/transação, data do evento).

Quanto à sua forma de mensuração, estas variáveis subdividem-se em:

- **Quantitativas:** Aquelas que podem ser medidas diretamente em uma escala numérica (ex: área em metros quadrados).
- **Qualitativas:** Aquelas que expressam uma qualidade ou atributo subjetivo, necessitando ser transformadas em códigos numéricos ou "proxies" para processamento estatístico (ex: padrão construtivo classificado como baixo, médio ou alto).

8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente**, neste caso, é o valor em R\$/m² de área total.

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

9.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- Área: 12.974,00 m²;
- Benfeitorias: = 1
- Estado de conservação: 1
- Topografia: 0

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\$269,01	R\$3.490.135,74
Médio	R\$,36,00	R\$5.648.360,64

Máximo

R\$,70,00

R\$7.806.455,80

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$2.800.000,00 (DOIS MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS).**

OBS.: A presente avaliação tem como base o mês de **NOVEMBRO/2025** onde, pelas características específicas deste objeto, o mercado de imóveis encontra-se desfavorável, especificamente na região em questão, sendo aplicado um fator de depreciação em cerca de 20% do valor mínimo observado.

10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Thiago Macedo
Modelo:	Matrícula 8.622
Data do modelo:	sexta-feira, 28 de novembro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	60
Dados utilizados no modelo:	60

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitado
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Benfeitoria	Numérica	Dicotômica	0=ausente; 1=existente	Sim
Estado de conservação	Numérica	Dicotômica	0=ruim; 1=boa	Sim
Topografia	Numérica	Quantitativa	0=irregular; 1=regular	Sim
Área	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor	Numérica	Quantitativa		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Benfeitoria	0,00	1,00	1,00	0,82
Estado de conservação	0,00	1,00	1,00	0,78
Topografia	0,00	1,00	1,00	0,88
Área	153,00	422,00	269,00	273,75

Valor	83,33	1.633,99	1.550,66	609,88
-------	-------	----------	----------	--------

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,6444237 / 0,6444237
Coeficiente de determinação:	0,4152819
Fisher - Snedecor:	9,77
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
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:	3,33%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2546065,702	4	636516,426	9,766
Não Explicada	3584867,425	55	65179,408	
Total	6130933,128	59		

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

Valor = +385,5518291 +162,647574 * Benfeitoria +315,8744387 * Estado de conservação +118,7197773 * Topografia -0,9527036647 * Área

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Benfeitoria	x	1,66	10,20
Estado de conservação	x	3,39	0,13
Topografia	x	1,09	28,19
Área	x	-1,67	10,04
Valor	y	1,67	10,15

