



Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
 (41) 3308-9844 | (41) 2112-9610
 www.avaliacoesecap.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
 2.867 - 05/2020**

Lotes de terrenos arrecadados na Quadra 4 da Vila Cayres em Lucélia/SP, com área total de 3.800,00m² de terreno e 3.190,00m² de benfeitorias e 2.130,00m² de benfeitorias em áreas/terrenos de terceiros.

1ª Vara Cível De Lucélia/SP



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	11
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17
10	ENCERRAMENTO	17

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Memória de Cálculo
- Documentos do imóvel
 - Matrícula
 - Recibo de Prestação de Serviço

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: Helcio Kronberg

OBJETO: Lotes de terrenos arrecadados na Quadra 4 da Vila Cayres em Lucélia/SP, com área total de 3.800,00m² de terreno e 3.190,00m² de benfeitorias e 2.130,00m² de benfeitorias em áreas/terrenos de terceiros.

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Evolutivo²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 990.000,00
(Novecentos e noventa mil reais).

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado fator comercialização. O método de capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. NO caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.**

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

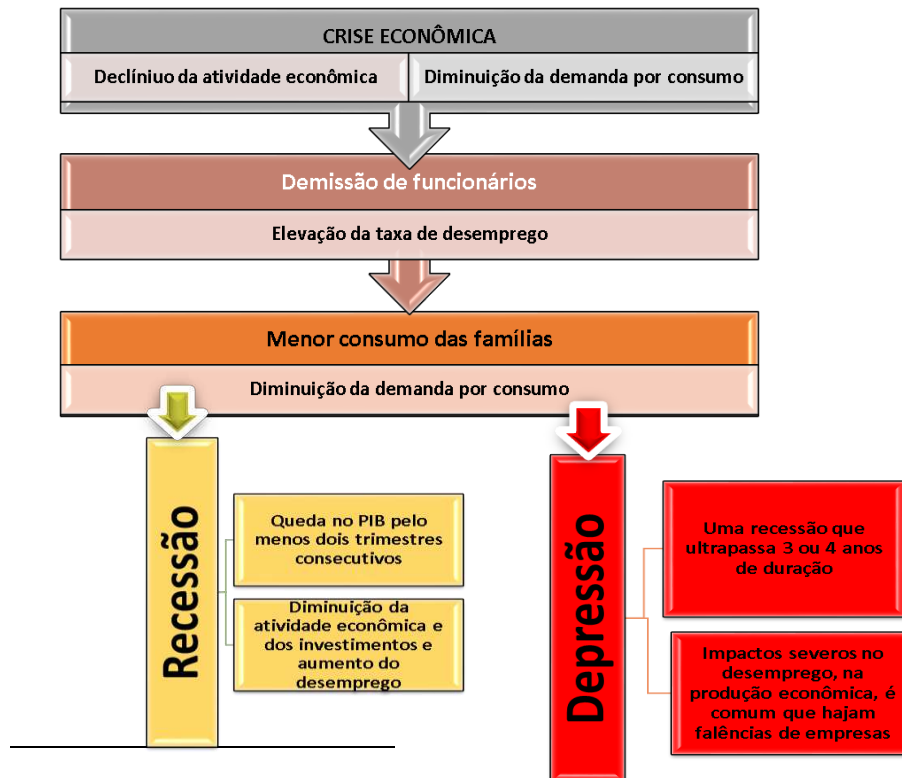
Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Lucélia e vista técnica ao local

AS descrições dos terrenos conforme matrícula, podem não coincidir com as divisões dos lotes conforme croqui da Prefeitura Municipal de Lucélia S/P.

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leilão não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-.:19 em uma situação-paradigma⁴.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (i) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (ii) falta de dinheiro circulante e (iii) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

⁴ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização 8.1.1.3 – Garantia e item 8.1.1.4 – Liquidez, deste trabalho.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano

3.2 Descrição sumária do bem

Lotes de terrenos arrecadados na Quadra 4 da Vila Cayres em Lucélia/SP, com área total de 3.800,00m² de terreno e 3.190,00m² de benfeitorias e 2.130,00m² de benfeitorias em áreas/terrenos de terceiros.

Localização: Quadra 4 Vila Cayres



4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Lucélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°43'13" sul e a uma longitude 51°01'08" oeste, estando a uma altitude de 438 metros. Sua população estimada em 2016 era de 21.330 habitantes.

Hidrografia

Ribeirão do Pavão

Rio Aguapei

Rio do Peixe

Rodovias

SP-294

Lucélia é cidade mãe de outras cidades da Nova Alta Paulista.

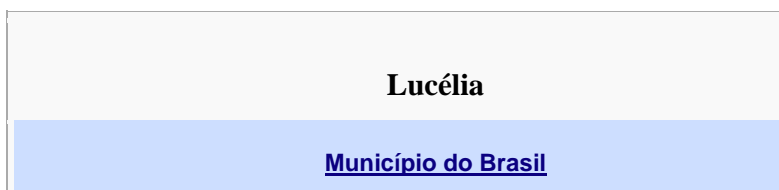
Em 1914 foi iniciado um trabalho de demarcação de terras na região onde hoje está localizada Lucélia. Esse trabalho foi concluído em 1918. A colonização dessa região se iniciou em 1927, com a abertura e formação de fazendas, entre as quais as primeiras delas, Fazenda Baliza e a seguir Fazenda Santa Cecília, para onde se instalaram imigrantes, sobretudo russos e eslavos.

Em 1929 foi construído o primeiro rancho, num determinado local que deu o nome de “Zona da Mata”, origem da atual Lucélia, com cerca de 12 casas, cemitério e algumas chácaras, quando a venda de lotes do novo povoado foi feita pela CAIC (Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização).

Em 1939, se deu a fundação de Lucélia, cujas terras pertenciam às comarcas de Araçatuba, Guararapes, Martinópolis, Tupã e Valparaíso. Em 1944 Lucélia foi elevada à categoria do Distrito de Paz, Município e Comarca, pelo Decreto-Lei Nº 14.334, de 30 de novembro de 1944.

A base econômica sempre foi a agricultura, em um território formado por pequenas, médias e grandes propriedades, com grande destaque para a produção de café, amendoim e algodão, o que impulsionou o setor, fazendo se estabelecer na cidade uma grande estrutura para processamento e armazenamento dessa produção. O cenário econômico mudou a partir dos anos 70, com o ingresso da pecuária no campo.

A partir dos anos 80, com o lançamento do Proálcool, do governo federal, que estimulou o plantio de cana-de-açúcar para a produção de álcool combustível, essa atividade econômica se estabeleceu na cidade, e se tornou um marco econômico local e regional. Em torno da indústria de bioenergia, estabeleceu-se uma ampla cadeia de setores secundários, que empregam muitos trabalhadores e movimentam a economia local, um termômetro determinante para a atividade econômica da cidade, com reflexos diretos em todos os setores do Município. (Ass. Comunicação da Prefeitura de Lucélia)



Símbolos



Bandeira



Brasão de armas

Hino

Lema

Lucent Officia tua Lucélia

Apelido(s)

"Capital da Amizade"

Gentílico


luceliense

Localização



Lucélia

Localização de Lucélia no [Brasil](#)

<p>Wikimédia © OpenStreetMap</p> <p>Mapa de Lucélia</p>	
Coordenadas	 21° 43' 12" S 51° 01' 08" O
País	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo
<u>Região intermediária</u> ^[1]	Presidente Prudente
<u>Região imediata</u> ^[1]	Adamantina-Lucélia
Municípios limítrofes	Adamantina , Bento de Abreu , Rubiácea , Salmourão , Inúbia Paulista , Sagres , Pracinha e Mariápolis
Distância até a <u>capital</u>	589 km ^[2]
História	
Fundação	24 de junho de 1939
Emancipação	30 de novembro de 1944
<u>Aniversário</u>	24 de junho
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Carlos Ananias Campos de Souza Júnior (PSB , 2017 – 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[3]	314,455 km²
<u>População total</u> (Estimativa: IBGE/2016 ^[4])	21 330 hab.
<u>Densidade</u>	67,8 hab./km²
Clima	Subtropical (Cfa)

<u>Altitude</u>	438 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2000 ^[5])	0,782 — <i>alto</i>
<u>PIB</u> (IBGE/2008 ^[6])	R\$ 190 617,628 mil
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2008 ^[6])	R\$ 9 475,4

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵:

5.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;

5.2.2 Valor de liquidação forçada;

5.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

⁶ **Comprador especial:** *adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado.* NBR 14.653-1: 2019 3.1.10

- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Lotes de terrenos arrecadados na Quadra 4 da Vila Cayres em Lucélia/SP, com área total de 3.800,00m² de terreno e 3.190,00m² de benfeitorias e 2.130,00m² de benfeitorias em áreas/terrenos de terceiros.

Lote	Quadra	Jardim	Matrícula(s)	Área terreno	Área benfeitoria
1	4	Cayres	22.232	600,00	540,00
4	4	Cayres	1.789	240,00	480,00
5	4	Cayres	936 e 7.336	1.200,00	1.120,00
6	4	Cayres	361 e 482	800,00	600,00
9	4	Cayres	2.368 e 4.429	600,00	200,00
10	4	Cayres	4154 e 8.853	360,00	250,00
7 e 8	4	Cayres			370,00
2,3 e 4 parc	4	Cayres			1.760,00

Obs.: Descrição individuais das matrículas, ver laudos individuais.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁷

7.1 Liquidez: ruim

7.2 Desempenho de mercado: ruim

⁷ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.3 Absorção pelo mercado: ruim

7.4 Público alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁸, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁹, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado¹⁰.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Garantia: Percepção de risco: 0,90 (1,0 – 0,10).

8.1.1.4 Liquidez: 0,80 (1,0 – 0,20)

8.1.1.4.1 Falta de dinheiro circulante: 0,10

8.1.1.4.2 Velocidade da transformação do bem em dinheiro: 0,10

8.1.1.5 Aproveitamento: Benfeitoria parcial, ou seja, a totalidade de benfeitoria está parte no terreno avaliado e parte em terreno de terceiro

8.1.1.6 Fator Oferta/Comercialização

$FO = 100\% - FV - FA$

$FO = 0,75$

⁸ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com as consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019

⁹ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019

¹⁰ **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Onde: FV = Fator venda forçada= 22%

*17% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

FA = Fator Aluguel** = 3 %

$$\frac{0,5 \times \text{Valor do Imóvel} \times 6}{\text{Valor do imóvel}}$$

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo¹¹.

8.3 Método Evolutivo

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo¹², onde:

$$VF = VT + (VB \times FG \times FL \times FO)$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FG = Fator Garantia (explicado no item 8.1.1.3)

FL = Fator Liquidez (explicado no item 8.1.1.4)

FO = Fator Oferta/comercialização

¹¹ **Método de quantificação de custo:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

¹² **método evolutivo:** onde, a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, e somatória dos valores, do terreno e das benfeitorias.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 1.345.731,77 (Um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil, setecentos e trinta e um reais e setenta e sete centavos)

9.1.1 Valor de mercado do terreno: R\$ 224.853,13

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria: R\$ 1.120.878,64

9.2 VALOR DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 988.890,53 (Novecentos e oitenta e oito mil, oitocentos e noventa reais e cinquenta e três centavos)

9.2.1 Valor de leilão do terreno: R\$ 168.639,84

9.2.2 Valor de mercado da benfeitoria R\$ 820.250,69

9.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 990.000,00 (Novecentos e noventa mil reais).

Obs.: memórias de cálculos detalhadas das benfeitorias- ver laudos individuais

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezesete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 08 de maio de 2020

ECAP – Avaliações e Perícias



Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

fls. 5611

Terreno com área de		3.800,00 m ²		Fatores de Homogeneização					Valor do m ²
Amostra	Valor	Área	R\$ m ²	Localização	Área	Garantia	Liquidez	Oferta	Homogeneizado
1,00	85.000,00	600,00	141,67	1,00	0,80	0,90	0,70	1,00	71,40
2,00	16.800,00	210,00	80,00	1,25	0,70	0,90	0,70	1,00	44,10
3,00	50.000,00	400,00	125,00	1,05	0,75	0,90	0,70	1,00	62,02
Médias	50.600,00	403,33	115,56						59,17
URL 1	https://sp.ox.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-urbano-plano-600m2-730142365								
URL 2	https://sp.ox.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-728890295								
URL 3	https://sp.ox.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-em-lucelia-sp-726329548#								

Área do terreno em m ²	3.800,00
Valor m ² homogeneizado	R\$ 59,17
Valor de Mercado do Terreno	R\$ 224.853,13

Benfeitorias	Valor	Garantia	Liquidez	Aprov.	Oferta	V. homogeneizado
Lote 1	R\$ 169.833,24	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 106.994,94
Lote 4	R\$ 143.973,86	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 90.703,52
Lote 6	R\$ 338.268,67	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 213.109,26
Lote 8	R\$ 179.967,32	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 113.379,40
Lote 9	R\$ 59.989,11	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 37.793,14
Lote 10	R\$ 16.626,23	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 10.474,50
Lotes 7 e Lote 8 residências	R\$ 264.380,26	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 166.559,56
Lotes 2, e e parc. 4 galpões	R\$ 606.133,76	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 381.864,20
TOTAL	R\$ 1.779.172,45					R\$ 1.120.878,64

Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 1.345.731,77
-----------------------------------	-------------------------

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE LEILÃO DO IMÓVEL

Terreno com área de		3.800,00 m ²		Fatores de Homogeneização					Valor do m ²
Amostra	Valor	Área	R\$ m ²	Localização	Área	Garantia	Liquidez	Oferta	Homogeneizado
1,00	85.000,00	600,00	141,67	1,00	0,80	0,90	0,70	0,75	53,55
2,00	16.800,00	210,00	80,00	1,25	0,70	0,90	0,70	0,75	33,08
3,00	50.000,00	400,00	125,00	1,05	0,75	0,90	0,70	0,75	46,55
Médias	50.600,00	403,33	115,56						44,38

Área do terreno em m ²	3.800,00
Valor m ² homogeneizado	R\$ 44,38
Valor de Leilão do Terreno	R\$ 168.639,84

Benfeitorias	Valor	Garantia	Liquidez	Aprov.	Oferta	V. homogeneizado
Galpões	R\$ 169.833,24	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 80.246,20
Lote 4	R\$ 143.973,86	0,90	0,70	0,70	0,75	R\$ 47.619,35
Lote 6	R\$ 338.268,67	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 159.831,90
Lote 8	R\$ 179.967,32	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 85.034,56
Lote 9	R\$ 59.989,11	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 28.344,80
Lote 10	R\$ 16.626,23	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 7.855,80
Lotes 7 e Lote 8 residências	R\$ 264.380,26	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 124.919,67
Lotes 2, e e parc. 4 galpões	R\$ 606.133,76	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 286.398,20
TOTAL	R\$ 832.043,09					R\$ 820.250,69

Valor de Leilão do Imóvel	R\$ 988.890,53
----------------------------------	-----------------------

Este documento é copiado digitalmente por EABO, RFB, RTO, COI, OMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2020 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 55CFFB8.

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610
www.avaliacoesecap.com.br

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
2.895 - 05/2020**

BENS MÓVEIS DE:

J Rapacci Cia Ltda - Fábrica de Vinagre Saboroso

Venda conjunta com os imóveis

Autos 0002931-51.2012.8.26.0326

1ª Vara - Foro de Lucélia

ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	5
4	FINALIDADE E OBJETIVO	13
5	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
6	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	17
7	PESQUISA DE VALORES E MEMÓRIA DE CÁLCULO	18
8	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	18
9	ENCERRAMENTO	19

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado;
- Memória de Cálculo;
- Fotos dos bens;

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Parecer Técnico de Avaliação

OBJETO: Relação de Bens móveis em geral

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado ²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Maio de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 637.000,00
(Seiscentos e trinta e sete mil reais)

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

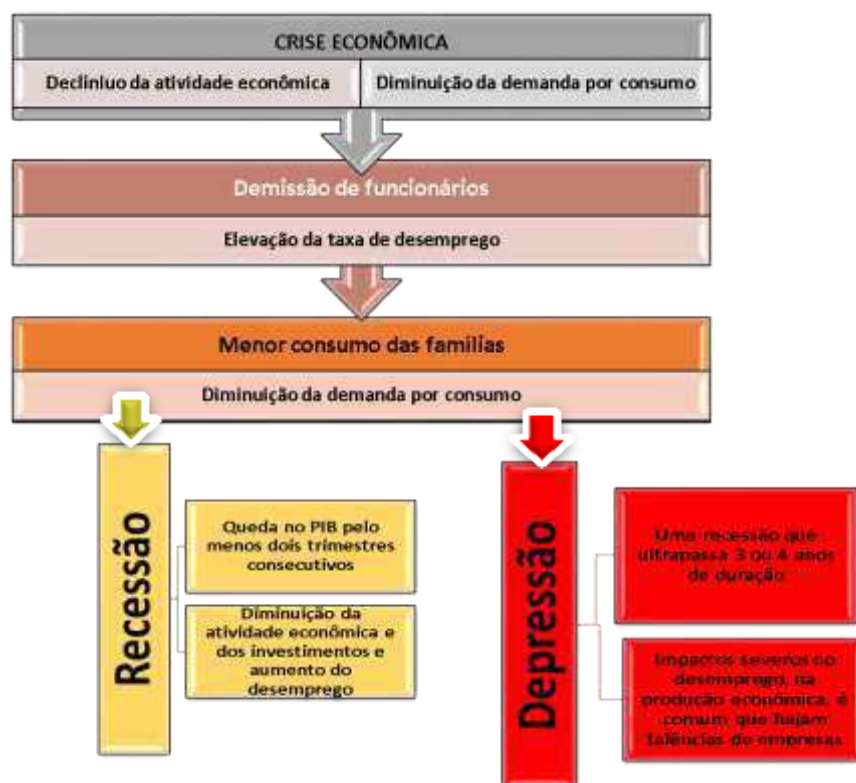
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 Considerações gerais

Para a realização do presente Parecer foram utilizadas informações dos autos.

Os valores apontados neste laudo são destinados à venda dos bens em conjunto com todos os imóveis arrecadados da quadra 4 da Vila Cayres, Lucélia/SP.

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas que devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leiloaria não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-.:19 em uma situação-paradigma³.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (I) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (II) falta de dinheiro circulante e (III) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização Garantia e Liquidez, deste trabalho.

2.2 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente 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.

³ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.3 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Descrição do Bem

Bens móveis diversos, apresentados na lista abaixo:

- 1 MESA EM MADEIRA TAMANHO 2,50 MTRs X 1,00 MTR.**
- 8 CADEIRA EM MADEIRA**
- 1 RACK EM AÇO PARA SERVIDOR DE TELEFONIA**
- 1 CENTRAL TELEFONICA INTELBRAS IMPACTA 681**
- 5 ARMÁRIO EM AÇO 04 GAVETAS PARA PASTA SUSPENSA**

- 1 COFRE EM AÇO
- 3 EXTINTOR TIPO A PARA PAPEIS E MADEIRA
- 4 EXTINTOR TIPO BC - PÓ QUIMICO
- 3 MESA DE CENTRO EM MADEIRA COM TAMPO EM GRANITO
- 5 POLTRONA EM MADEIRA COM ASSENTO E ENCOSTO EM CORVIM
- 1 MESA COM TAMPO EM VIDRO E PÉS EM METAL
- 1 REFRIGERADOR CONSUL 300 LITROS
- 1 MICRO ONDAS ELETROLUX
- 1 FILTRO PARA ÁGUA - SUMMER LINE PLUS - MARCA EUROPA
- 1 EXPOSITOR EM MADEIRA FORMATO TONEL
- 1 ARMÁRIO EM MADEIRA FORMATO TONEL
- 1 REFRIGERADOR FRIGIDAIRE - GENERAL MOTORS
- 3 ESTUFA DE SECAGEM E ESTERILIZAÇÃO - (MARCAS: FANEM E ETICA)
- 1 BALANÇA DE PRECISÃO BOSCH S-2000
- 1 SPECTROPHOTOMETER PERKUN-ELMER - COLEMAN 55
- 2 DESECADOR EM VIDRO
- 1 MUFLA PARA INCINERAÇÃO - BRAVAC
- 8 SUPORTE EM FERRO PARA BURETA
- 1 EQUIPAMENTO EM INOX PARA FAZER BANHO MARIA
- 1 PEAGAMETRO MARCA LOGEM
- 1 BALANÇA DE PRECISÃO - MARCA TOLEDO
- 1 EQUIPAMENTO PARA BANHO ULTRATERMOSTÁTICO - MOD. 111
- 1 VIDRARIA PARA EXPERIMENTOS E ANÁLISES (DIVERSAS PEÇAS E TAMANHOS)

- 1 BOMBA A VACUO - MARCA PRIMAR MOD. 141
- 1 MESA REDONDA EM MADEIRA COM PÉ EM FERRO
- 3 CADEIRA PARA ESCRITÓRIO FIXA
- 3 CADEIRA PARA ESCRITÓRIO GIRATÓRIO COM RODRINHAS
- 1 APARELHO DE AR CONDICIONADO MARCA YORK 12000 BTUS
- 4 ESTANTE EM FERRO COM 10 PRATELEIRAS
- 1 ARQUIVO EM AÇO COM 7 GAVETAS PARA FICHÁRIO *****(PROPR. DOP ARRENDATÁRIO)*****
- 2 SERVIDOR DEL POWER EDGE (1800 E 1900)
- 3 MESA EM MADEIRA PARA ESCRITÓRIO COM GAVETAS *****(PROPR. DO ARRENDATÁRIO)*****
- 1 CADEIRA GIRATÓRIO DIRETOR COM RODINHAS *****(PROPR. DO ARRENDATÁRIO)*****
- 7 CADEIRA GIRATÓRIO PARA ESCRITÓRIO COM APOIO DE BRAÇO *****(PROPR. DOM ARRENDATÁRIO)**
- 7 NOTEBOOK (1 COMAQ E 6 DELL) *****(PROPR. DO ARRENDATÁRIO)*****
- 2 ARMÁRIO EM MADEIRA 02 PORTAS
- 1 APARELHO DE FAX - PANASONIC
- 1 MESA EM FERRO PARA FAX
- 6 APARELHO TELEFONICO MARCAS DIVERSAS
- 1 APARELHO DE AR CONDICIONADO MARCA YORK 9000 BTUS
- 5 MESA PARA ESCRITÓRIO EM MADEIRA COM GAVETAS
- 2 GAVETEIRO EM MADEIRA COM 03 GAVETAS
- 1 GAVETEIRO EM MADEIRA COM 03 GAVETAS *****(PROPRIEDADE DO ARRENDATÁRIO)*****
- 1 ARQUIVO EM MADEIRA COM 04 GAVETAS PARA PASTA SUSPENSA *****(PROP. DO ARRENDATÁRIO)**

- 1 **ESTANTE EM MADEIRA COM 02 PRATELEIRAS E 02 PORTAS ***(PROPR. DO ARRENDATÁRIO)*****
- 1 **IMPRESSORA BROTER DCP-L565 2 DN ***(EQUIPAMENTO LOCADO)*****
- 1 **ARMÁRIO BAIXO EM MADEIRA 02 PORTAS**
- 1 **APARELHO DE AR CONDICIONADO YORK 30000 BTUS**
- 1 **VENTILADOR DE TETO**
- 1 **ARMÁRIO EM MADEIRA COM PORTAS EM VIDRO**
- 1 **DOCUMENTOS CONTÁBEIS E FISCAIS DIVERSOS**
- 1 **NO-BREAK SMART UPS 1500**
- 1 **DOCUMENTOS CONTÁBEIS E FISCAIS DIVERSOS**
- 1 **DOCUMENTOS CONTÁBEIS E FISCAIS DIVERSOS**
- 2 **MÁQUINA SOPRADORA MARCA COVA MCO3 (DESATIVADA)**
- 1 **MISTURADOR DE POLIMEROS PLASTICO**
- 4 **CONJUNTO DE ESTEIRA ELETRICA EM ALUMINIO PARA ALIMENTAR DE ENVAZE (52 MTRS ESTEIRA)**
- 1 **CONJUNTO DE RESFRIADOR DE ÁGUA ELETRICO - MARCA SABROE COM 02 TONEL 2000 LTRS**
- 1 **REFRIGERADOR PROSDOCIMO**
- 1 **PIA EM GRANITO COM BALCÃO EM AÇO**
- 1 **MESA EM MADEIRA 3 METROS COMPRIMENTO COM 02 BANCOS EM MADEIRA**
- 4 **CONJUNTO DE COMPRESSOR WEG (60 PÉS E 40 PÉS)**
- 1 **CAIXA DE ÁGUA EM AÇO COM 08 METROS DE ALTURA E 1,20 METROS DE DIAMETRO**
- 1 **FILTRO DE OLEO PARA MÁQUINA SOPRADORA**
- 1 **MÁQUINA DE SOLDA BAMBOZZI TR 250**

- 1 MÁQUINA DE TESTE PARA GARRAFAS
- 1 BALANÇA DE PRECISÃO ELETRONICA - WELMY W-1
- 1 MESA EM AÇO COM GAVETAS
- 7 MÁQUINA SOPRADORA MARCA PAVAN &ZANETTI HDL-5000
- 1 VENTILADOR DE PÉ
- 2 MÁQUINA SOPRADORA MULTIPET MP-2000 - ANO 2006
- 1 COMPRESSOR MP-2000 PARA SOPRADORAS
- 1 MÁQUINA INJETORA PLASTICA - MARCA PAVAN &ZANETTI NFN-150-P
- 1 BALANÇA FILIZOLA
- 1 MOINHO PARA PLASTICO - MARCA ERIEZ - MOD. FIG-4
- 1 MÁQUINA DE RECICLAGEM DE POLIMEROS PLÁSTICO
- 1 MÁQUINA AGLUTINADORA DE PLASTICO RECICLADO
- 1 BALANÇA MECÂNICA FILIZOLA
- 1 LAVADORA DE GARRAFA PET - MULTIRINSER - MARCA ZEGLA
- 1 MÁQUINA PARA ENVAZE DE GARRAFAS PET
- 1 MÁQUINA PARA ENVAZE DE JARRINHA
- 1 ESTEIRA ELEVADORA PARA TAMPAS GARRAFA PET
- 1 MÁQUINA ROTULADORA PARA GARRAFAS - JPJ JP-20R
- 1 MÁQUINA DE ENVAZE PARA GARRAFÃO 05 LITROS (DESATIVADA)
- 4 VENTILADOR DE PÉ
- 2 FILTRO PARA VINAGRE
- 6 MESA EM ALUMINIO
- 2 CADEIRA EM ALUMINIO
- 2 TONEL DE MADEIRA CAP. 18000 LITROS

- 1 TONEL DE MADEIRA CAP. 3000 LITROS
- 1 ESCADA EM ALUMINIO 08 DEGRAUS
- 1 TONEL EM ALUMINIO 200 LITROS
- 15 BOMBONA PLASTICAS CAP. 250 LITROS
- 2 EXTINTOR BC - C02
- 1 ESTEIRA PARA ENVAZE DE GARRAFAS 26 METROS
- 1 IMPRESSORA PARA IMPRESSÃO DE DATA DE VALIDADE E LOTE - LINX
- 4 VENTILADOR DE PAREDE - VENTI-DELTA
- 1 PALETEIRA MECANICA MANUAL
- 1 ENFARDADEIRA PARA GARRAFAS - MOD. EDOS
- 1 MÁQUINA EMBALADORA PARA CAIXA DE PAPELÃO
- 19 ESTANTE EM AÇO COM 05 PRATELEIRAS
- 2 ARMÁRIO EM AÇO 04 GAVETAS PARA PASTA SUSPENSA
- 3 COMPUTADOR COMPLETO (CPU, TECLADO, MONITOR)
- 1 BEBEDOURO DE ÁGUA EUROPA
- 3 ARMÁRIO ROUPEIRO EM AÇO COM 16 PORTAS
- 1 SERRA CIRCULAR DE BANCADA
- 1 FURADEIRA DE BANCADA
- 1 MÁQUINA DE SOLDA BAMBOZZI - PICCOLA-400
- 1 ESMERIL PARA AMOLAR FACA
- 1 SERRA PARA CORTE DE FERRO - DIPLOMAT 3001 - MOD. DPT 180/300A
- 1 PRENSA CAPACIDADE 03 TONELADAS
- 1 PRENSA PARA PAPELÃO - CAP. 15 TONELADAS
- 1 TESOURA PARA CORTE DE CHAPA DE FERRO

