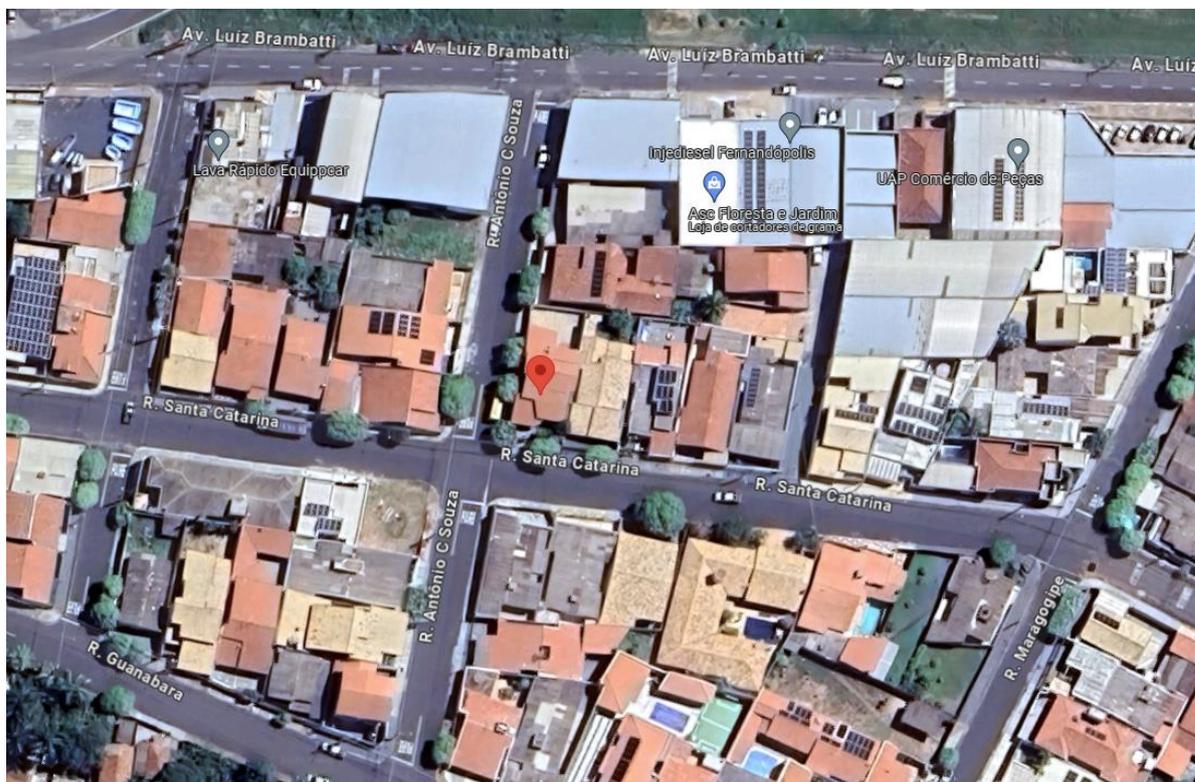


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0005203-24.2020.8.16.0194

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIA

Rua Santa Catarina, 153, Parque São Cristóvão, Fernandópolis/SP



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano.

REQUERENTE: Antônio Maganhotte Junior e Outros.

REQUERIDO(S): Cicero José de Silva e Outros.

OBJETO: Lote de terreno urbano e benfeitorias, sito na Rua Santa Catarina, 153, Parque São Cristóvão, Fernandópolis/SP.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/2024.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Um terreno situado do lado par da Rua Santa Catarina, esquina com a Rua Antônio Cândido de Souza, constante do lote 14, da quadra 3, do Parque São Cristóvão, desta Cidade de Fernandópolis, medindo dez (10) metros e noventa (90) centímetros de frente, dez (10) metros e noventa e cinco centímetros (95) de fundo, por vinte e sete (27) metros e trinta centímetros (30) de cada lado, encerrando a área de 298,10m², com demais características constantes na Matrícula nº 6.477, do Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP. Cadastro Municipal nº 829300.

BENFEITORIA: Contém uma construção em alvenaria, com 69,98m², de idade aparente de 38 anos, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, averbada na matrícula, conforme AV7.

