



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: FEVEREIRO – 2025

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

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

11 2774-3060

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

11 95230-3070

São Paulo – SP
2025

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

MINUANO COMUNICACOES E PRODUcoes EDITORIAIS LTDA

MATRÍCULA 110.138 – 2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA

TIPO DE IMÓVEL

TERRENO

SITUAÇÃO DO IMÓVEL

OCUPADO

VALOR DO IMÓVEL

R\$620.000,00

(SEISCENTOS E VINTE MIL REAIS)

PROCESSO 1103916-97.2018.8.26.0100

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EMPRESA RESPONSÁVEL

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO RESPONSÁVEL

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: FEVEREIRO DE 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO



**IMÓVEL: TERRENO
LOCALIZADO DENTRO DE PERÍMETRO URBANO
OCUPADO POR MORADOR LOCATÁRIO.**

**ENDEREÇO
RUA CLEMENTE FERREIRA, S/N, SEM COMPLEMENTO, BAIRRO
JARDIM ADALGISA, ARARAQUARA/SP
CEP: 00014-654**

**LINK GOOGLE MAPS:
<https://maps.app.goo.gl/5oXyPBny2yw752s27>**

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	1
2. FUNDALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	2
6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
7. VARIÁVEIS DO MODELO.....	2
7.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES.....	2
7.2. VARIÁVEL DEPENDENTE	2
8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	2
9. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	14
12. MATRÍCULA	15
11. FOTOS.....	20
12. PLANILHA DE PESQUISA	32

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA.

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

2. FUNDALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário de ação de **FALÊNCIA** da empresa **MINUANO COMUNICACOES E PRODUcoes EDITORIAIS LTDA** de CNPJ **06.176.979/0001-30**, referente ao processo: **1103916-97.2018.8.26.0100** do **FÓRUM 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

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

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

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel é um lote localizada dentro de perímetro urbano que, atualmente, é explorado comercialmente para a mobilização de um canteiro de obra de uma construtora que possui empreendimentos no entorno deste.

Possui área plana com um polígono retangular na frente tendo, ao fundo um fechamento triangular. Possui boas características para aplicações diversas.

6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

7. VARIÁVEIS DO MODELO

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

7.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio . à vista ou a prazo). 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 e vice-versa.

ABNT NBR:14.653-2 de 2024 – Item 8.2.1.2.2

7.2. VARIÁVEL DEPENDENTE

Variável dependente é aquela que está sujeita a mudanças ou variações em resposta a outra variável, chamada de variável independente. No caso deste laudo, essa variável é o valor unitário do m² da área analisada do imóvel.

8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel:

- Área: 1.628,83;

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

Valor unitário do m² (R\$/m²) e o Valor total (valor do m² pela área analisada).

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$293,58	R\$478.191,91
Médio	R\$319,78	R\$520.867,26
Máximo	R\$345,98	R\$563.542,60

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$620.000,00 (SEISCENTOS E VINTE MIL REAIS).

Esta análise leva em consideração a seguinte característica comercial: MERCADO FAVORÁVEL para este tipo de imóvel.

Sendo assim, é aplicado um fator de valorização/depreciação de +10,00%.

9. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	MINUANO - ARARAQUARA
Data do modelo:	terça-feira, 11 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	43
Dados utilizados no modelo:	43

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Localização	Numérica	Dicotomica	0=ruim; 1=boa	Sim
Aplicação	Numérica	Dicotomica	0=ruim; 1=boa	Sim
Estado de conservação	Numérica	Dicotomica	0=ruim; 1=boa	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	0=ruim; 1=boa	Sim
Valor	Numérica	Dependente	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	818,00	3.173,00	2.355,00	1.476,53
Localização	0,00	1,00	1,00	0,53
Aplicação	0,00	1,00	1,00	0,58
Estado de conservação	0,00	1,00	1,00	0,86
Topografia	0,00	1,00	1,00	0,93
Valor	100,79	500,00	399,21	287,07

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8060910 / 0,8060910
Coefficiente de determinação:	0,6497827
Fisher - Snedecor:	13,73
Significância do modelo (%):	0,00

6)NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	69%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	93%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	97%

7)OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,33%

8)ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	281657,672	5	56331,534	13,730
Não Explicada	151806,726	37	4102,884	
Total	433464,398	42		

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

Valor = +67,75442718 +131165,7818 / Área +74,03102586 * Localização +33,18253188 * Aplicação +28,17815207 * Estado de conservação +36,1038695 * Topografia

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	2,93	0,58
Localização	x	2,58	1,40
Aplicação	x	1,10	27,63
Estado de conservação	x	0,82	41,52
Topografia	x	0,78	44,22
Valor	y	1,42	16,41

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0,00	0,53	0,51	0,32	0,13	0,67
Localização	x2	0,53	0,00	0,63	0,30	-0,07	0,68
Aplicação	x3	0,51	0,63	0,00	0,47	0,32	0,65

