
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor Justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Terreno Urbano – Matrícula número 17.404 do Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Descalvado - SP;

Localização:

Avenida Bom Jesus, ao lado do nº 463, Centro – Descalvado - SP.

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640;

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de Novembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;.....	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS.....	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA.....	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS.....	6
5 DOCUMENTAÇÃO.....	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	9
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO.....	9
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.....	9
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS	10
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	11
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	12
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	12
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO.....	13
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO	13
9 ANEXOS	14
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	14
9.2 DOCUMENTAÇÃO.....	16
9.3 DADOS DE MERCADO	20
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO	21

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO
R\$ 780.000,00
(Setecentos e Oitenta mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Dados
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 03 de Novembro de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira
Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 24 de Outubro de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 753,706 km² (2024);
- População Estimada: 32.663 habitantes (2025);
- Densidade demográfica: 42,13 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 61.036,51 (2021);
- IDH-M: 0,760 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e conseqüentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

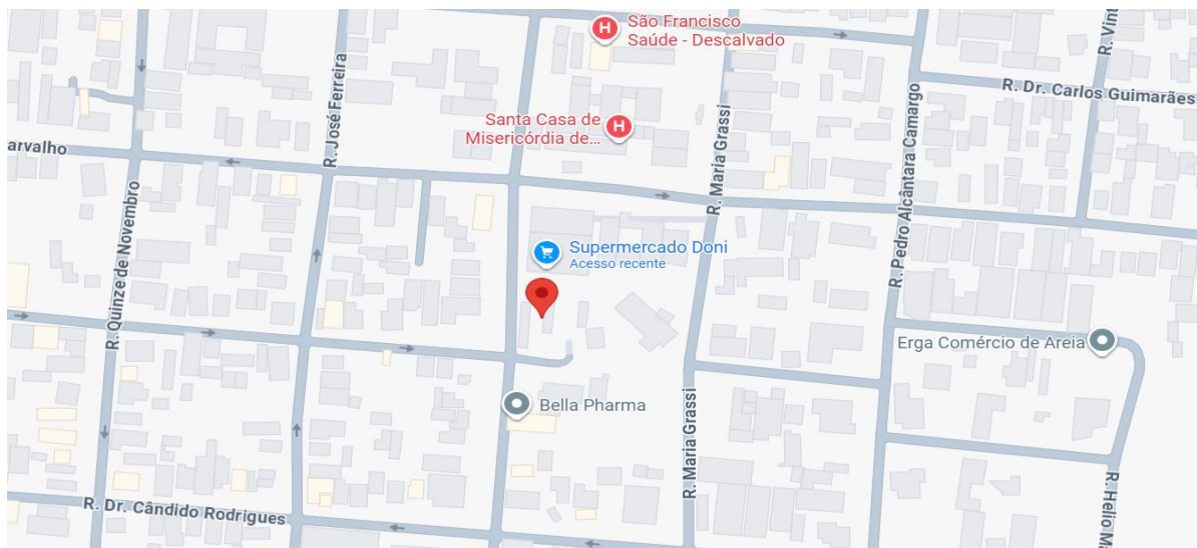
Foi disponibilizado cópia da matrícula nº 17.404, expedida pelo Oficial Cartório de Imóveis da Cidade de Descalvado - SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

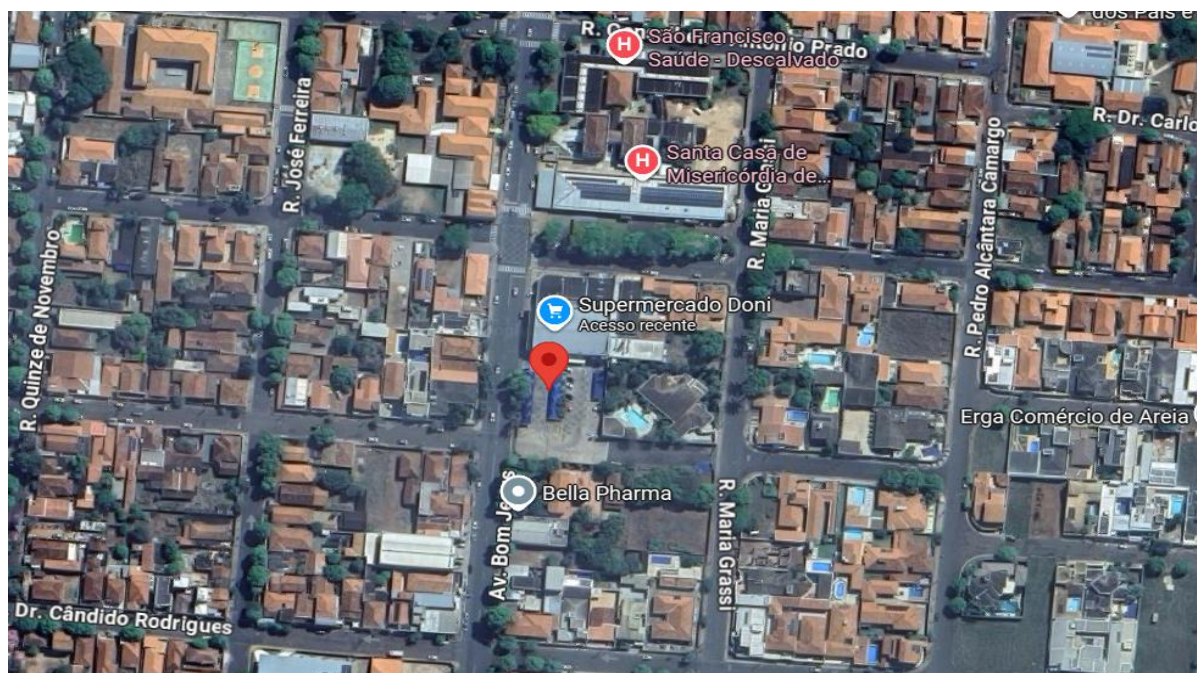
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

