



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

(IA.8.12.22)

DATA BASE: DEZEMBRO – 2022

**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
2022

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

MASSA FALIDA DE TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA e DE
FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA

MATRÍCULA 2.671 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE

ITAPAGIPE – MG

MATRÍCULA 2.681 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE

ITAPAPGIPE – MG

PROCESSO 1003207-64.2015.8.26.0066

1^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS - SP

MATRÍCULA 2.671 – VALOR 495.000,00

(QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

MATRÍCULA 2.681 – VALOR 315.000,00

(TREZENTOS E QUINZE MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: DEZEMBRO DE 2022

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	2
5.1. Identificação do Imóvel.....	2
5.2. Endereço dos imóveis	2
5.3. Caracterização dos imóveis	2
5.4. Caracterização do município	3
6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	3
7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
8. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS	4
9. VARIÁVEIS DO MODELO	4
10.1. Variáveis independentes:.....	4
10.2. Variáveis dependentes	5
10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	5
11.1. Características do imóvel de matrícula 2.671	5
11.2. Características do imóvel de matrícula 2.681	5
11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	6
12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	10
12. MATRÍCULA	11
14.1. Matrícula 2.671	11
14.2. Matrícula 2.681	16
13. FOTOS	20
14. LINKS	24

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. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado para inventário em Ação de falência da empresa **MASSA FALIDA DE TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA e DE FRIGORIFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA** de CNPJ 65.870.842/0001-40, referente ao processo: **1003207-64.2015.8.26.0066** da 1^a Vara Cível da Comarca de Barretos – SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições física 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 DO IMÓVEL

Imóvel, objeto deste trabalho, trata-se de lote de terra em perímetro rural.

5.2. ENDEREÇO DOS IMÓVEIS

Localizados na AVENIDA DOIS, o imóvel de matrícula 2.671 está situado no número 115 e o outro imóvel, localizado na continuação desta avenida, vizinho, s/n, e de matrícula 2.681, referenciado como Fazenda Três Maria, possuem acesso pela Avenida Dois, que é paralela a Avenida Quatro, sendo ligadas por todas as ruas ortogonais.

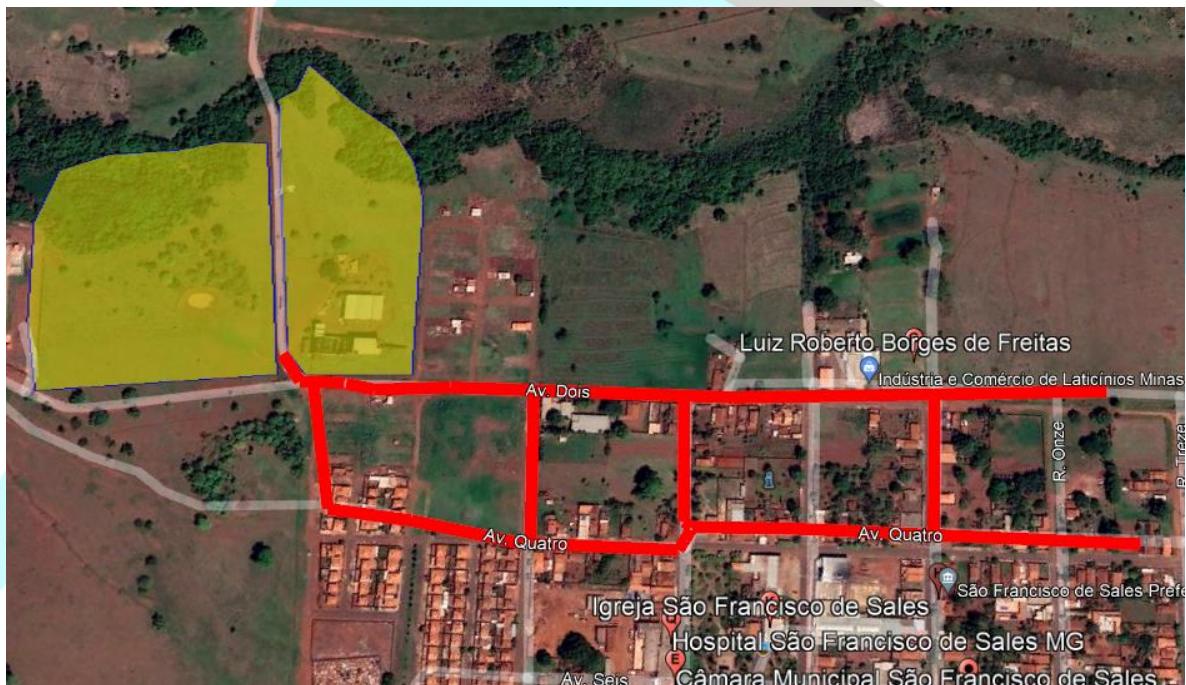


Figura 1 - Trajeto

5.3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóveis possuem características rurais, possuindo proximidade com área urbana sendo, todavia, utilizados para fins agrícolas. Não há mapa de zoneamento para determinação oficial das características dos lotes havendo, contudo, características claras das suas atribuições como imóveis rurais.



5.4. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

São Francisco de Sales é um município da microrregião de Frutal, no sul do estado de Minas Gerais. Sua população, em 2014 era estimada em pouco mais de 6.000 habitantes.

Possui características de cidade dormitório, tendo como destaque sua área rural.

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. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO: conforme as tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a saber:

- Item 1: Caracterização do imóvel - 3 PONTOS;
- Item 2: quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados = $3(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes. Como utilizamos 05 variáveis independentes, deveríamos ter 18 dados de mercado. Foram obtidos 18 dados de mercado, todos foram utilizados sem extração. 1 PONTOS;
- Item 3: Identificação dos dados de mercado – 3 PONTOS;
- Item 4: Extração – Admitida para uma variável – 3 PONTOS;
- Item 5: Nível de significância máximo (teste bicaudal) – $20\% > 14,43\% > 10\%$ - 2 PONTOS;
- Item 6: Nível de significância máximo através do teste 0,01% - 3 PONTOS

TOTAL DE PONTOS: 15. Tendo em vista a TABELA 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau I de fundamentação**.

8. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Dados	Área	Benfeitorias	Padrão de Acabamento	Topografia	Localização	Valor Unitário	Valor Total
1	63400	1	1	1	1	R\$3,94	R\$250.000,00
2	24200	1	2	3	2	R\$7,02	R\$170.000,00
3	30000	1	1	1	1	R\$5,00	R\$150.000,00
4	27990	3	2	2	3	R\$8,90	R\$249.000,00
5	90000	1	1	1	1	R\$1,33	R\$120.000,00
6	87000	2	1	1	1	R\$5,17	R\$450.000,00
7	30000	1	1	2	1	R\$5,83	R\$175.000,00
8	60000	2	1	2	2	R\$8,33	R\$500.000,00
9	60700	1	1	1	2	R\$6,59	R\$400.000,00
10	50000	1	1	1	1	R\$4,80	R\$240.000,00
11	90000	1	1	1	1	R\$3,11	R\$280.000,00
12	83000	1	1	1	1	R\$3,61	R\$300.000,00
13	87000	2	1	2	1	R\$5,06	R\$440.000,00
14	24900	1	1	1	2	R\$6,83	R\$170.000,00
15	30000	1	1	3	3	R\$10,00	R\$300.000,00
16	29358	2	1	1	3	R\$14,99	R\$440.000,00
17	24000	2	1	2	2	R\$11,67	R\$280.000,00
18	72600	3	2	2	2	R\$8,95	R\$650.000,00

9. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliado, 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 = regular; 3 = bom e; 4 = ótimo;
- Estado de conservação: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = regular; 3 = bom e; 4 = ótimo;
- Localização: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = regular; 3 = bom e; 4 = ótimo.

10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

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

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

11.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 2.671

- Área: 46.960 m²
- Benfeitorias: 2 = regular;
- Padrão de acabamento: 1 = ruim;
- Localização: 2 = regular;
- Estado de conservação: 3 = bom.

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

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

Valores mínimos (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 10,33 – R\$ 485.096,80

Valores médios (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 11,67 – R\$ 548.023,20

Valores máximos(Valor Unitário – Valor Total): R\$ 13,00 – R\$ 610.480,00

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliado é de **R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais).**

OBS.: A presente avaliação tem como base o mês de **dezembro/2022** 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 10% do valor médio observado.

11.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 2.681

- Área: 30.000,00 m²
- Benfeitorias: 2 = regular;
- Padrão de acabamento: 1 = ruim;
- Localização: 2 = regular;
- Estado de conservação: 3 = bom.

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

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

Valores mínimos (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 10,33 – R\$ 309.900,00

Valores médios (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 11,67 – R\$ 350.100,00

Valores máximos(Valor Unitário – Valor Total): R\$ 13,00 – R\$ 390.000,00

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliado é de **R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)**.

OBS.: A presente avaliação tem como base o mês de **dezembro/2022** 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 10% do valor médio observado.

11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) Modelo:

- São Francisco de Sales - Rural

2) Data de referência:

- quarta-feira, 21 de dezembro de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9259448 / 0,9259448
Coeficiente de determinação:	0,8573739
Fisher - Snedecor:	14,43
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

1) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	161,331	5	32,266	14,427
Não Explicada	26,838	12	2,236	
Total	188,168	17		

1) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Preço unitário = +26,73295287 -2,229950215 * ln (Área) +2,152667065 * Benfeitoria -3,130103423 * Padrão de acabamento +0,2616539487 * Topografia +2,407697966 * Localização

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	ln(x)	-2,38	3,45
Benfeitoria	x	3,08	0,95
Padrão de acabamento	x	-2,45	3,07
Topografia	x	0,40	69,60
Localização	x	3,41	0,52
Preço unitário	y	2,49	2,84

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Benfeitoria	0,02	0,61
Padrão de acabamento	-0,22	0,39
Topografia	-0,41	0,07
Localização	-0,58	0,06
Preço unitário	-0,61	0,57

Correlações parciais para Benfeitoria	Isoladas	Influência
Padrão de acabamento	0,54	0,67
Topografia	0,24	0,14
Localização	0,43	0,22
Preço unitário	0,51	0,66

Correlações parciais para Padrão de acabamento	Isoladas	Influência
Topografia	0,51	0,39
Localização	0,40	0,39
Preço unitário	0,22	0,58

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Localização	0,47	0,06
Preço unitário	0,39	0,11

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Preço unitário	0,84	0,70

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	III
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	I
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	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado 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	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado 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	III
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

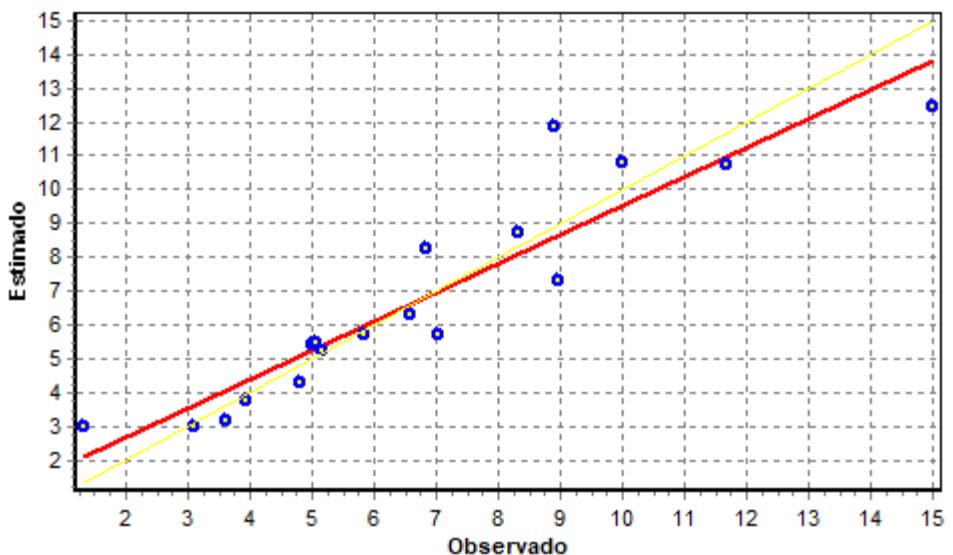
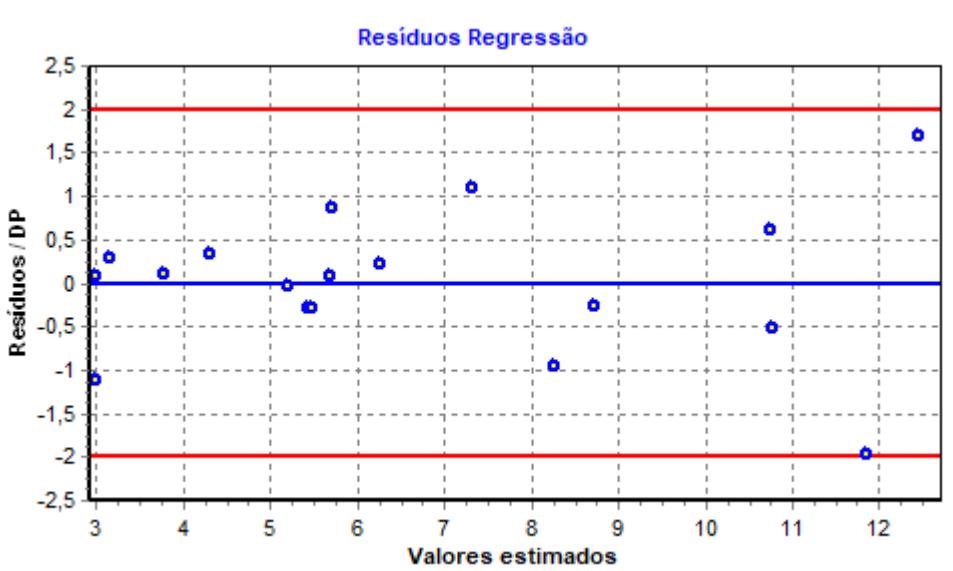


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

São Paulo, 21 de dezembro de 2022.

12. MATRÍCULA

14.1. MATRÍCULA 2.671

fls. 18

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de Minas Gerais Comarca de ITAPAGIPE



Bel. Franklin Veloso de Castro

Oficial

Avenida 01-A, Nº 239 - Jardim Castro

CEP: 38.240-000

Fone: (34)3424-1192

CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da Matrícula 2671, foi extraído nos termos da Lei 6.015 de 1973 e da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original.

- 31 de Março de 1.998 -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAPAGIPE - M.G.