Estado de conservação	x4	0,32	0,30	0,47	0,00	0,42	0,43
Topografia	x5	0,13	-0,07	0,32	0,42	0,00	0,20
Valor	y	0,67	0,68	0,65	0,43	0,20	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0,00	0,08	0,08	0,02	0,01	0,43
Localização	x2	0,08	0,00	0,42	0,04	0,40	0,39
Aplicação	x3	0,08	0,42	0,00	0,17	0,31	0,18
Estado de conservação	x4	0,02	0,04	0,17	0,00	0,31	0,13
Topografia	x5	0,01	0,40	0,31	0,31	0,00	0,13
Valor	y	0,43	0,39	0,18	0,13	0,13	0,00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	322,97	396,15	-73,18	-22,6575%	-1,142429	0,02060200
2	241,55	195,40	46,15	19,1051%	0,720464	0,01039300
3	306,44	275,76	30,68	10,0102%	0,478898	0,05450200
4	179,82	263,07	-83,25	-46,2970%	-1,299708	0,06328600
5	103,39	173,41	-70,02	-67,7197%	-1,093072	0,07042400
6	229,89	241,76	-11,87	-5,1619%	-0,185260	0,01069500
7	273,97	318,37	-44,40	-16,2050%	-0,693120	0,03124700
8	252,86	290,38	-37,52	-14,8371%	-0,585714	0,01514900
9	467,03	359,37	107,66	23,0531%	1,680851	0,02464800
10	300,00	358,49	-58,49	-19,4972%	-0,913165	0,00730200
11	337,61	351,36	-13,75	-4,0720%	-0,214625	0,00043100
12	172,33	196,62	-24,29	-14,0941%	-0,379186	0,00283600
13	280,70	247,09	33,61	11,9722%	0,524651	0,00719000
14	320,00	344,18	-24,18	-7,5571%	-0,377536	0,00150600
15	390,72	399,40	-8,68	-2,2225%	-0,135567	0,00031900
16	114,02	204,99	-90,97	-79,7820%	-1,420172	0,03684300
17	289,16	397,28	-108,12	-37,3914%	-1,687974	0,04645100
18	177,04	198,38	-21,34	-12,0551%	-0,333194	0,00214600
19	236,56	174,38	62,18	26,2861%	0,970786	0,05549100
20	256,60	228,20	28,40	11,0682%	0,443392	0,00379800
21	150,86	160,40	-9,54	-6,3206%	-0,148864	0,00137400
22	353,89	264,66	89,23	25,2137%	1,393031	0,07560700
23	250,12	225,86	24,26	9,6995%	0,378750	0,00714800
24	325,73	381,67	-55,94	-17,1727%	-0,873277	0,00832500
25	415,65	399,60	16,05	3,8616%	0,250581	0,00109400
26	256,04	291,95	-35,91	-14,0248%	-0,560610	0,01416700
27	357,14	373,09	-15,95	-4,4668%	-0,249051	0,00058100
28	417,83	361,04	56,79	13,5921%	0,886629	0,00682900

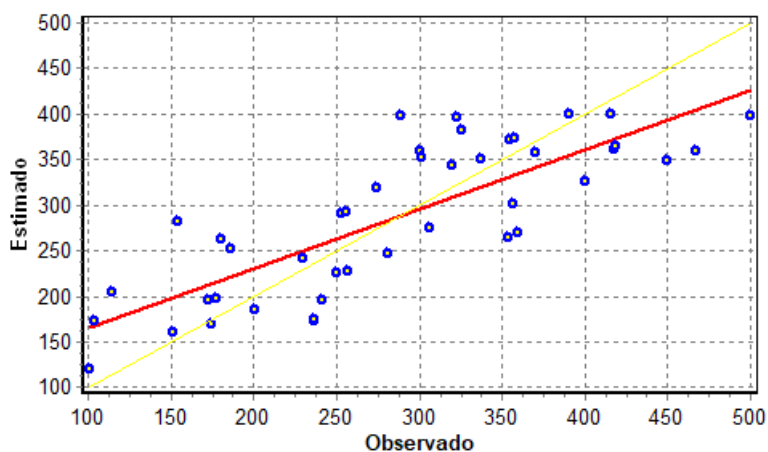
29	174,91	169,41	5,50	3,1454%	0,085890	0,00043800
30	301,37	351,55	-50,18	-16,6505%	-0,783396	0,00572400
31	450,00	348,55	101,45	22,5434%	1,583750	0,02445300
32	236,37	173,37	63,00	26,6512%	0,983478	0,02880200
33	154,17	282,37	-128,20	-83,1538%	-2,001417	0,25548500
34	418,49	364,29	54,20	12,9516%	0,846182	0,00623400
35	186,54	252,60	-66,06	-35,4158%	-1,031393	0,03987400
36	356,80	301,65	55,15	15,4567%	0,860988	0,02593200
37	354,25	372,01	-17,76	-5,0131%	-0,277250	0,00071000
38	200,32	184,59	15,73	7,8540%	0,245624	0,00143000
39	400,00	326,69	73,31	18,3265%	1,144447	0,02153400
40	370,17	357,10	13,07	3,5311%	0,204065	0,00036800
41	500,00	397,66	102,34	20,4674%	1,597677	0,04207100
42	359,71	270,07	89,64	24,9207%	1,399485	0,07278800
43	100,79	119,60	-18,81	-18,6612%	-0,293638	0,01988700