- 1 ELEVADOR INDUSTRIAL CAP. 1000 KG
- 1 FURADEIRA DE BANCADA
- 1 MÁQUINA DE SOLDA SOLDARC R-250
- 1 ESTUFA PARA AQUECIMENTO DE ELETRODOS DE SOLDA
- 1 ESMERIL DE BANCADA COM MOTOR WEG
- 1 TORNO NARDINI - MOD. ND-250
- 1 GRUPO DE GERADOR A DIESEL MOD. PC-GAET (DESATIVADO) - VENDIDO
- 1 TORNO DE BANCADA - KOHLBACH
- 1 PRENSA MECANICA - CAP. 100 TONELADAS
- 1 MÁQUINA DE SOLDA - WHITE MARTINS - 250
- 1 CADEIRA GIRATÓRIO PARA ESCRITÓRIO COM APOIO DE BRAÇO
- 4 CADEIRA GIRATORIO PARA ESCRITÓRIO
- 3 CADEIRA FIXA PARA ESCRITÓRIO
- 1 EMPILHADEIRA TOYOTA
- 1 GRUPO DE GERADOR A DIESEL WEG -MOD GTA 250 MI 38
- 2 EXTINTOR PÓ QUIMICO BC 50 KG
- 1 BEBEDOURO DE ÁGUA IBBL
- 2 TANQUE EM AÇO E ALUMINIO - ABRANDADOR PARA ÁGUA
- 1 MÁQUINA WAP JACTO CLEAN - J6800
- 2 CONJUNTO DE RESFRIADOR DE ÁGUA ELETRICO - MARCA SABROE COM TONEL 45000 LTRS
- 2 TANQUE EM FIBRA PARA CAMINHÃO - CAPACIDADE 12000 LITROS
- 8 TANQUE EM FERRO -CAP. 38000 LITROS
- 1 CAMINHÃO CHEVROLET 6500 (NÃO FUNCIONA)

- 1 COMPRESSOR 40 LIBRAS
- 1 DESCASCADOR COM MOTOR ELETRICO WEG
- 1 LIXADEIRA DE CORREIA PARA MADEIRA - RUAS
- 1 PRENSA PARA MADEIRA
- 1 DESEMPENADEIRA PARA MADEIRA
- 1 SERRA FITA PARA CORTE DE MADEIRA
- 1 DESENGROSSADEIRA PARA MADEIRA
- 1 FURADEIRA HORIZONTAL ROCKWELL
- 1 TUPIA ROCKWELL
- 1 FILTRO INDUSTRIAL - MATRICOLA 162/2353
- 1 BOMBA DE PRESSÃO PARA LAVADOR DE CARRO
- 1 DESPOLPADOR INDUSTRIAL
- 1 GERADOR A GASOLOINA 25 KVA
- 1 SERRA ELETRICA PARA CORTE DE FERRO
- 1 DESTILADOR PARA LABORATÓRIO
- 1 BALANÇA FILIZOLA
- 1 CENTTRIFUGADORA INDUSTRIAL
- 1 TONEL EM FIBRA PARA EXPERIMENTO (DORNA PEQUENA)
- 12 MOTOR ELÉTRICO PARA RESFRIAMENTO DAS DORNAS
- 12 TONEL EM MADEIRA - CAP. 21000 LITROS (DORNAS)
- 12 TONEL EM MADEIRA - CAP. 21000 LITROS - RESERVATÓRIO PARA VINAGRE
- 7 BOMBA DE SUCÇÃO COM CARRINHO
- 1 BATEDOR INDUSTRIAL PARA BETONITA COM BOMBA DE SUCÇÃO

- 1 BATEDOR INDUSTRIAL PARA CELULOSE
- 2 FILTRO EM ALUMINIO PARA VINAGRE
- 7 RESERVATÓRIO PLASTICO GRADEADO - CAP. 1000 LITROS
- 1 TACHO DE INOX COM BASE EM FERRO PARA MELAÇO
- 1 TONEL EM INOX - CAP. 10000 LITROS
- 1 TONEL EM MADEIRA - CAP. 3000 LITROS
- 7 TONEL EM PLASTICO - CAP. 2000 LITROS
- 2 TONEL EM MADEIRA - CAP. 50000 LITROS
- 10 TONEL EM FIBRA - CAP. 21000 LITROS
- 2 TONEL EM FIBRA - CAP. 40000 LITROS
- 6 TONEL EM FIBRA - CAP. 35000 LITROS
- 4 TONEL EM FIBRA - CAP. 36000 LITROS
- 3 TONEL EM AÇO CARBONO - CAP. 37000 LITROS
- 1 ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA EM FIBRA
- 1 LAVADOR PLASTICO PVC PARA GÁS
- 1 RELÓGIO PONTO MOD. PRISMA - MARCA HENRY
- 1 RELÓGIO PONTO MOD. ORION - MARCA HENRY
- 2 FOGÃO A GÁS DOMÉSTICO (BRASTEMP E DAKO)
- 1 SUCATAS DE MÁQUINARIOS DIVERSOS

3.2 Localização

Os bens encontram-se na Avenida Internacional, 2578 – Centro - Lucélia - SP, CEP 17780-000.

4 FINALIDADE E OBJETIVO

4.1 Finalidade

Alienação judicial

4.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁴:

- 4.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;
- 4.2.2 Valor de liquidação forçada;
- 4.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

⁴ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁵, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

⁵ **Comprador especial:** adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10

- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁶

5.1 Liquidez: regular

5.2 Desempenho de mercado: regular

5.3 Absorção pelo mercado: regular

5.4 Público alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários

5.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

5.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

⁶ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

- a) *Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) *Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

6 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para este estudo, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO para a determinação do valor de mercado. Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por fatores” ou convencionalmente chamado de “homogeneização”, através do qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerada.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A metodologia aplicada é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da responsabilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Então, arbitra-se um coeficiente de depreciação no valor de mercado de venda, nos dados colhidos para amostra, levando em consideração do bem: estado em que se encontram, função e condições de comercialização.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

- **ESTADO:** Estado em que se encontra os bens quando comparado com as amostragens. Impossibilidade de atestar o funcionamento das máquinas e equipamentos

- **GARANTIA:** Garantia de 90 dias respeitada em compra e venda de veículos usados. Impossibilidade de verificar o funcionamento dos mesmos. Fator atribuído também em função da percepção de risco.
- **LOGÍSTICA:** Atribuído devido à necessidade de desmonte, embalagem, carga bateria, e outro qualquer serviço necessário para a retirada/entrega do bem avaliado.
- **LIQUIDEZ:** Atribuído em função da falta de dinheiro circulante e da velocidade de transformação do bem em dinheiro.
- **VENDA FORÇADA:** Atribuído devido à finalidade da avaliação – condições de pagamento (compra à vista/prazo), procura/demanda, categoria de comprador (compra por revendedor/consumido final), comissão paga pelo vendedor em venda de mercado e paga pelo comprador em venda em hasta pública determinam o Coeficiente de Venda Forçada.

7 PESQUISA DE VALORES E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Foi realizada uma pesquisa de mercado com características parecidas dos bens em estudo, a qual é apresentada no ANEXO I.

No ANEXO II são apresentados os valores finais já homogeneizados do total de bens móveis, separados por itens, os quais foram obtidos através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

8 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

8.1 Valor de mercado:

Conforme o estudo presente o valor de mercado é:

R\$ 865.258,20 (Oitocentos e sessenta e cinco mil duzentos e cinquenta e oito reais e vinte centavos)

8.2 Valor Final do bem de venda forçada (VF)

Conforme o estudo, e utilizando para cada item um Fator Oferta de acordo com o bem, o valor final de venda forçada de todos os itens em estudo é de:

R\$ 636.989,36 (Seiscentos e trinta e seis mil novecentos e oitenta e nove reais e trinta e seis centavos)

8.3 Valor arredondado de Venda em leilão é:

R\$ 637.000,00 (Seiscentos e trinta e sete mil reais)

9 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 12 (doze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 13 de Maio de 2020

ECAP – Avaliações e Perícias

ECAP






Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO













PESQUISA DE MERCADO

Descrição do bem	Foto da Pesquisa	Cotação	Cotação R\$	Link/Fonte
MESA EM MADEIRA TAMANHO 2,50 MTRS X 1,00 MTR.		NOVO	R\$ 799,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-749634565-mesa-jantar-retangular-ladrilhos-madeira-demolico-6-lugares-_JM?matt_tool=26177295&matt_word&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg3LAqVzFRoOnwoz9g5IqjeNglFVpnKWRUKeXpVdtBEals3NYZ8aAthWEALw_wcB&quantity=1&variation=43394231712
CADEIRA EM MADEIRA		NOVO	R\$ 77,50	https://www.belavistastore.com.br/20249564-cadeira-avulsa-de-madeira-macia-mveis-rusticos-bv-magazine?gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg3wv_frR_JWgNTV2-pDfaj_VzkNAJwhwezOK85YFM8180jKdCDhpolakCREALw_wcB
RACK EM AÇO PARA SERVIDOR DE TELEFONIA		NOVO	R\$ 499,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1337259941-rack-servidor-piso-padro-19-12u-x-400mm-_JM?matt_tool=90090532&matt_word&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg0TfLKWUYNXfMMw6Yqwhq2bkv2V94CTL85mFRaVapqstqOQSvj9uAaAqiAEALw_wcB&quantity=1
CENTRAL TELEFONICA INTELBRAS IMPACTA 681		NOVO	R\$ 1.012,80	https://www.magazineluiza.com.br/central-pabx-modulare-mais-2-linhas-12-ramais-intelbras/p/gd6796g0j1/tf/pabx/?&utm_source=google%20&utm_medium%20=pla%20&utm_campaign%20=PLA_marketplace&partner_id=38123&seller_id=liquidapabxcom&product_group_id=300066636959&ad_group_id=48543700275&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg1bftB4DKlqVujj_xdtMTQRoSkZCz3XSi6vnOuwPHezkedmUGG1Bk4aApC5EAALw_wcB
ARMÁRIO EM AÇO 04 GAVETAS PARA PASTA SUSPensa		USADO	R\$ 90,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1426463491-armario-de-aco-para-arquivo-pasta-suspensa-_JM?quantity=1&variation=50162335064#position=50&type=item&tracking_id=06708188-e360-4bca-86f3-4d1364aef53e
COFRE EM AÇO		NOVO	R\$ 598,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1031416876-cofre-de-aco-80cm-concretado-novo-direto-da-fabrica-promoco-_JM?quantity=1#position=39&type=item&tracking_id=e23964e4-296c-4a03-a93e-2a641ccfbfa5
EXTINTOR TIPO A PARA PAPEIS E MADEIRA		NOVO	R\$ 85,00	https://www.emagazine.com.br/extintor-agua-10l-r960?utm_source=Site&utm_medium=GoogleMerchant&utm_campaign=GoogleMerchant&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg36Em5eChu4Y6pliwN0VRsFm07w3uRntAHZK1dx9K8eKSVtYzXD1y4aAha1EALw_wcB
EXTINTOR TIPO BC - PÓ QUIMICO		NOVO	R\$ 85,32	https://www.valejet.com/extintor-de-po-quimico-para-incendio-classe-bc-liquidos-inflamaveis-e-materiais-energizados-6kg/p?idsku=8302&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg3NMuapx6vMzJh3lqB9ZCX01aeJzAUqL1Wc2cSa08Z3fjrFm0iLiKYaAs69EALw_wcB
MESA DE CENTRO EM MADEIRA COM TAMPO EM GRANITO		NOVO	R\$ 116,00	https://www.magazineluiza.com.br/mesa-de-centro-sorelle-off-white-hb-moveis-hb-moveis/p/6018068/mo/mome/?&utm_source=google&utm_medium=pla&utm_campaign=PLA_marketplace&partner_id=17050&seller_id=shoptendtudomoveis&product_group_id=298390187701&ad_group_id=48543697875&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg07zUwmUnxuZwNxdJR7ozmYRbF1nNtLUpserT_wEGl4nP-YYIBOKkaAji4EALw_wcB
POLTRONA EM MADEIRA COM ASSENTO E ENCOSTO EM CORVIM		NOVO	R\$ 165,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1389575776-poltrona-decorativa-tila-corino-preto-_JM?matt_tool=26177295&matt_word&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg32ZzEgdmKe8T37HML7g12cZxt0qfBencx6-IRsM6-lynu3vp-4mgaAsx4EALw_wcB&quantity=1&variation=48023961830
MESA COM TAMPO EM VIDRO E PÉS EM METAL		NOVO	R\$ 89,00	https://www.magazineluiza.com.br/mesa-lateral-gabriela-tampa-de-vidro-cor-cromada-uphome/p/ej0dgaefjh/mo/mes/?&utm_source=google&utm_medium=pla&utm_campaign=PLA_marketplace&partner_id=37017&seller_id=uphomedecor&product_group_id=298390187701&ad_group_id=48543697875&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg2UOQVf92ryyHjD_WlnskL1TAzrM5ppqEYVSALgeWQnd2MFRer0kkaAjucEALw_wcB
REFRIGERADOR CONSUL 300 LITROS		NOVO	R\$ 1.313,91	https://www.submarino.com.br/produto/110267814/geladeira-refrigerador-duplex-consul-crd37-334-litros-branco?WT.srch=1&acc=d47a04c6f99456bc289220d5d0ff208d&epar=bp_pl_00_g35158&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg1vChdMoxlpOMT6rexjQ1LkxSObbQUuHaBgdI82XwelbXHQOSUJkaAmKxEAALw_wcB&i=568d532126a311ff8b7b4b56&o=557fbaaf6ed24cafb5b92528&opn=XMLGOOGLE&sellerid=71052559000103&voltagem=110%20volts&wt.srch=1












MICRO ONDAS ELETROLUX		NOVO	R\$ 269,99	https://www.magazineluiza.com.br/micro-ondas-midea-liva-20l-127v-mtfb21/p/ef8ekjghek/ed/mond/?utm_source=google&utm_medium=pla&utm_campaign=PLA_marketplace&partner_id=15696&1=1&seller_id=climario&product_group_id=295298246066&ad_group_id=48543698355&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg1CmtWHqViyfYdbYVWJHQux1Jt5F6r0S-E4_d71_xGi7UK6FMH6r8UaApxoEALw_wcB
FILTRO PARA AGUA - SUMMER LINE PLUS - MARCA EUROPA		NOVO	R\$ 2.080,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1132968893-purificador-europa-summer-line-plus-inox-filtro-original-_JM?matt_tool=15006356&matt_word&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg1BlvX9PaCkulo65LMTGk6Ji0i0qY_omo8NPCDeNQBm7mok_hyj7fkaAq1kEALw_wcB&quantity=1
EXPOSITOR EM MADEIRA FORMATO TONEL		NOVO	R\$ 257,90	https://www.elo7.com.br/barril-bar-em-mdf/dp/CFC992
ARMÁRIO EM MADEIRA FORMATO TONEL		ARBITRADO	R\$ 300,00	
REFRIGERADOR FRIGIDAIRE - GENERAL MOTORS		USADO	R\$ 90,00	https://www.desapega.net/p/geladeira-consul-usada/
ESTUFA DE SECAGEM E ESTERILIZAÇÃO - (MARCAS: FANEM E ETICA)		USADO	R\$ 900,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1137142888-estufa-cultura-fanem-502-a-80c-_JM
BALANÇA DE PRECISÃO BOSCH S-2000		USADO	R\$ 600,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1075657300-bosch-s2000-_JM
SPECTROPHOTOMETER PERKUN-ELMER - COLEMAN 55		USADO	R\$ 7.945,00	https://pe.olx.com.br/grande-recife/comercio-e-escritorio/outros-itens-para-comercio-e-escritorio/espectrofotometro-duplo-feixe-uv-vis-lambda-40-perkin-elmer-699355439
DESECADOR EM VIDRO		NOVO	R\$ 280,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-886781169-dessecador-de-vidro-160mm-esp-_JM?matt_tool=82322591&matt_word&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg1c7KTPMXVC37e21-c3CGnUK37FsxShMYZ4d7YxHK2H27TaLg5gNA0aAmMoEALw_wcB&quantity=1
MUFLA PARA INCINERAÇÃO - BRAVAC		NOVO	R\$ 3.490,00	https://www.americanas.com.br/produto/1448458853/forno-de-anel-bravac-protetico-dentista?WT.srch=1&acc=e789ea56094489dfdf798f86f51c7a9&epar=bp_pl_00_go_pla_aic_geral_gmv&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg3Cp7c6zdo_RddCjDEC-3f7I5eivprORRRnVzpc-NKHDXbmG1a3a8oaAlI7EALw_wcB&i=5dc7842849f937f625b9d3b1&o=5e41eb1ff8e95ead3d2f2d48&opn=YSMESP&sellerid=13460727000101&wt.srch=1
SUPOORTE EM FERRO PARA BURETA		NOVO	R\$ 42,51	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-876188911-suporte-universal-para-bureta-_JM?matt_tool=64161083&matt_word&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg1ivkVn2R-XoLZjdKf8xvhNsMJQVvBoDik4gUteYnWxzmHMylMllw4aAjojuEALw_wcB&quantity=1
EQUIPAMENTO EM INOX PARA FAZER BANHO MARIA		NOVO	R\$ 1.070,00	https://www.marcamedica.com.br/banho-maria-digital-laboratorial-5l?utm_source=googleshopping&utm_medium=cpc&utm_campaign=shopping&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg0td6Z9am5lDmk6rtnuifC25mOnyQfIU0TFhcPXFEU1_xb5oojd74aAnqCEALw_wcB













PEAGAMETRO MARCA LOGEM		NOVO	R\$ 1.485,75	https://loja.aksor.com.br/produto/phpro--medidor-de-ph-de-bancada-46?dfw_tracker=27060-46&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg2rmM9yc4J7TV3c2oK745IgbF7B6rWDXIK4NUyEoKo7RQQEuLmP4IlaAvNFEALw_wcB
BALANÇA DE PRECISÃO - MARCA TOLEDO		NOVO	R\$ 1.005,94	https://www.americanas.com.br/produto/55356878/balanca-plataforma-urano-sem-bateria-ur-10-000-light-300-100-22310080369?WT.srch=1&acc=e789ea56094489dff798f86ff51c7a9&epar=bp_pl_00_go_pla_ai_c_geral_gmv&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg1r-GTnQnpVhGlorG8yIXK1qPcFcfR0Xq5pLI_ohbFtCUi8K0tAEW0aAq9BEALw_wcB&i=5b2c66f8ee3dfb1f872543d&o=5c86e8236c28a3cb507f9601&opn=YSMESP&sellerid=89237911000140&wt.srch=1
EQUIPAMENTO PARA BANHO ULTRATERMOSTÁTICO - MOD. 111		NOVO	R\$ 5.115,00	https://www.vitchlab.com.br/produto/banho-ultratermostatico-ssdu-solidsteel-77920?utm_source=&utm_medium=&utm_campaign=&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg2PfhzbWLRpUkaVwTjuYfpL5qxRb_OYqEzJIKUy9-8sFxIR9LSIaApzJEAALw_wcB
VIDRARIA PARA EXPERIMENTOS E ANÁLISES (DIVERSAS PEÇAS E TAMANHOS)		NOVO	R\$ 230,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1145563954-kit-vidraria-para-laboratorio-de-quimica-e-biologia-novo-_JM
BOMBA A VACUO - MARCA PRIMAR MOD. 141		NOVO	R\$ 288,44	https://www.magazineluiza.com.br/bomba-de-vacuio-vix-1-estagio-18cfm-bivolt/p/gc405863ha/ar/aave/?utm_source=google&utm_medium=pla&utm_campaign=PLA_marketplace&partner_id=27485&1=1&seller_id=friopeças&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg0jB7Xvmwrjetl6OvMP9iisXCAsJ-9rwPz7WGWMrJWsfPmixb7be8EaArAEALw_wcB
MESA REDONDA EM MADEIRA COM PÉ EM FERRO		NOVO	R\$ 178,35	https://www.shoptime.com.br/produto/97855941/mesa-de-reuniao-redonda-para-escritorio-diametro-80cm-positano-preto-kasmobile?WT.srch=1&acc=a76c8289649a0bef0524c56c85e71570&epar=bp_pl_00_go_pla_mv_geral_3p&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg1_Pib_lqcQoNQ8LbLw6uot6og4dQemEf_Sjw5sIY5uzt6J4aB17QgaAvZHEALw_wcB&i=5ae55055eec3dfb1f82cd239&o=5d292bee6c28a3cb502980f0&opn=GOOGLEXML&sellerid=3314646000131&wt.srch=1
CADEIRA PARA ESCRITÓRIO FIXA		NOVO	R\$ 53,00	https://www.ecoflexcadeiras.com.br/MLB-830907340-cadeira-iso-plastica-empilhavel-fixa-igrejas-escola-_JM?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=darwin_piloto_ss&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg3v47w5m4f-d7a5dVmTEVfet0JuvRvbyCyozlwXcfwOrNv50RZYFWcaAqF1EALw_wcB&quantity=1
CADEIRA PARA ESCRITÓRIO GIRATÓRIO COM RODRINHAS		NOVO	R\$ 84,55	https://www.casasbahia.com.br/Movels/escritorio/CadeirasdeEscritorio/cadeira-assentex-secretaria-com-base-giratoria-29175.html?utm_medium=Cpc&utm_source=GP_PLA&idSKU=29175&idLojista=10037&utm_campaign=move_smart-shopping&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg0BbWqiCd0tM2EbsT9hNNi5GZer5Xs1askSP4eD8mtLWcs0wjf9pMsaAix7EALw_wcB
APARELHO DE AR CONDICIONADO MARCA YORK 12000 BTUS		NOVO	R\$ 1.077,00	https://www.eletrum.com.br/ar-condicionado-split-philco-pac12000tfm9-12000-btus-frio-branco-220v/p?idsku=140130305&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg0x4ObUROXe-3FP8spAJLbcILbgm_7XOqb0l5pUSPLoC-Ud08HW_saAl25EALw_wcB
ESTANTE EM FERRO COM 10 PRATELEIRAS		NOVO	R\$ 88,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-741902950-estante-de-aco-multi-uso-25cm-5-prateleiras-cinza-_JM?matt_tool=26177295&matt_word&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg108DgpylcV6P8f-So5StvsxB6AxSm6k7fua5EvroIvMRSBJSo0T1gaATLPEALw_wcB&quantity=1
SERVIDOR DEL POWER EDGE (1800 E 1900)		USADO	R\$ 500,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1384509696-servidor-porweredge-1800sc-_JM#position=10&type=item&tracking_id=f4fe6437-bb6a-4f9e-b4b0-dec7d56334e4
ARMÁRIO EM MADEIRA 02 PORTAS		NOVO	R\$ 99,90	https://www.panoramamoveis.com.br/armario-multiuso-2-portas-urbi-902305p-branco-manto-movels-22262.html?utm_source=googleshopping&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg3Cpghbtac95ZHvpNkhrF3j0CY97Ha1S8mbvaooGwig8HVzL9C1sQaAu01EALw_wcB

APARELHO DE FAX - PANASONIC		USADO	R\$ 80,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1084322940-fax-toshiba-modelo-4400-usado-em-bomb-estado-_JM#position=1&type=item&tracking_id=97f6191b-4b84-4f4e-b413-55e1ef203f30
MESA EM FERRO PARA FAX		NOVO	R\$ 57,30	https://www.americanas.com.br/produto/28509284/suporte-para-bebedouro-utilyne-utilaco-branco?WT.srch=1&acc=e789ea56094489dfdf798f86ff51c7a9&epar=bp_pl_00_go_pla_ud_gera_l_gmv&gclid=Cj0KCCQIA-bjyBRCCARisAFboWg1G_loowTaw9q_QQzc1hJsY9vGUP10TcOPOIk_JHUyjadCZatfoCooAtfVEALw_wcB&i=573ff919eec3dfb1f8058541&o=59e78e43eec3dfb1f85a31a9&opn=YSME5P&sellerid=13625799000153&wt.srch=1
APARELHO TELEFONICO MARCAS DIVERSAS		NOVO	R\$ 32,90	https://www.magazineluiza.com.br/telefone-com-fio-intelbras-pleno-preto/p/203214000/tf/apl/?utm_source=google&utm_medium=pla&utm_campaign=&partner_id=5492&1=1&seller_id=magazineluiza&product_group_id=301582914129&ad_group_id=60617611624&gclid=Cj0KCCQIA-bjyBRCCARisAFboWg2Mi85CgkSTc0ePj4Go9JVD3xK1GDIm2gfGmLgCaK_QoxTZQLu4KAaAqhHEALw_wcB
APARELHO DE AR CONDICIONADO MARCA YORK 9000 BTUS		NOVO	R\$ 998,10	https://www.magazineluiza.com.br/ar-condicionado-split-hi-wall-consul-9000-btus-frio-220v-cbn09cb/p/gh3dh7g17e/ar/arar/?utm_source=google&utm_medium=pla&utm_campaign=PLA_marketplace&partner_id=17015&1=1&seller_id=dufriso&product_group_id=743740734123&ad_group_id=62883678182&gclid=Cj0KCCQIA-bjyBRCCARisAFboWg3Uj4357mQkb1QTarPWTdztGcJG3Vik0ioI-zHxOfBinNZdu7YaAuFIEALw_wcB
MESA PARA ESCRITÓRIO EM MADEIRA COM GAVETAS		NOVO	R\$ 143,90	https://www.magazineluiza.com.br/mesa-para-escritorio-105-x-75-x-60-com-gaveteiro-platina-ultra-moveis-corporativo/p/6871127/mo/mes/?utm_source=google&partner_id=19923&seller_id=ultramoveiscorporativo&product_group_id=298390187701&ad_group_id=48543697875&gclid=Cj0KCCQIA-bjyBRCCARisAFboWg07_g8rMXjuSu6DqCjLW4LDZfm2bW116yLRreuZtV8Rj7u4u7BNR4EaAhNxEALw_wcB
GAVETEIRO EM MADEIRA COM 03 GAVETAS		NOVO	R\$ 119,99	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1040618077-gaveteiro-com-3-gavetas-branco-_JM?att_tool=26177295&att_word&gclid=Cj0KCCQIA-bjyBRCCARisAFboWg0Ng5Benkvl5an4R6xVooAgcl3lF620m65mxNz956ytmjxVpCN6oFEaAnVTEALw_wcB&quantity=1&variation=34090396186
ARMÁRIO BAIXO EM MADEIRA 02 PORTAS		NOVO	R\$ 99,90	https://www.casasbahia.com.br/Moveis/AreadeServico/ArmariosMultiuso/armario-baixo-brv-moveis-com-2-portas-e-1-prateleira-branco-27306.html?utm_medium=Cpc&utm_source=GP_PLA&idSku=27306&idLojista=13612&utm_campaign=move_smart-shopping&gclid=Cj0KCCQIA-bjyBRCCARisAFboWg0InLszFUIHX4-CVCHDmVbHUDHtgxn5vCT9s0vFzTw3CxU9DiBGZ8aAunvEALw_wcB
APARELHO DE AR CONDICIONADO YORK 30000 BTUS		NOVO	R\$ 2.676,60	https://www.magazineluiza.com.br/ar-condicionado-split-hi-wall-philco-30000-btus-frio-pac30000fm9-220v/p/acjed9ff3b/ar/arsp/?utm_source=google&utm_medium=pla&utm_campaign=PLA_marketplace&partner_id=17015&1=1&seller_id=dufriso&product_group_id=862032744859&ad_group_id=86604613607&gclid=Cj0KCCQIA-bjyBRCCARisAFboWg3MYvFNQs1Ddn2V1u5qqmGEbn8MYnKvkh8EQne9LFqX7zdsQ7VblaAgF6EALw_wcB
VENTILADOR DE TETO		NOVO	R\$ 109,16	https://www.casasbahia.com.br/ArVentilacao/VentiladoresCirculadores/VentiladordeTeto/ventilador-de-teto-ventisol-wind-light-com-lustre-e-3-velocidades-branco-5879887.html?utm_medium=Cpc&utm_source=GP_PLA&idSku=5879887&idLojista=10037&utm_campaign=arve_smart-shopping&gclid=Cj0KCCQIA-bjyBRCCARisAFboWg3paDD074mSRu_hT1vm6bben0LA1aE_4czXu5njE2XDDdtfdvssaAmG3EALw_wcB
ARMÁRIO EM MADEIRA COM PORTAS EM VIDRO		NOVO	R\$ 655,90	https://www.casasbahia.com.br/moveis/escritorio/estante/estante-livreiro-com-porta-de-vidro-politorno-6650910.html
NO-BREAK SMART UPS 1500		NOVO	R\$ 529,29	https://www.kabum.com.br/cgi-local/site/produtos/descricao_ofertas.cgi?codigo=99538&gclid=Cj0KCCQIA-bjyBRCCARisAFboWg2Dif3-W8j7qs04S6EMOKO3tr7DMVPEbaU83ccxnGChAlpm5j3MaAg4zEALw_wcB
MÁQUINA SOPRADORA MARCA COVA MCO3 (DESATIVADA)		USADO	R\$ 30.000,00	https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/agro-e-industria/maquinas-para-producao-industrial/sopradora-pavan-pac-5-730143622