Oficial: Dra. Juraci Gonçalves Lima

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
2.671

POLÍIA
Dra. Juraci Gonçalves Lima

IMÓVEL: "UM PRÉDIO INDUSTRIAL com a área construída de 1.077,04m² (um mil, setenta e sete metros e quatro centímetros quadrados), situado à Avenida Dois, nº 115, na cidade de São Francisco de Sales-MG, desta comarca; e, seu respectivo TERRENO com a área de 4,69,60 ha (quatro hectares, sessenta e nove ares e sessenta centiares), compreendido dentro do perímetro e confrontações seguintes: Tem início no marco cravado no alinhamento predial da Rua Um, nas divisas da gleba 01, do Patrimônio Municipal de São Francisco de Sales e com terras do Município de São Francisco de Sales; daí, seguem pelo alinhamento predial da Rua Um, do lado esquerdo, no sentido de caminhamento, dividindo com terras do Município de São Francisco de Sales, com o rumo de 88945'SW e distância de 80,00 metros até um marco cravado na divisa com a gleba 02 do Patrimônio Municipal de São Francisco de Sales; daí, seguem por linha divisória, nesta divisa, com o rumo de 01233'SE e distância de 22,00 metros, até um marco cravado junto a uma cerca de arame; daí, seguem por cerca de arame com o rumo de 63030'SW e distância de 144,00 metros até um marco cravado a margem esquerda do Ribeirão Aldeia na divisa de José Jesus de Azevedo Marques Neto; daí seguem pelo Ribeirão Aldeia abaixo veio d'água nesta divisa e na divisa de Augusto Romano Borges até um marco nº 09 cravado à sua margem esquerda numa linha projetada com o rumo de 01021'SE e distância de 274,60 metros na divisa de Modesto Alves Toledo; daí, seguem por cerca de arame nesta divisa com os seguintes rumos e distâncias: 48052'NE por 193,85 metros e 79925'NB por 62,00 metros até um marco cravado junto a cerca de arame à margem de uma estrada na divisa com a gleba 01 do Patrimônio Municipal de São Francisco de Sales; daí, atravessa a referida estrada por linha divisória com o rumo de 01033'NW e distância de 14,00 metros até um marco cravado junto a um canto de cerca de arame no alinhamento predial do prolongamento da Avenida Dois; daí, seguem por cerca de arame ainda na mesma divisa com o mesmo rumo anterior e distância de 120,00 metros até encontrar o ponto que deu início ao presente roteiro o qual obedece um caminhamento no sentido anti-horário".

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 9.418 do C.R.I. do Prata-MG (vide Matrícula 1.692 deste Imobiliário); R.1/1.785 e R.1/1.786 deste Imobiliário (vide Matrícula 1.868 deste Imobiliário).-

-continua no verso-

MATRÍCULA

2.671

FOLHA

01
VERSO

PROPRIETÁRIA: *PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE SALES*, CGC-18.457.283/0001-60, com sede à Rua Cinco, nº 184.-

Escrevente Autorizado

Raniere Antônio Gonçalves

R.1/2.671 - 31 de Março de 1.998.-

Procede-se ao presente registro, para ficar constando que nos termos de Escritura Pública de Doação lavrada às fls. 121/124 do Livro 64, em 19 de Setembro de 1.996; Escritura Pública de Re-ratificação lavrada às fls. 144/146 do Livro 64, em 25 de Novembro de 1.997; e, Escritura Pública de Re-ratificação lavrada às fls. 148/149 do Livro 64, em 10 de Fevereiro de 1.998, todas do Cartório do Registro Civil de São Francisco de Sales-MG, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE SALES**, retro qualificada, representada pelos Prefeitos Duii Ferreira Borges, agropecuarista, CPF-255.050.506-97 (na doação), e Mauri José Diniz, industrial, CPF-540.949.666-00 (nas re-ratificações), brasileiros, casados, residentes e domiciliados em São Francisco de Sales-MG, autorizada pelas Leis Municipais 010/93, 172/96, 197/97 e 240/98, DOOU o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$98.522,00, ao **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA - FRIGOSAFRA**, CGC-70.970.652/0001-34, com sede à Avenida Dois, nº 115, em São Francisco de Sales-MG, representada pelo sócio-gerente Fernando Luiz da Silva Leal, brasileiro, divorciado, comerciante, CPF-372.588.427-72, CI/RG 3.018.506-SSP/RJ, residente e domiciliado no Rio de Janeiro-RJ.-

Escrevente Autorizado

Raniere Antônio Gonçalves

Av.2/2.671 - 31 de Maio de 1.998.-

Procede-se a presente averbação, nos termos das Escrituras Públicas citadas no R.1/2.671 retro, para ficar constando que na doação retro ficou instituída **CLÁUSULA DE REVERSÃO**, voltando o imóvel desta matrícula ao Patrimônio da doadora caso a donatária não cumpra as obrigações de promover a montagem industrial e o equipamento mecânico e frigorífico, devendo estar em funcionamento o abatedouro frigorífico no prazo de um ano, à partir da entrega, pela doadora das obras, sob sua responsabilidade (podendo ser prorrogado esse prazo mediante autorização legislativa); a contratação, no

-continua na folha 02-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

2.671

FOLHA



COMARCA DE ITAPAGIPE - M.G.

Oficial: Dra. Jurani Gonçalves Lima

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL



município, de mão de obra direta e indireta correspondendo a 150 empregos (exceto mão de obra especializada); e, todas as demais condições constantes das referidas Escrituras. Fica, o poder executivo municipal, autorizado a liberar a presente cláusula resolutiva, após o seu cumprimento. -

Escrevente Autorizado

Raniere Antônio Gonçalves

R.3/2.671 - 31 de Março de 1.998.-

Procede-se a presente averbação, nos termos das Escrituras Públicas citadas no R.1/2.671 retro, para ficar constando que foi instituída uma SERVIDAO PERPÉTUA em favor da doadora, sobre uma área de 0,42,14 ha (quarenta e dois ares e quatorze centiares) para a abertura de uma estrada, com as seguintes características: Numa faixa de 14,00 metros de largura, medindo 305,00 metros do ponto situado no prolongamento da Avenida Dois, distante 120,00 metros do alinhamento predial da Avenida Um, até o veio d'água do Ribeirão Aldeia, na divisa de José Jesus de Azevedo Marques Neto e medindo 235,00 metros do ponto situado no Ribeirão Aldeia, na divisa de Augusto Romano Borges até a cerca de arame de propriedade de Modesto Alves Toledo; deste ponto segue com 62,00 metros. -

Escrevente Autorizado

Raniere Antônio Gonçalves

AV-4-2.671 - ITAPAGIPE/MG/28/FEVEREIRO/2006: CANCELAMENTO DA AV-2-2.671

Conforme autorização firmada pela Prefeitura Municipal de São Francisco de Sales, com sede na Rua 05, nº 184, CNPJ/MF 18.457.283/0001-60, representada pelo Prefeito Municipal Duij Ferreira Borges, brasileiro, casado, empresário, CPF 255.050.506-97, CIRG MG-655.486-SSP/IMG, residente e domiciliado na Rua 5, nº 659, em São Francisco de Sales-MG, datada de 12/Fevereiro/2006, legalizada e arquivada, faço a presente averbação para constar a liberação da cláusula de reversão, em razão do cumprimento das obrigações assumidas pelo donatário Frigorífico São Francisco de Sales - Frigosafrá, já qualificado, ficando, portanto, CANCELADA A AV-2-2.671 retro, para todos os efeitos a fins de direito. -

Protocolo 17.238 (R\$8,14 / R\$0,49 / R\$2,72) - O OFICIAL,

- Franklin Veloso de Castro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

= continua no verso =

MATECULA

-2.671-

FOLIUM

-02-

YET50

R-5-2.671 - ITAPAGIPE-MG/10/DEZEMBRO/2009: HIPOTECA: Nos termos da Escritura Pública de CONFISSÃO DE DÍVIDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, lavrada aos 07/Dezembro/2009, às fls. 0118/119vs, do Livro 107 "N", e ATA NOTARIAL DE ADITAMENTO, lavrada aos 09/Dezembro/2009; às fls. 0120, do Livro 107 "N", ambas do Serviço Notarial desta cidade de Itapagipe-MG, o proprietário/devedor: **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA ME - FRIGOSAFRA**, CNPJ-70.970.652/0001-34, com sede na Avenida Dois nº 115, Centro, em São Francisco de Sales-MG, representada por seus sócios Ángelo Cossolin, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CNRG 26.605.514-X-SSP/SP, CPF 318.710.448-71, residente e domiciliado na Rua Coronel Francisco Nogueira nº 993, em Olimpia-SP, e José Luiz Valim, advogado, CNRG 8.256.091-SSP/SP, CPF 366.536.248-20, residente e domiciliado na Rua 08 nº 988, Centro, em Barretos-SP, **HIPOTECOU EM PRIMEIRO GRAU, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA** à credora **VELTING FACTORING DO BRASIL LTDA**, CNPJ 08.971.783/0001-62, com sede na Rua Gomes de Carvalho nº 1.581, Edifício Itaim Office Tower, Vila Olímpica, em São Paulo-SP, representada por seu procurador Ángelo Bernardo Zarro Heckmann, brasileiro, casado, advogado, CNRG 23.783.627-0-SSP/SP, CPF 258.662.548-70, residente e domiciliado na Avenida Nove de Julho nº 3.229, Conjuntos 501/502, em São Paulo/SP, para a garantia da dívida de **R\$800.000,00** (oitocentos mil reais), que se refere também aos registros nº's **R-4-2.669**, fls. 02, **R-4-2.670**, fls. 02 e **R-3-2.681**, fls. 01vs, deste Ofício, **com vencimento igual a 05 (cinco) anos, a contar de 07/Dezembro/2014**, e mais todas as cláusulas e condições constantes da Escritura, que se consideram parte integrante deste registro. - **OBS:** Consta da escritura que para efeito do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as partes atribuem ao imóvel hipotecado o valor de **R\$2.000.000,00** (dois milhões de reais); **Apresentadas e arquivadas:**

1) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Aliva da União, emitida às 09:57:06hs do dia 29/10/2009, válida até 27/04/2010, código de controle da certidão: BF84.3802.467D 9E62, e, 2) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 058502009-11029020, emitida em 17/08/2009, válida até 13/02/2010, devidamente confirmadas via internet. - Protocolo 21.241 (R\$842,47 / R\$50,54 / R\$414,95). - A ESCREVENTE SUBSTITUTA,

- Luciene de Paula Ribeiro de Castro - *luciene de Paula R. Castro*

X X X X X

X X X X X X X X X

X X X X X X X

= continua na ficha 03 =

14.2. MATRÍCULA 2.681

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais Comarca de ITAPAGIPE



Bel. Franklin Veloso de Castro

Oficial

Avenida 01-A, Nº 239 - Jardim Castro
CEP:38.240-000
Fone: (34)3424-1192

CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da Matrícula 2681, foi extraído nos termos da Lei 6.015 de 1973 e da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original

- 06 de Abril de 1.998 -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAPAGIPE - M.G.

Oficial: Dra. Jureni Gonçalves Lima

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

2.681

FOLHA

01

IMÓVEL: "UMA PROPRIEDADE RURAL, situada na Fazenda Três Marias, no município de São Francisco de Sales-MG, desta comarca, com a área de 3.00.00 ha (três hectares), sem benfeitorias, compreendida dentro das seguintes divisas: Começam a margem esquerda do Ribeirão Aldeia, onde fecha uma cerca de arame nas divisas de Augusto Romano Borges e com o patrimônio Municipal de São Francisco de Sales; daf, seguem por cerca de arame, dividindo com o Patrimônio Municipal de São Francisco de Sales, com os seguintes rumos e distâncias: 48252'NE por 193,85 metros e 79925'NE por 12,01 metros até um marco cravado junto à uma cerca de arame, na divisa de Modesto Alves Toledo, daf, seguem por linha divisória, nesta divisa com rumos e distâncias: 09050'20"SE por 211,40 metros e 82026'17"SW por 179,11 metros até o veio d'água do Ribeirão Aldeia na divisa de Augusto Romano Borges, daf, seguem pelo Ribeirão Aldeia, acima, veio d'água nesta divisa, com os seguintes rumos e distâncias: 08918'31"NW por 64,50 metros e 10219'52"NW por 46,95 metros até encontrar o ponto que deu inicio ao presente roteiro com um perímetro de 715,81 metros, o qual obedece um caminhamento no sentido horário". Cadastrada no INCRA sob nº 421.103.003.271-9, juntamente com mais terras (Cód. Receita Federal: 1441585.2); Área Total: 236,4 ha; Módulo: 30,0; Nº de Módulos: 7,88; e, F.M.P: 3,0 ha.-
REGISTRO ANTERIOR: R.1/1.631 deste Imobiliário.-
PROPRIETÁRIOS: MODESTO ALVES TOLEDO, agropecuarista, CI/RG-2.834.980-SSP/SP, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à fls. 6.515/77, com ISAURA RODRIGUES VILLARINHO DE TOLEDO, professora, CI/RG-4.769.359-SSP/SP, brasileiros, portadores do CPF-260.195.238-53, residentes e domiciliados no município de Riolândia-SP.-
Escrevente Autorizado Raniere Antônio Gonçalves
R.1/2.681 - 06 de Abril de 1.998.- Procede-se ao presente registro, para ficar constando que nos termos de Escritura Pública de Venda e Compra lavrada no Cartório do Registro Civil e Anexo de São Francisco de Sales-MG, as fls.167/168 do Livro 66, em 17 de Outubro de 1.996, MODESTO ALVES TOLEDO e sua esposa ISAURA RODRIGUES VILLARINHO DE TOLEDO, do lar, retro qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$3.160,00, ao -continua no verso-

- 10 -

四

2681

1

FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA - FRIGOSAFRA, CGC-70.970.652/0001-34, com sede à Avenida Dois, nº 115, em São Francisco de Sales-MG, representada pela sócia-gerente Maria Xavier de Lima Nogueira, brasileira, casada, comerciante, CPP-028.121.766-10, CI/RG-8.577.066-SSP/MG, residente e domiciliada em Contagem-MG.