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

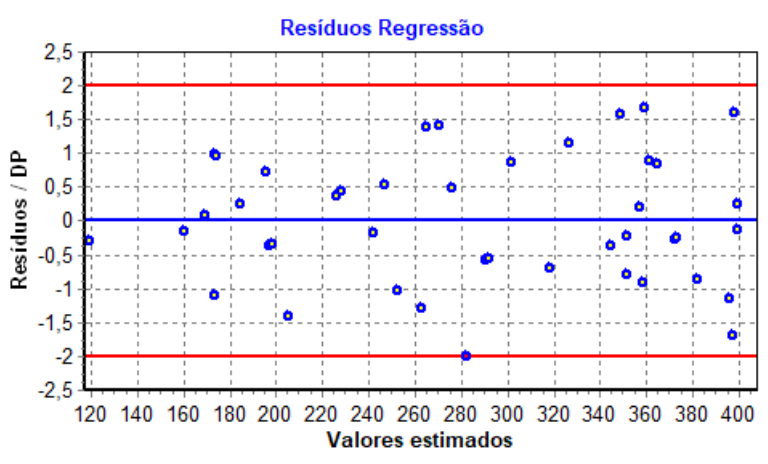
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

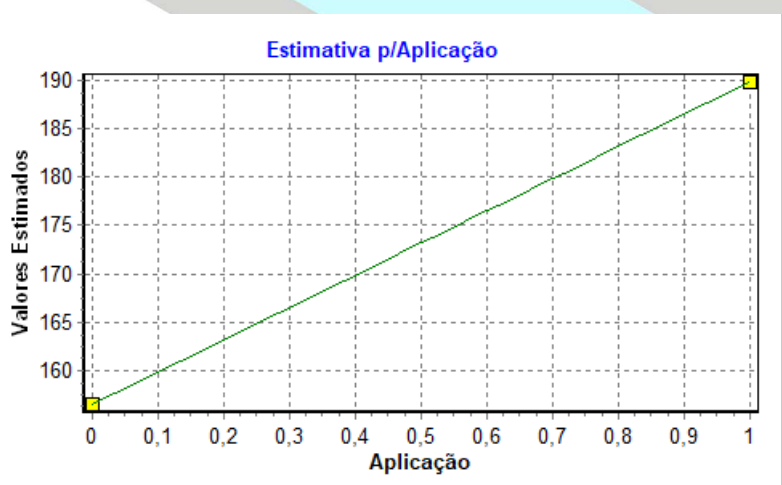
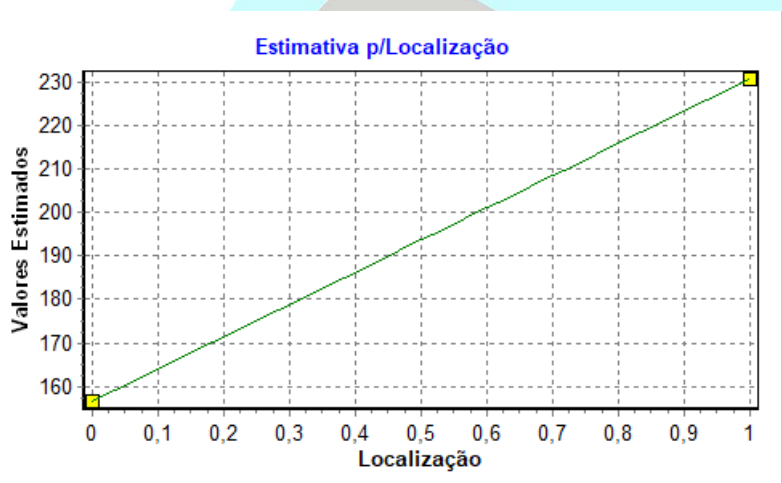
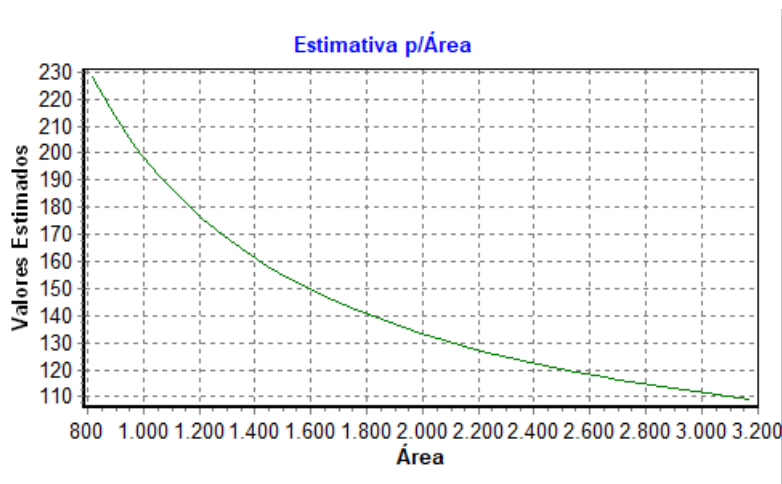
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