LOCALIZAÇÃO: Rua Santa Catarina, 153, esquina com a Rua Antônio Cândido de Souza, Parque São Cristóvão, Fernandópolis/SP.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Parque São Cristóvão, pertencente ao Município de Fernandópolis/SP, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua Brasil, Av. dos Arnaldos, Av. dos Expedicionários Brasileiros, Rod. Euclides da Cunha (SP-320), entre outras, estando cercado pelos bairros Parque Industrial Eurico Gimenes Martins, Parque Vila Nova, Bairro Boa Vista, Jardim América, Jardim Paulista.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, escolas, colégios, CEMEI, unidade básica de saúde, igrejas, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Fernandópolis/SP	6.477	R.I de Fernandópolis/SP
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
----	829300	----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
Setor 07	----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	----	----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Parque São Cristóvão	10,90 x 27,30 metros	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Fernandópolis, corresponde à R\$81.395,37 (oitentas e um mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e sete centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$50.000,00	250,00	R\$200,00	R\$180,00
AMOSTRA 2	R\$110.000,00	253,00	R\$434,78	R\$391,30
AMOSTRA 3	R\$80.000,00	300,00	R\$266,67	R\$240,00
AMOSTRA 4	R\$48.200,00	250,00	R\$192,80	R\$173,52
AMOSTRA 5	R\$100.000,00	253,00	R\$395,26	R\$355,73
AMOSTRA 6	R\$85.000,00	175,00	R\$485,71	R\$437,14

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$1.777,70 / 6 = R\$296,28.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$296,28m²) pela área do lote de terreno (298,10m²), obtendo o valor de referência de R\$88.321,98.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Contém uma construção em alvenaria, com 69,98m², de idade aparente de 38 anos, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, averbada na matrícula, conforme AV7.

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB disponível para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em maio de 2024, é de R\$2.386,30.

7.2 - DA DEPRECIÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos as seguintes amostras:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00

50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 58,46% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 55,60%.

7.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Benfeitoria: Multiplicando-se a área total construída (69,98m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.386,30), menos taxa de depreciação (55,60%), avalio a benfeitoria em R\$74.145,01.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$88.321,98

ITEM 7.3: R\$74.145,01

TOTAL: R\$162.467,00

9 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Fotos do imóvel.

ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba/PR, 12 de junho de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

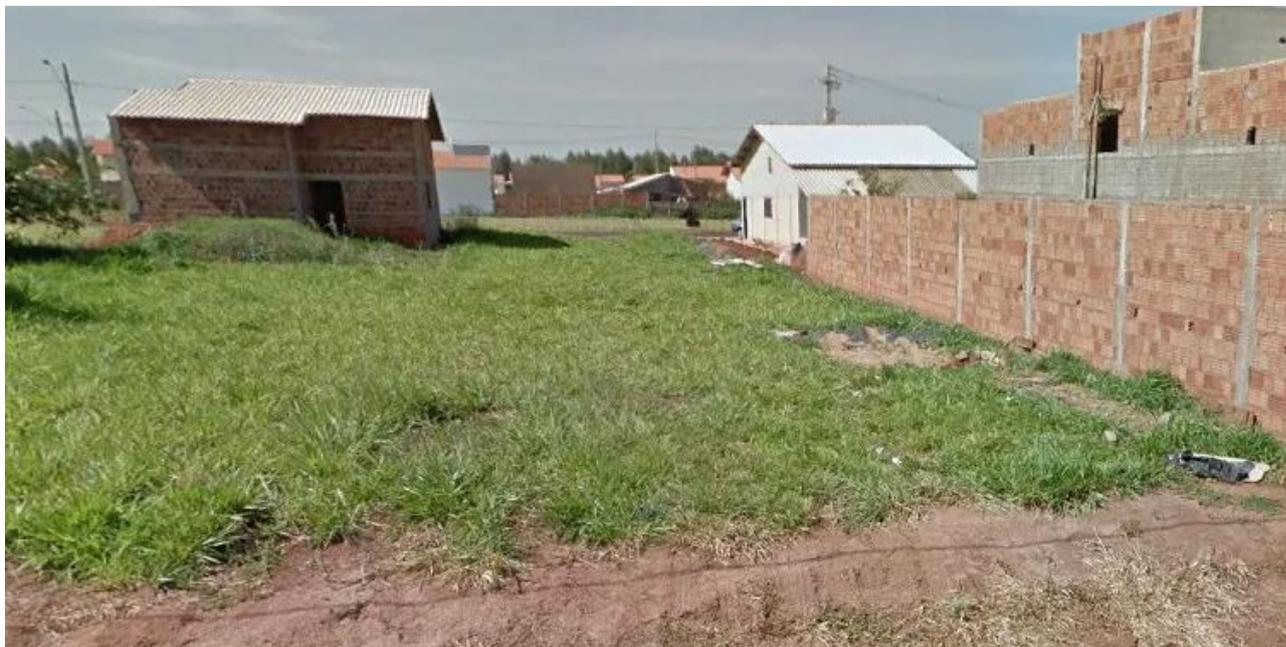
ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-terra-nostra-bairros-fernandopolis-250m2-venda-RS50000-id-2672453179/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fernandopolis-253m2-venda-RS110000-id-2705409302/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-catarina-bairros-fernandopolis-300m2-venda-RS80000-id-2713502909/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-fernandopolis-250m2-venda-RS48200-id-2622702815/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-mario-benez-bairros-fernandopolis-253m2-venda-RS100000-id-2713316615/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-santa-filomena-bairros-fernandopolis-175m2-venda-RS85000-id-2651723756/>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO IV