MISTURADOR DE POLIMEROS PLASTICO		NOVO	R\$ 1.390,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1106702181-misturador-de-racoes-e-produtos-secos-mexedor-_JM
CONJUNTO DE ESTEIRA ELETRICA EM ALUMINIO PARA ALIMENTAR DE ENVAZE (52 MTRS ESTEIRA)		USADO	R\$ 20.000,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1496266522-esteira-transportadora-inox-_JM#position=5&type=item&tracking_id=14137d61-2c42-4f01-a512-18417fd897e2
CONJUNTO DE RESFRIADOR DE AGUA ELETRICO - MARCA SABROE COM 02 TONEL 2000 LTRS		USADO	R\$ 55.000,00	https://www.mfrrural.com.br/detalhe/251373/chiller-resfriador-de-liquido-agua-gelada-200-tr-600-000kcal
REFRIGERADOR PROSDOCIMO		USADO	R\$ 300,00	https://www.desapega.net/p/geladeira-usada-funcionando-perfeitamente/
PIA EM GRANITO COM BALCÃO EM AÇO		NOVO	R\$ 137,23	https://www.magazineluiza.com.br/balcao-de-pia-gabriela-120-cm-branco-flex-ajl-ajl-moveis/p/7392202/mo/gcbc/?&utm_source=google&utm_medium=pla&utm_campaign=PLA_marketplace&partner_id=17050&1=1&seller_id=shoptendtudomoveis&product_group_id=393245269676&ad_group_id=69081781607&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg1i4WpK674OjkyWuBYfW2BQHh5q5SBJQkT7bwwuVDriHoEtAK1WUaAnhKEALw_wcB
MESA EM MADEIRA 3 METROS COMPRIMENTO COM 02 BANCOS EM MADEIRA		NOVO	R\$ 382,41	https://www.madeiramadeira.com.br/conjunto-mesa-e-2-bancos-festivo-life-siena-moveis-534710.html?origem=pla-534710&utm_source=google&utm_medium=pcp&utm_content=conjuntos-de-moveis-para-jardim&utm_term=534710&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg2Gj92iRnpsvSplzjSGz5_M2o05RWPaqZFLWCHRgkmQVN8HO3A0aAhUdEALw_wcB
CONJUNTO DE COMPRESSOR WEG (60 PÉS E 40 PÉS)		NOVO	R\$ 9.998,00	https://www.ferramentaskennedy.com.br/108095/compressor-de-ar-60-pes-350l-bravo-cslv-schulz-220-380v?utm_source=google-shop&utm_medium=shop&utm_campaign=google_shop&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg1qCtW_2_AaAJG7ROznWmw09klsJltq949mYxiadQhPL6vNwT9RZ4aAsNKEALw_wcB
CAIXA DE ÁGUA EM AÇO COM 08 METROS DE ALTURA E 1,20 METROS DE DIAMETRO		USADO	R\$ 8.000,00	https://www.mfrrural.com.br/detalhe/221945/reservatorio-tubular-8-m-fabricacao-de-reservatorios-metlicos-para-agua-combustivel
FILTRO DE OLEO PARA MÁQUINA SOPRADORA		NOVO	R\$ 8.198,00	https://www.dutramaquinas.com.br/p/maquina-de-filtragem-de-oleo-com-filtro-nominal-45-l-min-trif-220v-mfo-1-mfo-1?gclid=Cj0KCQIwY6T1BRDXARISAlqCTXovmRP-44spYlfiWq-OrjyBKSkrwnXA17hE2xy4mdTcPwLDiXUtSoaAkWgEALw_wcB
MÁQUINA DE SOLDA BAMBOZZI TR 250		NOVO	R\$ 632,90	https://www.americanas.com.br/produto/35277283?WT.srch=1&acc=e789ea56094489dffdd798f86ff51c7a9&epar=bp_pl_00_go_pla_casaconst_geral_gmv&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg3G5kiasJRTeCrJv9emJYsxOtm5PGNwSTghRFA6f5SdTp4lFt163laAutwEALw_wcB&i=5d37cdf249f937f625d29d78&o=5aeb1ac2ebb19ac62c516df6&opn=YSMESP&sellerid=26952048000193&wt.srch=1
MÁQUINA DE TESTE PARA GARRAFAS		NOVO	R\$ 161,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1403348848-cilindro-pneumatico-iso-6431-dupla-aco-32-x-150mm-curso-_JM?matt_tool=79246729&matt_word=&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg0P1ntSYMikJ9BIZkbo3Nz7yWZScnymNII5V2niUpxeKROq-S9LPzMaAgh7EALw_wcB
BALANÇA DE PRECISÃO ELETRONICA - WELMY W-1		NOVO	R\$ 690,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1065516246-balanca-computadora-bcw-15-lcd-welmy-_JM?matt_tool=64161083&matt_word=&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg1_8gCuL-BFzC1hWxYzNg-Eieffn8lks1-ppW-9nBKDmnoVFvXhwaAngjEALw_wcB

MESA EM AÇO COM GAVETAS		USADO	R\$ 299,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1211770043-mesa-de-escritorio-de-ferro-com-6-gavetas-usado-no-enviamos-_JM
MÁQUINA SOPRADORA MARCA PAVAN & ZANETTI HDL-5000		Informado	R\$ 10.000,00	Informado pelo vendedor da fábrica
VENTILADOR DE PÉ		NOVO	R\$ 93,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1384799424-ventilador-pedestal-com-3-velocidades-preto-_JM?matt_tool=15006356&matt_word&gclid=Cj0KCCQjA-bjyBRCCARisAFboWg3zob4RBdgqC6ku5PX1NzGBV7KcPoC_YeXowdNzjrnZzATHLh6GTQaAlaQEALw_wcB&quantity=1&variation=47704681860
MÁQUINA SOPRADORA MULTIPET MP-2000 - ANO 2006		aguarda cotação	1	aguarda cotação
COMPRESSOR MP-2000 PARA SOPRADORAS		NOVO	R\$ 13.410,78	https://www.zaffa.com.br/produto/compressor-de-ar-a-parafuso-cpm-75-t-75cv-10-bar-chicago-pneumatic-copia/230775CP=10&origem=google-shopping&gclid=Cj0KCCQjA-bjyBRCCARisAFboWg3G8LH3YgBsR817c-NWV-9bR0Tu9H_1IM2kGOHmg39MLCdLh9gNj08aAv2dEALw_wcB
MÁQUINA INJETORA PLÁSTICA - MARCA PAVAN & ZANETTI NFN-150-P		USADO	R\$ 11.000,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1105038041-injetora-pavan-zanetti-nfn-150-_JM
BALANÇA FILIZOLA		NOVO	R\$ 250,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-707561046-balanca-filizola-no-estado-15-kg-_JM#position=7&type=item&tracking_id=ffb28d86-e225-4d08-9321-a4d899849add
MOINHO PARA PLÁSTICO - MARCA ERIEZ - MOD. FIG-4		NOVO	R\$ 18.500,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1281649208-moinho-shini-mod-sg-2540eb250x400mm-10hp-novo-_JM?matt_tool=64161083&matt_word&gclid=Cj0KCCQjA-bjyBRCCARisAFboWg2Ltk17WfckwXhrHEGkjmG7RBQv25H_10f2EE1UD1c7ye-OuAOXntlaAmTnEALw_wcB&quantity=1&variation=40965747516
MÁQUINA DE RECICLAGEM DE POLÍMEROS PLÁSTICO		NOVO	R\$ 45.000,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-979584233-extrusora-reciclagem-de-plastico-_JM
MÁQUINA AGLUTINADORA DE PLÁSTICO RECICLADO		USADO	R\$ 6.500,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1419945796-aglutinador-60-mm-pead-e-pp-_JM?quantity=1&variation=49848664023#position=7&type=item&tracking_id=77c30085-98da-4043-b368-73a90887ad2f
BALANÇA MECÂNICA FILIZOLA		NOVO	R\$ 568,23	https://www.catral.com.br/balanca-mecanica-micheletti-300kg-aco-carbono-mic-2-b/p?idsku=1411005&utm_source=google-shopping&gclid=Cj0KCCQjA-bjyBRCCARisAFboWg31pRalx2Gfbi3jg2TPCglah9_I4mOWfQyIOWPflLRdNOWQdKkY8saAsiHEALw_wcB
LAVADORA DE GARRAFA PET - MULTIRINSE - MARCA ZEGLA		NOVO	R\$ 34.000,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-791754465-rinserlavador-de-frascos-pet-ou-vidro-_JM#position=18&type=item&tracking_id=cc7d7329-de5e-41f1-845c-fd9d65203a8d







MÁQUINA PARA ENVAZE DE GARRAFAS PET		USADO	R\$ 35.000,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1373203716-maquina-ensadora-JM#position=3&type=item&tracking_id=800ae4c4-715b-49b1-82d8-b74e9e7e2b64
MÁQUINA PARA ENVAZE DE JARRINHA		USADO	R\$ 35.000,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1373203716-maquina-ensadora-JM#position=3&type=item&tracking_id=800ae4c4-715b-49b1-82d8-b74e9e7e2b64
ESTEIRA ELEVADORA PARA TAMPAS GARRAFA PET		USADO	R\$ 2.800,00	http://www.nocelli.com.br/maquinas-equipamentos/esteira-de-corrente
MÁQUINA ROTULADORA PARA GARRAFAS - JPI JP-20R		NOVO	R\$ 29.500,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-973951423-maquina-rotuladora-automatica-rotuladeira-garrafa-cerveja-JM?quantity=1&variation=35479110282#position=11&type=item&tracking_id=b8a5c1fa-1230-47a3-af30-78511c4e8779
MÁQUINA DE ENVAZE PARA GARRAFÃO 05 LITROS (DESATIVADA)		USADO	R\$ 4.560,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1314113718-ensadora-de-liquidos-e-pastosos-pneumatica-30-litros-JM#position=3&type=item&tracking_id=a02458e3-0012-43a1-acf4-bb036a88d058
VENTILADOR DE PÉ		NOVO	R\$ 93,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1384799424-ventilador-pedestal-com-3-velocidades-preto-JM?matt_tool=15006356&matt_word=&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg3zob4RBdggC6ku5PX1NzGBV7KcPoC_YeXowdNzjrnZzATHLh6GTQaAlaQEALw_wcB&quantity=1&variation=47704681860
FILTRO PARA VINAGRE		Arbitrado	R\$ 200,00	
MESA EM ALUMINIO		NOVO	R\$ 297,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1356664997-mesa-de-servico-aco-inox-70x70-padaria-farmacia-acougue-JM?matt_tool=64161083&matt_word=&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg2FseWi4VjgDcbQ-KnlggI-dro2OJrAApePsWrQb9h5cHmlo1dyPUaAny2EALw_wcB&quantity=1&variation=45883868122
CADEIRA EM ALUMINIO		NOVO	R\$ 139,99	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1034935878-cadeira-banqueta-alta-aluminio-mor-pronta-entrega-JM?matt_tool=26177295&matt_word=&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg3lcWcsYD3-M8r-b8zAaH7KawA01bRnblxIMpnaXy2tAKqN3Vkk-waAhziEALw_wcB
TONEL DE MADEIRA CAP. 18000 LITROS		USADO	R\$ 8.500,00	https://www.mfrrural.com.br/detalhe/238811/tonel-de-madeira
TONEL DE MADEIRA CAP. 3000 LITROS		USADO	R\$ 3.500,00	https://www.mfrrural.com.br/detalhe/253261/tonel-de-madeira-jequitiba-1000-litros-para-cachaca
ESCALA EM ALUMINIO 08 DEGRAUS		NOVO	R\$ 139,99	https://www.casasbahia.com.br/Ferramentas/Escadas/escada-de-8-degraus-botafogo-aluminio-1501698789.html?utm_medium=Cpc&utm_source=GP_PLA&idSKU=1501698789&idLojista=36566&utm_campaign=ferr_smart-shopping&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg2UNJWsRkSX-Fj1g0xwKHfEvaasVPfUAYGk5AKgHabHrXCwuOE6VEaAuGJEALw_wcB











TONEL EM ALUMINIO 200 LITROS		USADO	R\$ 100,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-737304082-tanque-de-aco-inox-500-litros-_JM
BOMBONA PLASTICAS CAP. 250 LITROS		NOVO	R\$ 178,08	https://www.emagazine.com.br/bombona-para-combustivel-200-litros-revestimento-interno-em-pead-inmetro?utm_source=Site&utm_medium=GoogleMerchant&utm_campaign=GoogleMerchant&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg0rkoL8Dfk1vw449P5jbdBi8eaERfPDtapZUOK88sFmT-J7PvTavekaAtUFEALw_wcB
EXTINTOR BC - CO2		NOVO	R\$ 85,32	https://www.valejet.com/extintor-de-po-quimico-para-incendio-classe-bc-liquidos-inflamaveis-e-materiais-energizados-6kg/p?idsku=8302&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg3NMuapx6vMzjh3lqB9ZCXO1aeJzAUqL1wC2Ca50BZ3jfrFm0iLiKYaAs69EALw_wcB
ESTEIRA PARA ENVAZE DE GARRAFAS 26 METROS		USADO	R\$ 2.800,00	http://www.nocelli.com.br/maquinas-equipamentos/esteira-de-corrente
IMPRESSORA PARA IMPRESSÃO DE DATA DE VALIDADE E LOTE - LINX		USADO	R\$ 2.999,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1317696783-imprensa-datadora-willett-430-_JM#position=3&type=item&tracking_id=25b4d2f2-a192-45eb-be8e-45b995bcffc6
VENTILADOR DE PAREDE - VENTI-DELTA		NOVO	R\$ 166,90	https://www.leroyerlin.com.br/ventilador-de-parede-50cm-127v-110v-preto-ventisol_87972444?region=outros&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg2AnBiuiS9mOV1KkoeyW30PyNW6utn5O6onCr37oqMRypYQwwTwnjQaAlkceALw_wcB
PALETEIRA MECANICA MANUAL		NOVO	R\$ 1.091,38	https://www.acasadosmacacos.com.br/paletteira-manual--2-2-ton-roda-dupla-nylon-largo-tf22rtl--acm-tools/p?idsku=6336&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg0K0MxrZVzhhsUqeEC-0ypFzd_MxgmmuAbozZi4tdr4Sc2z8Y_xgaArWEEALw_wcB
ENFARDADEIRA PARA GARRAFAS - MOD. EDOS		NOVO	R\$ 6.590,00	https://www.cetroloja.com.br/tunel-de-encolhimento-pequeno?utm_source=Site&utm_medium=GoogleMerchant&utm_campaign=GoogleMerchant&gclid=Cj0KCQIw6T1BRDXARISAlqCTXRyX02c8BAXaHOS1N7vQAvHgZx72wJ4OyODvT8tcBf11dIQbtAaAg_5EALw_wcB
MÁQUINA EMBALADORA PARA CAIXA DE PAPELÃO		NOVO	R\$ 6.966,70	https://www.tecfag.com.br/fechadora-de-caixas-de-papelao?utm_source=Site&utm_medium=GoogleMerchant&utm_campaign=GoogleMerchant&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg0woAFsoCij425WTMh0BSXTbaHROcvtDudpemYKzD8J42JIEwH68aAh78EALw_wcB
ESTANTE EM AÇO COM 05 PRATELEIRAS		NOVO	R\$ 88,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-741902950-estante-de-aco-multi-uso-25cm-5-prateleiras-cinza-_JM?matt_tool=26177295&matt_word&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg1cc23PGmv38OZxbq1QnRQJRhurCA4rE1qalrPTp4Whw2gLPaOwoMaArVQEALw_wcB&quantity=1
ARMÁRIO EM AÇO 04 GAVETAS PARA PASTA SUSPENSAS		NOVO	R\$ 268,70	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-768333035-arquivo-de-aco-junior-com-4-gavetas-patim-cinza-_JM?matt_tool=64161083&matt_word&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg1cc23PGmv38OZxbq1QnRQJRhurCA4rE1qalrPTp4Whw2gLPaOwoMaArVQEALw_wcB&quantity=1&variation=43166649626
COMPUTADOR COMPLETO (CPU, TECLADO, MONITOR)		NOVO	R\$ 899,00	https://www.casasbahia.com.br/Informatica/Computadores/computador-com-monitor-led-aoc-intel-dual-core-241ghz-hd-320gb-4gb-1500590088.html?utm_medium=Cpc&utm_source=GP_PLA&idSKU=1500590088&idLojista=21754&utm_campaign=info_smart-shopping&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFboWg2DsJHaPskq_bqX9NTim-dvkFaVia42KDwD6NGlhtQ8qke-kpHXUcaArjZEALw_wcB



BEBEDOURO DE ÁGUA EUROPA		NOVO	R\$ 942,00	https://www.lojadobebedouro.com.br/bebedouros-industriais/purificadores-de-agua/bebedouro-industrial-suspensao-parede-em-inox-pasilo-lider-bebedouros?parceiro=3298&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg3Y598MXCRD94WOLANujNUK9SwT6uZimCSmQdUd9aDIXHZC6hXIYGMaAjZeEALw_wcB
ARMÁRIO ROUPEIRO EM AÇO COM 16 PORTAS		USADO	R\$ 390,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1421444338-armario-roupeiro-16-portas-oferta-_JM#position=8&type=item&tracking_id=901955cd-5369-4de2-ae05-6287b2f98e
SERRA CIRCULAR DE BANCADA		NOVO	R\$ 790,00	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/agro-e-industria/outros-itens-para-agro-e-industria/serra-circular-com-bancada-713453434
FURADEIRA DE BANCADA		USADO	R\$ 1.000,00	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/agro-e-industria/maquinas-para-producao-industrial/furadeira-de-bancada-industrial-716077651
MÁQUINA DE SOLDA BAMBOZZI - PICCOLA-400		USADO	R\$ 1.190,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1429726746-maquina-de-solda-eletrodo-revestido-piccola-400t-bambozzi-_JM?searchVariation=50320056954&quantity=1&variation=50320056954#searchVariation=50320056954&position=1&type=item&tracking_id=36412059-985c-4921-bc6d-9eb3c77a3e18
ESMERIL PARA AMOLAR FACA		NOVO	R\$ 133,24	https://www.lojadomecanico.com.br/produto/120856/21/225/Moto-Esmeril-de-Bancada-6-Pol-360W-12CV-Bivolt/153/?utm_source=googleshopping&utm_campaign=xmllshopping&utm_medium=cpc&utm_content=120856&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg2z68CjUaC9gz5WxIYJLZMl_8XXtCF0HhRXWSTjB8sSNZ-ly0_A8olaAilpEALw_wcB
SERRA PARA CORTE DE FERRO - DIPLOMAT 3001 - MOD. DPT 180/300A		NOVO	R\$ 8.950,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1089717295-serra-fita-horizontal-ak501-380v-allwerk-_JM#position=4&type=item&tracking_id=19889238-9293-4bba-8696-ca04ba7f6e62
PRENSA CAPACIDADE 03 TONELADAS		NOVO	R\$ 679,00	https://www.lojadomecanico.com.br/produto/137073/11/481/Prensa-Hidraulica-15-Ton-Desmontavel/153/?utm_source=googleshopping&utm_campaign=xmllshopping&utm_medium=cpc&utm_content=137073&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg0BkSMA8eWvOrCL4YOdW46NVguimX-3FWKS3ErhsWWWqMqErh2vrMHoaAjRBEALw_wcB
PRENSA PARA PAPELÃO - CAP. 15 TONELADAS		NOVO	R\$ 679,00	https://www.lojadomecanico.com.br/produto/137073/11/481/Prensa-Hidraulica-15-Ton-Desmontavel/153/?utm_source=googleshopping&utm_campaign=xmllshopping&utm_medium=cpc&utm_content=137073&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARisAFboWg0BkSMA8eWvOrCL4YOdW46NVguimX-3FWKS3ErhsWWWqMqErh2vrMHoaAjRBEALw_wcB
TESOURA PARA CORTE DE CHAPA DE FERRO		NOVO	R\$ 227,42	https://www.magazineleui.com.br/tesoura-guihotina-para-cortar-chapa-5-32-pol-mtc-04-motomil/p/7725939/fs/tpcs/
ELEVADOR INDUSTRIAL CAP. 1000 KG		Arbitrado	R\$ 250,00	
FURADEIRA DE BANCADA		USADO	R\$ 1.000,00	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/agro-e-industria/maquinas-para-producao-industrial/furadeira-de-bancada-industrial-716077651

MÁQUINA DE SOLDA SOLDARC R-250		NOVO	R\$ 498,00	https://www.lojadomecanico.com.br/produto/88672/21/154/Transformador-de-Solda-250A-Bivolt/153/?utm_source=googleshopping&utm_campaign=xmllshopping&utm_medium=cpc&utm_content=88672&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFBoWg0hSXdaO-rigs7FG2C1VpANwhZKHnGH9PSdguKTHohDfe3mP5i21wcaArX0EALw_wcB
ESTUFA PARA AQUECIMENTO DE ELETRODOS DE SOLDA		USADO	R\$ 300,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1431406298-estufa-para-eletrodo-_JM#position=34&type=item&tracking_id=5f344ebe-c4e1-4271-b4e3-8f791474a708
ESMERIL DE BANCADA COM MOTOR WEG		NOVO	R\$ 133,24	https://www.lojadomecanico.com.br/produto/120856/21/225/Moto-Esmeril-de-Bancada-6-Pol-360W-12CV-Bivolt/153/?utm_source=googleshopping&utm_campaign=xmllshopping&utm_medium=cpc&utm_content=120856&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFBoWg2z68CjUaC9gz5WxIYJLZMl_8XxtCF0HhRXWSTjB8sSNZ-ly0_A8olaAilpEALw_wcB
TORNO NARDINI - MOD. ND-250		USADO	R\$ 37.120,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1143744912-torno-mecnico-nardini-nodus-nd-250-_JM#position=12&type=item&tracking_id=52626780-0f30-4d15-aed6-83f0dd80b48c
GRUPO DE GERADOR A DIESEL MOD. PC-GAET (DESATIVADO) - VENDIDO		NOVO	R\$ 34.990,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-710067903-gerador-a-diesel-trifasico-refrigerado-a-agua-matsuyama-_JM?matt_tool=82322591&matt_word&gclid=Cj0KCQjw7qn1BRDqARISAKMbHDYbjKzI9Ep1iQGurowe1PI2AZW3UNRHIAwLrOmVsB7fsOO9e-G0aAkVYEALw_wcB&quantity=1
TORNO DE BANCADA - KOHLBACH		NOVO	R\$ 3.199,00	https://www.lojadomecanico.com.br/produto/130508/11/612/Mini-Torno-Mecanico-350mm-550W-110V/153/?utm_source=googleshopping&utm_campaign=xmllshopping&utm_medium=cpc&utm_content=130508&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFBoWg2NA9k3jiwPzmb7wi6FvWVlBr6U8qvWHPKJbCly8_KxsWJzYwEBVxYaAiWUEALw_wcB
PRENSA MECANICA - CAP. 100 TONELADAS		NOVO	R\$ 8.999,90	https://www.lojadomecanico.com.br/produto/4346/11/481/Prensa-Hidraulica-de-100-Toneladas-sem-Auxiliar/153/?utm_source=googleshopping&utm_campaign=xmllshopping&utm_medium=cpc&utm_content=4346&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFBoWg3RafjgZvHaieoQcwqPCDWooGVStHsKVtBnSxecAg9wPZiarCgXEkaArKmAELw_wcB
MÁQUINA DE SOLDA - WHITE MARTINS - 250		NOVO	R\$ 498,00	https://www.lojadomecanico.com.br/produto/88672/21/154/Transformador-de-Solda-250A-Bivolt/153/?utm_source=googleshopping&utm_campaign=xmllshopping&utm_medium=cpc&utm_content=88672&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFBoWg0hSXdaO-rigs7FG2C1VpANwhZKHnGH9PSdguKTHohDfe3mP5i21wcaArX0EALw_wcB
CADEIRA GIRATÓRIO PARA ESCRITÓRIO COM APOIO DE BRAÇO		NOVO	R\$ 87,63	https://www.newchic.com/pt/chair-cover-5805/p-1386417.html?gmcCountry=BR&currency=BRL&createTmp=1&ID=516219516350&utm_source=googleshopping&utm_medium=shopping&utm_campaign=pla-white-ssc1-br&utm_content=muna5&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFBoWg3SdtgkPsD4f-JtfOImOCQIEgVEgq3UD7yjt_47WQ59yvgHFRVU8aAoPSEALw_wcB
CADEIRA GIRATORIO PARA ESCRITÓRIO		NOVO	R\$ 84,55	https://www.casasbahia.com.br/Moveis/escritorio/CadeirasdeEscritorio/cadeira-assentex-secretaria-com-base-giratoria-29175.html?utm_medium=Cpc&utm_source=GP_PLA&IdSKU=29175&idLojista=10037&utm_campaign=move_smart-shopping&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFBoWg0BbWqjCd0tM2EbsT9hNNI5Gzer5Xs1askSP4eD8mtLWcs0wjf9pMsaAix7EALw_wcB
CADEIRA FIXA PARA ESCRITÓRIO		NOVO	R\$ 53,00	https://www.ecoflexcadeiras.com.br/MLB-830907340-cadeira-iso-plastica-empilhaveil-fixa-igrejas-escola-_JM?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=darwin_piloto_ss&gclid=Cj0KCQIA-bjyBRCCARISAFBoWg3v47w5m4f-_d7a5dVmTEVfet0JURVbYcyozlwXcfwOrNv50RZYFwcaAqF1EALw_wcB&quantity=1
EMPILHADEIRA TOYOTA		USADO	R\$ 29.999,00	https://veiculo.mercadolivre.com.br/MLB-1417378006-empilhadeira-toyota-7fg18-automatica-muito-nova-_JM#position=4&type=item&tracking_id=08626233-8bf1-4e7d-9ff8-f998d8dd4daa