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Benfeitoria	x1	0,00	0,48	0,10	-0,20	0,44
Estado de conservação	x2	0,48	0,00	0,19	-0,22	0,57
Topografia	x3	0,10	0,19	0,00	-0,32	0,27
Área	x4	-0,20	-0,22	-0,32	0,00	-0,35
Valor	y	0,44	0,57	0,27	-0,35	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Benfeitoria	x1	0,00	0,32	0,06	0,05	0,22
Estado de conservação	x2	0,32	0,00	0,05	0,00	0,42
Topografia	x3	0,06	0,05	0,00	0,25	0,14
Área	x4	0,05	0,00	0,25	0,00	0,22
Valor	y	0,22	0,42	0,14	0,22	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	983,33	696,98	286,35	29,1202%	1,121600	0,00843100
2	381,94	545,77	-163,83	-42,8935%	-0,641699	0,01627600
3	222,77	311,83	-89,06	-39,9764%	-0,348823	0,00555000
4	330,46	172,73	157,73	47,7302%	0,617813	0,01320300
5	216,67	218,46	-1,79	-0,8264%	-0,007013	0,00000100
6	500,00	438,27	61,73	12,3459%	0,241790	0,00210200
7	440,41	452,40	-11,99	-2,7230%	-0,046973	0,00014000
8	83,33	99,74	-16,41	-19,6937%	-0,064280	0,00029800
9	629,37	591,60	37,77	6,0011%	0,147940	0,00105600
10	640,00	506,81	133,19	20,8109%	0,521695	0,01458700
11	400,00	428,74	-28,74	-7,1858%	-0,112585	0,00044200
12	130,33	264,88	-134,55	-103,2366%	-0,527015	0,02183400
13	1.142,86	816,07	326,79	28,5940%	1,280009	0,02212500
14	666,67	811,31	-144,64	-21,6954%	-0,566532	0,00400000
15	555,21	744,62	-189,41	-34,1146%	-0,741895	0,00277900
16	709,22	714,13	-4,91	-0,6925%	-0,019237	0,00000200
17	311,69	300,13	11,56	3,7094%	0,045286	0,00011500
18	480,00	744,62	-264,62	-55,1287%	-1,036487	0,00542300
19	347,83	763,67	-415,84	-119,5532%	-1,628819	0,01576400
20	458,33	754,14	-295,81	-64,5419%	-1,158683	0,00722600
21	170,00	313,73	-143,73	-84,5476%	-0,562982	0,01469200
22	543,48	601,13	-57,65	-10,6071%	-0,225801	0,00253200
23	132,65	58,77	73,88	55,6921%	0,289365	0,00549600
24	909,93	677,93	232,00	25,4966%	0,908732	0,00743600
25	769,23	759,86	9,37	1,2180%	0,036698	0,00000800
26	615,38	735,09	-119,71	-19,4531%	-0,468897	0,00108500
27	724,64	785,58	-60,94	-8,4102%	-0,238713	0,00046300
28	511,11	768,44	-257,33	-50,3464%	-1,007923	0,00640800
29	1.264,71	820,83	443,88	35,0971%	1,738627	0,04422000
30	963,15	683,64	279,51	29,0199%	1,094800	0,00983600
31	1.000,00	773,20	226,80	22,6801%	0,888362	0,00531400
32	1.041,67	754,14	287,53	27,6023%	1,126214	0,00682700
33	473,93	465,90	8,03	1,6946%	0,031458	0,00004100

34	533,33	768,44	-235,11	-44,0825%	-0,920889	0,00534900
35	1.633,99	837,03	796,96	48,7739%	3,121629	0,18637200
36	666,67	725,56	-58,89	-8,8340%	-0,230682	0,00026800
37	800,44	528,62	271,82	33,9590%	1,064702	0,04620700
38	1.173,71	779,87	393,84	33,5553%	1,542649	0,01768200
39	640,39	789,39	-149,00	-23,2678%	-0,583640	0,00294300
40	222,22	205,23	16,99	7,6473%	0,066564	0,00032600
41	609,52	782,73	-173,21	-28,4168%	-0,678434	0,00357400
42	264,71	180,35	84,36	31,8679%	0,330422	0,00363300
43	391,46	552,44	-160,98	-41,1220%	-0,630531	0,01565200
44	1.017,48	668,40	349,08	34,3082%	1,367313	0,01973000
45	470,22	678,88	-208,66	-44,3752%	-0,817309	0,00592200
46	287,88	731,28	-443,40	-154,0225%	-1,736762	0,01493300
47	333,33	521,10	-187,77	-56,3317%	-0,735482	0,02723800
48	714,29	809,40	-95,11	-13,3155%	-0,372544	0,00167500
49	458,72	671,26	-212,54	-46,3332%	-0,832500	0,00697200
50	1.027,78	639,82	387,96	37,7473%	1,519607	0,03937000
51	451,39	708,41	-257,02	-56,9408%	-1,006746	0,00586900
52	855,39	675,07	180,32	21,0804%	0,706298	0,00470900
53	616,44	704,60	-88,16	-14,3021%	-0,345332	0,00072200
54	415,22	707,46	-292,24	-70,3825%	-1,144690	0,00767000
55	132,17	683,64	-551,47	-417,2465%	-2,160083	0,03829000
56	695,65	763,67	-68,02	-9,7782%	-0,266436	0,00042200
57	1.069,09	656,97	412,12	38,5488%	1,614245	0,03335000
58	856,05	676,02	180,03	21,0300%	0,705151	0,00462000
59	663,51	781,77	-118,26	-17,8239%	-0,463227	0,00164200
60	841,58	790,35	51,23	6,0877%	0,200674	0,00035300