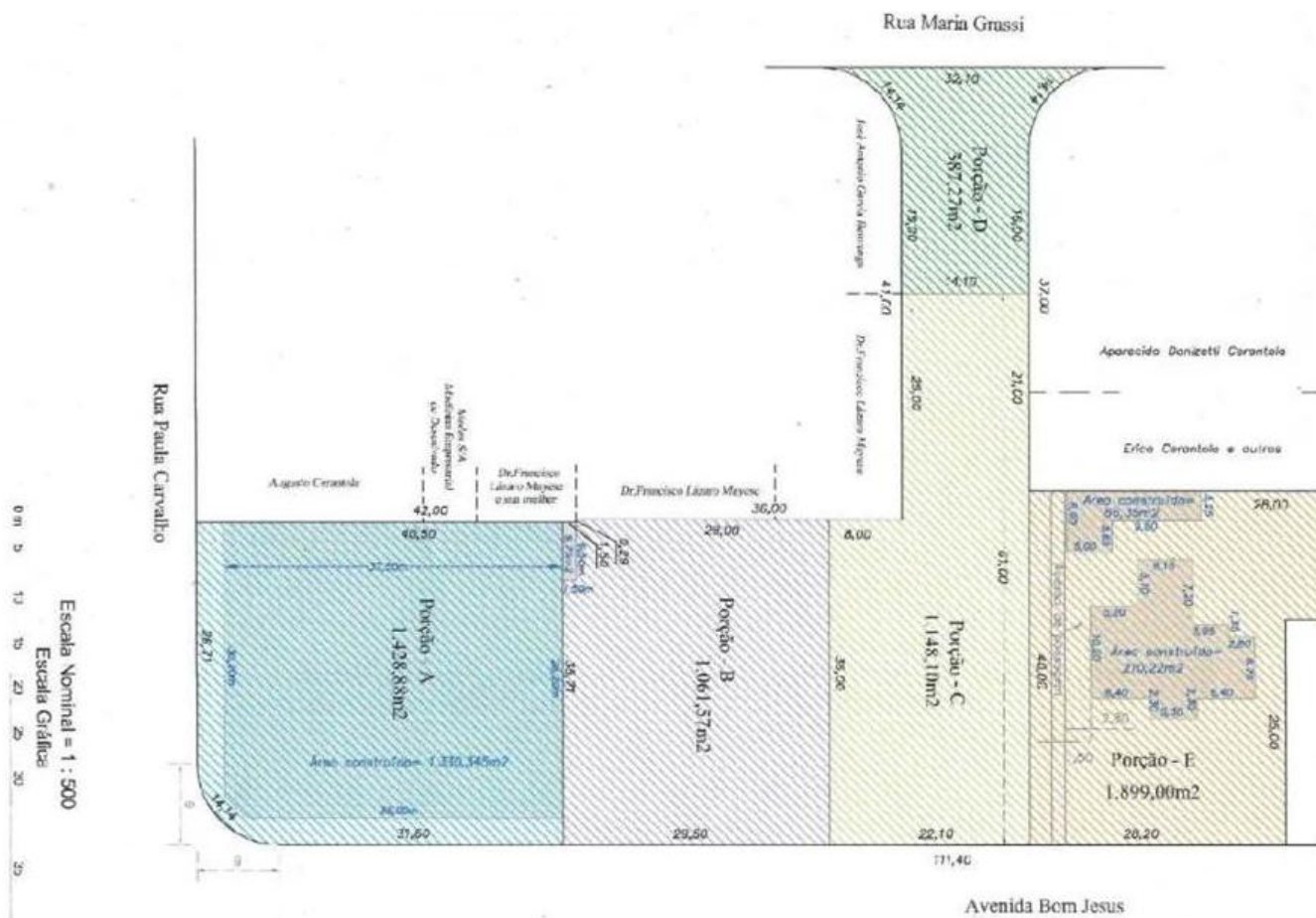
O imóvel sob avaliação está localizado na Avenida Bom Jesus, ao lado do nº 463, Centro – Descalvado - SP.



Mapa de Localização



Satélite



6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de um Terreno Urbano Situado na cidade de Descalvado, no lado ímpar da Avenida Bom Jesus no centro da cidade, na Avenida Bom Jesus, ao lado do nº 463.

O terreno possui forma irregular e área total de 1.061,57 m², posição de meio de quadra, topografia plana, murado e com pavimentação de concreto.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de infraestrutura completa e boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido sua localização, amplas áreas de terreno.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 *“Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.*

8.2.1.2.2 *“Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.*

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		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 metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, 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.
5		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		1%	2%	3%

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 15

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

8.2.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

Descrição	Graus		
	III	II	I
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤50%

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL




Detalhes do Terreno



Detalhes do Terreno

9.2 DOCUMENTAÇÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE DESCALVADO - ESTADO DE SÃO PAULO
Claudio Romantini
OFICIAL

CERTIDÃO

CNM: 114405.2.0017404-80

fls. 4856

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	MATRÍCULA 17.404
DESCALVADO - SP	FOLHA 1
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	

IMÓVEL - UM TERRENO, identificado como PORÇÃO "B", de formato irregular, com frente para a Avenida Bom Jesus, medindo de frente 29,50 metros; do lado direito de quem da avenida olha o imóvel, mede 36,00 metros, confrontando com a Porção "C"-M.17.405, de propriedade de Aparecido Donizetti Cerantola e sua mulher; do lado esquerdo, mede, 35,71 metros, confrontando com a Porção "A"-M.17.403, de propriedade de Aparecido Donizetti Cerantola e sua mulher; nos fundos, partindo da linha divisória com a Porção "A", segue com 1,50 metros, daí deflete à esquerda, segue com 0,29 metros, confrontando nessas extensões com propriedade de Dr. Francisco Lázaro Mayese e sua mulher e daí deflete à direita, segue com mais 28,00 metros, confrontando com propriedade de Dr. Francisco Lázaro Mayese; encerrando a área de 1.061,57 metros quadrados. **PROPRIETÁRIOS** - APARECIDO DONIZETTI CERANTOLA, do comércio, RG. 7.820.710-SSP-SP., inscrito no CPF. sob o nº 833.041.428/00, e sua mulher, VERA LÚCIA FRANZIN CERANTOLA, bibliotecária, RG. 9.545.193-SSP-SP., inscrita no CPF. sob o nº 981.290.408/59, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, aos 06 de janeiro de 1979, com Pacto Antenupcial registrado sob nº 7.400, às fls. 098v, do livro 3-O-Auxiliar, desta Serventia, domiciliados em Descalvado-SP., onde residem à Rua Maria Grassi, 500-Centro. **TÍTULO AQUISITIVO** - Matrícula nº 17.404, desta Serventia, feita nesta data. Descalvado, 03 de novembro de 2010. O Substituto do Oficial, *(Alysson Renato Morcelli Romantini)*.

R.1 - Em, 28 de dezembro de 2015. **VENDA** - Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial ou Misto (Residencial e Comercial) Com Alienação Fiduciária do Próprio Imóvel Adquirido Em Garantia à Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios, com utilização dos Recursos Próprios, e, com força de escritura pública, nos termos do artigo 45, § único da Lei 11.795, de 08/10/2008, celebrado em Brasília-DF., em 01 de dezembro de 2015, Aparecido Donizetti Cerantola e sua mulher, Vera Lúcia Franzin Cerantola, já qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, para a empresa, **SUPERMERCADO DONI LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF., sob o nº 65.994.501/0001-86, com sede na Avenida Bom Jesus, nº 463, "Centro", nesta cidade de Descalvado-SP., pelo preço de R\$890.780,00 (seiscentos e setenta mil reais), pagos R\$641.617,76, com recursos da Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios, e, R\$28.382,24, com utilização de Recursos Próprios. O Oficial, *(Claudio Romantini)*.