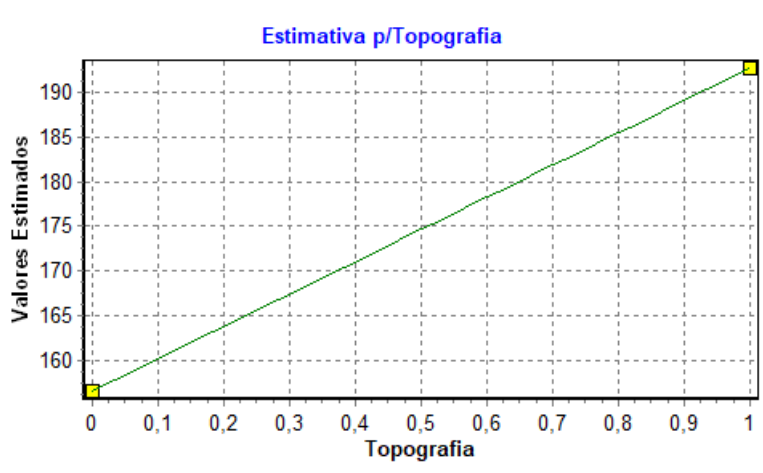
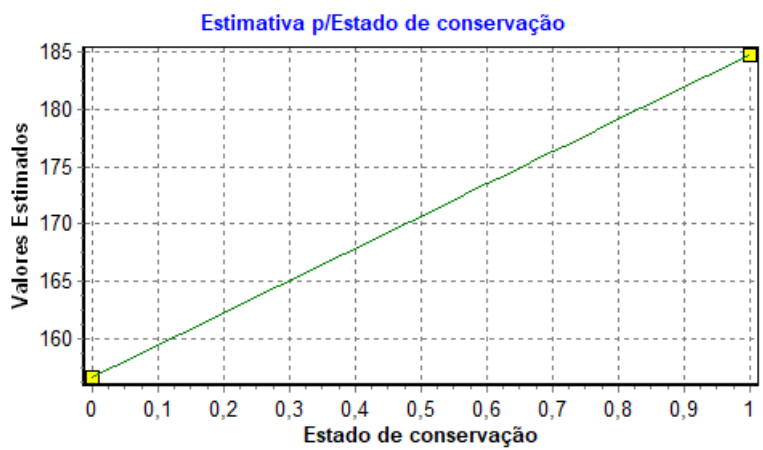


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Anunciante	Contato
1	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
2	HDZ - IMOVEIS LTDA	(16) 3305-6060
3	LOPES MORADA Consultoria de Imóveis	(16) 3010-3390
4	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
5	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
6	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
7	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
8	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
9	Imobiliária Matri Imóveis	(16) 3324-9040
10	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
11	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
12	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
13	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
14	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
15	HDZ - IMOVEIS LTDA	(16) 3305-6060
16	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
17	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
18	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
19	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
20	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
21	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
22	HDZ - IMOVEIS LTDA	(16) 3305-6060
23	Investe Imobiliária	(16) 3461-3455
24	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
25	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
26	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
27	HDZ - IMOVEIS LTDA	(16) 3305-6060
28	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
29	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
30	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
31	HDZ - IMOVEIS LTDA	(16) 3305-6060
32	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
33	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
34	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
35	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
36	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
37	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
38	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
39	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
40	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
41	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
42	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900

43	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
----	--------------------	----------------

Variáveis Numéricas:

ID	Área	Localização	Aplicação	Estado de conservação	Topografia	Valor
1	836,00	1,0	1	1	1	322,97
2	2.070,00	0,0	0	1	1	241,55
3	979,00	1,0	0	0	0	306,44
4	1.001,00	0,0	0	1	1	179,82
5	1.886,00	0,0	0	0	1	103,39
6	1.827,00	1,0	0	1	0	229,89
7	1.168,00	1,0	0	1	1	273,97
8	1.048,00	0,0	1	1	1	252,86
9	1.092,00	1,0	1	1	1	467,03
10	1.100,00	1,0	1	1	1	300,00
11	1.170,00	1,0	1	1	1	337,61
12	2.031,00	0,0	0	1	1	172,33
13	1.140,00	0,0	0	1	1	280,70
14	1.250,00	1,0	1	1	1	320,00
15	819,00	1,0	1	1	1	390,72
16	1.798,00	0,0	0	1	1	114,02
17	830,00	1,0	1	1	1	289,16
18	1.977,00	0,0	0	1	1	177,04
19	1.860,00	0,0	0	0	1	236,56
20	1.364,00	0,0	0	1	1	256,60
21	2.320,00	0,0	0	0	1	150,86
22	989,00	0,0	0	1	1	353,89
23	2.163,00	0,0	1	1	1	250,12
24	921,00	1,0	1	1	1	325,73
25	818,00	1,0	1	1	1	415,65
26	1.035,00	0,0	1	1	1	256,04
27	980,00	1,0	1	1	1	357,14
28	1.077,00	1,0	1	1	1	417,83
29	2.001,00	0,0	0	0	1	174,91
30	1.168,00	1,0	1	1	1	301,37
31	1.200,00	1,0	1	1	1	450,00
32	3.173,00	0,0	0	1	1	236,37
33	3.042,00	1,0	1	1	1	154,17
34	1.049,00	1,0	1	1	1	418,49
35	1.501,00	0,0	1	1	1	186,54
36	2.102,00	1,0	1	1	1	356,80
37	988,00	1,0	1	1	1	354,25
38	2.496,00	0,0	0	1	1	200,32
39	1.500,00	1,0	1	1	1	400,00