Escrevente Autorizado

Raniere Antônio Gonçalves

AV-2-2.681 - ITAPAGIPE-MG/10/DEZEMBRO/2009: Nos termos e com os dados constantes da Escritura Pública de CONFESSÃO DE DÍVIDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, lavrada aos 07/Dezembro/2009, às fls. 0118/119vs, do Livro 107 "N", e ATA NOTARIAL DE ADITAMENTO, lavrada aos 09/Dezembro/2009, às fls. 0120, do Livro 107 "N", ambas do Serviço Notarial desta cidade de Itapagipe-MG, faço a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastro no INCRA e na Receita Federal, conforme os dados a seguir descritos: **CCIR/INCRA-2003/2004/2005:** Denominação: Fazenda Três Maria; Cód. do imóvel: 950.082.421.928-4; Localização: Estrada de Saída do antigo Porto Militão; Município: São Francisco de Sales-MG; Mod. Rural: (não consta); N° de Mod. Rurais: (não consta); Mod. Fiscal: 30,0; N° de Mod. Fiscais: 0,1000; FMP: 3,0000; Área Total: 3,0000hect; Detentor: Frigorífico São Francisco de Sales Ltda; e **[TR's 2005 a 2009]** conforme Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida às 15:36:10hs do dia 03/12/2009, válida até 01/06/2010, com o código do imóvel na Receita Federal: 7.416.236-5, código de controle da certidão: 9481.47E8.46C5.A026 - Protocolo 21.241 (R\$9,14 / R\$0,55 / R\$3,05) - A ESCREVENTE SUBSTITUTA

Livro de Pedro Ribeiro da Castro

R-3-2.681 - ITAPAGIPE-MG/10/DEZEMBRO/2009: HIPOTECA Nos termos da Escritura Pública de CONFISSÃO DE DÍVIDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, lavrada aos 07/Dezembro/2009, às fls. 0118/119vs do Livro 107 "N", e ATA NOTARIAL DE ADITAMENTO, lavrada aos 09/Dezembro/2009; às fls. 0120, do Livro 107 "N", ambas do Serviço Notarial desta cidade de Itapagipe-MG, o proprietário/devedor FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA ME - FRIGOSAFRA, CNPJ-70.970.652/0001-34, com sede na Avenida Dois nº 115, Centro, em São Francisco de Sales-MG, representada por seus sócios Ángelo Coassolin, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CIRG 28.605.514-X-
SSP/SP, CPF 318.710.448-71, residente e domiciliado na Rua Coronel Francisco Nogueira

- continua se fiche 02 -

LIVRO N° 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITAPAGIPE - MG

Oficial Franklin Veloso de Castro

Matrícula

2681

Ficha

02

Itapagipe, 10 de dezembro de 2009



nº 993, em Olimpia-SP, e José Luiz Valim, advogado, CRVG 6.266.091-SSP/SP, CPF 366.536.248-20, residente e domiciliado na Rua 06 nº 988, Centro, em Barretos-SP.

HIPOTECOU EM PRIMEIRO GRAU, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS O IMÓVEL

OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA à credora **VELTING FACTORING DO BRASIL LTDA**

CNPJ 08 971.783/0001-62, com sede na Rua Gomes de Carvalho nº 1.581, Edifício Itaim Office Tower, Vila Olímpica, em São Paulo-SP, representada por seu procurador Ângelo Bernardo Zaro Heckmann, brasileiro, casado, advogado, CRVG 23.783.627-0-SSP/SP, CPF 258.862.548-70, residente e domiciliado na Avenida Nove de Julho nº 3.229, Conjuntos 501/502, em São Paulo-SP, para a garantia da dívida de **R\$800.000,00** (oitocentos mil reais), que se refere também aos registros nºs **R-4-2.669**, fls. 02; **R-4-2.670**, fls. 02 e **R-4-2.671**, fls. 02vs, deste Ofício, **com vencimento igual a 05 (cinco) anos, a contar de 07/Dezembro/2.009**, e mais todas as cláusulas e condições constantes da Escritura, que se consideram parte integrante deste registro. - **DBS:** Consta de escritura que para efeito do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as partes atribuem ao imóvel hipotecado o valor de **R\$1.000.000,00** (um milhão de reais); Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 05850/2009-11029020, emitida em 17/08/2009, válida até 13/02/2010; e, consta da Escritura e da Ata Notarial, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 09:57:06hs do dia 29/10/2009, válida até 27/04/2010, código de controle da certidão: BF84 3802 467D 9E62. - Protocolo 21.241 (R\$642,47 / R\$50,54 / R\$414,95). - A ESCREVENTE SUBSTITUTA,

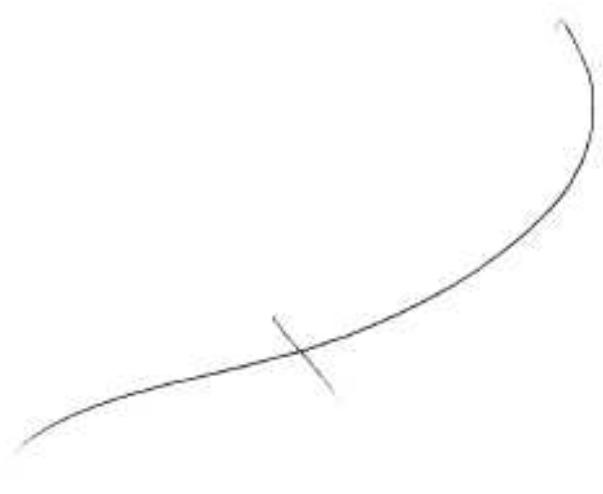
- Luciene de Paula Ribeiro de Castro - *luciene de Paula Ribeiro de Castro*

xx..

R-4-2681 - 08/06/2016 - Protocolo: 38081 - 20/05/2016

PENHORA Conforme requerimento apresentado datado de 16/Maio/2016, legalizado e arquivado, e nos termos do TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO extraído por Carlos Eduardo Letizio nos Autos de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Espécies de Contrato em 27/Abril/2016, Processo nº 0139072-13.2011.8.26.0100 - da 24ª Vara Cível do Fórum Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, requerida pela **VELTING FACTORING DO BRASIL LTDA**, CNPJ/MF 08.971.783/0001-62, contra **TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA**, CNPJ/MF 65.870.842/0001-40, e **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO SALES**, CNPJ/MF nº 70.970.652/0001-34, **A TOTALIDADE DO IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 2.669, 2.670 e 2.671 deste Ofício, foi **PENHORADO**, para garantia da dívida no valor de **R\$1.762.413,68** (um milhão, setecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e treze reais e sessenta e oito centavos), atualizada na data de 27/Abril/2011, tendo sido nomeado como fiel depositário o executado **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO SALES** - (R\$37,22/ R\$2.23/

Continua no verso

Matrícula 2681	Ficha 2 verso
<p>R\$12,28) - O OFICIAL - Franklin Vilela de Castro - </p> <p><i>(CARTA DE INQUIÉTO Rel. Franklin Vilela de Castro Oficial Encarregado da Intendência Rel. Cons. 1º Afres Nunes Agente: Paula Nunes Especialista Administrativa 13-01-13-4197 www.selo.tjmg.jus.br)</i></p> 	

Ato: 8491, quantidade MG: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000334040132, atribuição: Imóveis, localidade: Itapagipe. Nº selo de consulta: BR061495. Código de segurança : 9559234063981549. R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Itapagipe - MG, 01 de novembro de 2017. Nesta data às 09:30:03.

Página 4 de 4

13. FOTOS



Figura 5 – Porteira



Figura 6 - Edificação em estado de abandono, não concluída, para instalações de frigorífico

6 de dez. de 2022 10:37:41
São Francisco de Sales
Mat. 2.671



Figura 7 - Lateral da edificação

6 de dez. de 2022 10:44:48
São Francisco de Sales
Mat. 2.671



Figura 8 - Área interna da edificação



Figura 9 - Parte de baixo



Figura 10 - Patologia por corrosão de armadura nos pilares na base da edificação



Figura 11 - Porteira do imóvel de matrícula 2.681



Figura 12 - Área do lote de 30.000 m²

14. LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-delfim-moreira-63400m2-venda-RS250000-id-2566871387/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morada-do-sol-bairros-uberlandia-24200m2-venda-RS170000-id-2573259356/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-piracema-30000m2-venda-RS150000-id-2577483054/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-umuarama-bairros-uberlandia-27990m2-venda-RS249000-id-2538517345/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-marmelopolis-90000m2-venda-RS120000-id-2558427796/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-capim-branco-87000m2-venda-RS450000-id-2547051640/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-desterro-de-entre-rios-30000m2-venda-RS175000-id-2590856219/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-serra-azul-bairros-mateus-leme-60000m2-venda-RS500000-id-2596119584/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sapucai-mirim-60700m2-venda-RS400000-id-2582812399/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-rio-manso-50000m2-venda-RS240000-id-2586222333/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-delfim-moreira-90000m2-venda-RS280000-id-2569353606/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-virginia-83000m2-venda-RS300000-id-2570163224/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-sete-lagoas-87000m2-venda-RS440000-id-2596809113/>
14. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-delfim-moreira-24900m2-venda-RS170000-id-2558427769/>
15. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-tres-marias-30000m2-venda-RS300000-id-2543947910/>
16. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-conceicao-dos-ouros-mg-2973958410.html>
17. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-em-bueno-brandao-2969001099.html>
18. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-em-munhoz-mg-2967776896.html>



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

(IA.11.12.22)

DATA BASE: DEZEMBRO – 2022

**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
2022

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

MASSA FALIDA DE TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA e DE
FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA

MATRÍCULA 2.669 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE

ITAPAGIPE – MG

MATRÍCULA 2.670 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE

ITAPAGIPE – MG

PROCESSO 1003207-64.2015.8.26.0066

1^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS - SP

MATRÍCULA 2.669 – VALOR 150.000,00

(CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)

MATRÍCULA 2.670 – VALOR 150.000,00

(CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: DEZEMBRO DE 2022

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	2
5.1. Identificação do Imóvel.....	2
5.2. Endereço dos imóveis	2
5.3. Caracterização dos imóveis	2
5.4. Caracterização do município	3
6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	3
7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
8. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS	4
9. VARIÁVEIS DO MODELO	5
10.1. Variáveis independentes:.....	5
10.2. Variáveis dependentes	5
10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	5
11.1. Características do imóvel de matrícula 2.669	5
11.2. Características do imóvel de matrícula 2.670	6
11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	6
12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	10
12. MATRÍCULA	11
14.1. Matrícula 2.669.....	11
14.2. Matrícula 2.670.....	15
13. FOTOS.....	19

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. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de falência da empresa **MASSA FALIDA DE TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA e DE FRIGORIFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA** de CNPJ 65.870.842/0001-40, referente ao processo: **1003207-64.2015.8.26.0066** da 1ª Vara Cível da Comarca de Barretos – SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições física 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 DO IMÓVEL

Imóveis, objetos deste trabalho, trata-se de lotes de terra em perímetro urbano.

5.2. ENDEREÇO DOS IMÓVEIS

Localizados na rua Três, S/N, os lotes compreendem uma área anexa uma à outra, com acesso pelas avenidas Oito e Dez, estando ortogonal a essas.



Figura 1 - Trajeto

5.3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis possuem características urbanas, localizados em rua asfaltada, possuindo área plana.



Figura 2 – Lotes

5.4. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

São Francisco de Sales é um município da microrregião de Frutal, no sul do estado de Minas Gerais. Sua população, em 2014 era estimada em pouco mais de 6.000 habitantes.

Possui características de cidade dormitório, tendo como destaque sua área rural.

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. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO: conforme as tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a saber:

- Item 1: Caracterização do imóvel - 3 PONTOS;
- Item 2: quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados = $3(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes. Como utilizamos 05 variáveis independentes, deveríamos ter 18 dados de mercado. Foram obtidos 18 dados de mercado, todos foram utilizados sem extração. 1 PONTOS;
- Item 3: Identificação dos dados de mercado – 3 PONTOS;
- Item 4: Extração – Admitida para uma variável – 3 PONTOS;
- Item 5: Nível de significância máximo (teste bicaudal) – $10\% > 9,76$ – 3 PONTOS;
- Item 6: Nível de significância máximo através do teste 0,01% - 3 PONTOS

TOTAL DE PONTOS: 15. Tendo em vista a TABELA 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau II de fundamentação**.

8. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Dados	Área	Beneficiárias	Topografia	Estado de Conservação	Localização	Valor Unitário	Valor Total
1	250	1	1	1	1	R\$240,00	R\$60.000,00
2	250	1	1	2	2	R\$360,00	R\$90.000,00
3	264	2	3	2	2	R\$494,80	R\$130.626,00
4	360	2	3	2	1	R\$180,56	R\$65.000,00
5	264	2	2	3	2	R\$530,30	R\$140.000,00
6	288	1	3	2	2	R\$381,94	R\$110.000,00
7	360	1	2	2	2	R\$416,67	R\$150.000,00
8	387	2	2	3	2	R\$462,53	R\$179.000,00
9	283	2	2	2	3	R\$636,04	R\$180.000,00
10	300	2	2	2	2	R\$396,67	R\$119.000,00
11	300	1	2	1	1	R\$283,33	R\$85.000,00
12	388	2	2	2	2	R\$487,11	R\$189.000,00
13	284	1	2	2	2	R\$457,75	R\$130.000,00
14	291	1	1	2	3	R\$618,56	R\$180.000,00
15	300	1	2	1	2	R\$233,33	R\$70.000,00
16	288	1	2	2	3	R\$659,72	R\$190.000,00
17	277	2	3	3	2	R\$577,62	R\$160.000,00
18	360	2	3	1	2	R\$333,33	R\$120.000,00

9. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliado, 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;
- Topografia: 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.

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

11.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 2.669

- Área: 407,50 m²
- Benfeitorias: 2 = bom;
- Topografia: 3 = ótimo;
- Localização: 2 = bom;
- Estado de conservação: 3 = ótimo.

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

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

Valores mínimos (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 320,81 – R\$ 130.730,08

Valores médios (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 369,89 – R\$ 150.730,18

Valores máximos(Valor Unitário – Valor Total): R\$ 426,49 – R\$ 173.794,68

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliado é de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

11.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 2.670

- Área: 407,50 m²
- Benfeitorias: 2 = bom;
- Topografia: 3 = ótimo;
- Localização: 2 = bom;
- Estado de conservação: 3 = ótimo.