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE FERNANDÓPOLIS

P.M. FERNANDOPOLIS

RUA PORTO ALEGRE, 350 - JARDIM SANTA RITA

CNPJ: 47.842.836/0001-05

Ficha Cadastral Exercício: 2024

Data de Emissão: 12/06/2024 14:48

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000000829300 **Inscrição:** 000000829300 **Setor:** **Quadra:** 3 **Lote:** 14 **Unidade:** 1 **Seção:** **Face:** 03 - Ambos
Cobrança: Sem Isencao **Período:** **Lei:** **Alteração:** 23/10/2018 **Cadastro:** 27/10/2010

Proprietário

Nome: EUCLIDES
CPF/CNPJ: 090.***.608-** **RG/Inscrição:** 1957

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: EUCLIDES
CPF/CNPJ: 090.***.608-** **RG/Inscrição:** 1957

Endereço do Imóvel

Logradouro: RUA - SANTA ..., 153
Bairro: PRQ SAO CRISTOVAO **CEP:** 15607-074
Loteamento:
Complemento:

Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA - SANTA ..., 153
Bairro: PRQ SAO CRISTOVAO **CEP:** 15607-074
Cidade: FERNANDOPOLIS **UF:** SP
Complemento:

Características do Terreno

Área do Terreno: 297,00 **Profundidade:** **Testada:** 38,00 **Lad. Esquerdo:** **Lad. Direito:**
Zoneamento: SETOR 07 **Fração Ideal:** 1,00

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0006 - Ocupação do Imóvel	0006 - CONSTRUIDO	0008 - Topografia	0001 - PLANA	0009 - Utilização da Unidade	0002 - RESIDENCIAL
0010 - Patrimônio	0002 - PARTICULAR	0001 - Fator Terreno (Tamanho)	0001 - Não Aplica Fator Gleba / Sítio /		

Características da Edificação

Área Edificada: 148,19 **Data de Construção:** **Classificação**
Tipo Edificação: EDIFICAÇÃO POR TIPO DE CONSTRUÇÃO **Área Edif. Total:** 148,19 **Pontos(total):** 121,00

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0016 - Caracterização	0004 - RESIDENCIAL-18	0017 - Tipo de Construção	0002 - ALVENARIA-12	0018 - Tipo de Estrutura	0002 - ALVENARIA-12
0019 - Revestimento Externo - 1	0003 - LATEX/OLEO-10	0022 - Revestimento Interno - 1	0003 - LATEX/OLEO-08	0023 - Revestimento Interno - 2	0005 - AZULEJO TETO-10
0025 - Forro - 1	0003 - LAJE-08	0028 - Cobertura - 1	0004 - TELHA-07	0033 - Piso - 1	0004 - LADR.VITRIF-12
0034 - Piso - 2	0006 - TACO/ASSOAL-15	0036 - Instalação Sanitária - 1	0005 - +1 INTERNA-13	0038 - Instalação Elétrica - 1	0003 - EMBUTIDA-10
0040 - Estado de Conservação	0001 - OTIMO-08	0051 - Coleta de Lixo	0001 - Sim	0052 - Combate á Incendio	0001 - Sim



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE FERNANDÓPOLIS

P.M. FERNANDOPOLIS

RUA PORTO ALEGRE, 350 - JARDIM SANTA RITA - FERNANDÓPOLIS

CNPJ: 47.842.836/0001-05



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

ITU/IPTU

Cadastro	Inscrição					Exercicio
00000829300	00000829300					2024
Proprietário					CPF/CNPJ	
EUCLIDES MINORU YAMAOKA					090.606.608-54	
Compromissário					CPF/CNPJ	
EUCLIDES MINORU YAMAOKA					090.606.608-54	
Logradouro	Número		Lado	Complemento		
RUA - SANTA CATARINA	153					
Bairro	Setor	Quadra	Lote	Unidade	Complemento Lote	
PRQ SAO CRISTOVAO		3	14	1	14	
Loteamento	Cep	Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade Face de Quadra/Seção	
	15607-074					

Áreas					Valores Venais		
Terreno	Edificada	Total Edificado	Excedente	Testada	Territorial	Predial	Imóvel
297,00m²	148,19m²	148,19m²	0,00m²	38,00m	R\$ 35.693,21	R\$ 45.702,16	R\$ 81.395,37

*Certifica, por solicitação da pessoa interessada, que após verificação, constata-se que o imóvel descrito acima, situado nesta cidade de Fernandópolis-SP, atribuído nesta CERTIDÃO que: **O Valor Venal aqui indicado é válido apenas para base de cálculo e precificação do IPTU/ ITU, não se prestando para precificação dos demais tributos incidentes sobre o imóvel.***

Emitida às 14:44:42 do dia 12/06/2024

Válida até 31/12/2024

Código de Controle da Certidão/Número 0039264789BF624C

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.