40	1.113,00	1,0	1	1	1	370,17
41	828,00	1,0	1	1	1	500,00
42	1.251,00	0,0	1	1	1	359,71
43	2.530,00	0,0	0	0	0	100,79

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	293,58	8,19%	
Valor Médio	319,78	-	III
Valor Máximo	345,98	8,19%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Área	1.628,83	Não
Localização	1,00	Não
Aplicação	1,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Topografia	1,00	Não

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

ENG. CIVIL THIAGO MACEDO

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

SÃO PAULO, 11 DE FEVEREIRO DE 2025.

12. MATRÍCULA

CNM: 111096.2.0110138-31



MATRÍCULA

110.138

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

FOLHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Terreno designado área "B", constituído de parte da Chácara nº 7 das Chácaras Reunidas Santa Maria, localizada no Bairro do Tanquinho, em Araraquara, contendo 1.628,83 m², medindo 21,78 metros de frente para a Rua Clemente Ferreira; 66,55 metros do lado direito visto da rua de situação, da frente aos fundos, onde confronta com a Área "C" (M.110.139); 83,00 metros do lado esquerdo, da frente aos fundos, onde confronta com a Área "A" (M.110.137); finalmente na linha dos fundos mede-se 27,30 metros, onde confronta com os lotes 1, 2 e 3 do loteamento Jardim Magnólias. **CADASTRO MUNICIPAL:** 19.118.028. **PROPRIETÁRIOS/PROPORÇÃO:** 1) 20% para MARIA GARCIA MOYANI, brasileira, do lar, divorciada, RG. 5.280.095-SP, CPF 060.125.098-20, residente nesta cidade, na Avenida Major Dario Alves de Carvalho, 204, Vila Xavier; 2) 16,66% para NILSON LUIZ FESTA, brasileiro, empresário, RG. 1037958723/RS, CPF 446.744.490-49 e sua mulher ANGELA CALEGARETTI FESTA, brasileira, professora, RG. 25.050.617-8-SP, CPF 190.739.218-13, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes em São Paulo-Capital, na Rua Diogo Ribeiro, 126, Jardim Virginia Bianca; 3) 53,34% para ROGÉRIO CESAR DA CUNHA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG. 25.889.598-6-SP, CPF 196.328.158-66, residente nesta cidade, na Avenida Pio Corrêa Pinheiro, 651, apto.102, bloco B; 4) 10% para NOBEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em São Paulo-Capital, na Avenida Professora Ida Kolb nº 551, 2º andar, conj. 01, inscrita no CNPJ/MF sob nº 51.566.073/0001-86, com seu contrato de constituição registrado no 3º CRCPJ de São Paulo sob nº 13.805, em 21.06.1979. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.4 (de 05.07.2002); 5 (de 03.04.2003); 6 (de 12.09.2003); 10 (de 10.08.2005); 11 (de 25.11.2005) e 12 (de 27.07.2006), na M.82.833, transportada para a M. 105.562; Rs. 1 (de 11.06.2007) e 2 (de 19.06.2008) e Av.5/M.105.562. Araraquara, 28 de setembro de 2009.



Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivão Autorizado

Protocolo nº 234921
R.1 - em 17 de maio de 2010

VENDA

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/8E4V-ZRUD5-HAZQM-X5A3P>.

CNM: 111096.2.0110138-31

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA
110.138
FOLIA
01 VERSO

Por escritura de 04.03.2010, Lº 293, pg.026, do 3º Tabelião de Notas local (microf. 11.05.2010), NOBEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já identificada; MARIA GARCIA MOYANI, divorciada; e ROGÉRIO CESAR DA CUNHA, solteiro, já qualificados, venderam parte ideal correspondente a 83,34% que possuíam no imóvel, por R\$45.000,00, para NILSON LUIZ FESTA, casado com ANGELA CALEGARETTI FESTA, já qualificados. Consta da escritura: a) a apresentação da CND nº 007332009-21200073, expedida em 11.11.2009 pela RFB e da Certidão Conjunta expedida em 08.01.2010 pela PGFN/RFB; e b) que, com esta aquisição e por força do R.11/M.82.833, o adquirente tornou-se proprietário da totalidade do imóvel.