GRUPO DE GERADOR A DIESEL WEG - MOD GTA 250 MI 38		NOVO	R\$ 54.400,00	https://www.magazineluiza.com.br/gerador-diesel-refrig-a-agua-30kva-aberto-tdmg30e3-cod-52-1310-toy/p/dhda61jb07/cj/cjge/
EXTINTOR PÓ QUIMICO BC 50 KG		NOVO	R\$ 1.752,00	https://www.seuposto.com/extintor-de-po-bc-50-kg?utm_source=Site&utm_medium=GoogleMerchant&utm_campaign=GoogleMerchant&gclid=Cj0KCQjA-bjyBRCCARisAFboWg0Td6QZbi7itraX4EgVTt-9wXM_wl9LLz02mhIXKMSdV4aAizZEALw_wcB
BEBEDOURO DE ÁGUA IBBL		NOVO	R\$ 389,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1001006578-bebedouro-coluna-inox-galo-k10-110v-ou-220-consulte-frete-_JM?matt_tool=15006356&matt_word&gclid=Cj0KCQjA-bjyBRCCARisAFboWg0Td6QZbi7itraX4EgVTt-MU_zkBDQjZVybMqjfr0j3wnSMTnQCcaAn3_EALw_wcB&quantity=1
TANQUE EM AÇO E ALUMINIO - ABRANDADOR PARA ÁGUA		NOVO	R\$ 3.250,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-706190943-abrandador-de-agua-manual-1mh-50-l-resina-catinica-_JM?quantity=1
MÁQUINA WAP JACTO CLEAN - J6800		NOVO	R\$ 1.247,59	https://www.casasbahia.com.br/Ferramentas/LavadorasdePressaoFerramentas/lavadora-de-alta-pressao-1450-libras-monofasica-j6800-jactoclean-9323245.html?utm_medium=Cpc&utm_source=GP_PLA&IdSKU=9323245&idLojista=20362&utm_campaign=ferr_smart-shopping&gclid=Cj0KCQjA-nL7yBRD3ARisAjp_oLYaXNmFG_fnqYghSi7LpiQssc9i93Xq_LmOulSDEq1yQ70lBxCscvoaAhx6EALw_wcB
CONJUNTO DE RESFRIADOR DE AGUA ELETRICO - MARCA SABROE COM TONEL 45000 LTRS		USADO	R\$ 25.000,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1105777507-sabroe-_JM#position=3&type=item&tracking_id=d1c778ad-db34-4a49-bc01-727e887313bb
TANQUE EM FIBRA PARA CAMINHÃO - CAPACIDADE 12000 LITROS		USADO	R\$ 9.000,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1015318880-tanque-pipa-para-10000-litrosdagua-e-chassis-de-chevrolet-_JM#position=5&type=item&tracking_id=92084890-d579-46ea-a9a4-ae59c19f47ce
TANQUE EM FERRO -CAP. 38000 LITROS		NOVO	R\$ 34.834,00	https://www.tanquesdobrasil.com.br/tanque-para-combustivel/9-tanque-atmosferico-subterraneo-jaquetado-30000-litros-tripartido-101010.html
CAMINHÃO CHEVROLET 6500 (NÃO FUNCIONA)		USADO	R\$ 15.000,00	https://www.mfrrural.com.br/detalhe/168548/caminhao-chevrolet-marta-rocha-ano-57
COMPRESSOR 40 LIBRAS		NOVO	R\$ 4.594,84	https://www.lojadomecanico.com.br/produto/118537/21/159/Compressor-de-Ar-Alta-Pressao-Industrial-CJ30-APV-40-Pes-360L-175PSI-sem-Motor/153/?utm_source=googleshopping&utm_campaign=xmshopping&utm_medium=cpc&utm_content=118537&gclid=Cj0KCQjA-nL7yBRD3ARisAjp_oLYgu_G1y0456-47tk1pUgPslDmn9zmLTJaHwb_U_GoKJ2QRbbPJNw4aAsPueALw_wcB
DESCASCADOR COM MOTOR ELETRICO WEG		Arbitrado	R\$ 400,00	
LIXADEIRA DE CORREIA PARA MADEIRA - RUAS		USADO	R\$ 2.000,00	https://www.usadobrasil.com.br/r/Details/lixadeira-marcenaria/lixadeira%20marcenaria_mercadolivre_mlb1032682209

PRENSA PARA MADEIRA		USADO	R\$ 16.000,00	https://www.kimaquinas.com/Prensas/Fria/prensa-invicta-manual___1081487-SIT.html
DESEMPENADEIRA PARA MADEIRA		USADO	R\$ 3.800,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1149196987-plaina-desempenadeira-ferro-fundido-160-x-35-_JM?redirectedFromSearch=true
SERRA FITA PARA CORTE DE MADEIRA		USADO	R\$ 2.650,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1263839557-maquina-serra-fita-de-ferro-para-madeira-e-diversos-_JM
DESENGROSSADEIRA PARA MADEIRA		USADO	R\$ 6.000,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1116762910-plaina-desengrossadeira-dambroz-40cm-_JM
FURADEIRA HORIZONTAL ROCKWELL		USADO	R\$ 4.990,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1138588396-furadeira-horizontal-invicta-_JM
TUPIA ROCKWELL		USADO	R\$ 2.810,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1436213321-tupia-m-invicta-com-mesa-de-70-x-70-cms-_JM#position=3&type=item&tracking_id=a7094e44-2bb8-47e1-ae07-64e7d2cfc6a1
FILTRO INDUSTRIAL - MATRICOLA 162/2353		Arbitrado	R\$ 150,00	
BOMBA DE PRESSÃO PARA LAVADOR DE CARRO		NOVO	R\$ 8.504,46	https://www.lojadomecanico.com.br/produto/122899/22/247/lavadora-wayne-hu-6cv-400-libras-220-380v-trifasico-somar-hu66013m
DESPOLPADOR INDUSTRIAL		NOVO	R\$ 1.949,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-973157632-despolpador-industrial-em-inox-bermar-para-leite-de-coco-_JM?quantity=1
GERADOR A GASOLINA 25 KVA		NOVO	R\$ 28.570,00	https://genioferramentas.com.br/gerador-de-energia-a-diesel-30kva-220v-partida-eletrica-injecao-direta-com-ats-tdmg30e3-toyama/
SERRA ELETRICA PARA CORTE DE FERRO		NOVO	R\$ 2.249,10	https://www.agrotama.com.br/produtos/maquina-serra-fita-de-bancada-41-pol-115mm-monofasica-220v-60hz-550w-nmb552r/nagano-102028595,40,264/
DESTILADOR PARA LABORATÓRIO		NOVO	R\$ 1.356,09	https://www.americanas.com.br/produto/1609055271/destilador-de-agua-pilsen-5l-marte-mb1005-220v?WT.srch=1&acc=e789ea56094489dff798f86ff51c7a9&epar=bp_pl_00_go_pla_aic_geral_gmv&gclid=Cj0KCQjwy6T1BRDXARIsAlqCTxrDsMau8IPgNdWeXP-61rFOGFsK3Bgn_8_A7ZxmnoVkBcMICObd1BsaAjbNEALw_wcB&i=5d712cba49f937f6250e7804&o=5e7b41c4f8e95eac3da9e6da&opn=YSMEsP&sellerid=22503187000189&wt.srch=1

BALANÇA FILIZOLA		NOVO	R\$ 250,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-707561046-balanca-filizola-no-estado-15-kg-_JM#position=7&type=item&tracking_id=ffb28d86-e225-4d08-9321-a4d899849add
CENTRIFUGADORA INDUSTRIAL		NOVO	R\$ 5.612,00	https://www.coliseuferramentas.com.br/Bomba-Centrifuga-Fit-065-040-125r-10cv-Schneider-Trifasica
TONEL EM FIBRA PARA EXPERIMENTO (DORNA PEQUENA)		NOVO	R\$ 1.550,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-693440919-caixa-agua-2000-litros-tambor-reservatorio-tanque-sem-bomba-_JM
MOTOR ELÉTRICO PARA RESFRIAMENTO DAS DORNAS		NOVO	R\$ 188,10	https://www.rmaquinas.com.br/bomba-d-agua-periferica-60hz-1-2cv-110-220v-dp-60-dancor/p?idsku=7155&gclid=Cj0KCQiAnL7yBRD3ARisAJp_oLaYP-RP_nmzFdzBCcDLZi5QqsW5n6ERK1Q_pRCVed1R8P9jMjnsQaAvHCEALw_wcB
TONEL EM MADEIRA - CAP. 21000 LITROS (DORNAS)		USADO	R\$ 8.500,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/238811/tonel-de-madeira
TONEL EM MADEIRA - CAP. 21000 LITROS - RESERVATÓRIO PARA VINAGRE		USADO	R\$ 8.500,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/238811/tonel-de-madeira
BOMBA DE SUÇÃO COM CARRINHO		NOVO	R\$ 8.504,46	https://www.lojadomecanico.com.br/produto/122899/22/247/lavadora-wayne-hu-6cv-400-libras-220-380v-trifasico-somar-hu66013m
BATEDOR INDUSTRIAL PARA BETONITA COM BOMBA DE SUÇÃO		NOVO	R\$ 3.950,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1277845254-tanque-misturador-300-litros-_JM?matt_tool=64161083&matt_word&gclid=Cj0KCQiAnL7yBRD3ARisAJp_oLZAQfz3rNFKIPL70IUSAap9q8hrxFDusSptvY34tHl6umZHVeQUAa8aAsKLEALw_wcB&quantity=1
BATEDOR INDUSTRIAL PARA CELULOSE		NOVO	R\$ 494,10	https://www.rmaquinas.com.br/misturador-1050w-rdfm120-br-tools-/p?idsku=2044&gclid=Cj0KCQiAnL7yBRD3ARisAJp_oL_T5tSo7VaUvLO-tdN_g-MKpyk_AmoxfiTq8kzJOOh-RtmB5tW50aAvw6EALw_wcB
FILTRO EM ALUMINIO PARA VINAGRE		Arbitrado	R\$ 200,00	
RESERVATÓRIO PLÁSTICO GRADEADO - CAP. 1000 LITROS		USADO	R\$ 370,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1441876227-container-ibc-1000-litros-bombona-cisterna-caixa-agua-tonel-_JM?quantity=1#position=4&type=item&tracking_id=37170670-82b8-43c0-9a1d-f24d27f9a5ec
TACHO DE INOX COM BASE EM FERRO PARA MELAÇO		Arbitrado	R\$ 300,00	

TONEL EM INOX - CAP. 10000 LITROS		USADO	R\$ 15.000,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/321663/tanques-de-inox-10-000-litros
TONEL EM MADEIRA - CAP. 3000 LITROS		USADO	R\$ 8.500,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/238811/tonel-de-madeira
TONEL EM PLASTICO - CAP. 2000 LITROS		NOVO	R\$ 1.550,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-693440919-caixa-agua-2000-litros-tambor-reservatorio-tanque-sem-bomba-_JM
TONEL EM MADEIRA - CAP. 50000 LITROS		USADO	R\$ 8.500,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/238811/tonel-de-madeira
TONEL EM FIBRA - CAP. 21000 LITROS		USADO	R\$ 8.500,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/238811/tonel-de-madeira
TONEL EM FIBRA - CAP. 40000 LITROS		USADO	R\$ 8.500,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/238811/tonel-de-madeira
TONEL EM FIBRA - CAP. 35000 LITROS		USADO	R\$ 8.500,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/238811/tonel-de-madeira
TONEL EM FIBRA - CAP. 36000 LITROS		USADO	R\$ 8.500,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/238811/tonel-de-madeira
TONEL EM AÇO CARBONO - CAP. 37000 LITROS		USADO	R\$ 35.000,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-900875916-tanque-horizontal-em-aco-carbono-cap-30m-_JM
ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA EM FIBRA		aguarda cotação		1 aguarda cotação
LAVADOR PLASTICO PVC PARA GÁS		USADO	R\$ 32.600,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1279976173-lavador-de-gases-usado-_JM
RELÓGIO PONTO MOD. PRISMA - MARCA HENRY		NOVO	R\$ 219,00	https://tecnoponto.lojaintegrada.com.br/h3myaddy-prisma-super-facil-advanced-r2?gclid=CjwKCAIA7t3yBRADEiwA4GF19gsZUr7Ar1SB2-elTrm9Qfp3mio9elW9l8U3MDd_uiwXyM_v0SpBoCJ-YQAvD_BwE

RELÓGIO PONTO MOD. ORION - MARCA HENRY		NOVO	R\$ 1.200,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-841899680-relogio-de-ponto-orion-6-semi-novo-com-suporte-e-software-_JM
FOGÃO A GÁS DOMÉSTICO (BRASTEMP E DAKO)		NOVO	R\$ 289,90	https://www.tabaratotolevando.com.br/comprar/preco.php?IdProduto=2174&p=2&parc=MjA4&utm_source=XML_Precode&utm_medium=Google+Shopping&gclid=CjwKCAiA7t3yBRADEiwA4GFII3uBvc0GFJKCZj2x7f3mj2WG71g-laxpVtd8EOhjUCW9SDcNA2JcURoCVMEQAvD_BWE
SUCATAS DE MÁQUINARIOS DIVERSOS		ARBITRADO	R\$ 1.500,00	

ECAP









Avaliações e Perícias









Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610









ANEXO









MEMÓRIA DE CÁLCULO








ECAP – Avaliações e Perícias
Rua Padra Anchieta, 2540, Sala 1411, Bignorilho -
Curitiba/PR - 041 3308-9844









Lote	Quant.	Descrição do bem	Cotação	Cotação R\$	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO					VALORES HOMOGENEIZADOS				Fotos dos Bens
					Estado	Garantia	Logística	Oferta	Liquidez	Valor Homogeneizado Unitário MERCADO	Valor Homogeneizado Total MERCADO	Valor Homogeneizado Unitário VENDA FORÇADA	Valor Homogeneizado Total VENDA FORÇADA	
1	1	MESA EM MADEIRA TAMANHO 2,50 MTRS X 1,00 MTR.	NOVO	R\$ 799,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 391,51	R\$ 391,51	R\$ 293,63	R\$ 293,63	
1	8	CADEIRA EM MADEIRA	NOVO	R\$ 77,50	0,70	0,70	1,00	0,70	0,70	R\$ 37,98	R\$ 303,80	R\$ 26,58	R\$ 212,66	
5	1	RACK EM AÇO PARA SERVIDOR DE TELEFONIA	NOVO	R\$ 499,00	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 174,65	R\$ 174,65	R\$ 130,99	R\$ 130,99	
5	1	CENTRAL TELEFONICA INTELBRAS IMPACTA 681	NOVO	R\$ 1.012,80	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 354,48	R\$ 354,48	R\$ 265,86	R\$ 265,86	
6	5	ARMÁRIO EM AÇO 04 GAVETAS PARA PASTA SUSPENSA	USADO	R\$ 90,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 43,20	R\$ 216,00	R\$ 32,40	R\$ 162,00	
6	1	COFRE EM AÇO	NOVO	R\$ 598,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 251,16	R\$ 251,16	R\$ 188,37	R\$ 188,37	
6	3	EXTINTOR TIPO A PARA PAPEIS E MADEIRA	NOVO	R\$ 85,00	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 29,75	R\$ 89,25	R\$ 22,31	R\$ 66,94	
6	4	EXTINTOR TIPO BC - PÓ QUIMICO	NOVO	R\$ 85,32	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 29,86	R\$ 119,45	R\$ 22,40	R\$ 89,59	









1	3	MESA DE CENTRO EM MADEIRA COM TAMPO EM GRANITO	NOVO	R\$ 116,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 56,84	R\$ 170,52	R\$ 42,63	R\$ 127,89	
1	5	POLTRONA EM MADEIRA COM ASSENTO E ENCOSTO EM CORVIM	NOVO	R\$ 165,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 69,30	R\$ 346,50	R\$ 51,98	R\$ 259,88	
1	1	MESA COM TAMPO EM VIDRO E PÉS EM METAL	NOVO	R\$ 89,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 43,61	R\$ 43,61	R\$ 32,71	R\$ 32,71	
2	1	REFRIGERADOR CONSUL 300 LITROS	NOVO	R\$ 1.313,91	0,65	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 597,83	R\$ 597,83	R\$ 448,37	R\$ 448,37	
1	1	MICRO ONDAS ELETROLUX	NOVO	R\$ 269,99	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 132,30	R\$ 132,30	R\$ 99,22	R\$ 99,22	
2	1	FILTRO PARA AGUA - SUMMER LINE PLUS - MARCA EUROPA	NOVO	R\$ 2.080,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 873,60	R\$ 873,60	R\$ 655,20	R\$ 655,20	
1	1	EXPOSITOR EM MADEIRA FORMATO TONEL	NOVO	R\$ 257,90	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 108,32	R\$ 108,32	R\$ 81,24	R\$ 81,24	
2	1	ARMÁRIO EM MADEIRA FORMATO TONEL	ARBITRADO	R\$ 300,00	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	









1	1	REFRIGERADOR FRIGIDAIRE - GENERAL MOTORS	USADO	R\$ 90,00	0,50	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 36,00	R\$ 36,00	R\$ 27,00	R\$ 27,00	
3	3	ESTUFA DE SECAGEM E ESTERILIZAÇÃO - (MARCAS: FANEM E ETICA)	USADO	R\$ 900,00	0,50	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 360,00	R\$ 1.080,00	R\$ 270,00	R\$ 810,00	
3	1	BALANÇA DE PRECISÃO BOSCH S-2000	USADO	R\$ 600,00	0,50	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 240,00	R\$ 240,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00	
3	1	SPECTROPHOTOMETER PERKUN-ELMER - COLEMAN 55	USADO	R\$ 7.945,00	0,50	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 3.178,00	R\$ 3.178,00	R\$ 2.383,50	R\$ 2.383,50	
3	2	DESECADOR EM VIDRO	NOVO	R\$ 280,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 137,20	R\$ 274,40	R\$ 102,90	R\$ 205,80	
3	1	MUFLA PARA INCINERAÇÃO - BRAVAC	NOVO	R\$ 3.490,00	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.221,50	R\$ 1.221,50	R\$ 916,13	R\$ 916,13	
3	8	SUORTE EM FERRO PARA BURETA	NOVO	R\$ 42,51	0,50	0,70	1,00	0,70	0,70	R\$ 14,88	R\$ 119,03	R\$ 10,41	R\$ 83,32	
3	1	EQUIPAMENTO EM INOX PARA FAZER BANHO MARIA	NOVO	R\$ 1.070,00	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 374,50	R\$ 374,50	R\$ 280,88	R\$ 280,88	









3	1	PEAGAMETRO MARCA LOGEM	NOVO	R\$ 1.485,75	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 520,01	R\$ 520,01	R\$ 390,01	R\$ 390,01	
4	1	BALANÇA DE PRECISÃO - MARCA TOLEDO	NOVO	R\$ 1.005,94	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 352,08	R\$ 352,08	R\$ 264,06	R\$ 264,06	
4	1	EQUIPAMENTO PARA BANHO ULTRATERMOSTÁTICO - MOD. 111	NOVO	R\$ 5.115,00	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.790,25	R\$ 1.790,25	R\$ 1.342,69	R\$ 1.342,69	
4	1	VIDRARIA PARA EXPERIMENTOS E ANÁLISES (DIVERSAS PEÇAS E TAMANHOS)	NOVO	R\$ 230,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 112,70	R\$ 112,70	R\$ 84,53	R\$ 84,53	
4	1	BOMBA A VACUO - MARCA PRIMAR MOD. 141	NOVO	R\$ 288,44	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 100,95	R\$ 100,95	R\$ 75,72	R\$ 75,72	
1	1	MESA REDONDA EM MADEIRA COM PÉ EM FERRO	NOVO	R\$ 178,35	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 87,39	R\$ 87,39	R\$ 65,54	R\$ 65,54	
1	3	CADEIRA PARA ESCRITÓRIO FIXA	NOVO	R\$ 53,00	0,65	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 24,12	R\$ 72,35	R\$ 18,09	R\$ 54,26	
1	3	CADEIRA PARA ESCRITÓRIO GIRATÓRIO COM RODRINHAS	NOVO	R\$ 84,55	0,65	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 38,47	R\$ 115,41	R\$ 28,85	R\$ 86,56	









5	1	APARELHO DE AR CONDICIONADO MARCA YORK 12000 BTUS	NOVO	R\$ 1.077,00	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 376,95	R\$ 376,95	R\$ 282,71	R\$ 282,71	
2	4	ESTANTE EM FERRO COM 10 PRATELEIRAS	NOVO	R\$ 88,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 43,12	R\$ 172,48	R\$ 32,34	R\$ 129,36	
5	2	SERVIDOR DEL POWER EDGE (1800 E 1900)	USADO	R\$ 500,00	0,50	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 200,00	R\$ 400,00	R\$ 150,00	R\$ 300,00	
1	2	ARMÁRIO EM MADEIRA 02 PORTAS	NOVO	R\$ 99,90	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 48,95	R\$ 97,90	R\$ 36,71	R\$ 73,43	
5	1	APARELHO DE FAX - PANASONIC	USADO	R\$ 80,00	0,50	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 32,00	R\$ 32,00	R\$ 24,00	R\$ 24,00	
1	1	MESA EM FERRO PARA FAX	NOVO	R\$ 57,30	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 20,06	R\$ 20,06	R\$ 15,04	R\$ 15,04	
5	6	APARELHO TELEFONICO MARCAS DIVERSAS	NOVO	R\$ 32,90	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 11,52	R\$ 69,09	R\$ 8,64	R\$ 51,82	
5	1	APARELHO DE AR CONDICIONADO MARCA YORK 9000 BTUS	NOVO	R\$ 998,10	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 349,34	R\$ 349,34	R\$ 262,00	R\$ 262,00	









1	5	MESA PARA ESCRITÓRIO EM MADEIRA COM GAVETAS	NOVO	R\$ 143,90	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 70,51	R\$ 352,56	R\$ 52,88	R\$ 264,42	
1	2	GAVETEIRO EM MADEIRA COM 03 GAVETAS	NOVO	R\$ 119,99	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 58,80	R\$ 117,59	R\$ 44,10	R\$ 88,19	
1	1	ARMÁRIO BAIXO EM MADEIRA 02 PORTAS	NOVO	R\$ 99,90	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 48,95	R\$ 48,95	R\$ 36,71	R\$ 36,71	
5	1	APARELHO DE AR CONDICIONADO YORK 30000 BTUS	NOVO	R\$ 2.676,60	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 936,81	R\$ 936,81	R\$ 702,61	R\$ 702,61	
5	1	VENTILADOR DE TETO	NOVO	R\$ 109,16	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 38,21	R\$ 38,21	R\$ 28,65	R\$ 28,65	
2	1	ARMÁRIO EM MADEIRA COM PORTAS EM VIDRO	NOVO	R\$ 655,90	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 321,39	R\$ 321,39	R\$ 241,04	R\$ 241,04	
5	1	NO-BREAK SMART UPS 1500	NOVO	R\$ 529,29	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 185,25	R\$ 185,25	R\$ 138,94	R\$ 138,94	
16	2	MÁQUINA SOPRADORA MARCA COVA MCO3 (DESATIVADA)	USADO	R\$ 30.000,00	0,15	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 3.600,00	R\$ 7.200,00	R\$ 2.700,00	R\$ 5.400,00	









7	1	MISTURADOR DE POLIMEROS PLASTICO	NOVO	R\$ 1.390,00	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 486,50	R\$ 486,50	R\$ 364,88	R\$ 364,88	
16	4	CONJUNTO DE ESTEIRA ELETRICA EM ALUMINIO PARA ALIMENTAR DE ENVAZE (52 MTRS ESTEIRA)	USADO	R\$ 20.000,00	0,50	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 8.000,00	R\$ 32.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 24.000,00	
	1	CONJUNTO DE RESFRIADOR DE AGUA ELETRICO - MARCA SABROE COM 02 TONEL 2000 LTRS	USADO	R\$ 55.000,00	0,50	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 22.000,00	R\$ 22.000,00	R\$ 16.500,00	R\$ 16.500,00	
2	1	REFRIGERADOR PROSDOCIMO	USADO	R\$ 300,00	0,40	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 96,00	R\$ 96,00	R\$ 72,00	R\$ 72,00	
2	1	PIA EM GRANITO COM BALCÃO EM AÇO	NOVO	R\$ 137,23	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 57,64	R\$ 57,64	R\$ 43,23	R\$ 43,23	
2	1	MESA EM MADEIRA 3 METROS COMPRIMENTO COM 02 BANCOS EM MADEIRA	NOVO	R\$ 382,41	0,45	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 120,46	R\$ 120,46	R\$ 90,34	R\$ 90,34	
33	4	CONJUNTO DE COMPRESSOR WEG (60 PÉS E 40 PÉS)	NOVO	R\$ 9.998,00	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 3.499,30	R\$ 13.997,20	R\$ 2.624,48	R\$ 10.497,90	
	1	CAIXA DE ÁGUA EM AÇO COM 08 METROS DE ALTURA E 1,20 METROS DE DIAMETRO	USADO	R\$ 8.000,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 3.840,00	R\$ 3.840,00	R\$ 2.880,00	R\$ 2.880,00	









7	1	FILTRO DE OLEO PARA MÁQUINA SOPRADORA	NOVO	R\$ 8.198,00	0,30	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.721,58	R\$ 1.721,58	R\$ 1.291,19	R\$ 1.291,19	
12	1	MÁQUINA DE SOLDA BAMBOZZI TR 250	NOVO	R\$ 632,90	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 265,82	R\$ 265,82	R\$ 199,36	R\$ 199,36	
6	1	MÁQUINA DE TESTE PARA GARRAFAS	NOVO	R\$ 161,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 67,62	R\$ 67,62	R\$ 50,72	R\$ 50,72	
6	1	BALANÇA DE PRECISÃO ELETRÔNICA - WELMY W-1	NOVO	R\$ 690,00	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 241,50	R\$ 241,50	R\$ 181,13	R\$ 181,13	
14	1	MESA EM AÇO COM GAVETAS	USADO	R\$ 299,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 143,52	R\$ 143,52	R\$ 107,64	R\$ 107,64	
	7	MÁQUINA SOPRADORA MARCA PAVAN & ZANETTI HDL-5000	Informado	R\$ 10.000,00	0,15	0,80	1,00	0,70	0,70	R\$ 1.200,00	R\$ 8.400,00	R\$ 840,00	R\$ 5.880,00	
2	1	VENTILADOR DE PÉ	NOVO	R\$ 93,00	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 32,55	R\$ 32,55	R\$ 24,41	R\$ 24,41	
18	2	MÁQUINA SOPRADORA MULTIPET MP-2000 - ANO 2006	aguarda cotação	R\$ 1,00	0,30	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 0,24	R\$ 0,48	R\$ 0,18	R\$ 0,36	