R.2 - Em, 28 de dezembro de 2015 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Através do Instrumento Particular que originou o R.1, o proprietário SUPERMERCADO DONI LTDA., já qualificado, ALIENA o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$700.000,00 (setecentos mil reais), à CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, com sede no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 1, Conjunto A, Bloco E, Sala 1101, Edifício Sede Caixa Seguradora, em Brasília-DF., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 05.349.595/0001-09, em caráter FIDUCIÁRIO, nos termos e para que surtam os efeitos nos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantir a dívida confessada no valor de R\$742.500,00 (setecentos e quarenta e dois mil e quinhentos reais), em razão de sua participação nos Grupos de Consórcio 0513, Cota 0264, Grupo 0513, Cota 0355, Grupo 0517, Cota 0019, Grupo 0517, Cota 0091, Grupo 0517, Cota 0161, Grupo 0521, Cota 0282 e Grupo 0525, Cota 0267, onde adquiriu o direito ao crédito de R\$641.617,76, sendo que o débito acima, será amortizado no prazo remanescente de 80 (oitenta) meses, com prestações mensais hoje no valor total de R\$9.821,21, a ser paga todo dia 10 (dez) de cada mês, reajustável conforme previsto no Contrato de Adesão, pelo INPC (Índice Nacional de Preço aos Consumidor). Para os fins previstos no art. 2º, do art. 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação vencida e não paga, para notificação para consulta e provida em mora. As partes estão sujeitas às demais cláusulas e condições contratuais. O Oficial, *(Claudio Romantini)*.

AV.3 - Em, 28 de novembro de 2022. Prot. 91.477. **ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL** - Por requerimento de 04 de novembro de 2022, faço a presente para consignar que "Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios", passou a denominar-se "CNP Consórcio S.A. Administradora de Consórcios", conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de março de 2022, e demais documentos arquivados nesta Serventia. Setor Digital: 1144053310A0000010278622K. O Oficial, *(Claudio Romantini)*.

Rua conselheiro Antônio Prado, 708 - Centro Descalvado/SP - CEP: 13690-000
Fone/Fax: (19) 3583-2799 - cartorioromantini@gmail.com

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é de nº 114405/MA0147372, emitido por OLAVO ALVES PEREIRA, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, em 21/11/2022, às 15:13, para conferir o original, acesse o site https://esaj.tstj.sp.br/bastadigital/portal/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 10010010010278622K para conferir o original.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE DESCALVADO - ESTADO DE SÃO PAULO
Claudio Romantini
OFICIAL

fls. 4658

CNM: 114405.2.0017404-80

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	MATRÍCULA 17.404
DESCALVADO - SP	FOLHA 2
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	

titular dos direitos sobre o imóvel para no processo. Nome do depositário: SUPERMERCADO DONI LTDA. Documento eletrônico produzido e assinado em conformidade com o disposto no artigo 837, do CPC. Selo Digital 1144053310A0000010829823H. O Oficial, *[Assinatura]* (Claudio Romantini).

AV.09 - Em, 16 de abril de 2024. Prot. 93.910. **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Faço a presente para declarar **INDISPONÍVEL** o imóvel objeto desta matrícula, pertencente a SUPERMERCADO DONI LTDA (NPJ. nº 65.994.501/0001-86, comunicado este proveniente da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202403.2110.03230147-LA-630, Processo nº 100000652023.8.26.0373. Emissor da Ordem: TJSP - Tribunal de Justiça de São Paulo, Ribeirão Preto, Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados a Arbitragem das 3E e 6E Regiões Administrativas Judiciais, Selo Digital nº 1144053E10A0000011143024G. O Oficial, *[Assinatura]* (Claudio Romantini).

AV.10 - Em, 10 de junho de 2024. Prot. 94.221. **DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO** - Atendendo requerimento datado de 29 de maio de 2024, formulado por Banco Safra S/A CNPJ. nº 58.160.789/0001-28, arquivado juntamente com Certidão, datada de 07 de maio de 2024, faço a presente para consignar que foi **DISTRIBUÍDA** e admitida em Juízo, Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos, Processo Digital nº 1144053310A0000011217824N, em que são partes: Exequente: Banco Safra S/A, e Executado: Aparecida Donizetti Cergnola e outro. Selo Digital nº 1144053310A0000011217824N. O Oficial, *[Assinatura]* (Claudio Romantini).

AV.11 - Em, 09 de setembro de 2024. Prot. 94.584. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Atendendo ao requerimento firmado em Descalvado, aos 19 de agosto de 2024, faço a presente para consignar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, fica **CONSOLIDADA**, em nome da credora fiduciária **ERIKA HELOISA CARLOS**, já qualificada, que instruiu seu pedido com comprovante de Recolhimento de Imposto de Transmissão (ITBI), devidamente quitado, arquivado juntamente com procedimento de intimação, datado em 22/24. Atribuindo-se à presente consolidação o valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais). A presente Consolidação deu-se nos termos do disposto no Artigo 26 e seguintes da Lei 9.514/97 e demais disposições aplicáveis. Selo Digital 1144053310A0000011344924H. O Oficial, *[Assinatura]* (Claudio Romantini).

AV.12 - Em, 16 de maio de 2025. Prot. 95.768. **BLOQUEIO** - Cumprindo determinação do Poder Judiciário - Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem - Foro Especializada das 3ª e 6ª RAJs - Comarca de Ribeirão Preto, expedida no Processo nº 1000006-35.2023.8.26.0373, faço a presente para declarar que conforme decisão, **não será mais praticado, qualquer ato de disposição do imóvel sem a prévia comunicação e expressa autorização do mencionado juízo.** E ainda para constar que o cancelamento do bloqueio, dependerá da expressa autorização do juízo. Selo Digital: 1144053310A0000011728125R. O Oficial, *[Assinatura]* (Claudio Romantini).

AV.13 - Em, 10 de outubro de 2025. Prot. 96.446. **ANULAÇÃO DE REGISTRO:** Faço a presente, para constar o seguinte: Por determinação do MM. Juiz de Direito da Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflito Relacionados à Arbitragem, da Comarca de Ribeirão Preto-SP, expedido nos autos nº 1000006-35.2023.8.26.0373, Classe - Assunto Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Concurso de Credores, Declarou a MM. Juíza, a INEFICÁCIA da Alienação Fiduciária, constituída sobre o imóvel objeto desta matrícula. Por consequência, determinou o CANCELAMENTO do Registro nº 05 e da Averbção nº 11, da referida matrícula. Determinou ainda, a IMEDIATA ARRECADAÇÃO do citado imóvel nos autos do presente feito falimentar, averbando-se na respectiva matrícula no mesmo ato. Ficam arquivados neste Cartório,

VIDE VERSO.