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

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

Valores mínimos (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 320,81 – R\$ 130.730,08

Valores médios (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 369,89 – R\$ 150.730,18

Valores máximos(Valor Unitário – Valor Total): R\$ 426,49 – R\$ 173.794,68

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliado é de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) **Modelo:**

- TARGET (LOTES URBANOS)

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 28 de dezembro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8958934 / 0,9325320
Coeficiente de determinação:	0,8026249
Fisher - Snedecor:	9,76
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e +1s	68%	77%
Resíduos situados entre -1,64s e +1,64s	90%	88%
Resíduos situados entre -1,96s e +1,96s	95%	100%

1) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,879	5	0,376	9,760
Não Explicada	0,462	12	0,039	
Total	2,341	17		

1) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +4,38872881 + 101,9990019 / \text{Área} + 0,02419411832 * \text{Benfeitoria} - 0,06352582085 / \text{Topografia} + 0,206882144 * \text{Estado de conservação} + 0,4357012758 * \text{Localização}$

- **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor unitário} = +77,49554093 * e^{(+101,9990019 / \text{Área})} * e^{(0,02419411832 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,06352582085 / \text{Topografia})} * e^{(0,206882144 * \text{Estado de conservação})} * e^{(0,4357012758 * \text{Localização})}$

- **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +80,5379748 * e^{(+101,9990019 / \text{Área})} * e^{(0,02419411832 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,06352582085 / \text{Topografia})} * e^{(0,206882144 * \text{Estado de conservação})} * e^{(0,4357012758 * \text{Localização})}$

- **Função estimativa (média):**

$\text{Valor unitário} = +82,10369451 * e^{(+101,9990019 / \text{Área})} * e^{(0,02419411832 * \text{Benfeitoria})} * e^{(-0,06352582085 / \text{Topografia})} * e^{(0,206882144 * \text{Estado de conservação})} * e^{(0,4357012758 * \text{Localização})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	0,87	40,13
Benfeitoria	x	0,20	84,43
Topografia	1/x	-0,24	81,09
Estado de conservação	x	2,31	3,93

Localização	x	5,09	0,03
Valor unitário	ln(y)	9,46	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Benfeitoria	-0,32	0,18
Topografia	0,43	0,33
Estado de conservação	-0,02	0,04
Localização	0,07	0,20
Valor unitário	0,14	0,24

Correlações parciais para Benfeitoria	Isoladas	Influência
Topografia	-0,51	0,38
Estado de conservação	0,45	0,33
Localização	0,00	0,11
Valor unitário	0,17	0,06

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,19	0,02
Localização	0,07	0,10
Valor unitário	-0,02	0,07

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Localização	0,31	0,30
Valor unitário	0,59	0,56

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,81	0,83

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
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	I
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	III
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 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

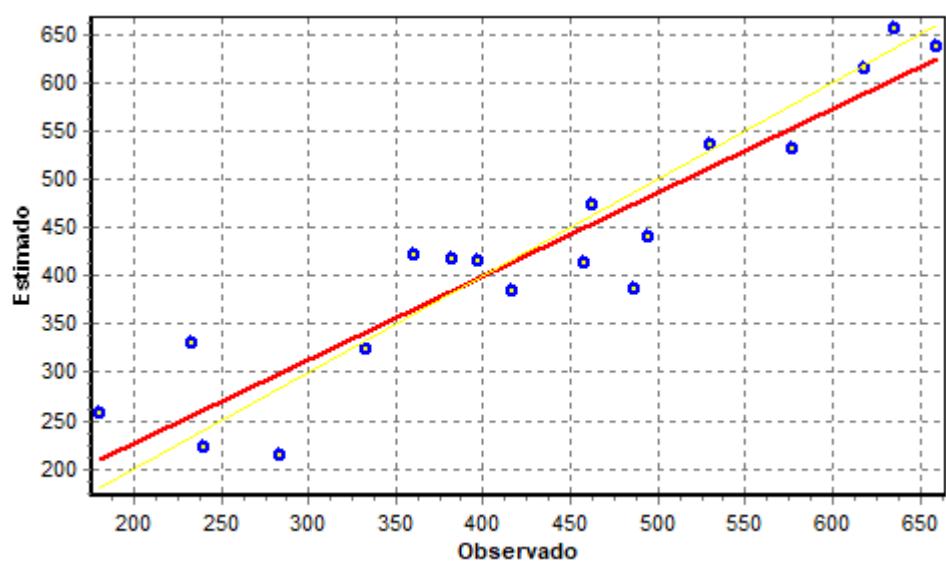
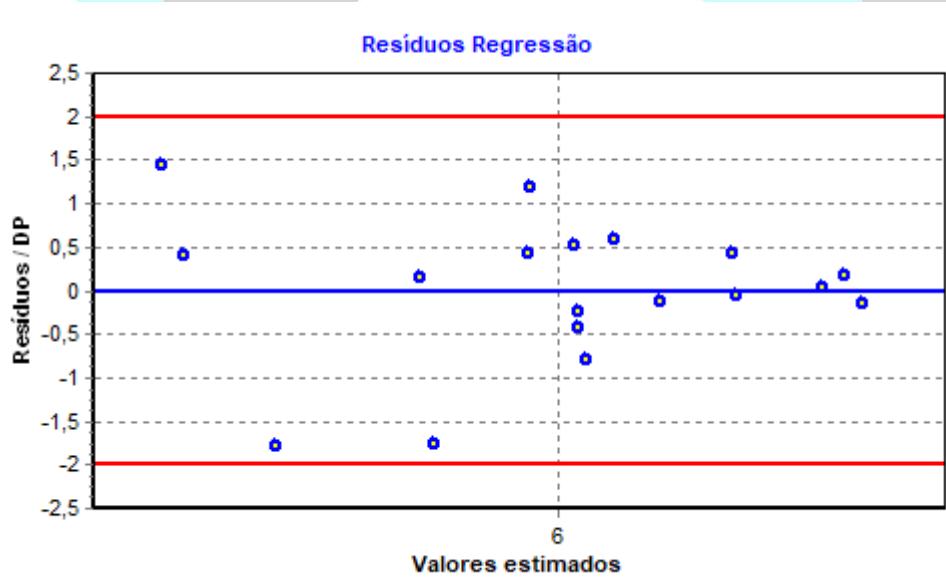


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

São Paulo, 28 de dezembro de 2022.

12. MATRÍCULA

14.1. MATRÍCULA 2.669

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de Minas Gerais Comarca de ITAPAGIPE



Bel. Franklin Veloso de Castro
Oficial
Avenida 01-A, N° 239 - Jardim Castro
CEP 38 240-000
Fone: (34)3424-1192

CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da Matrícula 2669, foi extraído nos termos da Lei 6.015 de 1973 e da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original

- 31 de Março de 1.998 -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
2.669

FOLHA
01/269

COMARCA DE ITAPAGIPE - M.G.
Oficial: Dir. Juraci Gonçalves Lima
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: "UM TERRENO URBANO, situado à Rua Três, lado par, a 40,00 metros da esquina da Avenida Oito, na cidade de São Francisco de Sales-MG, desta comarca, composto do lote 10 da quadra 04, com a área de 407,50m² (quatrocentos e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), compreendido dentro das seguintes medidas e confrontações: Mede-se 10,00 metros de frente para a Rua Três; 10,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 09; 40,75 metros do lado direito confrontando com o lote 12; e, finalmente, 40,75 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 08".-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 9.418 do C.R.I. do Prata-MG (vide inscrição nº 04, fls. 12 do Livro Auxiliar 08 do C.R.I. de Campina Verde-MG).-

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE SALES-MG, CGC-18.457.283/0001-60.-

Escrevente Autorizado Raniere Antônio Gonçalves

R.1/2.669 - 31 de Março de 1.998.-

Procede-se ao presente registro, para ficar constando que nos termos de Escritura Pública de Venda e Compra lavrada no Cartório do Registro Civil e Anexo de São Francisco de Sales-MG, às fls. 03/04 do Livro 67, em 08 de Julho de 1.997, a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE SALES, com sede à Rua Cinco, nº 184, na cidade de São Francisco de Sales-MG, retro qualificada, representada pelo Prefeito Mauri José Diniz, brasileiro, casado, industrial, CPF-540.949.666-00, CI/RG-17.621.870-SSP/SP, residente e domiciliado em São Francisco de Sales-MG, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$820,00, ao FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA - FRIGOSAFRA, CGC-70.970.652/0001-34, com sede à Avenida Dois, nº 115, na cidade de São Francisco de Sales-MG, representado pelo sócio-gerente Fernando Luiz da Silva Leal, brasileiro, divorciado, comerciante, CPF-372.588.427-72, CI/RG-3.018.506-SSP/RJ, residente e domiciliado no Rio de Janeiro-RJ.-

Escrevente Autorizado Raniere Antônio Gonçalves

R.2/2.669 - 28 de Dezembro de 2.001.-

Procede-se ao presente registro, para ficar constando que nos termos de Escritura Pública de Confissão de Dívida com *-continua no verso-*

• MATRÍCULA

2,669

BRUNNEN

9

三

Hipoteca, lavrada no Serviço Notarial do Segundo Ofício de Lagoa Santa-MG, às fls. 0271/0272 do Livro 0030, em 04 de Dezembro de 2.001, o *FRIGORIFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA - FRIGOSAFRA*, retro qualificado (representado na lavratura por seus sócios, Flávio Xavier Nogueira, solteiro, maior; e, Flávia Xavier Nogueira, casada, CPF-032.843.246-66, CI/RG-330.280.731-SSP/SP, ambos brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados em Contagem-MG), DEU o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído para efeitos fiscais o valor de R\$50.000,00, em PRIMEIRO LUGAR, ÚNICO E ESPECIAL HIPOTECA, à *INDÚSTRIA DE ALIMENTOS MODELO LTDA*, com sede na Rua União da Vitória nº 150-A, Bairro Vila Jaguara, em São Paulo-SP, CNPJ/MF-23.941.016/0001-02, representada no título por seu sócio Ricardo Carvalho, brasileiro, casado, comerciante, CPF-118.934.866-72, CI/RG-M-960.963-SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Modelo nº 371, Bairro Suzana, em Belo Horizonte-MG, para garantia do valor de R\$672.738,40, correspondente a transações de compra e vendas realizadas entre as partes representadas por duas notas promissórias de emissão da proprietária, nos seguintes vencimentos e valores: a) com vencimento no dia 31 de Março de 2.002, no valor de R\$332.535,12; e, b) com vencimento no dia 31 de Maio de 2.002, no valor de R\$340.203,28. (avaliação para os efeitos do Art. 818 do Código Civil em R\$1.100.000,00, juntamente com os imóveis das matrículas 2.670, 2.671 e 2.681 desta Serventia). E, todas as demais condições constantes da Escritura que ora se registra. (Prot. 6.817, em 20/12/01).-

Official Substitute

Raniere Antônio Gonçalves

AV-3-2.669.- ITAPAGIPE-MG/11/FEVEREIRO/2008: CANCELAMENTO DE HIPOTECAS DO R-2-2.669 retro. - Conforme autorização do credor datada de 02/Janeiro/2002 legalizada e arquivada, faço a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO TOTAL DO R-2-2.669 retro registrado.** - Protocolo 17.226.- (R\$22,41 / R\$1,34 / RS7,39). - A ESCREVENTE AUTORIZADA.

- Carla Maria Alves Nunes -

X X X X X X X X x_1, x_2, x_3 continuous on [0,1], $x_4 = \pi$

LIVRO N° 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITAPAGIPE - MG

Oficial: Franklin Veloso de Castro

Itapagipe, 10 de dezembro de 2009

R-4-2.669 - ITAPAGIPE-MG/10/DEZEMBRO/2009 HIPOTECA Nos termos da Escritura Pública de CONFISSÃO DE DÍVIDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, lavrada aos 07/Dezembro/2009, às fls. 0118/119vs, do Livro 107 "N", e ATA NOTARIAL DE ADITAMENTO, lavrada aos 09/Dezembro/2009, às fls. 0120, do Livro 107 "N", ambas do Serviço Notarial desta cidade de Itapagipe-MG, o proprietário/devedor **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA ME - FRIGOSAFRA**, CNPJ-70.970.652/0001-34, com sede na Avenida Dois nº 115, Centro, em São Francisco de Sales-MG, representada por seus sócios Ángelo Cozzolin, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CNRG 26.605.514-X-SSP/SP, CPF 318.710.446-71, residente e domiciliado na Rua Coronel Francisco Nogueira nº 993, em Olimpia-SP, e José Luiz Valim, advogado, CNRG 6.268.091-SSP/SP, CPF 366.536.248-20, residente e domiciliado na Rua 08 nº 988, Centro, em Barreiros-SP. **HIPOTECOU EM PRIMEIRO GRAU, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA à credora VELTING FACTORING DO BRASIL LTDA**, CNPJ 08.971.783/0001-62, com sede na Rua Gomes de Carvalho nº 1.581, Edifício Itam Office Tower, Vila Olímpica, em São Paulo-SP, representada por seu procurador Ángelo Bernardo Zatto Heckmann, brasileiro, casado, advogado, CNRG 23.783.627-0-SSP/SP, CPF 258.862.548-70, residente e domiciliado na Avenida Nove de Julho nº 3.229, Conjuntos 501/502, em São Paulo-SP, para a garantia da dívida de **R\$800.000,00** (oitocentos mil reais), que se refere também aos registros nºs **R-4-2.670, fls. 02; R-5-2.671 fls. 02vs e R-3-2.681, fls. 01vs** deste Ofício, com vencimento igual a 05 (cinco) anos, a contar de 07/Dezembro/2014 e mais todas as cláusulas e condições constantes da Escritura, que se consideram parte integrante deste registro. - **OBS:** Consta da escritura que para efeito do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as partes atribuem ao imóvel hipotecado o valor de **R\$100.000,00** (cem mil reais). Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 068502009-11029020, emitida em 17/08/2009, válida até 13/02/2010, e, consta da Escritura e da Ata Notarial, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 09:57:06hs do dia 29/10/2009, válida até 27/04/2010, código de controle da certidão BF84.3802.467D 9E62 - Protocolo 21.241 (R\$842,47 / R\$50,54 / R\$414,95). - A ESCREVENTE SUBSTITUTA,

- Luciene de Paula Ribeiro de Castro -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

R-5-2649 - 08/06/2016 - Protocolo: 38081 - 20/05/2016

PENHORA: Conforme requerimento apresentado datado de 16/Maio/2016, legalizado e arquivado, e nos termos do TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO extraído por Carlos Eduardo Lelizio nos Autos de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Espécies de Contrato em

Matrícula
2669

Ficha
2
verso

27/Abril/2016, Processo nº 0139072-13.2011.8.26.0100 - da 24ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, requerida pela **VELTING FACTORING DO BRASIL LTDA**, CNPJ/MF 08.971.783/0001-62, contra **TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA**, CNPJ/MF 65.870.842/0001-40, e **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO SALES** CNPJ/MF nº 70.970.652/0001-34, A **TOTALIDADE DO IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 2.670, 2.671 e 2.681 deste Ofício, foi **PENHORADO** para garantia da dívida no valor de R\$1.762.413,68 (um milhão, setecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e treze reais e sessenta e oito centavos), atualizada na data de 27/Abril/2011, tendo sido nomeado como fiel depositário o executado **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO SALES**. (R\$37,22/ R\$2,23/ R\$12,28) - O OFICIAL.