19	1	COMPRESSOR MP-2000 PARA SOPRADORAS	NOVO	R\$ 13.410,78	0,35	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 3.285,64	R\$ 3.285,64	R\$ 2.464,23	R\$ 2.464,23	
20	1	MÁQUINA INJETORA PLÁSTICA - MARCA PAVAN & ZANETTI NFN-150-P	USADO	R\$ 11.000,00	0,40	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 3.520,00	R\$ 3.520,00	R\$ 2.640,00	R\$ 2.640,00	
6	1	BALANÇA FILIZOLA	NOVO	R\$ 250,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 122,50	R\$ 122,50	R\$ 91,88	R\$ 91,88	
21	1	MOINHO PARA PLÁSTICO - MARCA ERIEZ - MOD. FIG-4	NOVO	R\$ 18.500,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 7.770,00	R\$ 7.770,00	R\$ 5.827,50	R\$ 5.827,50	
21	1	MÁQUINA DE RECICLAGEM DE POLÍMEROS PLÁSTICO	NOVO	R\$ 45.000,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 18.900,00	R\$ 18.900,00	R\$ 14.175,00	R\$ 14.175,00	
21	1	MÁQUINA AGLUTINADORA DE PLÁSTICO RECICLADO	USADO	R\$ 6.500,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 3.120,00	R\$ 3.120,00	R\$ 2.340,00	R\$ 2.340,00	
7	1	BALANÇA MECÂNICA FILIZOLA	NOVO	R\$ 568,23	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 238,66	R\$ 238,66	R\$ 178,99	R\$ 178,99	
22	1	LAVADORA DE GARRAFA PET - MULTIRINSE - MARCA ZEGLA	NOVO	R\$ 34.000,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 14.280,00	R\$ 14.280,00	R\$ 10.710,00	R\$ 10.710,00	









22	1	MÁQUINA PARA ENVAZE DE GARRAFAS PET	USADO	R\$ 35.000,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 16.800,00	R\$ 16.800,00	R\$ 12.600,00	R\$ 12.600,00	
23	1	MÁQUINA PARA ENVAZE DE JARRINHA	USADO	R\$ 35.000,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 16.800,00	R\$ 16.800,00	R\$ 12.600,00	R\$ 12.600,00	
23	1	ESTEIRA ELEVADORA PARA TAMPAS GARRAFA PET	USADO	R\$ 2.800,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.344,00	R\$ 1.344,00	R\$ 1.008,00	R\$ 1.008,00	
17	1	MÁQUINA ROTULADORA PARA GARRAFAS - JPJ JP-20R	NOVO	R\$ 29.500,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 12.390,00	R\$ 12.390,00	R\$ 9.292,50	R\$ 9.292,50	
24	1	MÁQUINA DE ENVAZE PARA GARRAÇÃO 05 LITROS (DESATIVADA)	USADO	R\$ 4.560,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 2.188,80	R\$ 2.188,80	R\$ 1.641,60	R\$ 1.641,60	
5	4	VENTILADOR DE PÉ	NOVO	R\$ 93,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 39,06	R\$ 156,24	R\$ 29,30	R\$ 117,18	
24	2	FILTRO PARA VINAGRE	Arbitrado	R\$ 2.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.500,00	R\$ 5.000,00	R\$ 2.500,00	R\$ 5.000,00	
2	6	MESA EM ALUMINIO	NOVO	R\$ 297,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 124,74	R\$ 748,44	R\$ 93,56	R\$ 561,33	









2	2	CADEIRA EM ALUMINIO	NOVO	R\$ 139,99	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 58,80	R\$ 117,59	R\$ 44,10	R\$ 88,19	
	2	TONEL DE MADEIRA CAP. 18000 LITROS	USADO	R\$ 8.500,00	0,65	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 4.420,00	R\$ 8.840,00	R\$ 3.315,00	R\$ 6.630,00	
	1	TONEL DE MADEIRA CAP. 3000 LITROS	USADO	R\$ 3.500,00	0,70	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.960,00	R\$ 1.960,00	R\$ 1.470,00	R\$ 1.470,00	
1	1	ESCADA EM ALUMINIO 08 DEGRAUS	NOVO	R\$ 139,99	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 68,60	R\$ 68,60	R\$ 51,45	R\$ 51,45	
18	1	TONEL EM ALUMINIO 200 LITROS	USADO	R\$ 100,00	0,70	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 56,00	R\$ 56,00	R\$ 42,00	R\$ 42,00	
7	15	BOMBONA PLASTICAS CAP. 250 LITROS	NOVO	R\$ 178,08	0,70	0,70	1,00	0,70	0,70	R\$ 87,26	R\$ 1.308,89	R\$ 61,08	R\$ 916,22	
6	2	EXTINTOR BC - CO2	NOVO	R\$ 85,32	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 29,86	R\$ 59,72	R\$ 22,40	R\$ 44,79	
25	1	ESTEIRA PARA ENVAZE DE GARRAFAS 26 METROS	USADO	R\$ 2.800,00	0,65	0,80	1,00	0,90	0,70	R\$ 1.456,00	R\$ 1.456,00	R\$ 1.310,40	R\$ 1.310,40	









25	1	IMPRESSORA PARA IMPRESSÃO DE DATA DE VALIDADE E LOTE - LINX	USADO	R\$ 2.999,00	0,65	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.559,48	R\$ 1.559,48	R\$ 1.169,61	R\$ 1.169,61	
1	4	VENTILADOR DE PAREDE - VENTI-DELTA	NOVO	R\$ 166,90	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 70,10	R\$ 280,39	R\$ 52,57	R\$ 210,29	
6	1	PALETEIRA MECANICA MANUAL	NOVO	R\$ 1.091,38	0,40	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 305,59	R\$ 305,59	R\$ 229,19	R\$ 229,19	
16	1	ENFARDADEIRA PARA GARRAFAS - MOD. EDOS	NOVO	R\$ 6.590,00	0,20	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 922,60	R\$ 922,60	R\$ 691,95	R\$ 691,95	
	1	MÁQUINA EMBALADORA PARA CAIXA DE PAPELÃO	NOVO	R\$ 6.966,70	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 2.438,35	R\$ 2.438,35	R\$ 1.828,76	R\$ 1.828,76	
2	19	ESTANTE EM AÇO COM 05 PRATELEIRAS	NOVO	R\$ 88,00	0,40	0,70	1,00	0,70	0,70	R\$ 24,64	R\$ 468,16	R\$ 17,25	R\$ 327,71	
2	2	ARMÁRIO EM AÇO 04 GAVETAS PARA PASTA SUSPensa	NOVO	R\$ 268,70	0,40	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 75,24	R\$ 150,47	R\$ 56,43	R\$ 112,85	
5	3	COMPUTADOR COMPLETO (CPU, TECLADO, MONITOR)	NOVO	R\$ 899,00	0,35	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 220,26	R\$ 660,77	R\$ 165,19	R\$ 495,57	









6	1	BEBEDOURO DE ÁGUA EUROPA	NOVO	R\$ 942,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 395,64	R\$ 395,64	R\$ 296,73	R\$ 296,73	
2	3	ARMÁRIO ROUPEIRO EM AÇO COM 16 PORTAS	USADO	R\$ 390,00	0,40	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 124,80	R\$ 374,40	R\$ 93,60	R\$ 280,80	
10	1	SERRA CIRCULAR DE BANCADA	NOVO	R\$ 790,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 331,80	R\$ 331,80	R\$ 248,85	R\$ 248,85	
7	1	FURADEIRA DE BANCADA	USADO	R\$ 1.000,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 480,00	R\$ 480,00	R\$ 360,00	R\$ 360,00	
10	1	MÁQUINA DE SOLDA BAMBOZZI - PICCOLA-400	USADO	R\$ 1.190,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 571,20	R\$ 571,20	R\$ 428,40	R\$ 428,40	
7	1	ESMERIL PARA AMOLAR FACA	NOVO	R\$ 133,24	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 55,96	R\$ 55,96	R\$ 41,97	R\$ 41,97	
10	1	SERRA PARA CORTE DE FERRO - DIPLOMAT 3001 - MOD. DPT 180/300A	NOVO	R\$ 8.950,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 3.759,00	R\$ 3.759,00	R\$ 2.819,25	R\$ 2.819,25	
11	1	PRENSA CAPACIDADE 03 TONELADAS	NOVO	R\$ 679,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 332,71	R\$ 332,71	R\$ 249,53	R\$ 249,53	









11	1	PRENSA PARA PAPELÃO - CAP. 15 TONELADAS	NOVO	R\$ 679,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 285,18	R\$ 285,18	R\$ 213,89	R\$ 213,89	
11	1	TESOURA PARA CORTE DE CHAPA DE FERRO	NOVO	R\$ 227,42	0,55	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 87,56	R\$ 87,56	R\$ 65,67	R\$ 65,67	
6	1	ELEVADOR INDUSTRIAL CAP. 1000 KG	Arbitrado	R\$ 800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 800,00	R\$ 800,00	R\$ 800,00	R\$ 800,00	
11	1	FURADEIRA DE BANCADA	USADO	R\$ 1.000,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 480,00	R\$ 480,00	R\$ 360,00	R\$ 360,00	
12	1	MÁQUINA DE SOLDA SOLDARC R-250	NOVO	R\$ 498,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 209,16	R\$ 209,16	R\$ 156,87	R\$ 156,87	
12	1	ESTUFA PARA AQUECIMENTO DE ELETRODOS DE SOLDA	USADO	R\$ 300,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 144,00	R\$ 144,00	R\$ 108,00	R\$ 108,00	
12	1	ESMERIL DE BANCADA COM MOTOR WEG	NOVO	R\$ 133,24	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 55,96	R\$ 55,96	R\$ 41,97	R\$ 41,97	
25	1	TORNO NARDINI - MOD. ND-250	USADO	R\$ 37.120,00	0,50	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 14.848,00	R\$ 14.848,00	R\$ 11.136,00	R\$ 11.136,00	 









26	1	GRUPO DE GERADOR A DIESEL MOD. PC-GAET (DESATIVADO) - VENDIDO	NOVO	R\$ 34.990,00	0,20	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 4.898,60	R\$ 4.898,60	R\$ 3.673,95	R\$ 3.673,95	
12	1	TORNO DE BANCADA - KOHLBACH	NOVO	R\$ 3.199,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.343,58	R\$ 1.343,58	R\$ 1.007,69	R\$ 1.007,69	
13	1	PRENSA MECANICA - CAP. 100 TONELADAS	NOVO	R\$ 8.999,90	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 3.149,97	R\$ 3.149,97	R\$ 2.362,47	R\$ 2.362,47	
13	1	MÁQUINA DE SOLDA - WHITE MARTINS - 250	NOVO	R\$ 498,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 209,16	R\$ 209,16	R\$ 156,87	R\$ 156,87	
2	1	CADEIRA GIRATÓRIO PARA ESCRITÓRIO COM APOIO DE BRAÇO	NOVO	R\$ 87,63	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 36,80	R\$ 36,80	R\$ 27,60	R\$ 27,60	
2	4	CADEIRA GIRATORIO PARA ESCRITÓRIO	NOVO	R\$ 84,55	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 35,51	R\$ 142,04	R\$ 26,63	R\$ 106,53	
2	3	CADEIRA FIXA PARA ESCRITÓRIO	NOVO	R\$ 53,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 22,26	R\$ 66,78	R\$ 16,70	R\$ 50,09	
27	1	EMPILHadeira TOYOTA	USADO	R\$ 29.999,00	0,70	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 16.799,44	R\$ 16.799,44	R\$ 12.599,58	R\$ 12.599,58	









28	1	GRUPO DE GERADOR A DIESEL WEG -MOD GTA 250 MI 38	NOVO	R\$ 54.400,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 26.656,00	R\$ 26.656,00	R\$ 19.992,00	R\$ 19.992,00	
6	2	EXTINTOR PÓ QUIMICO BC 50 KG	NOVO	R\$ 1.752,00	0,65	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 797,16	R\$ 1.594,32	R\$ 597,87	R\$ 1.195,74	
6	1	BEBEDOURO DE ÁGUA IBBL	NOVO	R\$ 389,00	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 163,38	R\$ 163,38	R\$ 122,54	R\$ 122,54	
29	2	TANQUE EM AÇO E ALUMINIO - ABRANDADOR PARA ÁGUA	NOVO	R\$ 3.250,00	0,65	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.478,75	R\$ 2.957,50	R\$ 1.109,06	R\$ 2.218,13	
6	1	MÁQUINA WAP JACTO CLEAN - J6800	NOVO	R\$ 1.247,59	0,55	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 480,32	R\$ 480,32	R\$ 360,24	R\$ 360,24	
8	2	CONJUNTO DE RESFRIADOR DE AGUA ELETRICO - MARCA SABROE COM TONEL 45000 LTRS	USADO	R\$ 25.000,00	0,65	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 13.000,00	R\$ 26.000,00	R\$ 9.750,00	R\$ 19.500,00	
30	2	TANQUE EM FIBRA PARA CAMINHÃO - CAPACIDADE 12000 LITROS	USADO	R\$ 9.000,00	0,15	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.080,00	R\$ 2.160,00	R\$ 810,00	R\$ 1.620,00	
	8	TANQUE EM FERRO -CAP. 38000 LITROS	NOVO	R\$ 34.834,00	0,65	0,70	1,00	0,70	0,70	R\$ 15.849,47	R\$ 126.795,76	R\$ 11.094,63	R\$ 88.757,03	




31	1	CAMINHÃO CHEVROLET 6500 (NÃO FUNCIONA)	USADO	R\$ 15.000,00	0,65	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 7.800,00	R\$ 7.800,00	R\$ 5.850,00	R\$ 5.850,00	
13	1	COMPRESSOR 40 LIBRAS	NOVO	R\$ 4.594,84	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.929,83	R\$ 1.929,83	R\$ 1.447,37	R\$ 1.447,37	
8	1	DESCASCADOR COM MOTOR ELETRICO WEG	Arbitrado	R\$ 400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 400,00	R\$ 400,00	R\$ 400,00	R\$ 400,00	
14	1	LIXADEIRA DE CORREIA PARA MADEIRA - RUAS	USADO	R\$ 2.000,00	0,55	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 880,00	R\$ 880,00	R\$ 660,00	R\$ 660,00	
14	1	PRENSA PARA MADEIRA	USADO	R\$ 16.000,00	0,55	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 7.040,00	R\$ 7.040,00	R\$ 5.280,00	R\$ 5.280,00	
9	1	DESEMPENADEIRA PARA MADEIRA	USADO	R\$ 3.800,00	0,55	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.672,00	R\$ 1.672,00	R\$ 1.254,00	R\$ 1.254,00	
8	1	SERRA FITA PARA CORTE DE MADEIRA	USADO	R\$ 2.650,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.272,00	R\$ 1.272,00	R\$ 954,00	R\$ 954,00	
9	1	DESENGROSSADEIRA PARA MADEIRA	USADO	R\$ 6.000,00	0,50	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.800,00	

15	1	FURADEIRA HORIZONTAL ROCKWELL	USADO	R\$ 4.990,00	0,50	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.996,00	R\$ 1.996,00	R\$ 1.497,00	R\$ 1.497,00	
15	1	TUPIA ROCKWELL	USADO	R\$ 2.810,00	0,50	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.124,00	R\$ 1.124,00	R\$ 843,00	R\$ 843,00	
32	1	FILTRO INDUSTRIAL - MATRICOLA 162/2353	Arbitrado	R\$ 1.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	
32	1	BOMBA DE PRESSÃO PARA LAVADOR DE CARRO	NOVO	R\$ 8.504,46	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 3.571,87	R\$ 3.571,87	R\$ 2.678,90	R\$ 2.678,90	
7	1	DESPOLPADOR INDUSTRIAL	NOVO	R\$ 1.949,00	0,55	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 750,37	R\$ 750,37	R\$ 562,77	R\$ 562,77	
32	1	GERADOR A GASOLINA 25 KVA	NOVO	R\$ 28.570,00	0,40	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 7.999,60	R\$ 7.999,60	R\$ 5.999,70	R\$ 5.999,70	
13	1	SERRA ELETRICA PARA CORTE DE FERRO	NOVO	R\$ 2.249,10	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 944,62	R\$ 944,62	R\$ 708,47	R\$ 708,47	
8	1	DESTILADOR PARA LABORATÓRIO	NOVO	R\$ 1.356,09	0,50	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 474,63	R\$ 474,63	R\$ 355,97	R\$ 355,97	

6	1	BALANÇA FILIZOLA	NOVO	R\$ 250,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 122,50	R\$ 122,50	R\$ 91,88	R\$ 91,88	
8	1	CENTRIFUGADORA INDUSTRIAL	NOVO	R\$ 5.612,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 2.749,88	R\$ 2.749,88	R\$ 2.062,41	R\$ 2.062,41	
34	1	TONEL EM FIBRA PARA EXPERIMENTO (DORNA PEQUENA)	NOVO	R\$ 1.550,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 759,50	R\$ 759,50	R\$ 569,63	R\$ 569,63	
8	12	MOTOR ELÉTRICO PARA RESFRIAMENTO DAS DORNAS	NOVO	R\$ 188,10	0,60	0,70	1,00	0,70	0,70	R\$ 79,00	R\$ 948,02	R\$ 55,30	R\$ 663,62	
	12	TONEL EM MADEIRA - CAP. 21000 LITROS (DORNAS)	USADO	R\$ 8.500,00	0,60	0,80	1,00	0,70	0,70	R\$ 4.080,00	R\$ 48.960,00	R\$ 2.856,00	R\$ 34.272,00	
	12	TONEL EM MADEIRA - CAP. 21000 LITROS - RESERVATÓRIO PARA VINAGRE	USADO	R\$ 8.500,00	0,70	0,80	1,00	0,70	0,70	R\$ 4.760,00	R\$ 57.120,00	R\$ 3.332,00	R\$ 39.984,00	
7	7	BOMBA DE SUÇÃO COM CARRINHO	NOVO	R\$ 8.504,46	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 4.167,19	R\$ 29.170,30	R\$ 3.125,39	R\$ 21.877,72	
8	1	BATEDOR INDUSTRIAL PARA BETONITA COM BOMBA DE SUÇÃO	NOVO	R\$ 3.950,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 1.935,50	R\$ 1.935,50	R\$ 1.451,63	R\$ 1.451,63	

8	1	BATEDOR INDUSTRIAL PARA CELULOSE	NOVO	R\$ 494,10	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 207,52	R\$ 207,52	R\$ 155,64	R\$ 155,64	
8	2	FILTRO EM ALUMINIO PARA VINAGRE	Arbitrado	R\$ 2.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.500,00	R\$ 5.000,00	R\$ 2.500,00	R\$ 5.000,00	
8	7	RESERVATÓRIO PLASTICO GRADEADO - CAP. 1000 LITROS	USADO	R\$ 370,00	0,70	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 207,20	R\$ 1.450,40	R\$ 155,40	R\$ 1.087,80	
34	1	TACHO DE INOX COM BASE EM FERRO PARA MELAÇO	Arbitrado	R\$ 500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 500,00	R\$ 500,00	R\$ 500,00	R\$ 500,00	
	1	TONEL EM INOX - CAP. 10000 LITROS	USADO	R\$ 15.000,00	0,70	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 8.400,00	R\$ 8.400,00	R\$ 6.300,00	R\$ 6.300,00	
	1	TONEL EM MADEIRA - CAP. 3000 LITROS	USADO	R\$ 8.500,00	0,65	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 4.420,00	R\$ 4.420,00	R\$ 3.315,00	R\$ 3.315,00	
	7	TONEL EM PLASTICO - CAP. 2000 LITROS	NOVO	R\$ 1.550,00	0,65	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 705,25	R\$ 4.936,75	R\$ 528,94	R\$ 3.702,56	
	2	TONEL EM MADEIRA - CAP. 50000 LITROS	USADO	R\$ 8.500,00	0,65	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 4.420,00	R\$ 8.840,00	R\$ 3.315,00	R\$ 6.630,00	

10		TONEL EM FIBRA - CAP. 21000 LITROS	USADO	R\$ 8.500,00	0,60	0,80	1,00	0,65	0,70	R\$ 4.080,00	R\$ 40.800,00	R\$ 2.652,00	R\$ 26.520,00	
2		TONEL EM FIBRA - CAP. 40000 LITROS	USADO	R\$ 8.500,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 4.080,00	R\$ 8.160,00	R\$ 3.060,00	R\$ 6.120,00	
6		TONEL EM FIBRA - CAP. 35000 LITROS	USADO	R\$ 8.500,00	0,60	0,80	1,00	0,70	0,70	R\$ 4.080,00	R\$ 24.480,00	R\$ 2.856,00	R\$ 17.136,00	
4		TONEL EM FIBRA - CAP. 36000 LITROS	USADO	R\$ 8.500,00	0,60	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 4.080,00	R\$ 16.320,00	R\$ 3.060,00	R\$ 12.240,00	
3		TONEL EM AÇO CARBONO - CAP. 37000 LITROS	USADO	R\$ 35.000,00	0,70	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 19.600,00	R\$ 58.800,00	R\$ 14.700,00	R\$ 44.100,00	
34	1	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA EM FIBRA	Arbitrado	R\$ 6.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6.500,00	R\$ 6.500,00	R\$ 6.500,00	R\$ 6.500,00	
34	1	LAVADOR PLASTICO PVC PARA GÁS	USADO	R\$ 32.600,00	0,70	0,80	1,00	0,75	0,70	R\$ 18.256,00	R\$ 18.256,00	R\$ 13.692,00	R\$ 13.692,00	
5	1	RELÓGIO PONTO MOD. PRISMA - MARCA HENRY	NOVO	R\$ 219,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 107,31	R\$ 107,31	R\$ 80,48	R\$ 80,48	

5	1	RELÓGIO PONTO MOD. ORION - MARCA HENRY	NOVO	R\$ 1.200,00	0,70	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 588,00	R\$ 588,00	R\$ 441,00	R\$ 441,00	
2	2	FOGÃO A GÁS DOMÉSTICO (BRASTEMP E DAKO)	NOVO	R\$ 289,90	0,60	0,70	1,00	0,75	0,70	R\$ 121,76	R\$ 243,52	R\$ 91,32	R\$ 182,64	
33	1	SUCATAS DE MÁQUINARIOS DIVERSOS	ARBITRADO	R\$ 1.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	
										R\$ 431.006,05	R\$ 865.258,20	R\$ 325.656,78	R\$ 636.989,36	
















Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO






FOTOS ODS BENS








ECAP – Avaliações e Perícias
Rua Padra Anchieta, 2540, Sala 1411, Bigorrihlo -
Curitiba/PR - 041 3308-9844








Quant.	Descrição do bem	Fotografia
1	MESA EM MADEIRA TAMANHO 2,50 MTRS X 1,00 MTR.	
8	CADEIRA EM MADEIRA	
1	RACK EM AÇO PARA SERVIDOR DE TELEFONIA	
1	CENTRAL TELEFONICA INTELBRAS IMPACTA 681	
5	ARMÁRIO EM AÇO 04 GAVETAS PARA PASTA SUSPENSA	
1	COFRE EM AÇO	








<p>3</p>	<p>EXTINTOR TIPO A PARA PAPEIS E MADEIRA</p>	
<p>4</p>	<p>EXTINTOR TIPO BC - PÓ QUIMICO</p>	
<p>3</p>	<p>MESA DE CENTRO EM MADEIRA COM TAMPO EM GRANITO</p>	
<p>5</p>	<p>POLTRONA EM MADEIRA COM ASSENTO E ENCOSTO EM CORVIM</p>	
<p>1</p>	<p>MESA COM TAMPO EM VIDRO E PÉS EM METAL</p>	
<p>1</p>	<p>REFRIGERADOR CONSUL 300 LITROS</p>	
<p>1</p>	<p>MICRO ONDAS ELETROLUX</p>	







<p>1</p>	<p>FILTRO PARA AGUA - SUMMER LINE PLUS - MARCA EUROPA</p>	
<p>1</p>	<p>EXPOSITOR EM MADEIRA FORMATO TONEL</p>	
<p>1</p>	<p>ARMÁRIO EM MADEIRA FORMATO TONEL</p>	
<p>1</p>	<p>REFRIGERADOR FRIGIDAIRE - GENERAL MOTORS</p>	
<p>3</p>	<p>ESTUFA DE SECAGEM E ESTERILIZAÇÃO - (MARCAS: FANEM E ETICA)</p>	
<p>1</p>	<p>BALANÇA DE PRECISÃO BOSCH S-2000</p>	
<p>1</p>	<p>SPECTROPHOTOMETER PERKUN-ELMER - COLEMAN 55</p>	







2	DESECADOR EM VIDRO	
1	MUFLA PARA INCINERAÇÃO - BRAVAC	
8	SUPORTE EM FERRO PARA BURETA	
1	EQUIPAMENTO EM INOX PARA FAZER BANHO MARIA	
1	PEAGAMETRO MARCA LOGEM	
1	BALANÇA DE PRECISÃO - MARCA TOLEDO	
1	EQUIPAMENTO PARA BANHO ULTRATERMOSTÁTICO - MOD. 111	

<p>1</p>	<p>VIDRARIA PARA EXPERIMENTOS E ANÁLISES (DIVERSAS PEÇAS E TAMANHOS)</p>	
<p>1</p>	<p>BOMBA A VACUO - MARCA PRIMAR MOD. 141</p>	
<p>1</p>	<p>MESA REDONDA EM MADEIRA COM PÉ EM FERRO</p>	
<p>3</p>	<p>CADEIRA PARA ESCRITÓRIO FIXA</p>	
<p>3</p>	<p>CADEIRA PARA ESCRITÓRIO GIRATÓRIO COM RODRINHAS</p>	
<p>1</p>	<p>APARELHO DE AR CONDICIONADO MARCA YORK 12000 BTUS</p>	
<p>4</p>	<p>ESTANTE EM FERRO COM 10 PRATELEIRAS</p>	

<p>1</p>	<p>ARQUIVO EM AÇO COM 7 GAVETAS PARA FICHÁRIO ***(PROPR. DOP ARRENDATÁRIO)***</p>	
<p>2</p>	<p>SERVIDOR DEL POWER EDGE (1800 E 1900)</p>	
<p>3</p>	<p>MESA EM MADEIRA PARA ESCRITÓRIO COM GAVETAS ***(PROPR. DO ARRENDATÁRIO)***</p>	
<p>1</p>	<p>CADEIRA GIRATÓRIO DIRETOR COM RODINHAS ***(PROPR. DO ARRENDATÁRIO)***</p>	
<p>7</p>	<p>CADEIRA GIRATÓRIO PARA ESCRITÓRIO COM APOIO DE BRAÇO ***(PROPR. DOM ARRENDATÁRIO)</p>	
<p>7</p>	<p>NOTEBOOK (1 COMAQ E 6 DELL) ***(PROPR. DO ARRENDATÁRIO)***</p>	
<p>2</p>	<p>ARMÁRIO EM MADEIRA 02 PORTAS</p>	

1	APARELHO DE FAX - PANASONIC	
1	MESA EM FERRO PARA FAX	
6	APARELHO TELEFONICO MARCAS DIVERSAS	
1	APARELHO DE AR CONDICIONADO MARCA YORK 9000 BTUS	
5	MESA PARA ESCRITÓRIO EM MADEIRA COM GAVETAS	
2	GAVETEIRO EM MADEIRA COM 03 GAVETAS	
1	GAVETEIRO EM MADEIRA COM 03 GAVETAS ***(PROPRIEDADE DO ARRENDATÁRIO)***	

<p>1</p>	<p>ARQUIVO EM MADEIRA COM 04 GAVETAS PARA PASTA SUSPENSA ***(PROP. DO ARRENDATÁRIO)</p>	
<p>1</p>	<p>ESTANTE EM MADEIRA COM 02 PRATELEIRAS E 02 PORTAS ***(PROPR. DO ARRENDATÁRIO)***</p>	
<p>1</p>	<p>IMPRESSORA BROTER DCP-L565 2 DN ***(EQUIPAMENTO LOCADO)***</p>	
<p>1</p>	<p>ARMÁRIO BAIXO EM MADEIRA 02 PORTAS</p>	
<p>1</p>	<p>APARELHO DE AR CONDICIONADO YORK 30000 BTUS</p>	
<p>1</p>	<p>VENTILADOR DE TETO</p>	
<p>1</p>	<p>ARMÁRIO EM MADEIRA COM PORTAS EM VIDRO</p>	