Rua conselheiro Antônio Prado, 708 - Centro Descalvado/SP - CEP: 13890-000
Fone/Fax: (19) 3583-2799 - cartorioromantini@gmail.com

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

de do...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrntConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000006-35.2023.8.26.0373 e o número do documento 17.404.2.

fls. 4659

CNM: 114405.2.0017404-80

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		MATRÍCULA
DESCALVADO - SP		17.404
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FOLHA
		2v/
<p>a r. sentença, bem como, o Agravo em Recurso Especial. Documento Eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC. Selo Digital: 1144053E30A0000011944425X. O Substituto do Oficial, (Alysson Renato Morelli Romantini).</p> <p>AV.14 - Em, 13 de outubro de 2025, Prot.96.569.INDISPONIBILIDADE DE BENS - Faço a presente para declarar INDISPONÍVEL o imóvel objeto desta matrícula, pertencente a SUPERMERCADO DONI LTDA CNPJ. 65.994.501/0001-86, comunicado este proveniente da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202509.3015.04290093-1A-451, Processo nº 00116375320235150048. Emissor da Ordem: Secretaria Conjunta de Araraquara - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Reg - Tribunal Superior do Trabalho - ARARAQUARA. O Substituto do Oficial, (Alysson Renato Morelli Romantini). Selo Digital nº 1144053310A0000011948525D.</p>		
CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 4 página(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 17404, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 15/10/2025.	Emolumentos	0,00
	Estado	0,00
	Sec. Fazenda	0,00
	Registro Civil	0,00
	Trib. Justiça	0,00
	Ministério Público	0,00
	Imposto Municipal	0,00
	TOTAL	0,00
14:36:29		
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:	
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	 Alysson Renato M. Romantini Substituto	
Descalvado, 15/10/2025		
		
SELO DIGITAL 1144053E30A0000011944525T Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.fsp.jus.br		

5
4
3
2
1

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento eletrônico foi gerado em conformidade com o Decreto nº 10.042/2019, assinado digitalmente pelo Substituto do Oficial, Alysson Renato Morelli Romantini, em 13/10/2025, às 14:36:29. Para conferir o original, acesse o site <https://selodigital.fsp.jus.br> ou digite para confirmar a autenticidade do documento: 1144053E30A0000011944425X. Processo nº 00116375320235150048 - 15ª Reg - Tribunal Superior do Trabalho - Araraquara - SP. O Substituto do Oficial, Alysson Renato Morelli Romantini.

9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Novembro de 2025.

Ele.	Endereço	Bairro	Área de Terreno (m ²)	Valor (R\$)
1	Rua Rafael Tobias	Centro	1.342,00	R\$ 480.000,00
2	Rua Euclides da Cunha	Jardim Belem	275,00	R\$ 200.000,00
3	Rua Francisco Ruiz	Jardim Belém	286,00	R\$ 220.000,00
4	Rua Izoldino Monzani	Parque Universitário	250,00	R\$ 100.000,00
5	Avenida Bom Jesus	Centro	558,00	R\$ 500.000,00
6	Rua João Batista Brambila	Jardim do Lago	402,60	R\$ 140.000,00
7	Rua Benvidino Gonçalves Franco	Jardim Colonial	644,00	R\$ 250.000,00
8	Avenida Antônio Garbuio	Alto do São Miguel	414,45	R\$ 220.000,00
9	Rua José Carlos Pugina	Recanto dos Ipês	330,00	R\$ 105.000,00
10	Rua Bezerra Paes	Jardim Belem	384,00	R\$ 300.000,00

Ele.	V. Unit (R\$)	Topografia	Posição	Fluxo	Contato
1	R\$ 357,68	Declive	Meio de Quadra	Baixo	Total Imóveis - (19) 3593-2675
2	R\$ 727,27	Semiplano	Meio de Quadra	Baixo	Bat Corretora de Imóveis - (19) 99873-3985
3	R\$ 769,23	Semiplano	Esquina	Baixo	Total Imóveis - (19) 3593-2675
4	R\$ 400,00	Semiplano	Meio de Quadra	Baixo	Supera Negócios Imobiliários - (19) 99302-8592
5	R\$ 896,06	Plano	Esquina	Moderado	Imobiliária Vivenda - (19) 3583 4658
6	R\$ 347,74	Aclive	Meio de Quadra	Baixo	Imobiliária Vivenda - (19) 3583 4658
7	R\$ 388,20	Declive	Meio de Quadra	Baixo	Imobiliária Vivenda - (19) 3583 4658
8	R\$ 530,82	Semiplano	Meio de Quadra	Moderado	Imobiliária Vivenda - (19) 3583 4658
9	R\$ 318,18	Aclive	Meio de Quadra	Baixo	Imobiliária Vivenda - (19) 3583 4658
10	R\$ 781,25	Plano	Esquina	Baixo	Imobiliária Vivenda - (19) 3583 4658

9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m ²	Área de Terreno (m ²)	Atratividade
1	357,68	1.342,00	Baixa
2	727,27	275,00	Média
3	769,23	286,00	Alta
4	400,00	250,00	Média
5	896,06	558,00	Alta
6	347,74	402,60	Baixa
7	388,20	644,00	Baixa
8	530,82	414,45	Média
9	318,18	330,00	Baixa
10	781,25	384,00	Alta

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes:

- Área de Terreno (m²): Variável independente numérica que determina a área de terreno do imóvel, expressa em (m²)..
- Atratividade: Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desafabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração posição, frente e localização. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3, com conceitos dentro dos intervalos.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado.

Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito alta = 4;

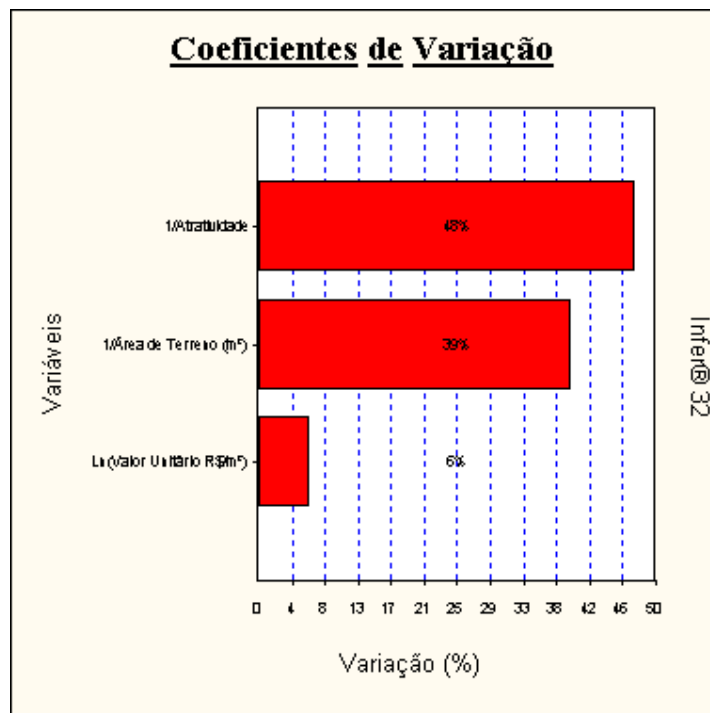
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 7
 Desvio padrão da regressão : 0,1768

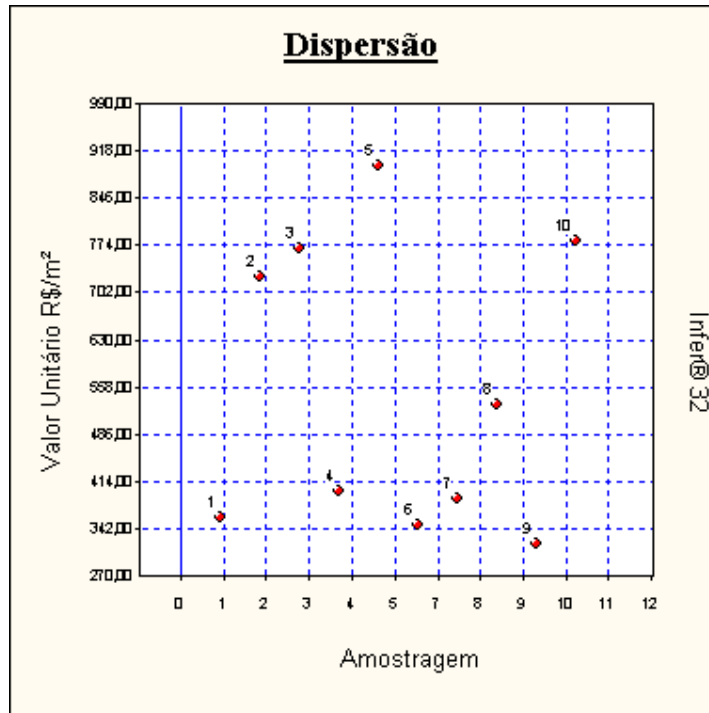
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	6,2414	0,3977	6,37%
1/Área de Terreno (m²)	2,5754x10 ⁻³	1,0140x10 ⁻³	39,38%
1/Atratividade	0,6500	0,3088	47,51%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

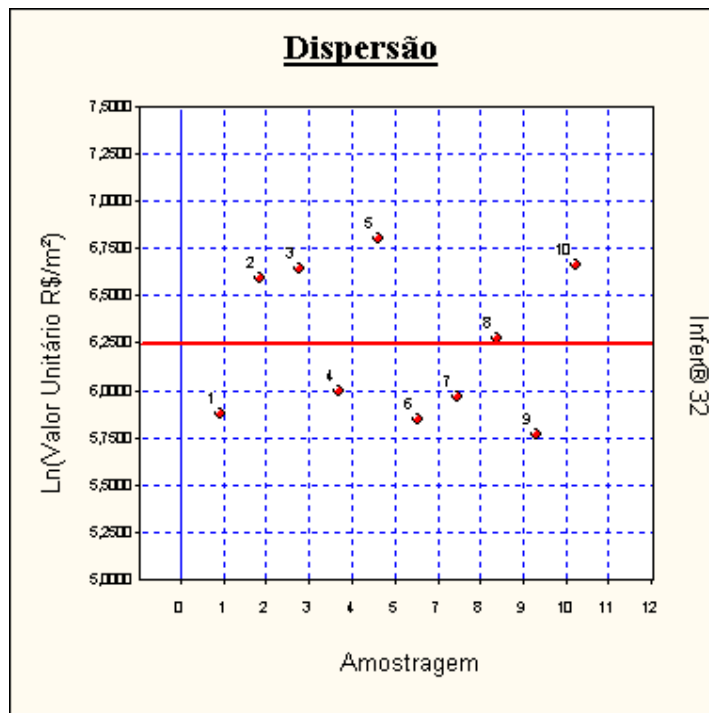


Tabela de valores estimados e observados

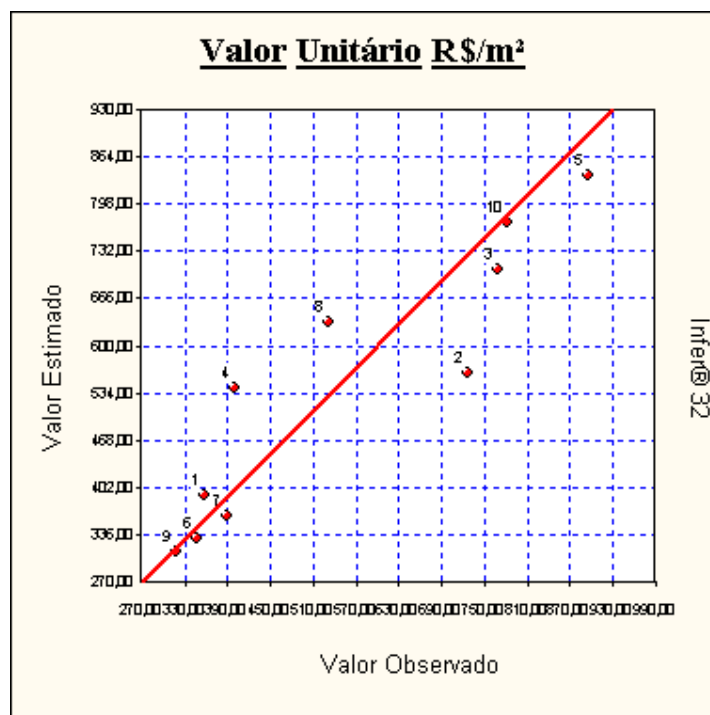
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	357,68	391,96	34,28	9,5833 %
2	727,27	560,93	-166,34	-22,8717 %
3	769,23	706,07	-63,16	-8,2113 %
4	400,00	540,85	140,85	35,2128 %
5	896,06	837,62	-58,44	-6,5217 %
6	347,74	329,26	-18,48	-5,3134 %
7	388,20	361,47	-26,73	-6,8845 %
8	530,82	634,13	103,31	19,4619 %
9	318,18	311,71	-6,47	-2,0330 %
10	781,25	772,14	-9,11	-1,1665 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 7,3424 - 100,25 / [\text{Área de Terreno (m}^2)] - 1,2965 / [\text{Atratividade}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(7,3424 - 100,25 / [\text{Área de Terreno (m}^2)] - 1,2965 / [\text{Atratividade}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área de Terreno (m ²)	b1 = -100,2456	65,1555	-192,4357	-8,0555
Atratividade	b2 = -1,2965	0,2139	-1,5992	-0,9938