- Franklin Veloso de Castro

REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Franklin Veloso de Castro

Oficial

Louçaria de F. M. Nóbrega de Castro

Endereço: Rua Presidente Tancredo

Bel. Centro M. Alves Nunes

Nicimor, Maria Nunes

Documentos Autorizados

(31) 371-1112

www.recebimentoonline.com.br

WTA 3723 - AFILIADO CUSTRO - ITAPAGIPE - RJ

Ato: 8405, quantidade-Ato: 1, Emolumentos: R\$ 0,00, Recompe: R\$ 0,00, Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00, Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000334040132, atribuição: imóveis, localidade: Itapagipe, Nº selo de consulta: BR001495, código de segurança : 9559234063381549, R\$ 0,00, "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Itapagipe - MG, 01 de novembro de 2017. Nesta data às 09:25:23.

14.2. MATRÍCULA 2.670

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais Comarca de ITAPAGIPE



Bel. Franklin Veloso de Castro

Oficial

Avenida 01-A, N° 239 - Jardim Castro

CEP: 38.240-000

Fone: (34)3424-1192

CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da Matrícula 2670 foi extraído nos termos da Lei 6.015 de 1973 e da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original

- 31 de Março de 1.998 -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAPAGIPE - M.G.

Oficial: Dra. Jurani Gonçalves Lima

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
2.670FOLHA
01

IMÓVEL: "UM TERRENO URBANO, situado à Rua Três, lado par, a 40,00 metros da esquina com a Avenida Dez, na cidade de São Francisco de Sales-MG, desta comarca, composto do lote 12 da quadra 04, com a área de 407,50m² (quatrocentos e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), compreendido dentro das seguintes medidas e confrontações: Mede-se 10,00 metros de frente para a Rua Três; 10,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 11; 40,75 metros do lado direito confrontando com o lote 14; e, finalmente, 40,75 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 10".-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 9.418 do C.R.I. do Prata-MG (vide inscrição nº 04, fls. 12 do Livro Auxiliar 08 do C.R.I. de Campina Verde-MG).-

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE SALES-MG, CGC-18.457.28370001-60,-

Escrevente Autorizado Raniere Antônio Gonçalves

R.1/2.670 - 31 de Março de 1.998.-
 Procede-se ao presente registro, para ficar constando que nos termos de Escritura Pública de Venda e Compra lavrada no Cartório do Registro Civil e Anexo de São Francisco de Sales-MG, às fls. 03/04 do Livro 67, em 08 de Julho de 1.997, a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE SALES, com sede à Rua Cinco, nº 184, na cidade de São Francisco de Sales-MG, retro qualificada, representada pelo Prefeito Mauri José Diniz, brasileiro, casado, industrial, CPF-540.949.666-00, CI/RG-17.621.870-SSP/SP, residente e domiciliado em São Francisco de Sales-MG, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$820,00, ao FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA - FRIGOSAFRA, CGC-70.970.652/0001-34, com sede à Avenida Dois, nº 115, na cidade de São Francisco de Sales-MG, representado pelo sócio-gerente Fernando Luiz da Silva Leal, brasileiro, divorciado, comerciante, CPF-372.588.527-72, CI/RG-3.018.506-SSP/RJ, residente e domiciliado no Rio de Janeiro-RJ.-

Escrevente Autorizado Raniere Antônio Gonçalves

R.2/2.670 - 28 de Dezembro de 2.001.-
 Procede-se ao presente registro, para ficar constando que nos termos de Escritura Pública de Confissão de Dívida com *-continua no verso-*

• MATRIZ A

2,670

Exhibit A

01

1907

Hipoteca, lavrada no Serviço Notarial do Segundo Ofício de Lagoa Santa-MG, às fls. 0271/0272 do Livro 0030, em 04 de Dezembro de 2.001, o *FRIGORIFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA - PRIGOSAFRA*, retro qualificado (representado na lavratura por seus sócios, Flávio Xavier Nogueira, solteiro, maior; e, Flávia Xavier Nogueira, casada, CPF-032.843.246-66, CI/RG-330.280.731-SSP/SP, ambos brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados em Contagem-MG), DEU o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído para efeitos fiscais o valor de R\$50.000,00, em PRIMEIRO LUGAR, ÚNICO E ESPECIAL HIPOTECA, à *INDÚSTRIA DE ALIMENTOS MODELO LTDA*, com sede na Rua União da Vitória nº 150-A, Bairro Vila Jaguara, em São Paulo-SP, CNPJ/MF-23.941.016/0001-02, representada no título por seu sócio Ricardo Carvalho, brasileiro, casado, comerciante, CPF-118.934.866-72, CI/RG-M-960.963-SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Modelo nº 371, Bairro Suzana, em Belo Horizonte-MG, para garantia do valor de R\$672.738,40, correspondente a transações de compra e vendas realizadas entre as partes representadas por duas notas promissórias de emissão da proprietária, nos seguintes vencimentos e valores: a) com vencimento no dia 31 de Março de 2.002, no valor de R\$332.535,12; e, b) com vencimento no dia 31 de Maio de 2.002, no valor de R\$340.203,28. (avaliação para os efeitos do Art. 818 do Código Civil em R\$1.100.000,00, juntamente com os imóveis das matrículas 2.669, 2.671 e 2.681 desta Secretaria). E, todas as demais condições constantes da Escritura que ora se registra. (Prot. 6.817, em 20/12/01).-

Official Substitute

Raniere Antônio Gonçalves

AV-3-2.670.- ITAPAGIPE-MG/11/FEVEREIRO/2008: CANCELAMENTO DE HIPOTÉCIA DO R-2-2.670 retro. - Conforme autorização do credor datada de 02/Janeiro/2002, legalizada e arquivada, faço a presente averbação para constar o CANCELAMENTO TOTAL DO R-2-2.670 retro registrado. - Protocolo 17.226.- (R\$22,41 /R\$1,34 R\$7,39). - A ESCREVENTE AUTORIZADA.

- Carla Maria Alves Nunes -

XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX

卷之三

X X X X X X X X = contains no file(s) 02 = new/

LIVRO N° 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITAPAGIPE - MG

Oficial: Franklin Veloso de Castro

Matrícula

2.570

Ficha

02

Itapagipe, 10 de dezembro de 2009



R-4-2.670 - ITAPAGIPE-MG/10/DEZEMBRO/2009 HIPOTECA Nos termos da Escritura Pública de CONFESSÃO DE DÍVIDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, lavrada aos 07/Dezembro/2009, às fls. 0118/1119vs, do Livro 107 "N", e ATA NOTARIAL DE ADITAMENTO, lavrada aos 09/Dezembro/2009, às fls. 0120, do Livro 107 "N", ambas do Serviço Notarial desta cidade de Itapagipe-MG, o proprietário/devedor **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA ME - FRIGOSAFRA**, CNPJ 70.970.652/0001-34, com sede na Avenida Dois nº 115, Centro, em São Francisco de Sales-MG, representada por seus sócios Ángelo Cossolin, brasileiro solteiro, maior, administrador, CNRG 28.605.514-X-SSP/SP, CPF 318.710.448-71, residente e domiciliado na Rua Coronel Francisco Nogueira nº 993, em Olimpia-SP, e José Luiz Valim, advogado, CNRG 6.266.091-SSP/SP, CPF 386.536.248-20, residente e domiciliado na Rua 08 nº 988, Centro, em Barreiros-SP. **HIPOTECOU EM PRIMEIRO GRAU, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA** à credora **VELTING FACTORING DO BRASIL LTDA**, CNPJ 08.971.783/0001-62, com sede na Rua Gomes de Carvalho nº 1.581, Edifício Itaim Office Tower, Vila Olímpica, em São Paulo-SP, representada por seu procurador Ángelo Bernardo Zarro Heckmann, brasileiro, casado, advogado, CNRG 23.783.627-0-SSP/SP, CPF 256.662.548-70, residente e domiciliado na Avenida Nove de Julho nº 3.229, Conjuntos 501/502, em São Paulo-SP, para a garantia da dívida de **R\$800.000,00** (oitocentos mil reais), que se refere também aos registros nºs **R-4-2.669, fls. 02; R-5-2.671, fls. 02vs e R-3-2.681, fls. 01vs**, deste Ofício, com vencimento igual a 05 (cinco) anos, a contar de **07/Dezembro/2014**, e mais todas as cláusulas e condições constantes da Escritura, que se considerem parte integrante deste registro. **OBS** Consta da escritura que para efeito do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as partes atribuem ao imóvel hipotecado o valor de **R\$100.000,00** (cem mil reais). Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 058502009-11029020, emitida em 17/08/2009, válida até 13/03/2010, e, consta da Escritura e da Ata Notarial, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 09:57:06hs do dia 29/10/2009, válida até 27/04/2010, código de controle da certidão BF84.3802.4670.9E62 - Protocolo 21.241 (R\$842,47 / R\$50,54 / R\$414,95) - A ESCREVENTE SUBSTITUTA, *Luciene de Paula R. Castro*

- Luciene de Paula Ribeiro de Castro -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

R-5-2670 - 08/06/2016 - Protocolo: 38081 - 20/05/2016

PENHORA: Conforme requerimento apresentado datado de 16/Maio/2016, legalizado e arquivado, e nos termos do TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO extraído por Carlos Eduardo Letizio nos Autos de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Espécies de Contrato em

Continua no verso

Matrícula

2670

Ficha

2

verso

27/Abril/2016, Processo nº 0139072-13.2011.8.26 0100 - da 24ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, requerida pela **VELTING FACTORING DO BRASIL LTDA** CNPJ/MF 08.971.783/0001-62, contra **TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA** CNPJ/MF 85.870.842/0001-40, e **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO SALES** CNPJ/MF nº 70.970.652/0001-34, A **TOTALIDADE DO IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 2.669, 2.671 e 2.681 deste Ofício, foi **PENHORADO**, para garantia de dívida no valor de R\$1.762.413,68 (um milhão, setecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e treze reais e sessenta e oito centavos), atualizada na data de 27/Abril/2011, tendo sido nomeado como fiel depositário o executado **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO SALES** - (R\$37,22/ R\$2,23/ R\$12,28) - O OFICIAL.

- Franklin Veloso de Castro - *[Signature]*

INQUÍSITO DE IMÓVEIS

Bel. Franklin Veloso de Castro

Oficial

Inquérito de Imóveis de Castro

Escrivão de Castro

Bel. Franklin Veloso de Castro

Nascido: 01/08/1978

Residência: Belo Horizonte

CPF: 222.222-1112

Www.selo.tjmg.jus.br

Ato: 8491, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R\$ 0,00, Recompe: R\$ 0,00, Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000334040132, atribuição: imóveis, localidade: Itapagipe. Nº selo de consulta: 8R001495, código de segurança: 9559234063981549, R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Itapagipe - MG, 01 de novembro de 2017. Nesta data às 09:26:10.

13. FOTOS



Figura 3 - Frente dos lotes



Figura 4 - Estrutura de alvenaria, já demolida, que abrigava reservatório de água



Figura 5 - Lado esquerdo da rua



Figura 6 - Lado direito da rua



Figura 7 - lacração realizada

1. LINKS <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-paulo-bairros-alfenas-250m2-venda-RS60000-id-2531651873/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-italia-bairros-quaxupe-250m2-venda-RS95000-id-2523624209/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-teixeira-bairros-alfenas-264m2-venda-RS130626-id-2563242107/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-cachoeira-da-prata-360m2-venda-RS65000-id-2545834362/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-264m2-venda-RS140000-id-2590309300/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-288m2-venda-RS110000-id-2590308225/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campina-verde-bairros-divinopolis-360m2-venda-RS150000-id-2590307417/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fabio-notini-bairros-divinopolis-387m2-venda-RS179000-id-2554339133/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-orion-bairros-divinopolis-283m2-venda-RS180000-id-2601900978/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-joao-antonio-goncalves-bairros-divinopolis-300m2-venda-RS119000-id-2520451363/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quintino-bairros-divinopolis-300m2-venda-RS85000-id-2590304855/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-joao-antonio-goncalves-bairros-divinopolis-388m2-venda-RS189000-id-2590309320/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-roque-bairros-divinopolis-284m2-venda-RS130000-id-2590303127/>
14. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardinopolis-bairros-divinopolis-300m2-venda-RS70000-id-2590309318/>

15. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chanadour-bairros-divinopolis-288m2-venda-RS190000-id-2590299843/>
16. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chanadour-bairros-divinopolis-288m2-venda-RS190000-id-2590299843/>
17. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pacaembu-bairros-divinopolis-277m2-venda-RS160000-id-2590310301/>
18. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itacolomi-bairros-divinopolis-360m2-venda-RS120000-id-2590301280/>



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

(IA.2.12.22)

AVENIDA 9 DE JULHO, Nº 653 – VILA SÃO JUDAS TADEU
BARRETOS / SP
CEP: 14781-020

DATA BASE: DEZEMBRO – 2022

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
2022

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE
TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

**MASSA FALIDA DE TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA e DE
FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA**

MATRÍCULA 4.236-2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARRETOS

PROCESSO 1003207-64.2015.8.26.0066
1^ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS - SP

**VALOR R\$ 140.000,00
(CENTO E QUARENTA MIL REAIS)**

EMPRESA
RIMADI ENGENHARIA EIRELI

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

DATA: DEZEMBRO DE 2022

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	2
5.1.	Identificação do Imóvel.....	2
5.2.	Endereço do imóvel.....	2
5.3.	Caracterização do imóvel.....	2
5.4.	Caracterização do município	3
6.	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	3
7.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
8.	PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS	4
9.	VARIÁVEIS DO MODELO	5
10.1.	Variáveis independentes:	5
10.2.	Variáveis dependentes	5
10.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	5
11.	RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	6
12.	PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	10
12.	MATRÍCULA	11
13.	FOTOS	16
14.	LINKS	24

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. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de falência da empresa **MASSA FALIDA DE TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA e DE FRIGORIFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA** de CNPJ 65.870.842/0001-40, referente ao processo: **1003207-64.2015.8.26.0066** da 1ª Vara Cível da Comarca de Barretos – 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 DO IMÓVEL

Imóvel, objeto deste trabalho, trata-se de edificação localizado em perímetro urbano.