Ana Paula Saloman Senger
ANA PAULA SALOMAN SENGER
 Escrevente Autorizada

Protocolo nº 348507
 AV.2 - em 10 de outubro de 2018

INDISPONIBILIDADE

Por determinação do Juízo do 2º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo - SP, conforme Protocolo nº 201810.0919.00624631-IA-110 de 09.10.2018 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (digitalizado em 10.10.2018) referente ao processo nº 11039169720188260100, procedo esta para consignar a indisponibilidade de bens de NILSON LUIZ FESTA, já qualificado.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
 Escrevente Autorizada

Protocolo nº 374017
 AV.3 - em 07 de dezembro de 2020

INDISPONIBILIDADE

Por determinação do Juízo do 31ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - Capital, conforme Protocolo nº 202011.3019.01413737-IA-370 de 30.11.2020 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (digitalizado em 02.12.2020) referente ao Processo nº 10857739420178260100, procedo esta para consignar a indisponibilidade de bens de NILSON LUIZ FESTA, já qualificado.

Marcos Rogério Guidelli
MARCOS ROGÉRIO GUIDELLI
 Escrevente Autorizado

CONTINUA NA FICHA 02

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/l.8E4V-ZRUD5-HAZQM-X5A3P>.

CNM: 111096.2.0110138-31

MATRÍCULA

110.138

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.105-6
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

02

Protocolo nº 378009
AV.4 - em 06 de abril de 2021

INDISPONIBILIDADE

Por determinação do Juízo do Trabalho Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial do TRT - 2ª Região - São Paulo - Capital, conforme Protocolo nº 202103.3112.01556798-IA-091 de 31.03.2021 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (digitalizado em 05.04.2021), referente ao Processo nº 10015924220185020037, procedo esta para consignar a **indisponibilidade de bens de NILSON LUIZ FESTA**, já qualificado.

MARCOS ROGÉRIO GUIDELLI
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 408079
AV.5 - em 15 de maio de 2023

INDISPONIBILIDADE

Por determinação do Juízo do Trabalho Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial do TRT - 2ª Região - São Paulo - Capital, conforme Protocolo nº 202305.1023.02697102-IA-820 de 10.05.2023 da CNIB (digitalizado em 12.05.2023) referente ao processo nº 10000988420175020003, procedo esta para consignar a **indisponibilidade de bens de NILSON LUIZ FESTA**, já qualificado.

MARCOS ROGÉRIO GUIDELLI
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 427398
Av.6 - em 14 de agosto de 2024

PENHORA

O **imóvel foi penhorado** nos autos de Execução Trabalhista nº00113396120205150082 promovida por Fabio Henrique Carvalho Pires, CPF 327.843.408-05 em face de Nilson Luiz Festa, já qualificado, Cereja Comunicação Digital Ltda., CNPJ nº 15.255.617/0001-25, TMC Comunicação e Participação Ltda., CNPJ nº 08.532.669/0001-36; Casa de Letras Editora e Gráfica Ltda., CNPJ nº 48.764.955/0001-41; Kleber Moreira, CPF 261.860.918-21, Natalia Mantovani Cardoso de Assis, CPF 332.869.488-96 e Luiz Cezar Romera Garcia, CPF 903.615.128-72, conforme certidão on-line expedida em 05.08.2024 pela Diretora da Central de Mandados de São José do Rio

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/l8E4V-ZRUD5-HAZQM-X5A3P>.

Pag.: 003/005
Certidão na última página

CNM: 111096.2.0110138-31

MATRÍCULA

110.138

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6


LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

02

VERSO

Preto - SP. O valor da dívida é de R\$18.352,77. Consta como depositário Nilson Luiz Festa.


Bianca Rodrigues
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 432941, de 27.11.2024
AV.7 - em 27 de novembro de 2024

INDISPONIBILIDADE

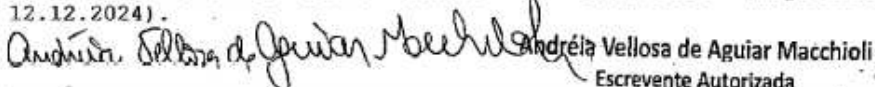
Por determinação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP-São Paulo-São Paulo-Central-2º Ofício Falência e Recuperações Judiciais, conforme Protocolo nº 202411.2511.03717039-IA-510 de 25.11.2024 da CNIB (digitalizado em 27.11.2024), referente ao processo nº 11082833820168260100, procedo esta para consignar a indisponibilidade de bens de NILSON LUIZ FESTA, já qualificado.