<p>1</p>	<p>DOCUMENTOS CONTÁBEIS E FISCAIS DIVERSOS</p>	
<p>1</p>	<p>NO-BREAK SMART UPS 1500</p>	
<p>1</p>	<p>DOCUMENTOS CONTÁBEIS E FISCAIS DIVERSOS</p>	
<p>1</p>	<p>DOCUMENTOS CONTÁBEIS E FISCAIS DIVERSOS</p>	
<p>2</p>	<p>MÁQUINA SOPRADORA MARCA COVA MCO3 (DESATIVADA)</p>	
<p>1</p>	<p>MISTURADOR DE POLIMEROS PLASTICO</p>	
<p>4</p>	<p>CONJUNTO DE ESTEIRA ELETRICA EM ALUMINIO PARA ALIMENTAR DE ENVAZE (52 MTRS ESTEIRA)</p>	








1	CONJUNTO DE RESFRIADOR DE AGUA ELETRICO - MARCA SABROE COM 02 TONEL 2000 LTRS	
1	REFRIGERADOR PROSDOCIMO	
1	PIA EM GRANITO COM BALCÃO EM AÇO	
1	MESA EM MADEIRA 3 METROS COMPRIMENTO COM 02 BANCOS EM MADEIRA	
4	CONJUNTO DE COMPRESSOR WEG (60 PÉS E 40 PÉS)	
1	CAIXA DE ÁGUA EM AÇO COM 08 METROS DE ALTURA E 1,20 METROS DE DIAMETRO	
1	FILTRO DE OLEO PARA MÁQUINA SOPRADORA	








<p>1</p>	<p>MÁQUINA DE SOLDA BAMBOZZI TR 250</p>	
<p>1</p>	<p>MÁQUINA DE TESTE PARA GARRAFAS</p>	
<p>1</p>	<p>BALANÇA DE PRECISÃO ELETRÔNICA - WELMY W-1</p>	
<p>1</p>	<p>MESA EM AÇO COM GAVETAS</p>	
<p>7</p>	<p>MÁQUINA SOPRADORA MARCA PAVAN & ZANETTI HDL-5000</p>	
<p>1</p>	<p>VENTILADOR DE PÉ</p>	
<p>2</p>	<p>MÁQUINA SOPRADORA MULTIPET MP-2000 - ANO 2006</p>	









1	COMPRESSOR MP-2000 PARA SOPRADORAS	
1	MÁQUINA INJETORA PLÁSTICA - MARCA PAVAN & ZANETTI NFN-150-P	
1	BALANÇA FILIZOLA	
1	MOINHO PARA PLÁSTICO - MARCA ERIEZ - MOD. FIG-4	
1	MÁQUINA DE RECICLAGEM DE POLÍMEROS PLÁSTICO	
1	MÁQUINA AGLUTINADORA DE PLÁSTICO RECICLADO	
1	BALANÇA MECÂNICA FILIZOLA	










<p>1</p>	<p>LAVADORA DE GARRAFA PET - MULTIRINSER - MARCA ZEGLA</p>	
<p>1</p>	<p>MÁQUINA PARA ENVAZE DE GARRAFAS PET</p>	
<p>1</p>	<p>MÁQUINA PARA ENVAZE DE JARRINHA</p>	
<p>1</p>	<p>ESTEIRA ELEVADORA PARA TAMPAS GARRAFA PET</p>	
<p>1</p>	<p>MÁQUINA ROTULADORA PARA GARRAFAS - JPJ JP-20R</p>	
<p>1</p>	<p>MÁQUINA DE ENVAZE PARA GARRAFÃO 05 LITROS (DESATIVADA)</p>	
<p>4</p>	<p>VENTILADOR DE PÉ</p>	








<p>2</p>	<p>FILTRO PARA VINAGRE</p>	
<p>6</p>	<p>MESA EM ALUMINIO</p>	
<p>2</p>	<p>CADEIRA EM ALUMINIO</p>	
<p>2</p>	<p>TONEL DE MADEIRA CAP. 18000 LITROS</p>	
<p>1</p>	<p>TONEL DE MADEIRA CAP. 3000 LITROS</p>	
<p>1</p>	<p>ESCADA EM ALUMINIO 08 DEGRAUS</p>	
<p>1</p>	<p>TONEL EM ALUMINIO 200 LITROS</p>	






<p>15</p>	<p>BOMBONA PLASTICAS CAP. 250 LITROS</p>	
<p>2</p>	<p>EXTINTOR BC - CO2</p>	
<p>1</p>	<p>ESTEIRA PARA ENVAZE DE GARRAFAS 26 METROS</p>	
<p>1</p>	<p>IMPRESSORA PARA IMPRESSÃO DE DATA DE VALIDADE E LOTE - LINX</p>	
<p>4</p>	<p>VENTILADOR DE PAREDE - VENTI-DELTA</p>	
<p>1</p>	<p>PALETEIRA MECANICA MANUAL</p>	
<p>1</p>	<p>ENFARDADEIRA PARA GARRAFAS - MOD. EDOS</p>	

<p>1</p>	<p>MÁQUINA EMBALADORA PARA CAIXA DE PAPELÃO</p>	
<p>19</p>	<p>ESTANTE EM AÇO COM 05 PRATELEIRAS</p>	
<p>2</p>	<p>ARMÁRIO EM AÇO 04 GAVETAS PARA PASTA SUSPensa</p>	
<p>3</p>	<p>COMPUTADOR COMPLETO (CPU, TECLADO, MONITOR)</p>	
<p>1</p>	<p>BEBEDOURO DE ÁGUA EUROPA</p>	
<p>3</p>	<p>ARMÁRIO ROUPEIRO EM AÇO COM 16 PORTAS</p>	
<p>1</p>	<p>SERRA CIRCULAR DE BANCADA</p>	








<p>1</p>	<p>FURADEIRA DE BANCADA</p>	
<p>1</p>	<p>MÁQUINA DE SOLDA BAMBOZZI - PICCOLA-400</p>	
<p>1</p>	<p>ESMERIL PARA AMOLAR FACA</p>	
<p>1</p>	<p>SERRA PARA CORTE DE FERRO - DIPLOMAT 3001 - MOD. DPT 180/300A</p>	 
<p>1</p>	<p>PRENSA CAPACIDADE 03 TONELADAS</p>	
<p>1</p>	<p>PRENSA PARA PAPELÃO - CAP. 15 TONELADAS</p>	
<p>1</p>	<p>TESOURA PARA CORTE DE CHAPA DE FERRO</p>	

1	ELEVADOR INDUSTRIAL CAP. 1000 KG		
1	FURADEIRA DE BANCADA		
1	MÁQUINA DE SOLDA SOLDARC R-250		
1	ESTUFA PARA AQUECIMENTO DE ELETRODOS DE SOLDA		
1	ESMERIL DE BANCADA COM MOTOR WEG		
1	TORNO NARDINI - MOD. ND-250		
1	GRUPO DE GERADOR A DIESEL MOD. PC-GAET (DESATIVADO) - VENDIDO		








1	TORNO DE BANCADA - KOHLBACH	
1	PRENSA MECANICA - CAP. 100 TONELADAS	
1	MÁQUINA DE SOLDA - WHITE MARTINS - 250	
1	CADEIRA GIRATÓRIO PARA ESCRITÓRIO COM APOIO DE BRAÇO	
4	CADEIRA GIRATORIO PARA ESCRITÓRIO	
3	CADEIRA FIXA PARA ESCRITÓRIO	
1	EMPILHADEIRA TOYOTA	








<p>1</p>	<p>GRUPO DE GERADOR A DIESEL WEG - MOD GTA 250 MI 38</p>	
<p>2</p>	<p>EXTINTOR PÓ QUIMICO BC 50 KG</p>	
<p>1</p>	<p>BEBEDOURO DE ÁGUA IBBL</p>	
<p>2</p>	<p>TANQUE EM AÇO E ALUMINIO - ABRANDADOR PARA ÁGUA</p>	
<p>1</p>	<p>MÁQUINA WAP JACTO CLEAN - J6800</p>	
<p>2</p>	<p>CONJUNTO DE RESFRIADOR DE AGUA ELETRICO - MARCA SABROE COM TONEL 45000 LTRS</p>	
<p>2</p>	<p>TANQUE EM FIBRA PARA CAMINHÃO CAPACIDADE 12000 LITROS</p>	




<p>8</p>	<p>TANQUE EM FERRO -CAP. 38000 LITROS</p>	
<p>1</p>	<p>CAMINHÃO CHEVROLET 6500 (NÃO FUNCIONA)</p>	
<p>1</p>	<p>COMPRESSOR 40 LIBRAS</p>	
<p>1</p>	<p>DESCASCADOR COM MOTOR ELETRICO WEG</p>	
<p>1</p>	<p>LIXADEIRA DE CORREIA PARA MADEIRA - RUAS</p>	
<p>1</p>	<p>PRENSA PARA MADEIRA</p>	
<p>1</p>	<p>DESEMPENADEIRA PARA MADEIRA</p>	

<p>1</p>	<p>SERRA FITA PARA CORTE DE MADEIRA</p>	
<p>1</p>	<p>DESENGROSSADEIRA PARA MADEIRA</p>	
<p>1</p>	<p>FURADEIRA HORIZONTAL ROCKWELL</p>	
<p>1</p>	<p>TUPIA ROCKWELL</p>	
<p>1</p>	<p>FILTRO INDUSTRIAL - MATRICOLA 162/2353</p>	
<p>1</p>	<p>BOMBA DE PRESSÃO PARA LAVADOR DE CARRO</p>	
<p>1</p>	<p>DESPOLPADOR INDUSTRIAL</p>	

1	GERADOR A GASOLINA 25 KVA	
1	SERRA ELETRICA PARA CORTE DE FERRO	
1	DESTILADOR PARA LABORATÓRIO	
1	BALANÇA FILIZOLA	
1	CENTTRIFUGADORA INDUSTRIAL	
1	TONEL EM FIBRA PARA EXPERIMENTO (DORNA PEQUENA)	
12	MOTOR ELÉTRICO PARA RESFRIAMENTO DAS DORNAS	

<p>12</p>	<p>TONEL EM MADEIRA - CAP. 21000 LITROS (DORNAS)</p>	
<p>12</p>	<p>TONEL EM MADEIRA - CAP. 21000 LITROS - RESERVATÓRIO PARA VINAGRE</p>	
<p>7</p>	<p>BOMBA DE SUÇÃO COM CARRINHO</p>	
<p>1</p>	<p>BATEDOR INDUSTRIAL PARA BETONITA COM BOMBA DE SUÇÃO</p>	
<p>1</p>	<p>BATEDOR INDUSTRIAL PARA CELULOSE</p>	
<p>2</p>	<p>FILTRO EM ALUMINIO PARA VINAGRE</p>	
<p>7</p>	<p>RESERVATÓRIO PLASTICO GRADEADO - CAP. 1000 LITROS</p>	

<p>1</p>	<p>TACHO DE INOX COM BASE EM FERRO PARA MELAÇO</p>	
<p>1</p>	<p>TONEL EM INOX - CAP. 10000 LITROS</p>	
<p>1</p>	<p>TONEL EM MADEIRA - CAP. 3000 LITROS</p>	
<p>7</p>	<p>TONEL EM PLASTICO - CAP. 2000 LITROS</p>	
<p>2</p>	<p>TONEL EM MADEIRA - CAP. 50000 LITROS</p>	
<p>10</p>	<p>TONEL EM FIBRA - CAP. 21000 LITROS</p>	
<p>2</p>	<p>TONEL EM FIBRA - CAP. 40000 LITROS</p>	

6	TONEL EM FIBRA - CAP. 35000 LITROS	
4	TONEL EM FIBRA - CAP. 36000 LITROS	
3	TONEL EM AÇO CARBONO - CAP. 37000 LITROS	
1	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA EM FIBRA	
1	LAVADOR PLASTICO PVC PARA GÁS	
1	RELÓGIO PONTO MOD. PRISMA - MARCA HENRY	
1	RELÓGIO PONTO MOD. ORION - MARCA HENRY	

<p>2</p>	<p>FOGÃO A GÁS DOMÉSTICO (BRASTEMP E DAKO)</p>	
<p>1</p>	<p>SUCATAS DE MÁQUINARIOS DIVERSOS</p>	

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610
www.avaliacoesecap.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2.864 - 05/2020

Lote de terreno sob nº 1 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 600,00m² e 540,00m² de galpões. Composto pela matrícula 7.232 do CRI de Lucélia

1ª Vara Cível De Lucélia/SP

AUTOS: Nº 0002931-51.2012.8.26.0326



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	11
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17
10	ENCERRAMENTO	18

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Memória de Cálculo
- Documentos do imóvel
 - Matrícula
 - Recibo de Prestação de Serviço

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: Helcio Kronberg

OBJETO: Lote de terreno sob nº 1 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 600,00m² e 540,00m² de galpões. Composto pela matrícula 7.232 do CRI de Lucélia

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Evolutivo²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 114.000,00
(Cento e quatorze mil reais).

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado fator comercialização. O método de capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. NO caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.**

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

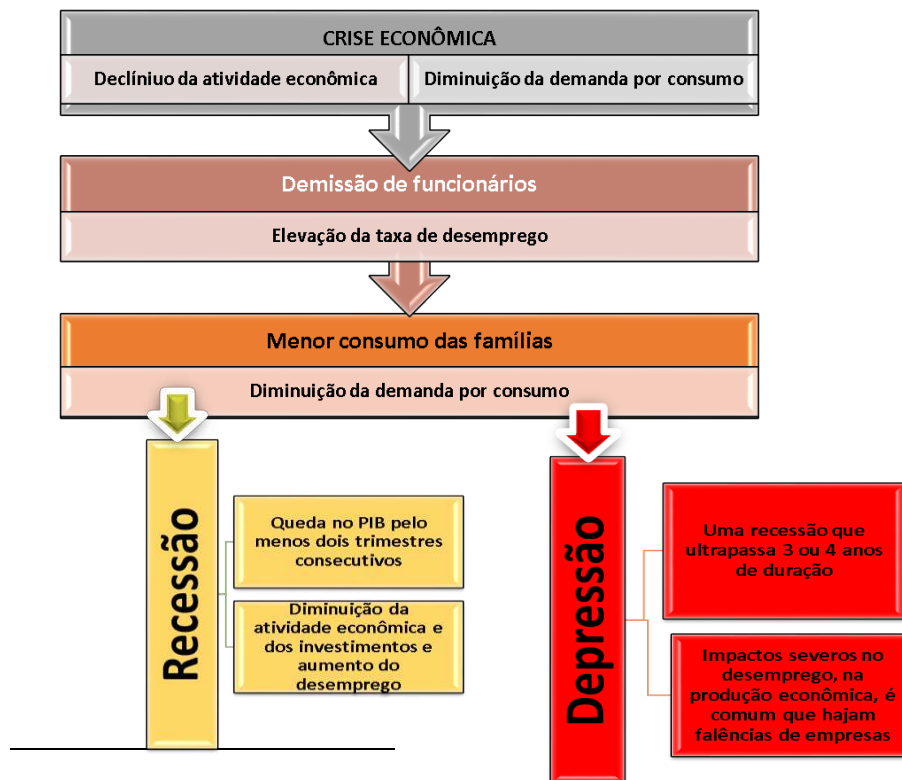
Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Lucélia e vista técnica ao local

AS descrições dos terrenos conforme matrícula, podem não coincidir com as divisões dos lotes conforme croqui da Prefeitura Municipal de Lucélia S/P.

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leilão não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-19 em uma situação-paradigma⁴.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (i) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (ii) falta de dinheiro circulante e (iii) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

⁴ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização 8.1.1.3 – Garantia e item 8.1.1.4 – Liquidez, deste trabalho.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano

3.2 Descrição sumária do bem

Lote de terreno sob nº 1 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 600,00m² e 540,00m² de galpões. Composto pela matrícula 7.232 do CRI de Lucélia

Localização:

Rua Eisuke Gushiken Lat -21.722505° Long. -51.024632°



4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Lucélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°43'13" sul e a uma longitude 51°01'08" oeste, estando a uma altitude de 438 metros. Sua população estimada em 2016 era de 21.330 habitantes.

Hidrografia

Ribeirão do Pavão

Rio Aguapei

Rio do Peixe

Rodovias

SP-294

Lucélia é cidade mãe de outras cidades da Nova Alta Paulista.

Em 1914 foi iniciado um trabalho de demarcação de terras na região onde hoje está localizada Lucélia. Esse trabalho foi concluído em 1918. A colonização dessa região se iniciou em 1927, com a abertura e formação de fazendas, entre as quais as primeiras delas, Fazenda Baliza e a seguir Fazenda Santa Cecília, para onde se instalaram imigrantes, sobretudo russos e eslavos.

Em 1929 foi construído o primeiro rancho, num determinado local que deu o nome de “Zona da Mata”, origem da atual Lucélia, com cerca de 12 casas, cemitério e algumas chácaras, quando a venda de lotes do novo povoado foi feita pela CAIC (Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização).

Em 1939, se deu a fundação de Lucélia, cujas terras pertenciam às comarcas de Araçatuba, Guararapes, Martinópolis, Tupã e Valparaíso. Em 1944 Lucélia foi elevada à categoria do Distrito de Paz, Município e Comarca, pelo Decreto-Lei Nº 14.334, de 30 de novembro de 1944.

A base econômica sempre foi a agricultura, em um território formado por pequenas, médias e grandes propriedades, com grande destaque para a produção de café, amendoim e algodão, o que impulsionou o setor, fazendo se estabelecer na cidade uma grande estrutura para processamento e armazenamento dessa produção. O cenário econômico mudou a partir dos anos 70, com o ingresso da pecuária no campo.

A partir dos anos 80, com o lançamento do Proálcool, do governo federal, que estimulou o plantio de cana-de-açúcar para a produção de álcool combustível, essa atividade econômica se estabeleceu na cidade, e se tornou um marco econômico local e regional. Em torno da indústria de bioenergia, estabeleceu-se uma ampla cadeia de setores secundários, que empregam muitos trabalhadores e movimentam a economia local, um termômetro determinante para a atividade econômica da cidade, com reflexos diretos em todos os setores do Município. (Ass. Comunicação da Prefeitura de Lucélia)

Lucélia
<u>Município do Brasil</u>
Símbolos



Bandeira



Brasão de armas

Hino

Lema

Lucent Officia tua Lucélia

Apelido(s)

"Capital da Amizade"

Gentílico

luceliense

Localização



Lucélia

Localização de Lucélia no [Brasil](#)

[Wikimédia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Lucélia

Coordenadas	 21° 43' 12" S 51° 01' 08" O
País	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo
<u>Região intermediária</u>^[1]	Presidente Prudente
<u>Região imediata</u>^[1]	Adamantina-Lucélia
Municípios limítrofes	Adamantina , Bento de Abreu , Rubiácea , Salmourão , Inúbia Paulista , Sagres , Pracinha e Mariápolis
Distância até a <u>capital</u>	589 km ^[2]
História	
Fundação	24 de junho de 1939
Emancipação	30 de novembro de 1944
<u>Aniversário</u>	24 de junho
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Carlos Ananias Campos de Souza Júnior (PSB , 2017 – 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[3]	314,455 km ²
<u>População total</u> (Estimativa: IBGE/2016 ^[4])	21 330 hab.
<u>Densidade</u>	67,8 hab./km ²
Clima	Subtropical (Cfa)
<u>Altitude</u>	438 m

<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2000 ^[5])	0,782 — <i>alto</i>
<u>PIB</u> (IBGE/2008 ^[6])	<u>R\$</u> 190 617,628 mil
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2008 ^[6])	<u>R\$</u> 9 475,4

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵:

5.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;

5.2.2 Valor de liquidação forçada;

5.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

⁶ Comprador especial: *adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado.* NBR 14.653-1: 2019 3.1.10

- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Lote de terreno sob nº 1 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 600,00m² e 540,00m² de galpões. Composto pela matrícula 7.232 do CRI de Lucélia

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

Matrícula 2.232

Um imóvel urbano constituído pelo lote nº 01 da quadra 4, localizado neste Município e Comarca, com área superficial de 600,00m², medindo 30,00m de frente por 20,00m ditos da frente aos fundos, dentro das seguintes confrontações: pela frente divide-se com a Rua Eisuke Gusiken; pelos fundos divide-se com o lote nº 2, pela direita de quem da rua olha o terreno divide-se com o lote nº 5; pelo lado esquerdo, divide-se com a Avenida Internacional.

Benfeitoria

Galpões com 540,00m²

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁷

7.1 **Liquidez:** ruim

7.2 **Desempenho de mercado:** ruim

7.3 **Absorção pelo mercado:** ruim

7.4 **Público alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários

7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como

⁷ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁸, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁹, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado¹⁰.

⁸ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019

⁹ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019

¹⁰ **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/ acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Garantia: Percepção de risco: 0,90 (1,0 – 0,10).

8.1.1.4 Liquidez: 0,80 (1,0 – 0,20)

8.1.1.4.1 Falta de dinheiro circulante: 0,10

8.1.1.4.2 Velocidade da transformação do bem em dinheiro: 0,10

8.1.1.5 Aproveitamento: Benfeitoria parcial, ou seja, a totalidade de benfeitoria está parte no terreno avaliado e parte em terreno de terceiro

8.1.1.6 Fator Oferta/Comercialização

$FO = 100\% - FV - FA \quad FO = 0,75$

Onde: FV = Fator venda forçada= 22%

*17% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

$FA = \text{Fator Aluguel}^{**} = 3 \%$

$0,5 \times \text{Valor do Imóvel} \times 6$

Valor do imóvel

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo¹¹.

8.3 Método Evolutivo

¹¹ Método de quantificação de custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo¹², onde:

$$VF = VT + (VB \times FG \times FL \times FO)$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FG = Fator Garantia (explicado no item 8.1.1.3)

FL = Fator Liquidez (explicado no item 8.1.1.4)

FO = Fator Oferta/comercialização

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 151.644,57 (Cento e cinquenta e um mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos)

9.1.1 Valor de mercado do terreno: R\$ 44.648,63

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria: R\$ 106.995,94

9.2 VALOR DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 113.733,42 (Cento e treze mil, setecentos e trinta e três reais e quarenta e dois centavos)

9.2.1 Valor de leilão do terreno: R\$ 33.486,47

9.2.2 Valor de mercado da benfeitoria R\$ 80.246,96

9.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

¹² método evolutivo: onde, a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, e somatória dos valores, do terreno e das benfeitorias.

R\$ 114.000,00 (Cento e quatorze mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 08de maio de 2020

ECAP – Avaliações e Perícias



Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Terreno com área de		600,00 m ²		Fatores de Homogeneização					Valor do m ²
Amostra	Valor	Área	R\$ m ²	Localização	Área	Garantia	Liquidez	Oferta	Homogeneizado
1,00	85.000,00	600,00	141,67	1,00	1,00	0,90	0,70	1,00	89,22
2,00	16.800,00	210,00	80,00	1,25	0,88	0,90	0,70	1,00	55,44
3,00	50.000,00	400,00	125,00	1,05	0,95	0,90	0,70	1,00	78,55
Médias	50.600,00	403,33	115,56						74,41
URL 1	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-urbano-plano-600m2-730142365								
URL 2	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-728890295								
URL 3	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-em-lucelia-sp-726329548#								

Área do terreno em m ²	600,00
Valor m ² homogeneizado	R\$ 74,41
Valor de Mercado do Terreno	R\$ 44.648,63

Benfeitorias	Valor	Garantia	Liquidez	Aprov.	Oferta	V. homogeneizado
Daca aberta	R\$ 169.833,24	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 106.994,94
TOTAL	R\$ 169.833,24					R\$ 106.995,94

Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 151.644,57
-----------------------------------	-----------------------

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE LEILÃO DO IMÓVEL

Terreno com área de		600,00 m ²		Fatores de Homogeneização					Valor do m ²
Amostra	Valor	Área	R\$ m ²	Localização	Área	Garantia	Liquidez	Oferta	Homogeneizado
1,00	85.000,00	600,00	141,67	1,00	1,00	0,90	0,70	0,75	66,94
2,00	16.800,00	210,00	80,00	1,25	0,88	0,90	0,70	0,75	41,58
3,00	50.000,00	400,00	125,00	1,05	0,95	0,90	0,70	0,75	58,91
Médias	50.600,00	403,33	115,56						55,81

Área do terreno em m ²	600,00
Valor m ² homogeneizado	R\$ 55,81
Valor de Leilão do Terreno	R\$ 33.486,47

Benfeitorias	Valor	Garantia	Liquidez	Aprov.	Oferta	V. homogeneizado
Daca aberta	R\$ 169.833,24	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 80.246,22
TOTAL	R\$ 169.833,24					R\$ 80.246,96

Valor de Leilão do Imóvel	R\$ 113.733,42
----------------------------------	-----------------------

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2020 às 15:08. Sob o número 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 55CFFC6. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 55CFFC6.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 540,00**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00**2) CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

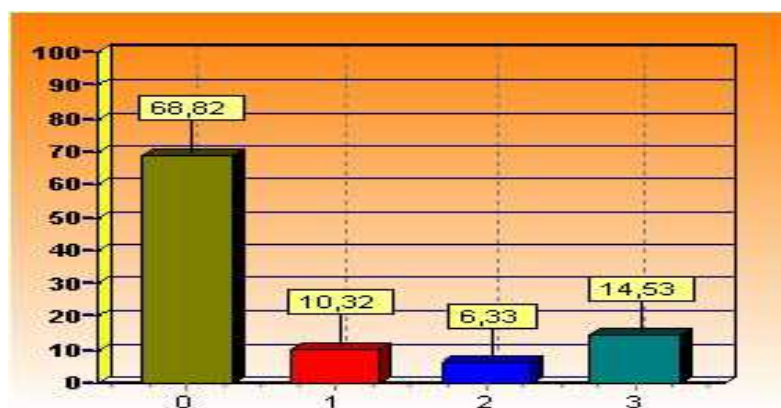
A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2020 às 15:08, sob o número WLUC20700086013. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 55CFFC6.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Legenda (considerando a depreciação):**

68,82 % Custo da construção

10,32 % Custo da administração da construção

6,33 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 169.833,24

cento e sessenta e nove mil, oitocentos e trinta e três reais e vinte e quatro centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Lote 91b1

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Kronberg

Lograd.:

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: Lucélia

Estado: São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 16,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 35,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 70,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 72,95

Fator de depreciação (decimal): 0,2705

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 08/05/2020

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 540,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 800,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Julio Cesar Moro

OFICIAL

Cartório de Registro de Imóveis

FLS. 2103

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

ficha 01

Livro n.º 2

Registro Geral

Atos e referências

MATRÍCULA N.º 7.232 (SETE MIL DUZENTOS E TRINTA E DOIS) - DATA: 30/11/1.992.-

IMÓVEL: "Um imóvel urbano constituído pelo lote nº 01 (um) da quadra nº-04 (quatro), localizado neste município e comarca, com a área superficial de 600,00 metros quadrados, medindo 30,00 metros de frente por 20,00-metros ditos da frente aos fundos, dentro das seguintes divisas e confrontações: pela frente divide-se com a atual Rua Eisuke Gushiken, antiga - Rua D. Pedro I; pelos fundos divide-se com o lote nº 02; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno divide-se com o lote nº 05; e pelo lado esquerdo divide-se com a Avenida Internacional".-

PROPRIETÁRIO: J. RAPACCI & CIA. LTDA., com sede nesta cidade de Lucélia-SP., à Avenida Internacional nº 2.578, inscrita no CGC/MF. sob nº - 51.833.549/0001-06.-

TÍTULO: Fusão.-

REGISTROS ANTERIORES: R.3 da Matrícula nº 824 e R.1 da Matrícula nº 973, ambas deste registro.- Lucélia, 30 de novembro de 1.992.- O Escrevente Autorizado: *[assinatura]* (GILMAR LOPES).- Desta Cr\$ 4.186,56-Guia 224/92.-

Av.1/7232

Lucélia, 02 de dezembro de 1.992.-

Por requerimento datado de 01/12/1.992, devidamente assinado, com firma-reconhecida, acompanhado das Certidões nºs 225/92 e 205/92 expedidas pela Prefeitura Municipal de Lucélia-SP., e Certidão Negativa de Débito - CND sob nº 719852 Série "C", expedida pela Agência do INSS de Adamantina SP., que ficam arquivados neste, verifica-se que sobre o imóvel supra - foi edificado um prédio em alvenaria de tijolos, coberto com telhas onduladas de alumínio, com 905,00 mts2., de área construída, sendo 600,00 mts2., de construção térreo e 305,00 mts2., de construção subsolo, totalizando a área acima mencionada, destinado para indústria de vinagre, e que recebeu o nº 95 da Rua Eisuke Gushiken, neste município e comarca, tendo um valor venal de Cr\$ 162.082.785,00.- O Escrevente Autorizado: *[assinatura]* (GILMAR LOPES).- Desta Cr\$ 598.895,64-Guia 226/92.-

R.2/7.232

Lucélia, 06 de janeiro de 1.993.-

CREDOR: Banco do Estado de São Paulo S/A., inscrito no CGC/MF. nº 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado nº 06, São Paulo-SP.- DEVEDOR: J. Rapacci & Cia Ltda, CGC/MF nº 51.833.549/0001-06, com sede a Avenida Internacional nº 2.578, Lucélia-SP.- TÍTULO: Hipoteca.- FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Industrial datada de 04-01-1.993.- VALOR: Cr\$ 2.477.400.000,00.- (Dois bilhões, quatrocentos e setenta e sete milhões e quatrocentos mil cruzeiros).- PRAZO: 11-07-95 JUROS: 10,70% a.a.- Registro auxiliar sob nº 4.857 livº 3 neste registro.- O Escr. Autº: *[assinatura]* (GERSON-LUIS FERRARI).-

Av.3/7.232

Lucélia, 08 de fevereiro de 1.993.-

Por Aditivo à Cédula de Crédito Industrial, datado de 14-01-1.993, registrada sob nº R.2 supra, devidamente assinado pelas partes contratantes, resolveram de comum acordo alterar o prazo para vencimento da obrigação, que fica alterado para 14-07-1.995.- Nada mais continha o referido Aditivo.- O Escr. Autº: *[assinatura]* (GERSON LUIS FERRARI).-

Av-4-7232 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo n.º 71.409).