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9199
 Valor t calculado : 6,207
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8462
 Coeficiente r² ajustado : 0,8023

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m ²	Área de Terreno (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m ²	62,4147	390,9836	0,1614	39,5842
Área de Terreno (m ²)	0,0257	0,1614	7,5582x10 ⁻⁵	0,0154
Atratividade	6,5000	39,5842	0,0154	5,0833

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,2051	2	0,6025	19,26
Residual	0,2189	7	0,0312	
Total	1,4240	9	0,1582	

F Calculado : 19,26

F Tabelado : 4,737 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,14%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m ²	Área de Terreno (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m ²	1,0000	0,1989	-0,8912
Área de Terreno (m ²)	0,1989	1,0000	-0,4515
Atratividade	-0,8912	-0,4515	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m ²	Área de Terreno (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m ²	∞	0,537	-5,198
Área de Terreno (m ²)	0,537	∞	-1,339
Atratividade	-5,198	-1,339	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,1192

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área de Terreno (m ²)	b1	-1,539	17%	Sim
Atratividade	b2	-6,060	0,05%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,5491

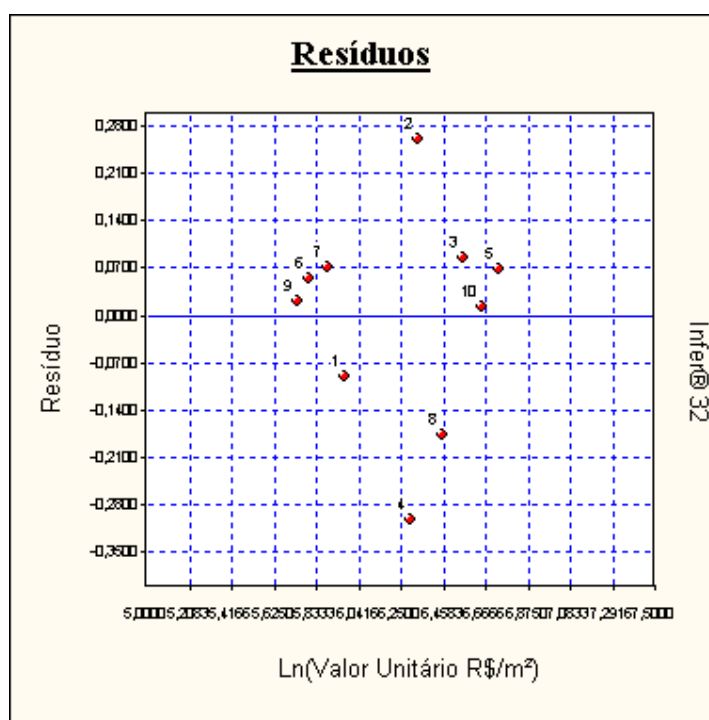
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área de Terreno (m ²)	b1	-1,539	8,4%
Atratividade	b2	-6,060	2,6x10 ⁻² %

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m²]).

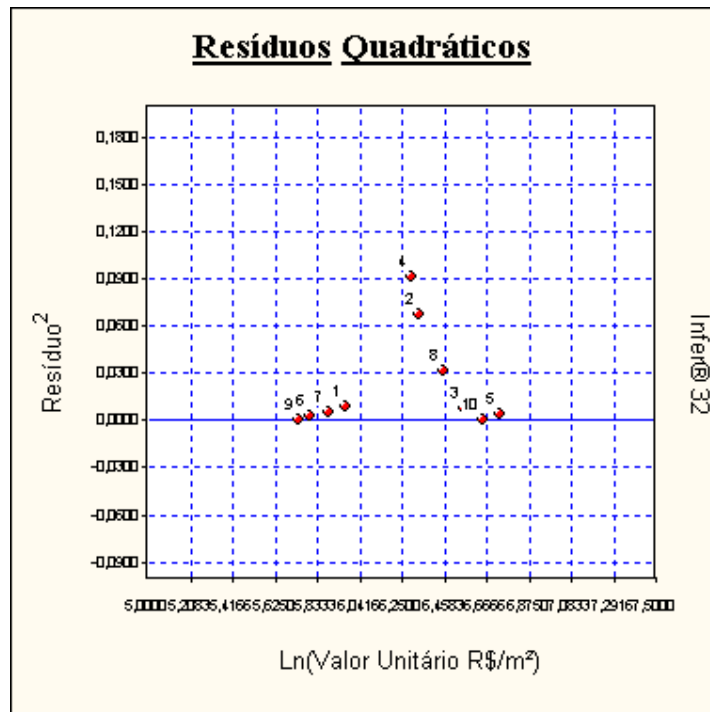
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	5,8796	5,9711	-0,0915	-0,5174	-0,7148	8,3750x10 ⁻³
2	6,5892	6,3295	0,2597	1,4683	1,6643	0,0674
3	6,6453	6,5597	0,0856	0,4844	0,5573	7,3412x10 ⁻³
4	5,9914	6,2931	-0,3016	-1,7056	-2,0720	0,0910
5	6,7980	6,7305	0,0674	0,3813	0,5049	4,5482x10 ⁻³
6	5,8514	5,7968	0,0545	0,3086	0,3606	2,9809x10 ⁻³
7	5,9615	5,8901	0,0713	0,4032	0,4743	5,0878x10 ⁻³
8	6,2744	6,4522	-0,1778	-1,0054	-1,0882	0,0316
9	5,7626	5,7420	0,0205	0,1161	0,1464	4,2186x10 ⁻⁴
10	6,6608	6,6491	0,0117	0,0663	0,0762	1,3766x10 ⁻⁴

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 10
 Graus de liberdade : 9
 Valor médio : $-1,7347 \times 10^{-19}$
 Variância : 0,0218
 Desvio padrão : 0,1479
 Desvio médio : 0,1142
 Variância (não tendenciosa) : 0,0312
 Desvio padrão (não tend.) : 0,1768
 Valor mínimo : -0,3016
 Valor máximo : 0,2597
 Amplitude : 0,5613
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 0,1403

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-1,7347 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : 0,0218
 Momento central de 3ª ordem : $-1,4858 \times 10^{-3}$
 Momento central de 4ª ordem : $-1,4858 \times 10^{-4}$