MARCOS ROGÉRIO GUIDELLI
Escrivente Autorizado

Protocolo nº 433809, de 12.12.2024 (AC004814810)
AV.8 - em 19 de dezembro de 2024

Por determinação do Dr. Ralphe Waldo de Barros Monteiro Filho, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP, expedida nos autos de **Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação Judicial e Falência** (processo nº 1108283-38.2016.8.26.0100) requerida por **Aquarius SBC Editora Ltda.** (em recuperação judicial), CNPJ 00.618.809/0001-81, com sede na rua do Manifesto nº 2.726, sala 2, Ipiranga, São Paulo contra Minuano Comunicações e Produções Editoriais Ltda., CNPJ 06.176.979/0001-30, com sede na avenida Marques de São Vicente nº 1.011, Bloco 1, 1º andar, sala 02, Bairro Barra Funda, São Paulo, o imóvel foi arrecadado, conforme Ordem do referido Juízo datada de 31.10.2024 (digitalizada em 12.12.2024).

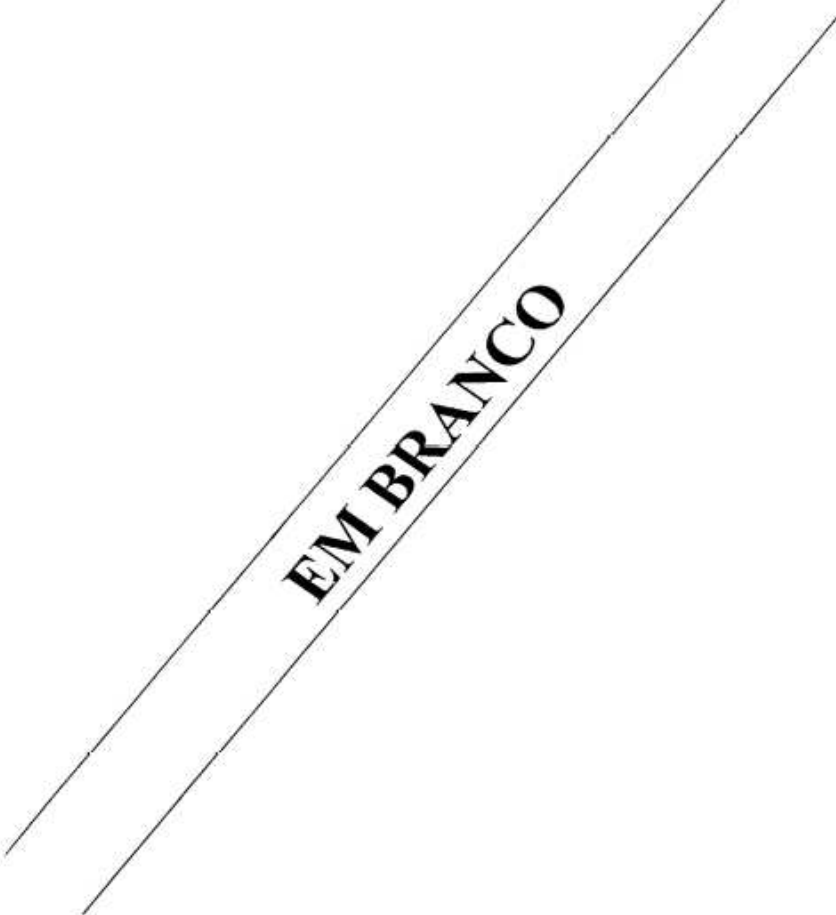

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrivente Autorizada

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/1.8E4V-ZRUD5-HAZQM-X5A3P>.

CERTIDÃO
JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19 § 1º da Lei 6.015/73), extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil. Certifica mais a existência de **TÍTULO(S) PRENOTADO(S) RELATIVO(S)** a direitos contraditórios sobre o imóvel.

Caramuru Fonseca do Nascimento Junior
Escrevente Autorizado



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça : <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Titulo(s) contraditório(s) prenotado(s) protocolo N. 348507 em 10/10/18,

protocolo N. 374017 em 02/12/20,

~~procedimento N. 378040, de~~
Ao Estado... : R\$ 12,00
Ao Sec. Faz.: R\$ 8,21
Ao Reg. Civil R\$ 2,22
Ao Trib. Just R\$ 2,90
Ao FEDMP.... R\$ 2,03
Ao ISSQN.... R\$ 1,27
Total..... R\$ 70,85
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

05/04/21, etc...