5.2. ENDEREÇO DO IMÓVEL

Localizado na avenida 9 de julho, nº 653, no bairro Vila São Judas Tadeu, cidade de Barretos/SP, de CEP: 14781-020.

Paralela às avenidas Antônio Frederico Ozanan, Minas Gerais e Guaira, possui acesso pelas ruas Turmalina e Paulo Faria.

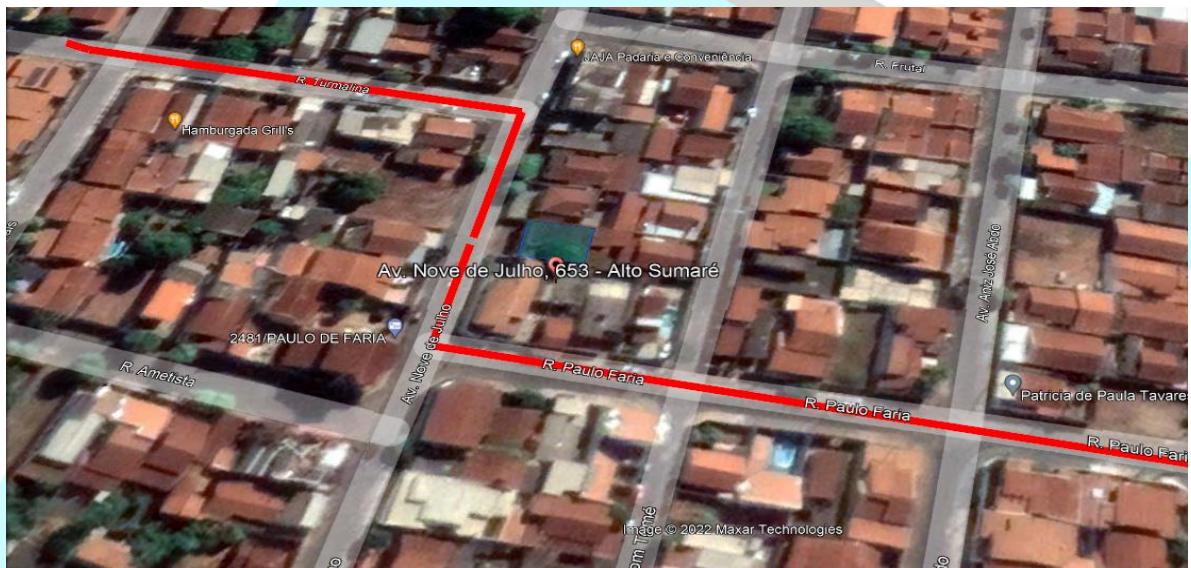


Figura 1 - Trajeto

5.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel trata-se de casa, com utilização mista (comercial e residencial), de padrão simples, em péssimo estado de conservação, tendo seus sistemas construtivos em situação de colapso.



Figura 2 – Fachada



Figura 3 – Interior da parte comercial

5.4. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Com cerca de 130.000 habitantes, Barretos é uma cidade da região metropolitana de Ribeirão Preto.

Tem como destaque a Festa do Peão de Boiadeiro, que é considerada o maior festival de música sertaneja do país, além do Hospital de Amor, referência internacional no tratamento oncológico.

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. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO: conforme as tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a saber:

- Item 1: Caracterização do imóvel - 3 PONTOS;
- Item 2: quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados = $6(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes. Como utilizamos 05 variáveis independentes, deveríamos ter 36 dados de mercado. Foram obtidos 36 dados de mercado, onde 34 destes foram utilizados sem extração. 3 PONTOS;
- Item 3: Identificação dos dados de mercado – 3 PONTOS;
- Item 4: Extração – Admitida para uma variável – 3 PONTOS;
- Item 5: Nível de significância máximo (teste bicaudal) – $20\% > 6,31\% < 10\%$ - 3 PONTOS;
- Item 6: Nível de significância máximo através do teste 0,93% - 3 PONTOS

TOTAL DE PONTOS: 17. Tendo em vista a TABELA 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau II de fundamentação**.

PRECISÃO: conforme a tabela 5 do Item 9.2.3 da NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau II de precisão**.

8. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Dados	Área em m ²	Benfeitorias	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Localização	Valor Unitário	Valor Total
1	140	1	2	1	2	R\$1.857,14	R\$260.000,00
2	167	1	2	2	2	R\$1.796,41	R\$300.000,00
3	126	2	2	2	2	R\$2.142,86	R\$270.000,00
4	126	1	1	1	1	R\$1.984,13	R\$250.000,00
5	230	1	3	2	2	R\$491,30	R\$113.000,00
6	200	1	2	2	2	R\$1.750,00	R\$350.000,00
7	210	1	1	1	1	R\$1.142,86	R\$240.000,00
8	200	1	1	1	2	R\$1.400,00	R\$280.000,00
9	218	2	2	1	1	R\$1.788,99	R\$390.000,00
10	200	1	1	1	1	R\$560,00	R\$112.000,00
11	150	1	2	2	1	R\$2.133,33	R\$320.000,00
12	220	1	1	1	1	R\$2.272,73	R\$500.000,00
13	200	2	1	1	2	R\$415,50	R\$83.100,00
14	220	2	2	2	1	R\$1.772,73	R\$390.000,00
15	123	1	1	1	1	R\$2.154,47	R\$265.000,00
16	150	1	1	1	1	R\$1.200,00	R\$180.000,00
17	174	2	2	2	2	R\$1.839,08	R\$320.000,00
18	185	1	2	1	1	R\$3.243,24	R\$600.000,00
19	158	1	1	1	1	R\$1.898,73	R\$300.000,00
20	150	2	1	1	1	R\$1.866,67	R\$280.000,00
21	210	1	1	1	1	R\$1.238,10	R\$260.000,00
22	250	1	1	2	2	R\$1.640,00	R\$410.000,00
23	244	2	2	2	2	R\$1.557,38	R\$380.000,00
24	242	1	1	1	1	R\$661,16	R\$160.000,00
25	200	1	2	2	2	R\$900,00	R\$180.000,00
26	209	1	2	2	2	R\$1.770,33	R\$370.000,00
27	208	2	1	2	1	R\$2.403,85	R\$500.000,00
28	210	1	1	1	1	R\$2.761,90	R\$580.000,00
29	240	1	2	2	1	R\$1.041,67	R\$250.000,00
30	228	2	1	1	2	R\$2.368,42	R\$540.000,00
31	250	1	1	2	2	R\$1.000,00	R\$250.000,00
32	450	1	1	1	1	R\$1.860,00	R\$837.000,00
33	350	2	2	2	2	R\$1.285,71	R\$450.000,00
34	211	3	2	2	2	R\$1.658,77	R\$350.000,00
35	233	3	3	3	3	R\$1.716,74	R\$400.000,00
36	300	3	3	3	2	R\$1.833,33	R\$550.000,00

9. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliado, 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 = regular; 3 = bom e; 4 = ótimo;
- Estado de conservação: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = regular; 3 = bom e; 4 = ótimo;
- Localização: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = regular; 3 = bom e; 4 = ótimo.

10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

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

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel

- Área: 242 m²
- Benfeitorias: 1 = ruim;
- Padrão de acabamento: 1 = ruim;
- Localização: 2 = regular;
- Estado de conservação: 1 = ruim.

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

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

Valores mínimos (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 642,37 – R\$ 155.453,54

Valores médios (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 848,83 – R\$ 205.416,86

Valores máximos(Valor Unitário – Valor Total): R\$ 1.121,66 – R\$ 271.441,72

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliado é de **R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).**

OBS.: A presente avaliação tem como base o mês de **dezembro/2022** 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 10% do valor médio observado.

11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) Modelo:

- TARGET - BARRETOS

2) Data de referência:

- terça-feira, 6 de dezembro de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	36

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,3668230 / 0,3080475
Coeficiente de determinação:	0,1345591
Fisher - Snedecor:	0,93
Significância do modelo (%):	1,00

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1s$ e $+1s$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64s$ e $+1,64s$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96s$ e $+1,96s$	95%	91%

1) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	5,56%

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,046	5	0,209	0,933
Não Explicada	6,726	30	0,224	
Total	7,771	35		

1) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,435647079 + 94,53272937 / \text{Área} - 0,3820285444 / \text{Benfeitorias} + 0,0100257749 * \text{Padrão de acabamento} - 0,2548483121 / \text{Estado de conservação} - 0,3338051963 * \ln(\text{Localização})$

- **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor unitário} = +1354,868783 * e^{(+94,53272937 / \text{Área}) * e^{(-0,3820285444 / \text{Benfeitorias}) * e^{(0,0100257749 * \text{Padrão de acabamento}) * e^{(-0,2548483121 / \text{Estado de conservação}) * e^{(-0,3338051963 * \ln(\text{Localização})}})}$

- **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +1695,354393 * e^{(+94,53272937 / \text{Área}) * e^{(-0,3820285444 / \text{Benfeitorias}) * e^{(0,0100257749 * \text{Padrão de acabamento}) * e^{(-0,2548483121 / \text{Estado de conservação}) * e^{(-0,3338051963 * \ln(\text{Localização})}})}$

- **Função estimativa (média):**

$\text{Valor unitário} = +1896,453182 * e^{(+94,53272937 / \text{Área}) * e^{(-0,3820285444 / \text{Benfeitorias}) * e^{(0,0100257749 * \text{Padrão de acabamento}) * e^{(-0,2548483121 / \text{Estado de conservação}) * e^{(-0,3338051963 * \ln(\text{Localização})}})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	$1/x$	1,54	13,36
Benfeitorias	$1/x$	-1,14	26,24
Padrão de acabamento	x	0,06	95,55
Estado de conservação	$1/x$	-0,55	58,49
Localização	$\ln(x)$	-1,20	23,76
Valor unitário	$\ln(y)$	10,99	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Benfeitorias	0,17	0,14
Padrão de acabamento	-0,15	0,06
Estado de conservação	0,25	0,19
Localização	-0,19	0,02
Valor unitário	0,25	0,27

Correlações parciais para Benfeitorias	Isoladas	Influência
--	----------	------------

Padrão de acabamento	-0,37	0,14
Estado de conservação	0,37	0,05
Localização	-0,36	0,19
Valor unitário	-0,13	0,20

Correlações parciais para Padrão de acabamento	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,70	0,55
Localização	0,52	0,17
Valor unitário	0,02	0,01

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Localização	-0,59	0,34
Valor unitário	-0,01	0,10

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,14	0,21

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	III
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	III
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	III
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 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	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	II
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

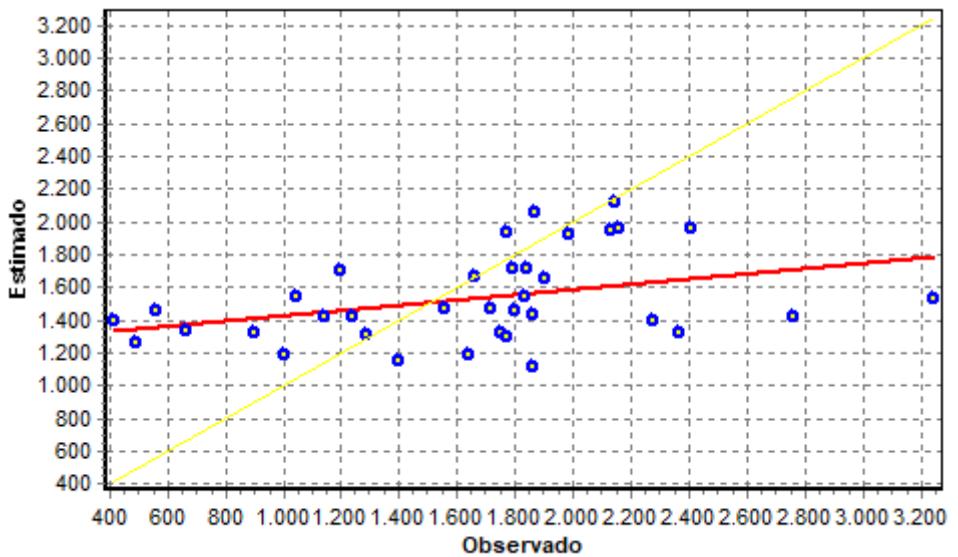
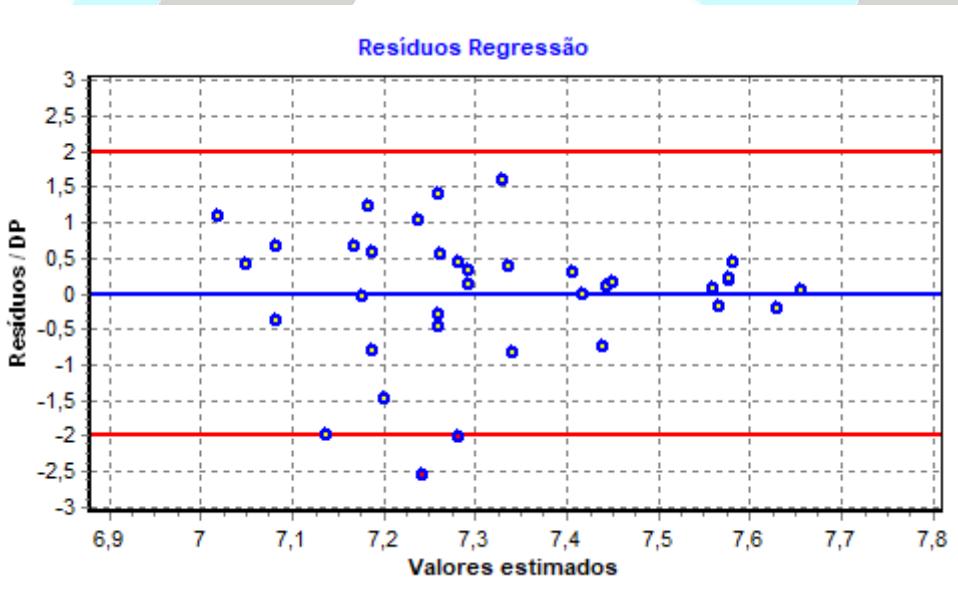


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

São Paulo, 06 de dezembro de 2022.