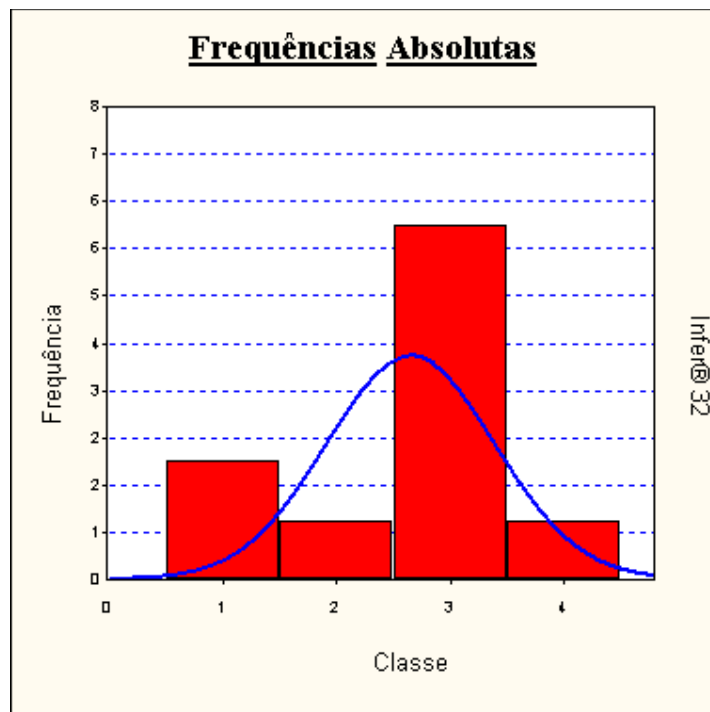
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,4585	0	0
Curtose	-3,3098	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

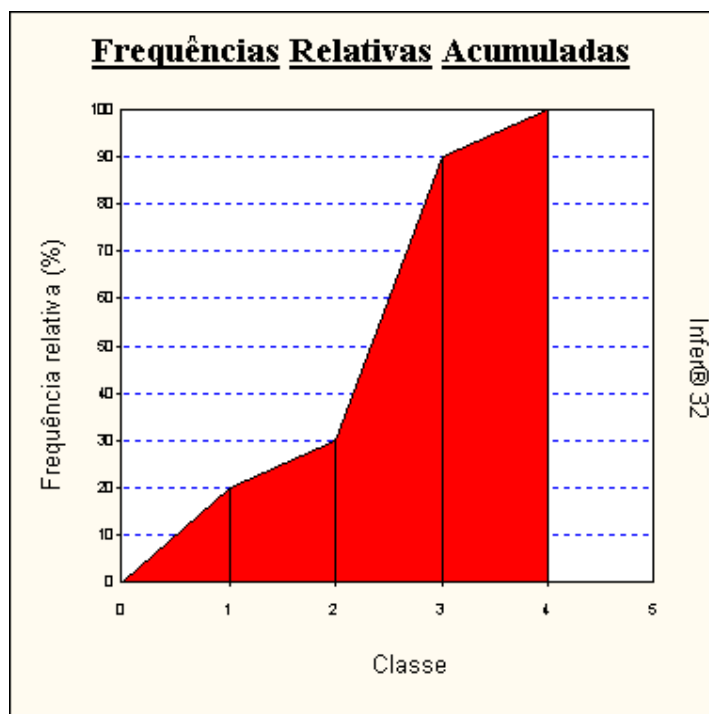
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,3016	-0,1613	2	20,00	-0,2397
2	-0,1613	-0,0209	1	10,00	-0,0915
3	-0,0209	0,1193	6	60,00	0,0518
4	0,1193	0,2597	1	10,00	0,2597

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

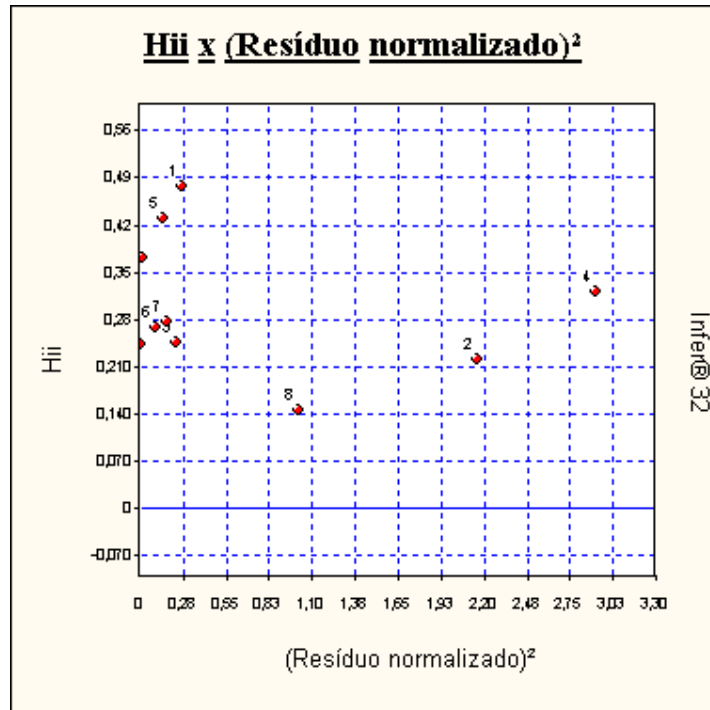
F tabelado: 18,77 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1547	0,4760	Sim
2	0,2629	0,2216	Sim
3	0,0335	0,2445	Sim
4	0,6807	0,3223	Sim
5	0,0640	0,4298	Sim
6	0,0158	0,2675	Sim
7	0,0287	0,2771	Sim
8	0,0676	0,1463	Sim
9	$4,2255 \times 10^{-3}$	0,3714	Sim
10	$6,2286 \times 10^{-4}$	0,2431	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



*Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.*

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 7
 Número de elementos negativos . : 3
 Número de sequências : 6
 Média da distribuição de sinais : 5
 Desvio padrão : 1,581

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 1,0638
Limite superior . : 0,2455
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