Certidão expedida às 15:50:54 horas do dia 20/12/2024.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :

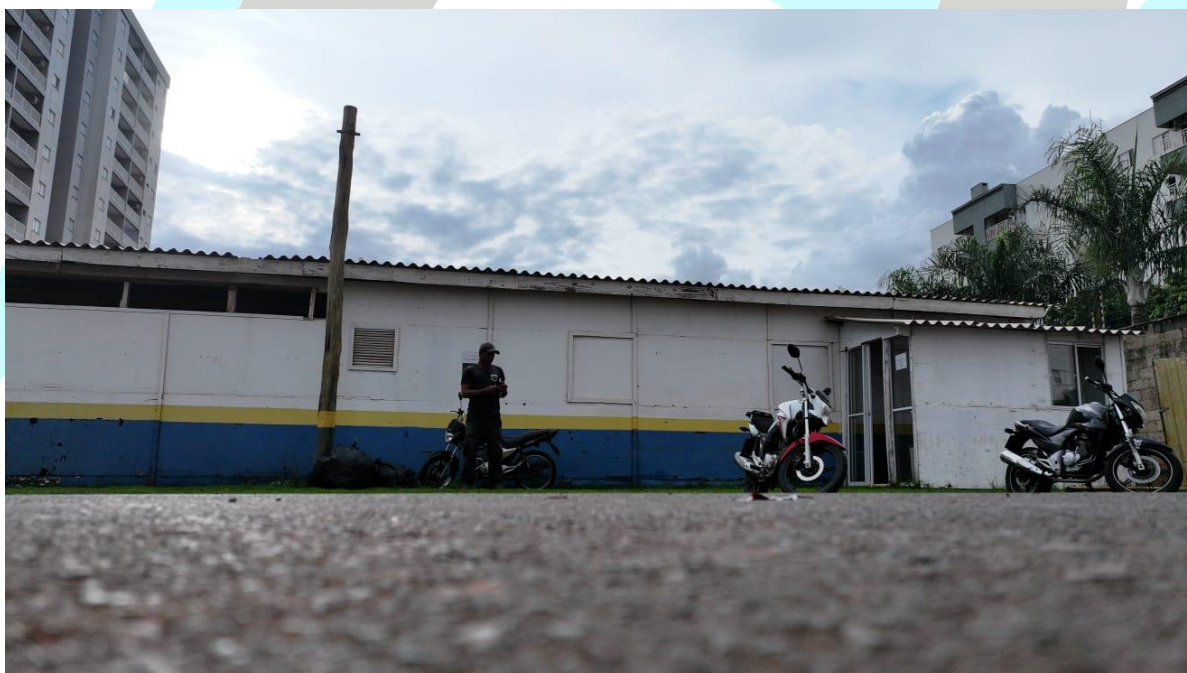
Selo Digital nº: 1110963C3110138C155054248

- Controle Interno N° 242/2024



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/L8E4V-ZRUD5-HAZQM-X5A3P>.

11. FOTOS























PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
 SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
 Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901
 www.araraquara.sp.gov.br

Ficha do Cadastro Imobiliário

Nº CADASTRAL	113725	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO	19.220.249.00	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO	
NOME PROPRIETÁRIO NILSON LUIZ FESTA ANGELA CALEGARETTI					
NOME DO COMPROMISSÁRIO					
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL R. CLEMENTE FERREIRA (DR.) Nº 0 - ÁREA "B" LOTE P/07 SANTA MARIA (CH REUNIDAS) ARARAQUARA SP CEP 14802-898					
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA RUA CORONEL AGOSTINHO DA FONSECA Nº 97 TUCURUVI CEP 02340-050 SÃO PAULO SP					
ANO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL	VALOR VENAL TOTAL
	1.628,83	0,00	762.540,19	0,00	762.540,19
TESTADAS PRINCIPAL	MATRICULA	MATRICULA 2/DATA	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA	Código e Zona	
21,78	110138 -	0	0	2522-ZEUS-ZOEMI-AEIU-ACOP	
DATA EMISSÃO	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO				
31/01/2025	RITA DE CASSIA JACIANI				

12. PLANILHA DE PESQUISA

ID	Área total	Contato	Telefone do contato
1	836	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
2	2070	HDZ - IMOVEIS LTDA	(16) 3305-6060
3	979	LOPES MORADA Consultoria de Imóveis	(16) 3010-3390
4	1001	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
5	909	Imobiliária Matri Imóveis	(16) 3324-9040
6	1886	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
7	1827	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
8	1168	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
9	1048	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
10	1092	Imobiliária Matri Imóveis	(16) 3324-9040
11	1100	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
12	1170	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
13	2031	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
14	1140	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
15	1250	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
16	819	HDZ - IMOVEIS LTDA	(16) 3305-6060
17	1798	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
18	830	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
19	1977	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
20	1860	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
21	1364	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
22	2320	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
23	989	HDZ - IMOVEIS LTDA	(16) 3305-6060
24	2163	Investe Imobiliária	(16) 3461-3455
25	921	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
26	818	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
27	1035	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
28	980	HDZ - IMOVEIS LTDA	(16) 3305-6060
29	1002	HDZ - IMOVEIS LTDA	(16) 3305-6060
30	1077	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
31	2001	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
32	1168	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
33	1200	HDZ - IMOVEIS LTDA	(16) 3305-6060
34	3173	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
35	846	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
36	3042	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
37	1049	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
38	1501	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
39	2102	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
40	988	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
41	2496	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
42	1500	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
43	1113	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909
44	828	IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LTDA - ME	(16) 3333-4000
45	1251	IMOBILIÁRIA CARDINALI - Araraquara	(16) 2108-0900
46	2530	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909