12. MATRÍCULA

<p>1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL LINCOLN DE OLIVEIRA MENEZES OFICIAL</p> <p style="text-align: right;">104236</p>	<p>COMARCA DE BARRETOS ESTADO DE SÃO PAULO</p> <p>MATRÍCULA N° 4236 Data 22 de Junho de 1.977,- FLS. 1</p> <p>IMÓVEL</p> <p>Nº CADASTRO 1.32.019.0033.01.0/47 Um lote de terreno, sem benfeitoria, sob n.º 13, da quadra n.º 26, situado à avenida 9 de Julho, na Vila São Judas Tadeu, neste cidade, medindo em (11)metros de frente, por vinte e dois (22,00) metros de cada lado e da frente aos fundos, ou seja 242,00ms. quadrados, confrontando pela frente com a via publica, por um lado com os lotes 11 e 12, por outro lado com o lote 14, e pelos fundos com o lote n.º 8, todos da mesma quadra.</p> <p>AT2 - N.º 4236 - Conforme documento extraido em 02 de dezembro de 1977, pela Prefeitura Municipal de Barretos, Luis Hilário Minaré fez edificar na avenida 9 de Julho, nesta cidade, um prédio que recebeu o n.º 653.-Em 29 de fevereiro de 1980, -<i>Luiz Hilário Minaré, escrivente, datilografou.</i>- O Oficial Interino, -<i>Luis Hilário Minaré, escrivente, datilografou.</i>-</p> <p>AQUISIÇÕES</p> <p>PROPRIETÁRIO: MARIA ISABEL ANTUNES DE FARIA, Barretos, RG-5746855, CIC-742016468-15, portuguesa, solteira, do lar.- Reg. anterior: RI-M2719.-</p> <p>RJ - 4236 - Conforme escritura pública de 16.6.77, nas notas de 1º Tabl. de Barretos, Oscar de Deus Silva, Livro n.º 568, fls. 489/90, Maria Isabel Antunes de Faria vendeu o imóvel a LUIZ HILARIO MINARE, Barretos, RG-4258902 e CIC-201782048-20, casado com Maria Tereza Ramos Minaré, brasileiro, proprietário, pelo preço de Cr\$5.000,00.- Em 22 de Junho de 1977, -<i>Luiz Hilário Minaré, escrivente, datilografou.</i>- O Oficial Interino, -<i>Luis Hilário Minaré, escrivente, datilografou.</i>-</p> <p>RJ - 4236 - Por escritura de 16.01.81 de permuta, lavrada nas notas do 2º Tabl. de Barretos, Antonio Clinto Nogueira, Livro. 338 fls. 159, Luis Hilario Minaré e n/a. Maria Tereza Ramos Minaré permudaram o imóvel - com OSWALDO INOCENCIO DE FIGUEIREDO e n/a. MARGARIDA DE FREITAS FIGUEIREDO, Barretos, brasileiros, proprietários, CIC ocum 164508258-04, do mesmo e do lar, ele com RG 3462503EP, ela RG 102770853P, pelo preço de Cr\$200.000,00. Em 09 de fevereiro de 1981, -<i>Luiz Hilário Minaré, escrivente, datilografou.</i>- O Oficial Interino, -<i>Luis Hilário Minaré, escrivente, datilografou.</i>-</p> <p>ONUS</p> <p>R.4:- Em 09 de junho de 1.994.- Pela escritura datada de 11 de maio de 1.994, de notas do 2º Tabl. de Barretos local, livro nº 497 -fls. 94, os proprietários OSWALDO INOCENCIO DE FIGUEIREDO e sua mulher MARGARIDA DE FREITAS FIGUEIREDO, acima qualificados, deram em primeira, única e especial HIPOTÉCA, o imóvel objeto de presente matrícula, em favor de JOSÉ LUIZ VALIM, brasileiro, advogado, cic. nº 366.936.248-20 e RG. nº 6.266.091-SP, casado pelo regime de comunhão de bens, antes de lei 6.515/77, com ROSA MARIA MARTINS VALIM, brasileira, advogada, RG. nº 5.129.019-SP, residente na mesma cidade, à rua 8 nº 988, para garantir da dívida do valor de CR\$ 46.117.250,00, equivalente a 25.000 URV's, a ser paga até o dia 30 de novembro de 1.994, com juros até efetivo vencimento desse prazo, devidamente corrigido pela URV, ou outro índice que o Governo por ventura venha adotar em substituição a este, incluindo-se a presente garantia, o imóvel objeto da matrícula nº 21.226, deste Cartório.- O Interventor Auxiliar, -<i>José Lui Valim, LUIZ CARLOS FERRANTI</i>.- <i>Lincoln de Oliveira Menezes, Oficial</i></p> <p style="text-align: right;">segue no verso</p>
--	--

MATRÍCULA N°

4.236

VERSO DA FOLHA N° 1 - MATRÍCULA.

IMÓVEL**AQUISIÇÕES**

R. 6. /N. 4.236. Em 04 de abril de 1.995.

Pela escritura de compra e venda lavrada em 10 de fevereiro de 1.995, - nas notas do 2º Tabelionato desta cidade, às fls. 147 do Livro 504, os proprietários, Oswaldo Inocêncio de Figueiredo, brasileiro, proprietário, portador do R.G. nº 3.462.503-SP, e sua mulher, Margarida da Freitas Figueiredo, brasileira, proprietária, portadores do CPF nº - - - 161.508.258-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, sob a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Avenida Pedro Paulo de Souza Nogueira nº 35, Vila Nogueira, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$9.560,00, a TARGET - INDÚSTRIA, COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., estabelecida nesta cidade, à Avenida II nº 342, inscrita no CGC/MF sob nº 65.870.842/0001-40 e na Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo sob nº 204.065.118.111. (V. V. = R\$9.541,38).

O Oficial Substituto,

(RENATO SÉRGIO BARBOSA FREITAS).

ÔNUS

segue na Ficha 2

AV. 5. /N. 4.236. Em 04 de abril de 1.995.

Pelo instrumento particular emitido em 02 de fevereiro de 1.995, nesta cidade (reíbido de quitação geral), os credores hipotecários, José Luiz Valim, e sua mulher, Rosa Maria Martins Valim, já qualificados, autorizaram o CANCELAMENTO da hipoteca registrada sob nº 4, neste matrícula, tendo em vista a quitação da dívida.

O Oficial Substituto,

(RENATO SÉRGIO BARBOSA FREITAS).

segue na Ficha 2

UNICLÁUS DE OLIVEIRA MENEZES
O FICIAL

REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

BARRETOS - SP

MATRÍCULA

FICHA

4.236

02

Barretos, 15 de março 1996.

4.236

MATRÍCULA

AV. 7. /M. 4.236 (alteração de denominação social)
Em 15 de março de 1996.

Nos termos da escritura de confissão de dívida com garantia hipotecária, lavrada em 22 de fevereiro de 1996, pelo 2º Tabelionato desta cidade, a fls. 123vº do Livro 515, procedo esta averbação para constar que a proprietária, TARGET - INDÚSTRIA, COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., teve sua denominação social alterada para TARGET - EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA., conforme alteração de contrato social de 30 de março de 1995, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 58.422/95-0.

A Escrivente Autorizada, *José Frederico*
(LESLIER MANELOITH RIBEIRO FREITAS).

R. 8. /M. 4.236 (hipoteca)
Em 15 de março de 1996.

Pela mesma escritura referida na AV. 7, procedo este registro para constar que a proprietária, TARGET - EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA., estabelecida nesta cidade, à Avenida II nº 342, inscrita no CGC/MF sob nº 65.670.842/0001-40, deu o imóvel objeto desta matrícula em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTÉCA, a MIGUEL PENTIMO JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, portador do R.G. nº 18.066.019-SSP/SP e do CPF nº 109.018.538-36, residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida II nº 1.350, para garantia de dívida no valor de R\$35.000,00, vencível em 22 de abril de 1996, sem juros até o seu vencimento. Foram também hipotecados, pela mesma escritura, os imóveis objeto das matrículas nºs 21.228 e 36.926, deste Cartório. Valor Proporcional: R\$11.666,66.

A Escrivente Autorizada, *José Frederico*
(LESLIER MANELOITH RIBEIRO FREITAS).

AV. 9 / 4.236 - (cancelamento de registro de hipoteca).
Em 27 de julho de 2001.

Fica CANCELADO o registro de hipoteca feito sob nº 8, nesta matrícula, nos termos da quitação outorgada em 16 de julho de 2001, nesta cidade, pelo credor MIGUEL PENTIMO JUNIOR, já qualificado. Título prenotado sob nº 125.804, em 17 de julho de 2001.

O Oficial Substituto,

Lúcio Lopes Passarelli
(LÚCIO LOPES PASSARELLI).

AV. 10 / 4.236 (penhora)

Em 12 de dezembro de 2011.

Nos termos da certidão expedida em 16 de novembro de 2011, pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Civil desta comarca, nos autos da carta precatória, processo nº 066.01.2011.007904-4 - ordem nº 1518/2011, oriunda da 35ª Vara Civil do Fórum Central Civil João Mendes Junior, extraída dos autos da ação de execução de título extrajudicial, processo nº 583.00.2011.129664-5 - ordem nº 548/2011, movida por BANCO DAYCOVAL S/A,

segue no verso...

MATRÍCULA

4.236

FICHA

02 v^o

(continuação da AV.10...) - instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Paulista nº 1793, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.232.889/0001-90, em face de TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida 11 nº 343, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 65.870.842/0001-40, JOSE LUIZ VALIM, brasileiro, portador do CPF nº 366.536.248-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, com ROSA MARIA MARTINS VALIM, brasileira, portadora do RG nº 6.119.019-SSP/SP e do CPF nº 349.055.028-53, residente e domiciliados nesta cidade, na Rua 8 nº 563, Centro, e PAULO HENRIQUE VALIM, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 6.313.957-SSP/SP e do CPF nº 005.427.398-60, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua 18 nº 1410, Centro. Faz esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO. Valor da execução: R\$610.172,69 (seiscentos e dez mil, cento e setenta e dois reais e sessenta e nove centavos). Foram penhorados, nos mesmos autos, os imóveis objetos das matrículas nºs 21.856 e 21.228 dessa serventia. Valor proporcional: R\$203.390,89 (duzentos e três mil, trezentos e noventa reais e oitenta e nove centavos). Depositário: José Luiz Valim. Título prenotado sob nº 189.877 em 22 de novembro de 2011.

O 2º Oficial Substituto,

(RODRIGO GARCIA CAMARGO)

AV.H / 4.236 - (penhora)

Em 3 de outubro de 2012.

Conforme certidão de ato de penhora expedida em 20 de setembro de 2011, pelo Juízo de Direito da 21ª Vara Cível Central da cidade de São Paulo, Capital deste Estado, nos autos da ação de execução de título extrajudicial, processo 583.00.2010.1101133-5, ordem nº 216/2010, requerida por BANCO FIBRA S/A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3279, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.616.418/0001-08, em face de TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida 11 nº 343, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 65.870.842/0001-40, CARLOS ALBERTO VALIM, brasileiro, portador do CPF nº 549.393.218-00, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida 3 nº 278, JOSE LUIZ VALIM, brasileiro, portador do CPF nº 366.536.248-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua 8 nº 563, e PAULO HENRIQUE VALIM, brasileiro, casado, comerciante, portador de RG nº 6.313.957 e do CPF nº 005.427.398-60, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua 18 nº 1410, Centro, faz esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO. Valor da execução: R\$6.379.262,80 (seis milhões e trezentos e setenta e nove mil e duzentos e sessenta e dois reais e oitenta centavos). Foi penhorado nos mesmos autos, o imóvel objeto da matrícula nº 21.228 dessa serventia. Valor proporcional: R\$3.189.631,40 (três milhões e cento e noventa e nove mil e seiscentos e trinta e um reais e quarenta centavos). Depositário: a co-executada Target Exportação e Importação Ltda, já qualificada. Título prenotado sob nº 196.494 em 1º de setembro de 2012.

O Escrivente Autorizado,

(LUCIANO DOS SANTOS OLIVEIRA)

AV.12 / 4.236 - (penhora)

Em 13 de maio de 2016.

Em cumprimento ao mandado de guia de penhora nº 3801.2015.000044, expedido em 28 de maio de 2015, pelo Juízo da 1ª Vara Federal - 38ª Subseção Judiciária de Barretos, SP, nos autos da execução fiscal, processo nº 0001026-39.2015.403.6138, movida pela FAZENDA segue na ficha nº 3...

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

BARRETOS - SP

MATERIOLA

432

- 16 -

7

Barracos 13 de maio de 2016

(continuação da AV.12...) - NACIONAL em face de: TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.870.842/0001-40, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada, foi PENHORADO, nos termos do auto de penhora, avaliação e depósito lavrado em 6 de maio de 2016. Valor da execução: R\$27.895,25 (vinte e sete mil, oitocentos e noventa e cinco reais e vinte e cinco centavos - em 26/08/2014). Depositário: Paulo Henrique Marins, portador do CPF nº 005.427.298-60. Título prenscendo sob nº 223.142 em 9 de maio de 2016.

O Escrivão Autorizado

(VINE'S TESTIMONY MARTHE).

BRUNNEN VERLAG ist ein Teil der **HANSER VERLAGSGRUPPE**
Hanser Hochschule für Technik und Wirtschaft

ESTRUCURA

CH3 / CH4 12.3804

www.LiLi-PC.com | [Privacy Policy](#) | [About Us](#)

RECORD LINES PREDICTIVE, EASY-TO-USE, AND AFFORDABLE.