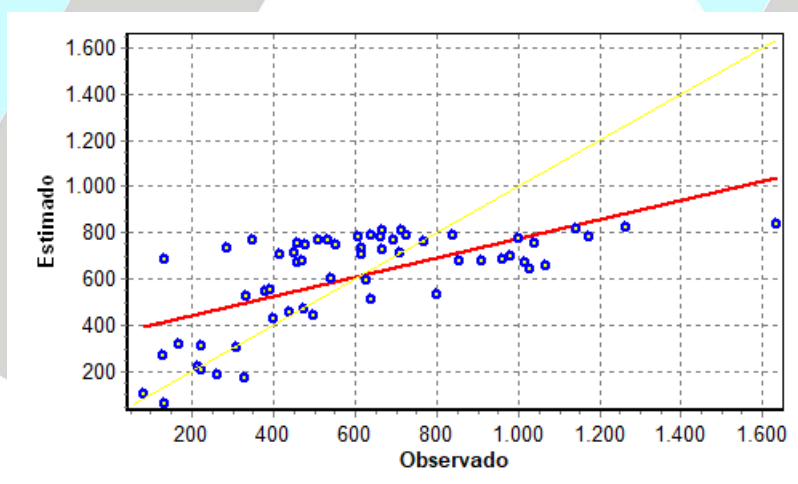
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	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	

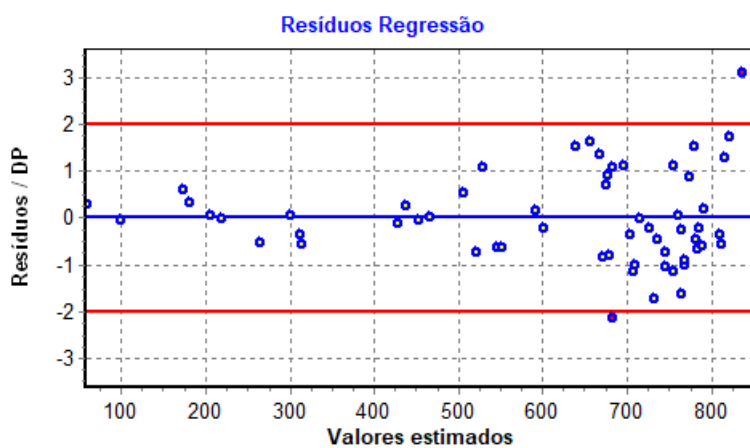
			metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, 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:

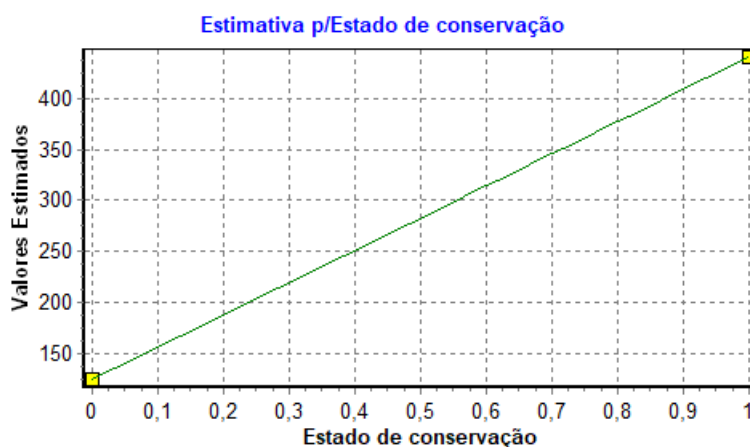
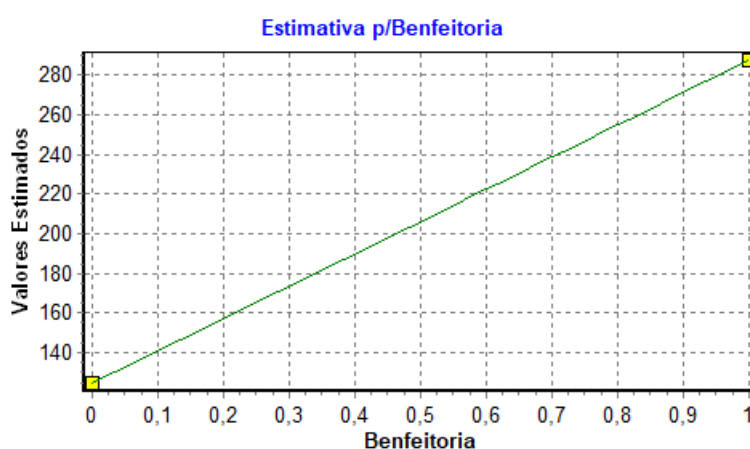
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