Penhora

(continua no verso)

M: matrícula - R: registro - Av: averbação



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091- Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000

Tele/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

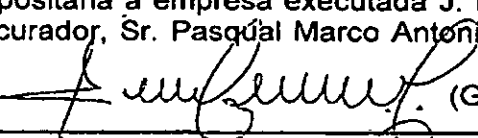
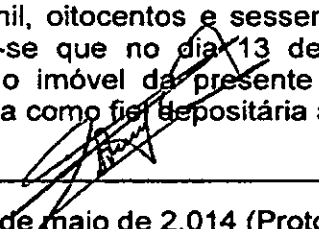
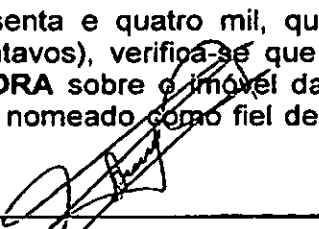
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Página nº 1

MATRÍCULA N.º 7.232 (SETE MIL DUZENTOS E TRINTA E DOIS)

Este documento foi registrado em 09/08/2020 às 15:08, sob o número WLUCS07000286073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #695E8A0B.

Matrícula nº 7.232

Atos e referências	Livro n.º 2 Registro Geral
	<p>Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Processo n.º 326.01.2010.003669-1, n.º de ordem: 115/10, em que a FAZENDA NACIONAL move contra a empresa proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.050.449,99 (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a PENHORA sobre diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada J. Rapacci & Cia. Ltda, na pessoa do seu procurador, Sr. Pasquál Marco Antônio Micali. Desta: <i>nihil</i> (item 1.7 da Tabela). O Preposto Substituto:  (Gilmar Lopes).</p>
	<p>Av-5-7232 - Em 22 de abril de 2.014 (Protocolo n.º 74.730 - 16/04/2014). Penhora. Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/04/2014, protocolo de penhora online PH000059078, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de Ordem: 0001431-91.2005.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra APARECIDO DEMETRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25; JOSÉ MARIA RAPACCI - CPF/MF. n.º 325.222.668-53; e J RAPACCI CIA LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.152.862,84 (um milhão, cento e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e dois reais e oitenta e quatro centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a empresa J RAPACCI CIA LTDA. O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).</p>
	<p>Av-6-7232 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.839 - 16/05/2014). Penhora. Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060931, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 049/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$. 18.964.573,98 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda. O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).</p>
	<p>Av-7-7232 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014). Penhora. Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA.,</p>

(continue na ficha 02)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2020 às 15:08, sob o número WLUC207000288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #695E8A0B.



REGISTRO DE IMÓVEIS 5226
LUCÉLIA-SP
02/10/2014

matrícula

7.232

ficha

02

Lucélia 30 de novembro de 1992

para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-8-7232 - Em 17 de julho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-9-7232 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-10-7232 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-7232 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**,

continua no verso



Este documento foi protocolado em 08/08/2014 às 15:58, sob o número WLUC2700288073. Para acessar o original, acesse o site https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 605E8A0B.

matrícula

7.232

ficha

02

verso

move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-7232 - Em 08 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Substituto do Oficial: (Gilmar Lopes).

Av-13-7232 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-7232 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

continua na ficha (03)



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 7.232

Ficha 03F

Julio Cesar Moro OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: Nº 11.963-6

Lucélia, 30 de novembro de 1992

REGISTRO DE IMÓVEIS LUCÉLIA-SP

FLS. 03/03

Av-15-7232 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH000086198, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda, na pessoa de seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-16-7232 - Em 19 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.329 - 17/02/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/02/2016, protocolo de penhora online PH000114341, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 000571-75.2014, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP



Este documento foi registrado em 06/08/2029 às 18:09, sob o número WLUC20700286073
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 865E8A0E.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Dorival Rodrigues de Barros, nº 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax: 18-3551-1325

E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

BEL. JULIO CESAR MORO
OFICIAL

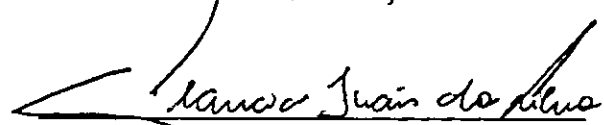
CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei nº 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

Lucélia, 25 de julho de 2019



Bel. Glaucia Thais da Silva
Preposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:

- Ao Oficial... : R\$31,68
- Ao Estado... : R\$9,00
- Ao IPESP... : R\$6,16
- Ao Reg. Civil: R\$1,67
- Ao Trib. Just: R\$2,17
- Ao ISS..... : R\$0,63
- Ao MP..... : R\$1,52
- TOTAL..... : R\$52,83

Certidão expedida às 10:37:46 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP**

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



11.354

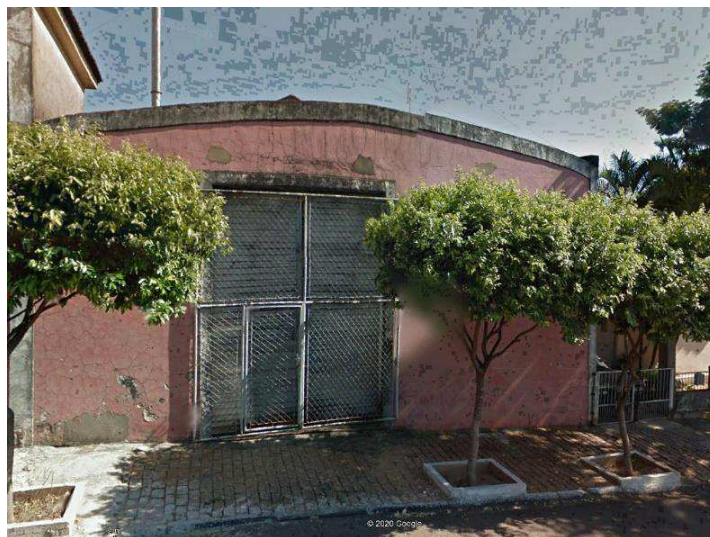
Selo: 1196363C300113540AR20C19V

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2019 às 14:09, sob o número WLUC201900288073. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #65E50B.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
 2.824 - 05/2020**

Lotes de terreno sob nº 5 e nº 8 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 1.200,00m² e 1.120,00m² de galpões. Composto pelas matrículas 936 e 7.336 do CRI de Lucélia

1ª Vara Cível De Lucélia/SP



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	11
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17
10	ENCERRAMENTO	18

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Memória de Cálculo
- Documentos do imóvel
 - Matrícula
 - Recibo de Prestação de Serviço

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: Helcio Kronberg

OBJETO: Lotes de terreno sob nº 5 e nº 8 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 1.200,00m² e 1.120,00m² de galpões. Composto pelas matrículas 936 e 7.336 do CRI de Lucélia

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Evolutivo²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 221.000,00
(Duzentos e vinte e um mil reais)

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado fator comercialização. O método de capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. NO caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.**

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

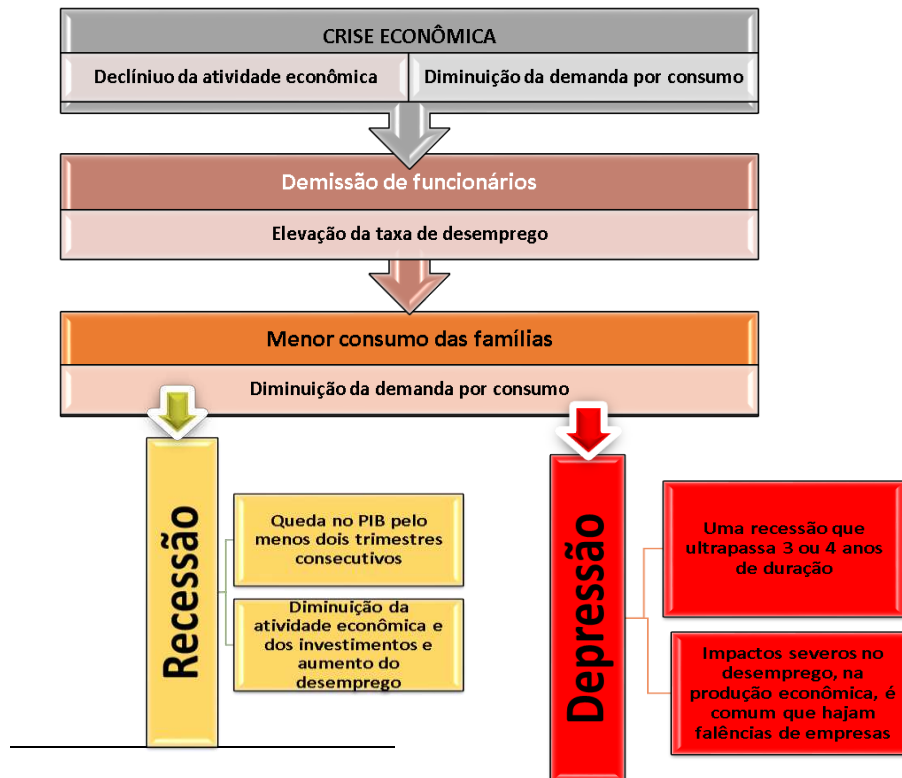
Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Lucélia e vista técnica ao local

AS descrições dos terrenos conforme matrícula, podem não coincidir com as divisões dos lotes conforme croqui da Prefeitura Municipal de Lucélia S/P.

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leilão não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-1:19 em uma situação-paradigma⁴.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (i) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (ii) falta de dinheiro circulante e (iii) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

⁴ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização 8.1.1.3 – Garantia e item 8.1.1.4 – Liquidez, deste trabalho.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano

3.2 Descrição sumária do bem

Lotes de terreno sob nº 5 e nº 8 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 1.200,00m² e 1.120,00m² de galpões. Composto pelas matrículas 936 e 7.336 do CRI de Lucélia Localização:

Testada Rua Alcides Rossi Lat. -21.721820° Long -51.024742°

Testada R Eisuke Gushiken Lat. -21.722285° Long. -51.024561°



4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Lucélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°43'13" sul e a uma longitude 51°01'08" oeste, estando a uma altitude de 438 metros. Sua população estimada em 2016 era de 21.330 habitantes.

Hidrografia

Ribeirão do Pavão

Rio Aguapei

Rio do Peixe

Rodovias

SP-294

Lucélia é cidade mãe de outras cidades da Nova Alta Paulista.

Em 1914 foi iniciado um trabalho de demarcação de terras na região onde hoje está localizada Lucélia. Esse trabalho foi concluído em 1918. A colonização dessa região se iniciou em 1927, com a abertura e formação de fazendas, entre as quais as primeiras delas, Fazenda Baliza e a seguir Fazenda Santa Cecília, para onde se instalaram imigrantes, sobretudo russos e eslavos.

Em 1929 foi construído o primeiro rancho, num determinado local que deu o nome de “Zona da Mata”, origem da atual Lucélia, com cerca de 12 casas, cemitério e algumas chácaras, quando a venda de lotes do novo povoado foi feita pela CAIC (Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização).

Em 1939, se deu a fundação de Lucélia, cujas terras pertenciam às comarcas de Araçatuba, Guararapes, Martinópolis, Tupã e Valparaíso. Em 1944 Lucélia foi elevada à categoria do Distrito de Paz, Município e Comarca, pelo Decreto-Lei Nº 14.334, de 30 de novembro de 1944.

A base econômica sempre foi a agricultura, em um território formado por pequenas, médias e grandes propriedades, com grande destaque para a produção de café, amendoim e algodão, o que impulsionou o setor, fazendo se estabelecer na cidade uma grande estrutura para processamento e armazenamento dessa produção. O cenário econômico mudou a partir dos anos 70, com o ingresso da pecuária no campo.

A partir dos anos 80, com o lançamento do Proálcool, do governo federal, que estimulou o plantio de cana-de-açúcar para a produção de álcool combustível, essa atividade econômica se estabeleceu na cidade, e se tornou um marco econômico local e regional. Em torno da indústria de bioenergia, estabeleceu-se uma ampla cadeia de setores secundários, que empregam muitos trabalhadores e movimentam a economia local, um termômetro determinante para a atividade econômica da cidade, com reflexos diretos em todos os setores do Município. (Ass. Comunicação da Prefeitura de Lucélia)

Lucélia
<u>Município do Brasil</u>
Símbolos



Bandeira



Brasão de armas

Hino

Lema

Lucent Officia tua Lucélia

Apelido(s)

"Capital da Amizade"

Gentílico

luceliense

Localização



Lucélia

Localização de Lucélia no [Brasil](#)

[Wikimédia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Lucélia

Coordenadas	 21° 43' 12" S 51° 01' 08" O
País	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo
<u>Região intermediária</u>^[1]	Presidente Prudente
<u>Região imediata</u>^[1]	Adamantina-Lucélia
Municípios limítrofes	Adamantina , Bento de Abreu , Rubiácea , Salmourão , Inúbia Paulista , Sagres , Pracinha e Mariápolis
Distância até a <u>capital</u>	589 km ^[2]
História	
Fundação	24 de junho de 1939
Emancipação	30 de novembro de 1944
<u>Aniversário</u>	24 de junho
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Carlos Ananias Campos de Souza Júnior (PSB , 2017 – 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[3]	314,455 km ²
<u>População total</u> (Estimativa: IBGE/2016 ^[4])	21 330 hab.
<u>Densidade</u>	67,8 hab./km ²
Clima	Subtropical (Cfa)
<u>Altitude</u>	438 m

<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2000 ^[5])	0,782 — <i>alto</i>
<u>PIB</u> (IBGE/2008 ^[6])	<u>R\$</u> 190 617,628 mil
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2008 ^[6])	<u>R\$</u> 9 475,4

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵:

5.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;

5.2.2 Valor de liquidação forçada;

5.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

⁶ **Comprador especial:** *adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado.* NBR 14.653-1: 2019 3.1.10

- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Lotes de terreno sob nº 5 e nº 8 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 1.200,00m² e 1.120,00m² de galpões. Composto pelas matrículas 936 e 7.336 do CRI de Lucélia

6.1 Matrícula

De acordo com as matrículas, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

Matrícula 936

Parte do lote de terreno sob nº5 da quadra 4, situado nesta Cidade e Comarca, na Vila Cayres, com frente Rua Dom Pedro I (Atual R. Eisuke Gushiken), onde mede 10,00m; de um lado mede 40,00m, dividindo com o remanescente do aludido lote; de outro lado mede também 40,00m. dividindo com o lote nº 1 e, finalmente nos fundo mede 10,00m., dividindo com o lote nº 6, todos da mesma quadra.

Benfeitorias:

Um galpão em alvenaria de 320,00m²

Matrícula 7.336

Um imóvel urbano constituído pelo Lote nº 8 e parte do lote nº 5 da quadra 4, localizado neste Município e comarca, com área superficial de 800,00m², medindo 20,00m. de frente por 40,00m. ditos de frente aos fundos, dentro das seguintes dividas e

confrontações: pela frente divide-se com a Rua Alcides Rossi; pelo lado direito de quem da rua olha o terreno, divide-se com o lote nº 9 e parte do lote nº 5; pelo lado esquerdo divide-se com o lote nº 7 e remanescente do mesmo lote nº 5; e finalmente pelos fundos divide-se com a outra parte do lote nº 5

Um galpão em alvenaria de 800,00m²

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁷

7.1 Liquidez: ruim

7.2 Desempenho de mercado: ruim

7.3 Absorção pelo mercado: ruim

7.4 Público alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopólio: é constituído por um único comprador*

⁷ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁸, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁹, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado¹⁰.

⁸ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019

⁹ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019

¹⁰ **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/ acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Garantia: Percepção de risco: 0,90 (1,0 – 0,10).

8.1.1.4 Liquidez: 0,80 (1,0 – 0,20)

8.1.1.4.1 Falta de dinheiro circulante: 0,10

8.1.1.4.2 Velocidade da transformação do bem em dinheiro: 0,10

8.1.1.5 Fator Oferta/Comercialização

$FO = 100\% - FV - FA \quad FO = 0,75$

Onde: FV = Fator venda forçada = 22%

*17% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

$FA = \text{Fator Aluguel}^{**} = 3\%$

$0,5 \times \text{Valor do Imóvel} \times 6$

Valor do imóvel

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo¹¹.

8.3 Método Evolutivo

¹¹ Método de quantificação de custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo¹², onde:

$$VF = VT + (VB \times FG \times FL \times FO)$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FG = Fator Garantia (explicado no item 8.1.1.3)

FL = Fator Liquidez (explicado no item 8.1.1.4)

FO = Fator Oferta/comercialização

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 294.890,51 (Duzentos e noventa e quatro mil, oitocentos e noventa reais e cinquenta e um centavos)

9.1.1 Valor de mercado do terreno:

R\$ 81.779,25

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria: R\$ 213.111,26

9.1.3 Benfeitoria 1: R\$ 152.640,24

9.1.4 Benfeitoria 2: R\$ 60.469,02

9.2 VALOR DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 221.167,88 (Duzentos e vinte e um mil, cento e sessenta e sete reais e oitenta e oito centavos)

¹² método evolutivo: onde, a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, e somatória dos valores, do terreno e das benfeitorias.

- 9.2.1 Valor de leilão do terreno R\$ 61.334,44
- 9.2.2 Valor de mercado da benfeitoria R\$ 159.833,45
- 9.2.3 Benfeitoria 1: R\$ 114.480,18
- 9.2.4 Benfeitoria 2: R\$ 45.351,76

9.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 221.000,00 (Duzentos e vinte e um mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 04 de maio de 2020

ECAP – Avaliações e Perícias



Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

fls. 5750

Terreno com área de		1.200,00 m ²		Fatores de Homogeneização					Valor do m ²
Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Localização	Área	Garantia	Liquidez	Oferta	Homogeneizado
1,00	85.000,00	600,00	141,67	1,00	0,92	0,90	0,70	1,00	82,11
2,00	16.800,00	210,00	80,00	1,25	0,80	0,90	0,70	1,00	50,40
3,00	50.000,00	400,00	125,00	1,05	0,87	0,90	0,70	1,00	71,94
Médias	50.600,00	403,33	115,56						68,15
URL 1	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-urbano-plano-600m2-730142365								
URL 2	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-728890295								
URL 3	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-em-lucelia-sp-726329548#								

Área do terreno em m ²	1.200,00
Valor m ² homogeneizado	R\$ 68,15
Valor de Mercado do Terreno	R\$ 81.779,25

Benefitorias	Valor	Garantia	Liquidez	Aprov.	Oferta	V. homogeneizado
Barracão 1	R\$ 242.286,10	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 152.640,24
Barracão 2	R\$ 95.982,57	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 60.469,05
TOTAL	R\$ 338.268,67					R\$ 213.111,29

Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 294.890,51
-----------------------------------	-----------------------

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE LEILÃO DO IMÓVEL

Terreno com área de		1.200,00 m ²		Fatores de Homogeneização					Valor do m ²
Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Localização	Área	Garantia	Liquidez	Oferta	Homogeneizado
1,00	85.000,00	600,00	141,67	1,00	0,92	0,90	0,70	0,75	61,58
2,00	16.800,00	210,00	80,00	1,25	0,80	0,90	0,70	0,75	37,80
3,00	50.000,00	400,00	125,00	1,05	0,87	0,90	0,70	0,75	53,99
Médias	50.600,00	403,33	115,56						51,11

Área do terreno em m ²	1.200,00
Valor m ² homogeneizado	R\$ 51,11
Valor de Leilão do Terreno	R\$ 61.334,44

Benefitorias	Valor	Garantia	Liquidez	Aprov.	Oferta	V. homogeneizado
Barracão 1	R\$ 242.286,10	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 114.480,18
Barracão 2	R\$ 95.982,57	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 45.351,76
TOTAL	R\$ 338.268,67					R\$ 159.831,94

Valor de Leilão do Imóvel	R\$ 221.167,88
----------------------------------	-----------------------

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Lote 5 b1

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Kronberg

Lograd.:

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: Lucélia

Estado: São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 4,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 35,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 70,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 72,95

Fator de depreciação (decimal): 0,2705

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 04/05/2020

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 800,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 800,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 800,00$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:**2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

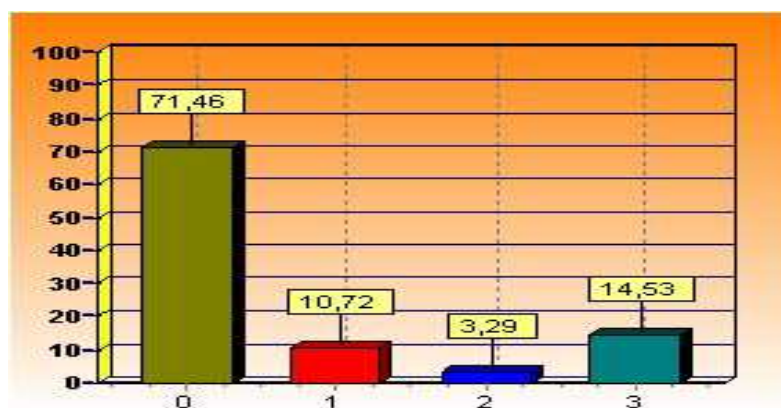
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Legenda (considerando a depreciação):**

71,46 % Custo da construção

10,72 % Custo da administração da construção

3,29 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 242.286,10

duzentos e quarenta e dois mil, duzentos e oitenta e seis reais e dez centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Lote 5 b2

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Kronberg

Lograd.:

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: Lucélia

Estado: São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 3,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIAÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 35,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 70,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 72,95

Fator de depreciação (decimal): 0,2705

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 04/05/2020

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 320,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 800,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 320,00$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:**2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

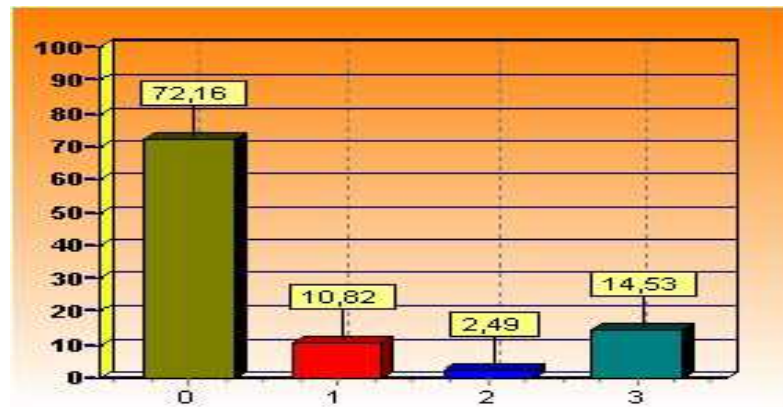
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Legenda** (considerando a depreciação):

72,16 % Custo da construção

10,82 % Custo da administração da construção

2,49 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temas:

VFC = Valor final das construções (R\$): 95.982,57

noventa e cinco mil, novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Julio Cesar Moro

OFICIAL

Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

matrícula
7.336

folha
01

IMÓVEL: "Um imóvel urbano constituído pelo lote nº 08 (oito) e parte do lote nº 05- (cinco) da quadra nº 04 (quatro), localizado neste município e comarca, com a área superficial de 800,00 metros quadrados, medindo 20,00 metros de frente por 40,00 metros ditos da frente aos fundos, dentro das seguintes divisas e confrontações: pela frente divide-se com a Rua Alcides Rossi; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno divide-se com o lote nº 09 e parte do lote nº 06; pelo lado esquerdo divide-se com o lote nº 07 e remanescente do mesmo lote nº 05; e finalmente pelos fundos divide-se com a outra parte do lote nº 05".- PROPRIETÁRIO: J. RAPACCI & CIA. LTDA., sociedade comercial de responsabilidade limitada, estabelecida nesta cidade - Av. Internacional nº 2.578, inscrita no CGC/MF. nº 51.833.549/0001-06.- TÍTULO: Fusão.- TÍTULOS AQUISITIVOS: R.7 da Matrícula nº 1.114 e R.5 da Matrícula nº 1.040 ambas deste registro. - Lucélia, 23 de abril de 1.993.- O Escrevente Autorizado: (GILMAR LOPES).-

Av.1/7.336-Lucélia, 23 de abril de 1.993.-

Por requerimento datado de 22/04/1.993, devidamente assinado, com firma reconhecida acompanhado da Certidão nº 054/93 expedida pela Prefeitura Municipal de Lucélia e - Certidão Negativa de Débito-CND sob nº 720039 Série "C" expedida em data de 04/02/93 pela Agência do INSS de Adamantina-SP., que ficam arquivados neste, verifica-se que sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi edificado um prédio em alvenaria de tijolos, coberto com telhas de alumínio, destinado a depósito de embalagens, com 800,00 metros quadrados de área construída, sendo que referido prédio recebeu o nº 215 da Rua Alcides Rossi, neste município e comarca, tendo um valor venal de Cr\$ 341.468.000,00.- O Escrevente Autorizado: (GILMAR LOPES).- D. Cr\$ 598.895,64-Guia 075/93.-

R.2/7.336-Lucélia, 26 de maio de 1.993.-

CREDOR: Banco América do Sul S.A., CGC/MF. nº 61.230.165/0001-44, com sede na Av. Brigadeiro Luiz Antonio nº 2020, Bela Vista, São Paulo-SP
DEVEDOR: J. RAPACCI & CIA LTDA, CGC/MF. nº 51.833.549/0001-06, com sede à Avenida Internacional nº 2.542/78, Lucélia-SP.- TÍTULO: Hipoteca
FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Industrial de 25/05/1.993.- VALOR: CR\$ 3.966.700.000,00 (Três bilhões, novecentos e sessenta e seis milhões e setecentos mil cruzeiros).- PRAZO: 06-05-1.994.- JUROS:-15,50 (quinze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano.- Registro-Auxiliar nº 4.876 liv 3 neste registro.- O Escrevente Autorizado: (GERSON LUIS FERRARI).-

Av-3-7336 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo n.º 71.409).