Mannschaften mit einem Punkt: 1. FC Köln - 1. FC Kaiserslautern
Mannschaften Punkte: FCB 3,00 - 1. FCK 0,00
Platzierung: 1. FC Kaiserslautern

13. FOTOS



Figura 5 - Fachada



Figura 6 - Fachada

5 de dez. de 2022 09:22:25
Barretos
Processo nº 2018/001680



Figura 7 - Lado direito da rua

5 de dez. de 2022 09:22:31
Barretos
Processo nº 2018/001680



Figura 8 - Lado esquerdo da rua



Figura 9 - Porta de aço em estado avançado de oxidação



Figura 10 - Paredes internas com pontos avançados de infiltração

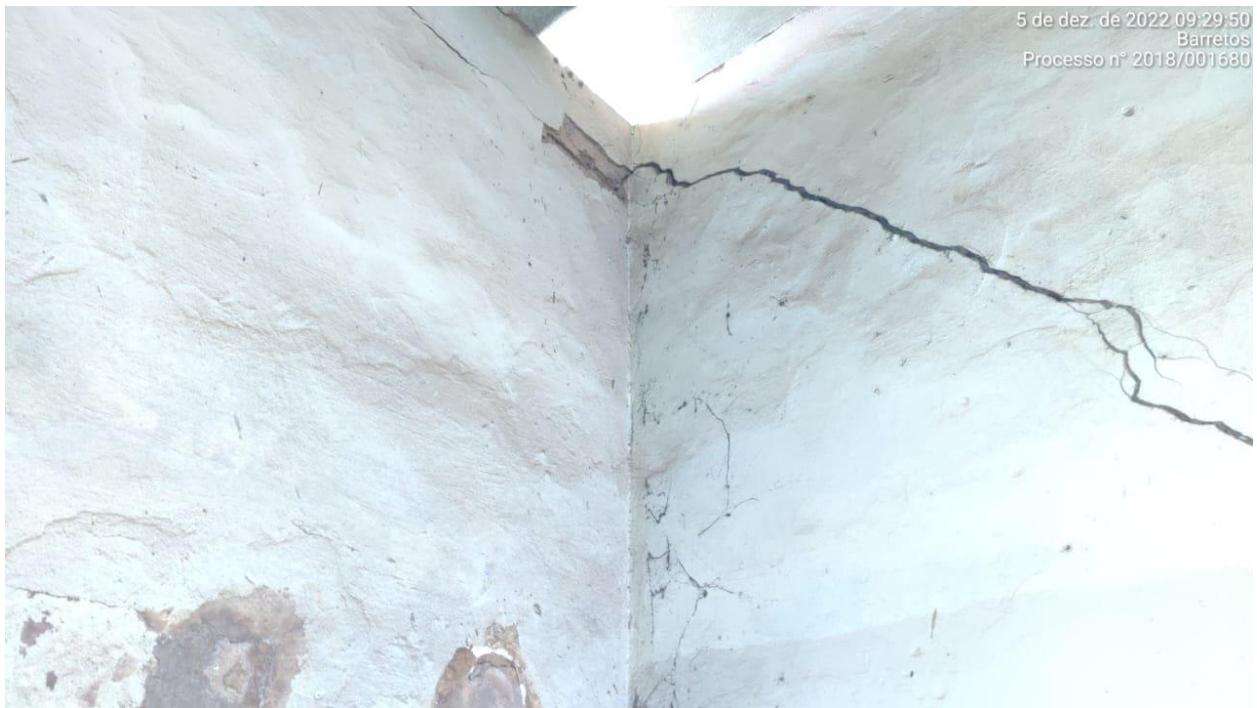


Figura 11 - Alvenaria com trinhas e rachaduras



Figura 12 - Alvenaria com rachaduras

5 de dez. de 2022 09:32:28
Barretos
Processo nº 2018/001680



Figura 13 - Pontos de demolição por colapso na alvenaria

5 de dez. de 2022 09:35:18
Barretos
Processo nº 2018/001680



Figura 14 - Armadura da laje com pontos avançado de oxidação, risco eminente de colapso

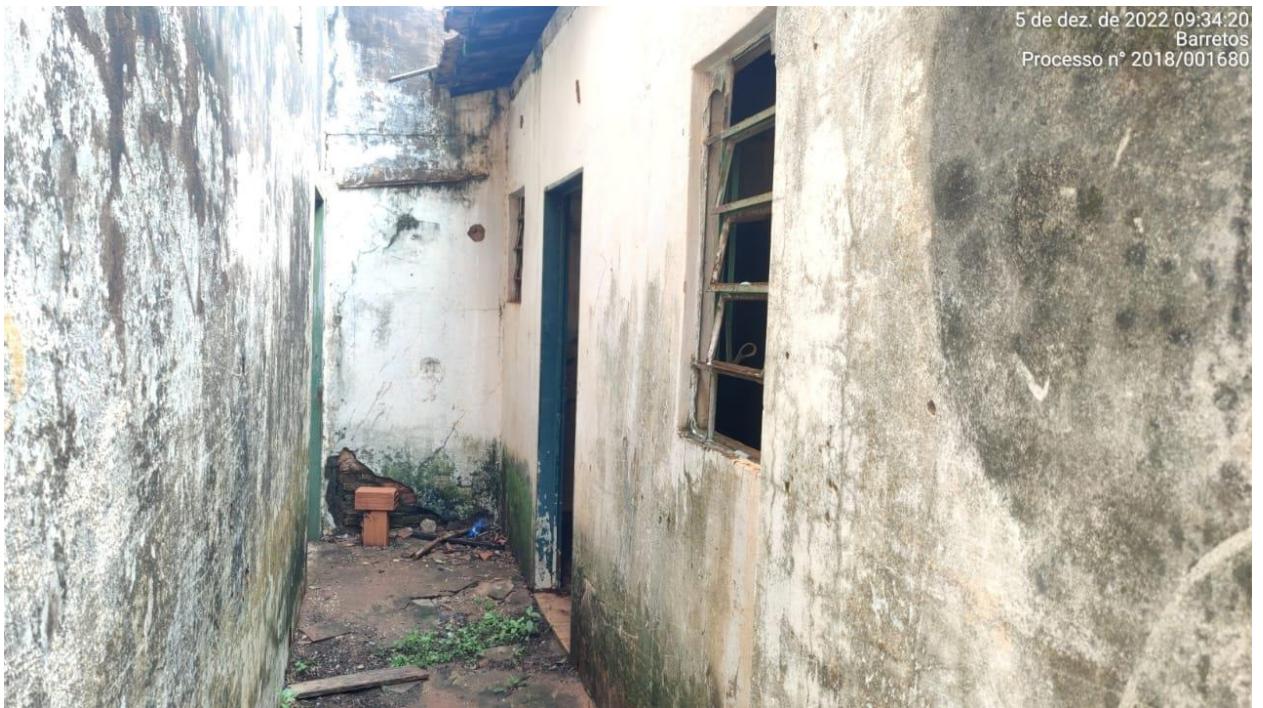


Figura 15 - Corredor entre salão e casa ao fundo



Figura 16 - Bancada de alvenaria à frente do salão comercial



Figura 17 - Cobertura com luminárias sem cabeamento elétrico



Figura 18 - Cobertura destelhada



Figura 19 - Sistemas elétricos e hidráulicos colapsados



Figura 20 - Cavalete e padrão de entrada elétrico ausentes

14. LINKS

1. [Casa com 3 quartos e com lavanderia coletiva, 140 m² em Hussein Gemha, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-200m2-id-2591550340/)
2. [Casa com 3 quartos e com lavanderia coletiva, 167 m² em Centro, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-167m2-id-2591550340/)
3. [Casa com 2 quartos e com área de serviço, 126 m² em Residencial Jockey Club, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-126m2-id-2591550340/)
4. [Casa com 2 quartos e com lavanderia coletiva, 126 m² em Cristiano de Carvalho, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-126m2-id-2591550340/)
5. [Casa com 3 quartos e mobiliado, 230 m² em City Barretos, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-230m2-id-2591550340/)
6. [Casa com 3 quartos, 200 m² em Centro, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-200m2-id-2591550340/)
7. [Casa com 3 quartos, 200 m² em Centro, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-200m2-id-2591550340/)
8. [Casa com 3 quartos e com churrasqueira, 200 m² em Bom Jesus, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-200m2-id-2591550340/)
9. [Casa com 3 quartos e com piscina, 218 m² em São José, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-218m2-id-2591550340/)
10. [Casa com 2 quartos, 200 m² em Hussein Gemha, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-200m2-id-2591550340/)
11. [Casa com 3 quartos e com depósito privativo, 150 m² em Nogueira, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-150m2-id-2591550340/)
12. [Casa com 2 quartos e com closet, 220 m² em Rios, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-220m2-id-2591550340/)
13. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-200m2-id-2591550340/>
14. [Casa com 4 quartos, 220 m² em Marília, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-220m2-id-2591550340/)
15. [Casa com 3 quartos e com lavanderia coletiva, 123 m² em Boa Vista, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-123m2-id-2591550340/)
16. [Casa com 3 quartos e com quintal, 150 m² em Nadir Kenan, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-150m2-id-2591550340/)
17. [Casa com 4 quartos e com lavanderia coletiva, 174 m² em Los Angeles, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-174m2-id-2591550340/)
18. [Casa com 3 quartos e com lavanderia coletiva, 185 m² em Primavera, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-185m2-id-2591550340/)
19. [Casa com 2 quartos e com quintal, 158 m² em Aeroporto, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-158m2-id-2591550340/)
20. [Casa com 4 quartos, 150 m² em Aeroporto, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-150m2-id-2591550340/)
21. [Casa com 3 quartos e com churrasqueira, 210 m² em Alto Sumaré, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-210m2-id-2591550340/)
22. [Casa com 4 quartos, 250 m² em Parque Residencial Minerva, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-250m2-id-2591550340/)
23. [Casa com 3 quartos e com sala de jantar, 244 m² em Los Angeles, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-244m2-id-2591550340/)
24. [Casa com 2 quartos e com lavanderia coletiva, 242 m² em Jardim Nova Barretos, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa/conjunto-habitacional-vida-nova-barretos-sp-242m2-id-2591550340/)

25. [Casa com 2 quartos e com área de serviço, 200 m² em São Francisco, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)
26. [Casa com 2 quartos e com churrasqueira, 209 m² em Ibirapuera, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)
27. [Casa com 3 quartos e com piscina, 208 m² em City Barretos, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)
28. [Casa com 3 quartos e com cozinha, 210 m² em Residencial Jockey Club, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)
29. [Casa com 3 quartos e com lavanderia coletiva, 240 m² em São Francisco, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)
30. [Casa com 3 quartos e com copa, 228 m² em Aeroporto, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)
31. [Casa com 4 quartos, 250 m² em Santa Terezinha, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)
32. [Casa com 3 quartos, 450 m² em Centro, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)
33. [Casa com 3 quartos e com lavanderia coletiva, 350 m² em Centro, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)
34. [Casa com 4 quartos e com lavanderia coletiva, 211 m² em Celina, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)
35. [Casa com 3 quartos e com piscina, 233 m² em Goncalves, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)
36. [Casa com 3 quartos e com churrasqueira, 300 m² em Rios, Barretos - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS

(IA.7.2.23)

DATA BASE: DEZEMBRO – 2022

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 INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

**MASSA FALIDA DE TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA e DE
FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA**

PROCESSO 1003207-64.2015.8.26.0066

1^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS - SP

VALOR DOS BENS MÓVEIS – R\$ 1.824,00

(MIL OITOCENTOS E VINTE E QUATRO 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

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 DOS bens MÓVEis AVALIANDO ...	2
5.1.	Identificação dos bens imóveis	2
6.	Depositário	2
7.	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
8.	Avaliações.....	2
8.1.	Armário de Aço	2
8.2.	Armário de madeira	2
8.3.	Poltronas marrom de couro.....	2
9.	PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	3

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. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de falência da empresa **MASSA FALIDA DE TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA e DE FRIGORIFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA** de CNPJ 65.870.842/0001-40, referente ao processo: **1003207-64.2015.8.26.0066** da 1ª Vara Cível da Comarca de Barretos – SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos bens imóveis, com o fim de precificá-los de tal modo que possuam liquidez para eventual comercialização.

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 DOS BENS MÓVEIS AVALIANDO

5.1. IDENTIFICAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS

Os bens imóveis se referem aos seguintes, com suas respectivas avaliações físicas:

- 02 armários de aço com medidas 1,00 x 2,00 x 0,40 metros, com aspecto de usados, mas sem danos aparentes;



Figura 1 - Armário de aço 01



Figura 2 - Armário de aço 02

- 01 armário de madeira com medidas 0,80 x 1,60 x 0,40 metros, com aspecto de usado, sem dano aparente;

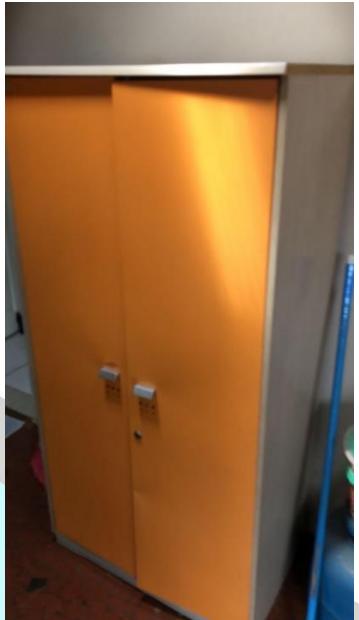


Figura 3 - Armário de madeira

- 02 poltronas marrom de couro, com aspecto de usado, com algumas marcas de uso;



Figura 4 - Cadeira de couro marrom 01



Figura 5 - Cadeira de couro marrom 02

6. DEPOSITÁRIO

Sr. Paulo Renato Martins Valim, de RG: 33.415.071-1 e CPF: 361.428.878-17, filho do Sr. José Luiz Valim.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado pesquisa via internet, comparando com objetos similares aos avaliando para a especificação dos mesmos.

8. AVALIAÇÕES

8.1. ARMÁRIO DE AÇO

Valor observado R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) cada.

<https://www.google.com/imgres?imgurl=https://photos.enjoei.com.br/armario-ferro/1200xN/czM6Ly9waG90b3MuZW5qb2VpLmNvbS5ici9wcm9kdWN0cy8yNTM2NDI2Mi8xMDUzZTZhMThkOGNiMzUzODNiN2ExOGRmNjA4ZWFjOC5qcGc&imgrefurl=https://www.enjoei.com.br/p/armario-ferro-67586079&tbnid=qfEfrNtb0kWWQM&vet=1&docid=EJfiXsvqVvBu0M&w=900&h=120&hl=pt-BR&source=sh/x/im>

8.2. ARMÁRIO DE MADEIRA

Valor observado R\$ 364,00 (trezentos e sessenta e quatro reais).

<https://encrypted-tbn2.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcRVRKmYLWuJyDxk4f7a-4sSx40lvdqnv0CWGteu6vqbbORNB1Eq>

8.3. POLTRONAS MARROM DE COURO

Valor observado R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais).

<https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1165820469-cadeira-de-escritorio-interlocutor-finland-marrom- JM>

9. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

São Paulo, 28 de fevereiro de 2022.