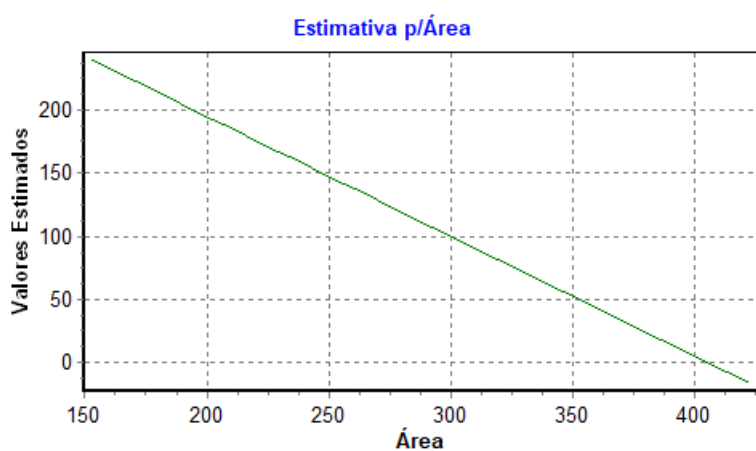
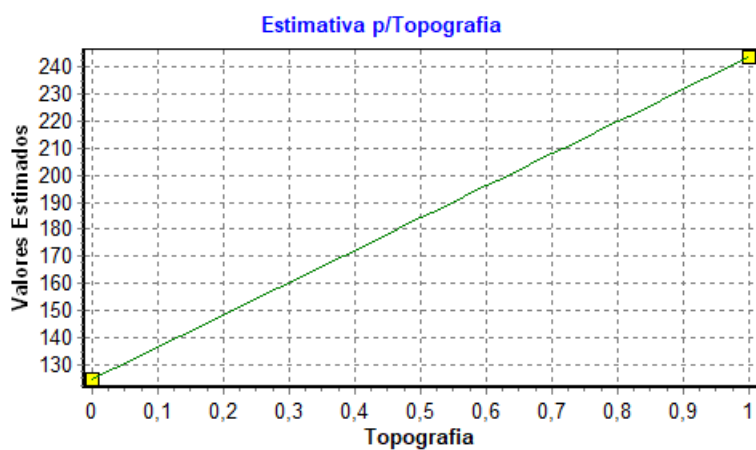


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Anunciante	Contato
1	Vital Empreendimentos	(28) 99963-8212
2	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
3	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
4	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
5	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
6	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
7	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
8	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
9	Vital Empreendimentos	(28) 99963-8212
10	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
11	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
12	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
13	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
14	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
15	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
16	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
17	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
18	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
19	Vital Empreendimentos	(28) 99963-8212
20	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
21	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
22	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
23	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
24	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
25	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
26	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
27	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
28	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
29	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
30	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
31	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
32	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
33	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
34	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
35	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
36	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
37	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
38	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
39	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
40	Smartlink	(61) 99831-1050
41	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
42	F.Lemos Imóveis	(28) 99915-5300
43	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
44	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
45	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
46	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
47	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
48	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
49	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
50	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773

51	Smartlink	(61) 99831-1050
52	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
53	My Broker Guarapari	(27) 99977-3003
54	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
55	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
56	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
57	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
58	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
59	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
60	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773

Variáveis Numéricas:

ID	Benfeitoria	Estado de conservação	Topografia	Área	Valor
1	1	1	1	300,00	983,33
2	0	1	1	288,00	381,94
3	0	0	1	202,00	222,77
4	0	0	1	348,00	330,46
5	0	0	1	300,00	216,67
6	1	0	1	240,00	500,00
7	0	1	1	386,00	440,41
8	0	0	0	300,00	83,33
9	1	1	0	286,00	629,37
10	1	1	0	375,00	640,00
11	1	0	1	250,00	400,00
12	1	0	1	422,00	130,33
13	1	1	1	175,00	1.142,86
14	1	1	1	180,00	666,67
15	1	1	1	250,00	555,21
16	1	1	1	282,00	709,22
17	1	0	1	385,00	311,69
18	1	1	1	250,00	480,00
19	1	1	1	230,00	347,83
20	1	1	1	240,00	458,33
21	0	0	1	200,00	170,00
22	1	1	0	276,00	543,48
23	0	0	0	343,00	132,65
24	1	1	1	320,00	909,93
25	1	1	1	234,00	769,23
26	1	1	1	260,00	615,38
27	1	1	1	207,00	724,64
28	1	1	1	225,00	511,11
29	1	1	1	170,00	1.264,71
30	1	1	1	314,00	963,15
31	1	1	1	220,00	1.000,00
32	1	1	1	240,00	1.041,67
33	1	0	1	211,00	473,93
34	1	1	1	225,00	533,33
35	1	1	1	153,00	1.633,99
36	1	1	1	270,00	666,67
37	0	1	1	306,00	800,44
38	1	1	1	213,00	1.173,71
39	1	1	1	203,00	640,39

40	1	0	0	360,00	222,22
41	1	1	1	210,00	609,52
42	0	0	1	340,00	264,71
43	0	1	1	281,00	391,46
44	1	1	1	330,00	1.017,48
45	1	1	1	319,00	470,22
46	1	1	1	264,00	287,88
47	1	1	0	360,00	333,33
48	1	1	1	182,00	714,29
49	1	1	1	327,00	458,72
50	1	1	1	360,00	1.027,78
51	1	1	1	288,00	451,39
52	1	1	1	323,00	855,39
53	1	1	1	292,00	616,44
54	1	1	1	289,00	415,22
55	1	1	1	314,00	132,17
56	1	1	1	230,00	695,65
57	1	1	1	342,00	1.069,09
58	1	1	1	322,00	856,05
59	1	1	1	211,00	663,51
60	1	1	1	202,00	841,58

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	269,01	38,21%	
Valor Médio	435,36	-	Não se enquadra
Valor Máximo	601,70	38,21%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Benfeitoria	1,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Topografia	0,00	Não
Área	450,00	Sim

11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

THIAGO MACEDO:31167602846
2025.11.28 13:41:04 -03'00'

SÃO PAULO, 28 DE NOVEMBRO DE 2025.

12. MATRÍCULA

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

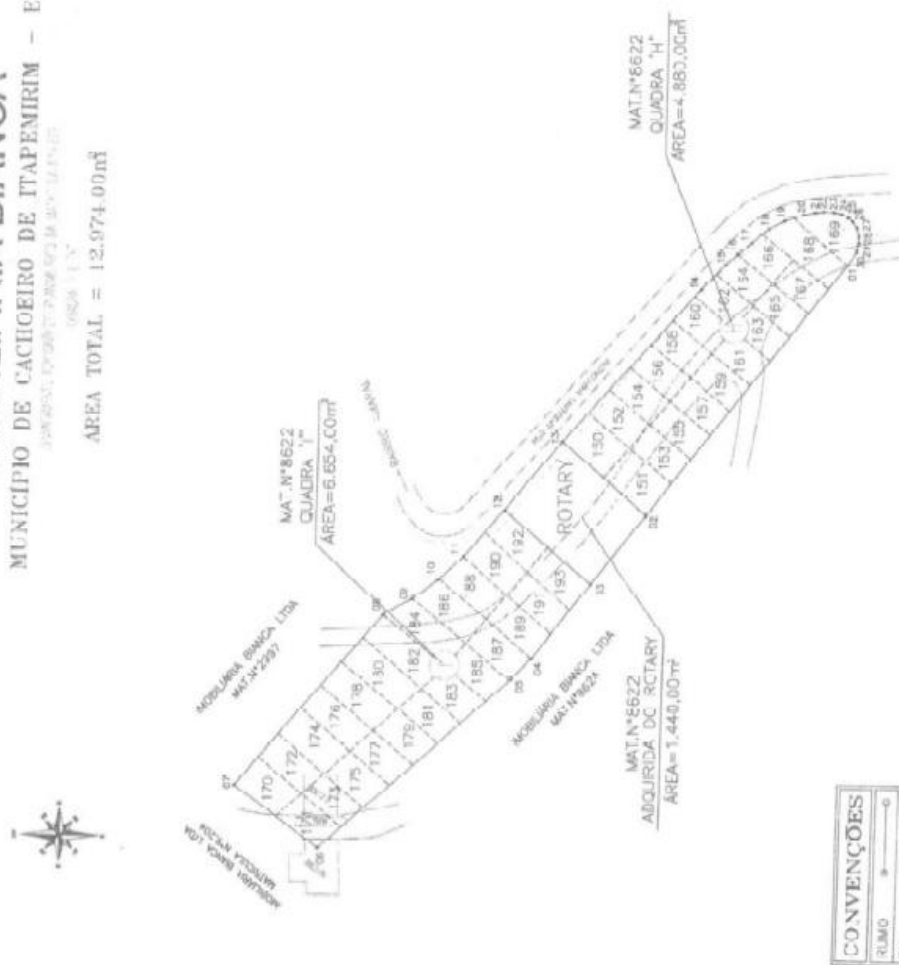
MATRÍCULA Nº 8622 LIVRO Nº 2-AV DATA 04 junho 1981 FOLHA 22