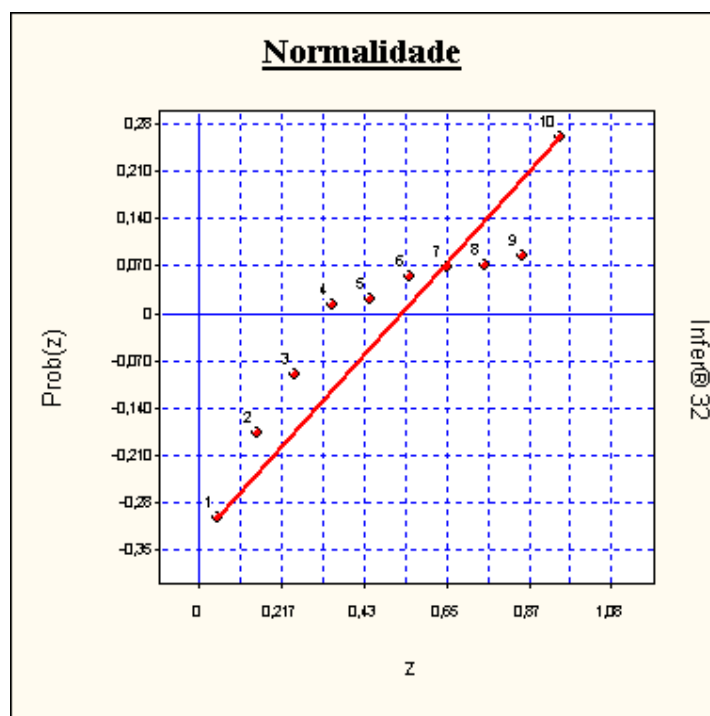
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,2649
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,4747
(nível de significância de 5,0%)

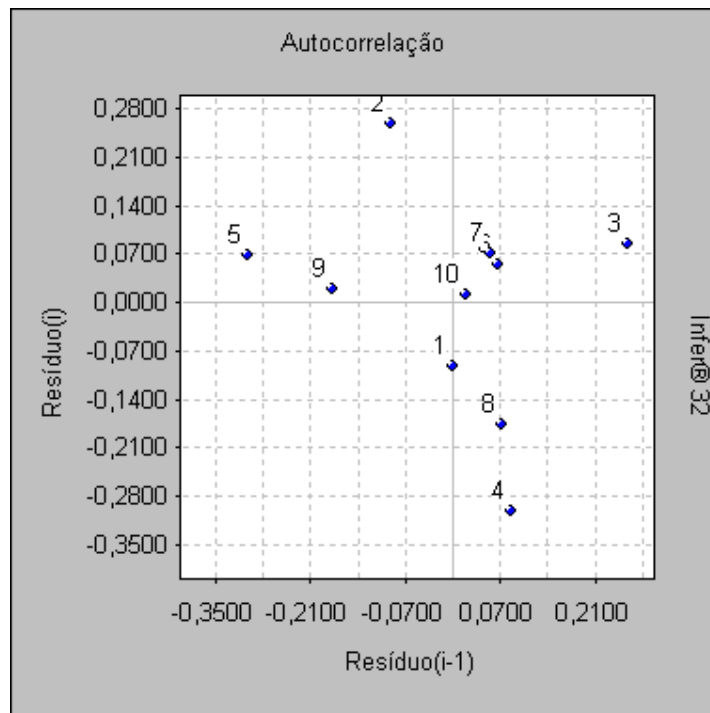
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

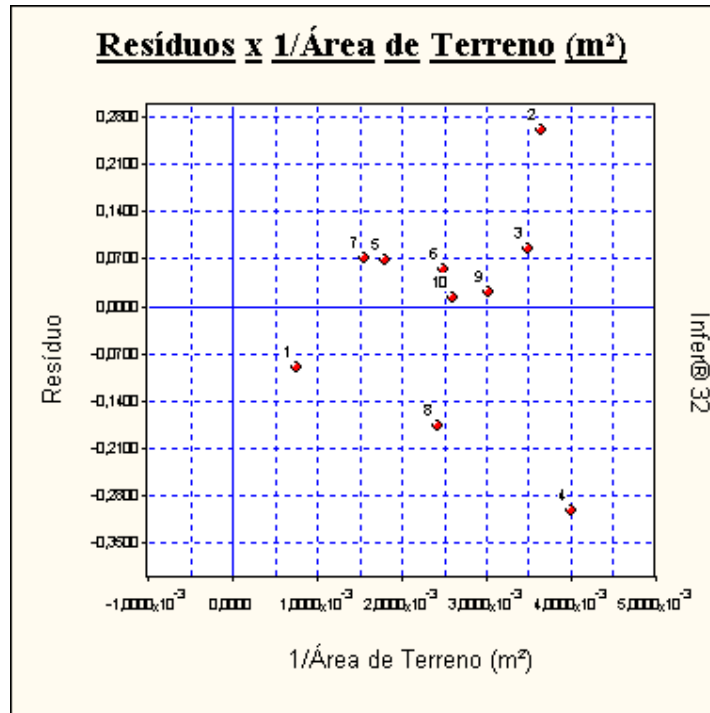
Gráfico de Autocorrelação



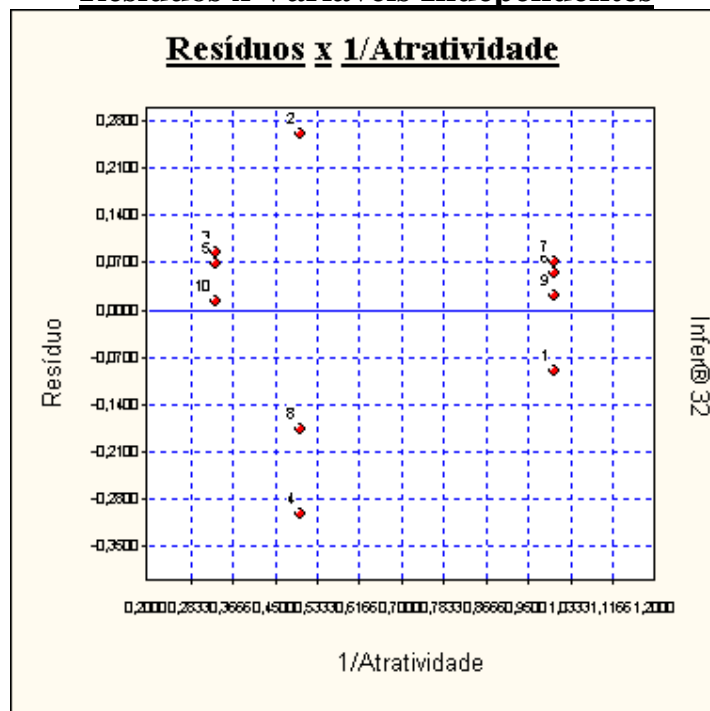
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área de Terreno (m²) .. = 1.061,57
- Atratividade = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Urbano = R\$/m² 734,87

O modelo utilizado foi:

$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(7,3424 - 100,25 / [\text{Área de Terreno (m}^2)] - 1,2965 / [\text{Atratividade}])$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 606,01

Máximo: R\$/m² 891,14

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +100,0% do limite amostral superior e de -50,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 1061,57 m², teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 780.117,29

Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 643.316,80

Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 946.008,21

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área de Terreno (m ²)	632,14	854,30	222,16	29,89 %
Atratividade	702,25	769,01	66,76	9,08 %
Valor estimado	606,01	891,14	285,14	38,09 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.