IMÓVEL: uma área de terreno com doze mil, novecentos e setenta e quatro metros quadrados (12.974,00m²), representada por vinte (20) lotes, de números cento e cinqüenta (150) a cento e sessenta e nove (169), da quadra "H", com quatro mil oitocentos e oitenta e dois metros quadrados (4.880,00m²); vinte e quatro (24) lotes, de números cento e setenta (170) a cento e noventa e três (193), da quadra "I", com seis mil, seiscentos e cinqüenta e quatro metros quadrados - (6.654,00m²); e uma área que anteriormente pertencia ao Rotary Club de Cachoeiro de Itapemirim, com um mil, quatrocentos e quarenta metros quadrados (1.440,00m²), situada no bairro Boa Vista, nesta Cidade, confrontando pelos seus diversos lados com a avenida - (11) e avenida Hum (1), e com herdeiros de Agilberto Rodrigues Moreira, de acordo com a planta aprovada em 06 de setembro de 1969, pela Prefeitura Municipal desta Cidade, arquivada neste Cartório. PROPRIETÁRIA: Viação Itapemirim, S.A., com sede nesta Cidade, CGC 27.175.975/0001-07. REGISTROS ANTERIORES: 1-2929, Lt 2-A, fls. 129, e 1-5228, Lt 2-AC, fls. 185. OBSERVAÇÃO: A presente matrícula de Fusão é em cumprimento ao Mandado nº 10.44/79, datado de 24 de abril de 1981, e re-ratificado pelo Ofício de 15 de maio de 1981, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível desta Comarca, e bom assim com outros documentos anexos que ficam arquivadas neste Cartório. Cachoeiro de Itapemirim, 04 (quatro) de junho de 1981 (mil novecentos e oitenta e um).
Oficial: José Soares da Silva

AV. 1- 8622. Protocolo 83.122. Data: 15 de janeiro de 1990 por instrumento particular de alteração do estatuto social, em virtude de CISÃO PARCIAL, realizada através da Assembleia Geral Extraordinária datada de 05 de dezembro de 1989, e conforme certidão expedida pela Junta Comercial desta cidade, em 24 de fevereiro de 1990, que ficam arquivados neste Cartório, o imóvel constante desta matrícula foi transferido para a empresa IMOBILIÁRIA BRANCA LTDA., com sede no Parque Rodoviário Itapemirim, no bairro Amarelo, nesta cidade, CGC 31.814.965/0001-41, pelo valor de R\$ 2.500,65 (dois mil, quinhentos cruzados novos e sessenta e cinco centavos). Cachoeiro de Itapemirim, 15 (quinze) de janeiro de 1990 (mil novecentos e noventa).
O Notário Autorizado: [Assinatura]

DR. JOSÉ SOARES DA SILVA OFICIAL

IMOBILIÁRIA BIANCA
MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - E.S.
JANUÁRIO, 1994 - 1º PERÍODO DE 30 DIAS
00526 - 1.º
ÁREA TOTAL = 12.974,00m²



MEMORIAL DESCRITIVO DA MATRÍCULA Nº. 622				DATA SIGEP - 2000	
VEICULO	ANALITE	DIST (m)	Z	N	FECHAMENTO
01	307° 72' 34"	12,76	205302,462	76911832,826	605,41
02	307° 07' 48"	33,21	204308,113	76911832,826	
03	306° 20' 34"	34,79	204303,550	76911832,826	
04	305° 20' 34"	34,79	204303,550	76911832,826	
05	312° 52' 43"	36,19	203305,689	76911832,826	
06	312° 42' 24"	39,14	203258,555	76911832,826	
07	312° 42' 24"	39,14	203258,555	76911832,826	
08	327° 45' 06"	39,68	203333,178	76911832,826	
09	325° 11' 43"	1,76	204330,362	76911832,826	
10	140° 03' 55"	12,24	204330,362	7691191,1278	
11	132° 28' 59"	13,12	204330,362	7691191,1278	
12	132° 28' 59"	23,36	204330,362	7691191,1278	
13	128° 07' 05"	51,82	204149,789	7691191,1278	
14	115° 03' 32"	71,36	204149,789	7691191,1278	
15	112° 31' 09"	1,394	204348,114	7691191,1278	
16	122° 23' 10"	8,58	204348,114	7691191,1278	
17	122° 23' 10"	8,58	204348,114	7691191,1278	
18	139° 59' 52"	8,75	204302,162	7691178,4250	
19	135° 52' 46"	6,64	204302,162	7691178,4250	
20	62° 29' 41"	72,99	204302,162	7691178,4250	
21	62° 29' 41"	44,6	204302,162	7691178,4250	
22	172° 21' 24"	3,90	205308,162	7691178,4250	
23	182° 27' 24"	33,6	205308,162	7691178,4250	
24	182° 27' 24"	33,6	205308,162	7691178,4250	
25	204° 70' 59"	2,60	205307,053	7691258,121	
26	219° 02' 31"	2,60	205307,053	7691258,121	
27	335° 25' 34"	2,87	205302,424	7691258,121	
28	335° 25' 34"	2,87	205302,424	7691258,121	
29	207° 26' 37"	2,25	204409,419	7691258,121	
30	207° 26' 37"	2,25	204409,419	7691258,121	
31	207° 26' 37"	2,25	204409,419	7691258,121	
32	207° 26' 37"	2,25	204409,419	7691258,121	

DEONTE/EDIFICANDO NOSTRE QUARANTA

[illegible]

14. PLANILHA

ID	Área total	Estado de conservação	Topografia	Contato	Telefone do contato
1	300	1	1	Vital Empreendimentos	(28) 99963-8212
2	288	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
3	202	0	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
4	348	0	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
5	300	0	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
6	240	0	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
7	386	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
8	300	0	0	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
9	286	1	0	Vital Empreendimentos	(28) 99963-8212
10	375	1	0	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
11	250	0	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
12	422	0	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
13	175	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
14	180	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
15	250	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
16	282	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
17	385	0	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
18	250	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
19	230	1	1	Vital Empreendimentos	(28) 99963-8212
20	240	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
21	200	0	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
22	276	1	0	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
23	343	0	0	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
24	320	1	1	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
25	234	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
26	260	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
27	207	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
28	225	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
29	170	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
30	314	1	1	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
31	220	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
32	240	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
33	211	0	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
34	225	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
35	153	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
36	270	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
37	306	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
38	213	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
39	203	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
40	360	0	0	Smartlink	(61) 99831-1050
41	210	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
42	340	0	1	F.Lemos Imóveis	(28) 99915-5300
43	281	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
44	330	1	1	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
45	319	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
46	264	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
47	360	1	0	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773

48	182	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
49	327	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
50	360	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
51	288	1	1	Smartlink	(61) 99831-1050
52	323	1	1	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
53	292	1	1	My Broker Guarapari	(27) 99977-3003
54	289	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
55	314	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
56	230	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
57	342	1	1	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
58	322	1	1	Chamoun Consultoria Imobiliaria Ltda - Epp	(27) 99580-5454
59	211	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773
60	202	1	1	Top Corretora De Imoveis	(28) 99967-9773