Penhora

Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Processo n.º 326.01.2010.003669-1, n.º de ordem: 115/10, em que a FAZENDA NACIONAL move contra a empresa proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.050.449,99 (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a PENHORA sobre diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada J. Rapacchi & Cia. Ltda, na pessoa do seu procurador, Sr. Pasqual Marco Antonio Micali. Desta: nihil (item 1.7 da Tabela).
O Preposto Substituto: (Gilmar Lopes)

(continua no verso)



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091- Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
Tel/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

Página nº 1

MATRÍCULA N.º 7.336 (SETE MIL TREZENTOS E TRINTA E SEIS)

Este documento foi registrado no sistema de registro de imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2020 às 15:08, sob o número 150200280230. Este documento foi registrado no sistema de registro de imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2020 às 15:08, sob o número 150200280230. Este documento foi registrado no sistema de registro de imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2020 às 15:08, sob o número 150200280230.

matrícula

7.336

folha

01

verso

Av-4-7336 - Em 22 de abril de 2.014 (Protocolo n.º 74.730 - 16/04/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/04/2014, protocolo de penhora online PH000059078, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de Ordem: 0001431-91.2005.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra APARECIDO DEMETRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25; JOSÉ MARIA RAPACCI - CPF/MF. n.º 325.222.668-53; e J. RAPACCI CIA LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.152.862,84 (um milhão, cento e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e dois reais e oitenta e quatro centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a empresa J RAPACCI CIA LTDA. O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-5-7336 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.839 - 16/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060931, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 049/12, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 18.964.573,98 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda. O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-6-7336 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda. O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-7-7336 - Em 17 de julho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda. O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

(continua na ficha nº 02)



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Julio Cesar Moro

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: Nº 11.963-6

Lucélia, 23 de abril de 1992



LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Matrícula

7.336

Ficha

02F

Av-8-7336 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-9-7336 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-10-7336 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-7336 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-

Continua no verso.



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
Tel/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

Página nº 3

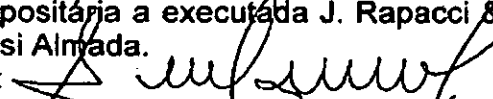
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi registrado no sistema de registro de São Paulo, protocolado em 06/08/2014 às 14:09, sob o número WLUC201400286075. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tribunal.sp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-5.1.2014.8.26.0326 e código #605E60A.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
7.336	02V

19.2012.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada **J. Rapacci & Cia. Ltda.**, representada por seu administrador **Diego Bisi Almada**.

O Substituto do Oficial:  (Gilmar Lopes).

Av-12-7336 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081, extraído dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326**, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada **J. Rapacci & Cia. Ltda.**

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-13-7336 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012**, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada **J. Rapacci Cia. Ltda.**

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-7336 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH000086198, extraído dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326**, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da

Continua na ficha 03



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO, e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2019 às 14:08, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002934-51.2012.8.26.0326 e código 665E56DA.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Julio Cesar Moro OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: Nº 11.963-6

Matrícula
7.336

Ficha
03F

Lucélia, 23 de abril de 1993

presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda. na pessoa de seu administrador Diego Bisi Almada.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP

Av-15-7336 - Em 04 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.295 - 03/02/2016).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 03/02/2016, protocolo de penhora online PH000113201, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001376-6220138260326, em que o INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA NORMALIZAÇÃO E QUALIDADE INDUSTRIAL - INMETRO - CNPJ/MF. n.º 00.662.270/0001-68, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 3.741,02 (três mil, setecentos e quarenta e um reais e dois centavos), verifica-se que no dia 25 de janeiro de 2.016 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula e tendo sido nomeado como fiel depositário o senhor Diego Bisi Almada.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-16-7336 - Em 18 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.329 - 17/02/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/02/2016, protocolo de penhora online PH000114341, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 000571-75.2014, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

Este documento foi registrado em 08/08/2019 às 18:06, sob o número WLUC20700286073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #65E8E8A7.



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA
JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO**

Rua Dorival Rodrigues de Barros, nº 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax: 18-3551-1325

E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

**BEL. JULIO CESAR MORO
OFICIAL**


CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei nº 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

Lucélia, 25 de julho de 2019


Bel. Glaucia Thais da Silva
Preposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:

Ao Oficial...: R\$31,68

Ao Estado...: R\$9,00

Ao IPESP...: R\$6,16

Ao Reg. Civil: R\$1,67

Ao Trib. Just: R\$2,17

Ao ISS...: R\$0,63

Ao MP...: R\$1,52

TOTAL...: R\$52,83

Certidão expedida às 10:37:49 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



11.354

Selo: 1196363C30011354OM5V1E19C

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP
18.5768
FLS. 01/04
840

Julio Cesar Moro

OFICIAL
Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Livro n.º 2 - Registro Geral

2-6

Atos e referências

MATRICULA N.º 936 (NOVECENTOS E TRINTA E SEIS) DATA: 13-09-1.977

IMÓVEL: "Parte do lote de terreno sob nº 5 (cinco) da quadra nº 4 (quatro), situado nesta cidade e comarca, na Vila Cayres, com frente para a Rua D. Pedro I, onde mede 10,00 metros; de um lado mede 40,00 metros, dividindo com o remanescente do aludido lote; de outro lado também mede 40,00 metros, dividindo com o lote nº 1 (um), e, finalmente nos fundos mede 10,00 metros, dividindo com o lote nº 6, todos da mesma quadra".-

PROPRIETÁRIOS: APARECIDO DEMETRIO RAPACCI; JURACI RAPACCI, JOSÉ MARIA RAPACCI e MARIA DE LOURDES RAPACCI PELOSO, todos brasileiros, casados, proprietários, Lucélia, C/c. nº 048. 274.578, 278.290.228, 325.222.668 e 724.709.258, respectivamente.- VALOR: R\$15.000,00.- TÍTULO: Venda e compra de 31-08-77 do 2º Cart. Local, lvº 52 fls. 187.- TÍTULOS AQUISITIVOS transcrito sob nº 573 deste registro e 725 e 1.781 de Valparaíso.- Lucélia, 13 de setembro de 1.977.- O Oficial Maior- (Didier Mansano).-

Av.1-936

Certifico que por requerimento desta data, devidamente assinado, acompanhado de Certidão da Prefeitura Municipal de Lucélia e Certificação de Quitação do INPS, que ficam arquivados neste, verifica-se que sobre a parte do lote supra sob nº 5 da quadra nº 4, foi construído um prédio de alvenaria coberto com telhas, localizado a Rua Eisuke Gushikem, antiga Rua D. Pedro I.- Dou fe. Lucélia, 13 de outubro de 1.977.- O Escr. Habilitado (Rogarcino Bernardineli).-

R.2-936

Lucélia, 18 de outubro de 1.977.- Por escritura pública de venda e compra de 13-10-77 do 2º Cart. Local, lvº 55 fls. - 233, e pela importância de R\$550.000,00, os adquirentes da matrícula supra transmitiram a J. RAPACCI & CIA. LTDA, com sede nesta cidade e comarca, CGC nº 51.835.549/0001-06, o imóvel supra descrito, referente parte do lote nº 5 da quadra nº 4, com a área de 400 mts², contendo um baracão de tijolos, coberto com telhas, com a área de 320,00 mts² de construção.- O Escr. Habilitado (Rogarcino Bernardineli).-

R.3-936

Dr. V

Lucélia, 27 de outubro de 1.977.- CRÉDITO: Baner do Brasil - S/A., agência de Lucélia.- TÍTULO: Hipoteca.- FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Industrial.- VALOR: R\$4.390.414,26 (quatro milhões, trezentos e noventa mil, quatrocentos e quatorze cruzeiros e vinte e seis centavos).- PRAZO: 30-09-82.- JUROS: 11%a.a.- Além da hipoteca supra fica também gravado com hipoteca o prédio destina a fábrica de Vasilhame e engarrafamento.- O Escr. Habilitado (Rogarcino Bernardineli).-

Av.4-936

Lucélia, 28 de setembro de 1.978.- Por aditivo de 27-09-78, verifica-se que o crédito da matrícula supra sob nº R.3, foi elevado para R\$380.963,84.- Dou fe. D Escr. Habilitado (Rogarcino Bernardineli).-

R.5/936

Lucélia, 19 de junho de 1.995
Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial-Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito- Dr.- Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução-Feito nº 344/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executados J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$:- - - M: matrícula - R: registro - Av: averbação [CONTINUA NO VERSO]



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091- Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000

Tele/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

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

Página nº 1

MATRICULA N.º 936 (NOVECENTOS E TRINTA E SEIS)

Este documento foi registrado em 08/02/2029 às 18:09, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 665E5E5A2.

Atos e referências

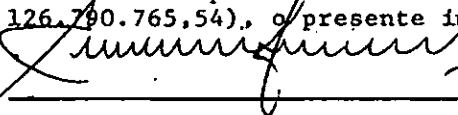
Livro nº 2 - Registro Geral

R.6/936

[CONTINUAÇÃO]

343.964.407,20), o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escr. Autorizado:-
 (GILMAR LOPES).

Lucélia, 19 de junho de 1.995

Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial- Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. - Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº - 345/94 em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executados J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros (valor da execução CR\$:- - - 126.790.765,54), o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autº:-
 (GILMAR LOPES),

Av.7 / Em 24 de outubro de 2007.

Levantamento de penhora.

Por mandado de levantamento de penhora assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Danilo Mansano Barionj, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 28/08/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 344/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 5 da presente matrícula. Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07.

O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).

Av.8 / Em 24 de outubro de 2007.

Levantamento de penhora.

Por mandado de levantamento de penhora assinado pela Exma. Sra. Dra. Sonia Cavalcante Pessoa Mateus Peres, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 19/09/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 345/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 6 da presente matrícula. Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07.

O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).

Av-9-936 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo nº 71.409).

Penhora

Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Processo nº 326.01.2010.003669-1, nº de ordem: 115/10, em que a FAZENDA NACIONAL move contra a empresa proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.050.449,99 (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a PENHORA sobre diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada J. Rapacci & Cia. Ltda, na pessoa do seu procurador Sr. Pasqual Marco Antonio Micali. Desta: *nihil* (item 1.7 da Tabela).

O Preposto Substituto:  (Gilmar Lopes).

Av-10-936 - Em 22 de abril de 2.014 (Protocolo nº 74.730 - 16/04/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/04/2014, protocolo de

(continua na ficha nº 02)



REGISTRO DE IMÓVEIS S. 5786
LUCÉLIA-SP
F.S. 02/12/14

matrícula

ficha

936

02

Lucélia 13 de setembro

de 1.977

penhora online PH000059078, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de Ordem: 0001431-91.2005.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra APARECIDO DEMETRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25; JOSÉ MARIA RAPACCI - CPF/MF. n.º 325.222.668-53; e J RAPACCI CIA LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.152.862,84 (um milhão, cento e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e dois reais e oitenta e quatro centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a empresa J RAPACCI CIA LTDA.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-936 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.839 - 16/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060931, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 049/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 18.964.573,98 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-936 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-13-936 - Em 17 de junho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

continua no verso



Este documento foi registrado em 08/02/2014 às 18:09, sob o número WLUC201700286073
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #665E8A7A.

matrícula

ficha

936

02

verso

Av-14-936 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-15-936 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-16-936 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-17-936 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido

continua na ficha (03)



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2014 às 14:59, sob o número WLUC201400288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 665E56DA.

matrícula

ficha

936

03

Lucélia 13 de setembro de 1.977 fls. 03/04

nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Substituto do Oficial:  (Gilmar Lopes).

Av-18-936 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-19-936 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-20-936 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH000086198, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda. na pessoa de seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-21-936 - Em 19 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.329 - 17/02/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/02/2016, protocolo de penhora online PH000114341, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 000571-75.2014, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA.

continua no verso



Este documento foi registrado em 06/08/2023 às 18:09, sob o número WLUC28.00282073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 665E860A.

matrícula
936

ficha
03
verso

LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

continua na ficha ()



11.354

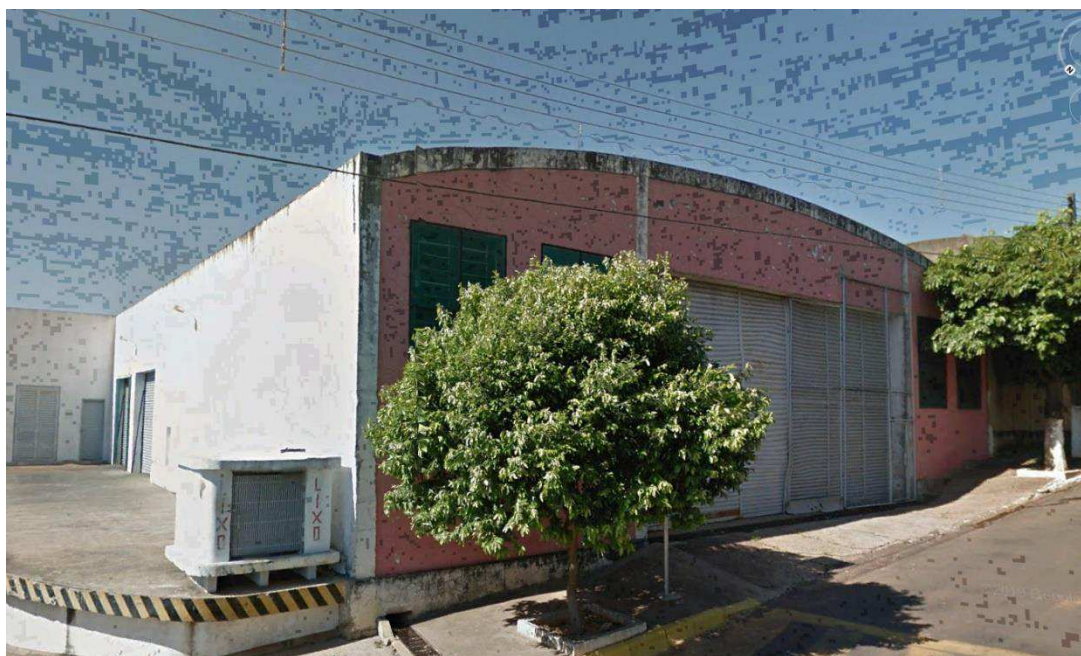
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 14:09, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 665E66A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2.825 - 05/2020

Lote de terreno sob nº 6 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 800,00m² e 600,00m² de galpão. Composto pelas matrículas 361 e 482 do CRI de Lucélia

1ª Vara Cível De Lucélia/SP



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	11
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17
10	ENCERRAMENTO	18

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Memória de Cálculo
- Documentos do imóvel
 - Matrícula
 - Recibo de Prestação de Serviço

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: Helcio Kronberg

OBJETO: Lote de terreno sob nº 6 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 800,00m² e 600,00m² de galpão. Composto pelas matrículas 361 e 482 do CRI de Lucélia

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Evolutivo²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 128.000,00
(Cento e vinte e oito mil reais).

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado fator comercialização. O método de capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. NO caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.**

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

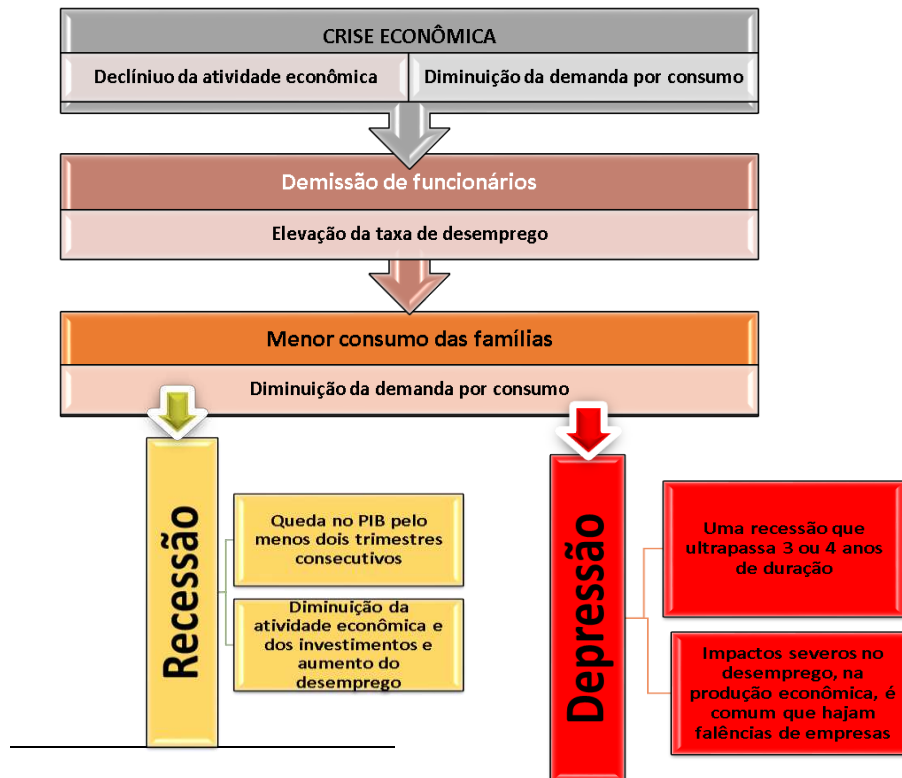
Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Lucélia e vista técnica ao local

AS descrições dos terrenos conforme matrícula, podem não coincidir com as divisões dos lotes conforme croqui da Prefeitura Municipal de Lucélia S/P.

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leilão não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-.:19 em uma situação-paradigma⁴.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (i) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (ii) falta de dinheiro circulante e (iii) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

⁴ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização 8.1.1.3 – Garantia e item 8.1.1.4 – Liquidez, deste trabalho.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano

3.2 Descrição sumária do bem

Lote de terreno sob nº 6 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 800,00m² e 600,00m² de galpão. Composto pelas matrículas 361 e 482 do CRI de Lucélia

Localização:

Rua Josefina Sorti Repaci Lat. -21.722103° Long. -51.025292°



4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Lucélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°43'13" sul e a uma longitude 51°01'08" oeste, estando a uma altitude de 438 metros. Sua população estimada em 2016 era de 21.330 habitantes.

Hidrografia

Ribeirão do Pavão

Rio Aguapei

Rio do Peixe

Rodovias

SP-294

Lucélia é cidade mãe de outras cidades da Nova Alta Paulista.

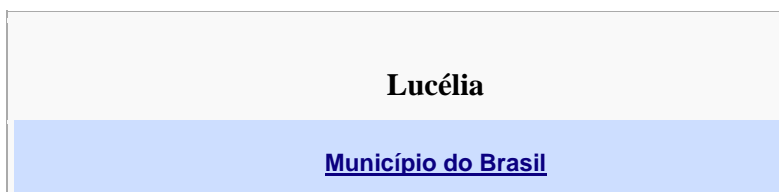
Em 1914 foi iniciado um trabalho de demarcação de terras na região onde hoje está localizada Lucélia. Esse trabalho foi concluído em 1918. A colonização dessa região se iniciou em 1927, com a abertura e formação de fazendas, entre as quais as primeiras delas, Fazenda Baliza e a seguir Fazenda Santa Cecília, para onde se instalaram imigrantes, sobretudo russos e eslavos.

Em 1929 foi construído o primeiro rancho, num determinado local que deu o nome de “Zona da Mata”, origem da atual Lucélia, com cerca de 12 casas, cemitério e algumas chácaras, quando a venda de lotes do novo povoado foi feita pela CAIC (Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização).

Em 1939, se deu a fundação de Lucélia, cujas terras pertenciam às comarcas de Araçatuba, Guararapes, Martinópolis, Tupã e Valparaíso. Em 1944 Lucélia foi elevada à categoria do Distrito de Paz, Município e Comarca, pelo Decreto-Lei Nº 14.334, de 30 de novembro de 1944.

A base econômica sempre foi a agricultura, em um território formado por pequenas, médias e grandes propriedades, com grande destaque para a produção de café, amendoim e algodão, o que impulsionou o setor, fazendo se estabelecer na cidade uma grande estrutura para processamento e armazenamento dessa produção. O cenário econômico mudou a partir dos anos 70, com o ingresso da pecuária no campo.

A partir dos anos 80, com o lançamento do Proálcool, do governo federal, que estimulou o plantio de cana-de-açúcar para a produção de álcool combustível, essa atividade econômica se estabeleceu na cidade, e se tornou um marco econômico local e regional. Em torno da indústria de bioenergia, estabeleceu-se uma ampla cadeia de setores secundários, que empregam muitos trabalhadores e movimentam a economia local, um termômetro determinante para a atividade econômica da cidade, com reflexos diretos em todos os setores do Município. (Ass. Comunicação da Prefeitura de Lucélia)



Símbolos



Bandeira



Brasão de armas

Hino

Lema

Lucent Officia tua Lucélia

Apelido(s)

"Capital da Amizade"

Gentílico


luceliense

Localização



Lucélia

Localização de Lucélia no [Brasil](#)

<p>Wikimédia © OpenStreetMap</p> <p>Mapa de Lucélia</p>	
Coordenadas	 21° 43' 12" S 51° 01' 08" O
País	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo
<u>Região intermediária</u>^[1]	Presidente Prudente
<u>Região imediata</u>^[1]	Adamantina-Lucélia
Municípios limítrofes	Adamantina , Bento de Abreu , Rubiácea , Salmourão , Inúbia Paulista , Sagres , Pracinha e Mariápolis
Distância até a <u>capital</u>	589 km ^[2]
História	
Fundação	24 de junho de 1939
Emancipação	30 de novembro de 1944
<u>Aniversário</u>	24 de junho
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Carlos Ananias Campos de Souza Júnior (PSB , 2017 – 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[3]	314,455 km²
<u>População total</u> (Estimativa: IBGE/2016 ^[4])	21 330 hab.
<u>Densidade</u>	67,8 hab./km²
Clima	Subtropical (Cfa)

<u>Altitude</u>	438 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2000 ^[5])	0,782 — <i>alto</i>
<u>PIB</u> (IBGE/2008 ^[6])	R\$ 190 617,628 mil
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2008 ^[6])	R\$ 9 475,4

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵:

5.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;

5.2.2 Valor de liquidação forçada;

5.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

⁶ **Comprador especial:** *adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado.* NBR 14.653-1: 2019 3.1.10

- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Lote de terreno sob nº 6 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 800,00m² e 600,00m² de galpão. Composto pelas matrículas 361 e 482 do CRI de Lucélia

6.1 Matrícula

De acordo com as matrículas, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

Matrícula 361

Terreno urbano constituído de parte do lote nº 6 da quadra 4 com frente para a Rua Carlos Gomes,(atual Rua Josefina Sorti Repaci), na Vila Cayres, desta Cidade e Comarca, com área superficial de 400,00m², medindo e confrontando: 10,00m. de frente em divida com a citada rua,;10,00m. na linha de fundos em divisa com o lote 5; 40,00m de um lado em divisa com o mesmo lote; e 40,00m. em divisas com os lotes nº 3 e 4, todos da mesma quadra

Matrícula 482

Terreno urbano, constituído de parte do lote nº 6 da quadra nº 4, com frente para a Rua Carlos Gomes,(atual Rua Josefina Sorti Repaci), na Vila Cayres, desta Cidade e Comarca, com área superficial de 400,00m² medindo e confrontando: 10,00m. de frente com a citada rua, 10,00m. na linha de fundos em divisa com o lote 5; 40,00m de um lado em divisa com o mesmo lote; e 40,00m. em divisas com os lotes nº 9 e 10, todos da mesma quadra

Benfeitoria

Um galpão em alvenaria de 600,00m²

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁷

7.1 Liquidez: ruim

7.2 Desempenho de mercado: ruim

7.3 Absorção pelo mercado: ruim

7.4 Público alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

⁷ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁸, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁹, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado¹⁰.

⁸ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019

⁹ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019

¹⁰ **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/ acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Garantia: Percepção de risco: 0,90 (1,0 – 0,10).

8.1.1.4 Liquidez: 0,80 (1,0 – 0,20)

8.1.1.4.1 Falta de dinheiro circulante: 0,10

8.1.1.4.2 Velocidade da transformação do bem em dinheiro: 0,10

8.1.1.5 Aproveitamento: Benfeitoria parcial, ou seja, a totalidade de benfeitoria está parte no terreno avaliado e parte em terreno de terceiro

8.1.1.6 Fator Oferta/Comercialização

$FO = 100\% - FV - FA \quad FO = 0,75$

Onde: FV = Fator venda forçada = 22%

*17% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

$FA = \text{Fator Aluguel}^{**} = 3\%$

$0,5 \times \text{Valor do Imóvel} \times 6$

Valor do imóvel

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo¹¹.

8.3 Método Evolutivo

¹¹ Método de quantificação de custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo¹², onde:

$$VF = VT + (VB \times FG \times FL \times FO)$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FG = Fator Garantia (explicado no item 8.1.1.3)

FL = Fator Liquidez (explicado no item 8.1.1.4)

FO = Fator Oferta/comercialização

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 170.080,41 (Cento e setenta mil, oitenta reais e quarenta e um centavos)

9.1.1 Valor de mercado do terreno:

R\$ 56.700,00

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria: R\$ 113.380,41

9.2 VALOR DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 127.560,31 (Cento e vinte e sete mil, quinhentos e sessenta reais e trinta e um centavos)

9.2.1 Valor de leilão do terreno

R\$ 42.525,00

¹² método evolutivo: onde, a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, e somatória dos valores, do terreno e das benfeitorias.

9.2.2 Valor de mercado da benfeitoria R\$ 85.035,31

9.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 128.000,00 (Cento e vinte e oito mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 04 de maio de 2020

ECAP – Avaliações e Perícias



Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Terreno com área de		800,00 m ²		Fatores de Homogeneização					Valor do m ²
Amostra	Valor	Área	R\$ m ²	Localização	Área	Garantia	Liquidez	Oferta	Homogeneizado
1,00	85.000,00	600,00	141,67	1,00	0,93	0,90	0,70	1,00	83,00
2,00	16.800,00	210,00	80,00	1,25	0,85	0,90	0,70	1,00	53,55
3,00	50.000,00	400,00	125,00	1,05	0,92	0,90	0,70	1,00	76,07
Médias	50.600,00	403,33	115,56						70,88
URL 1	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-urbano-plano-600m2-730142365								
URL 2	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-728890295								
URL 3	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-em-lucelia-sp-726329548#								

Área do terreno em m ²	800,00
Valor m ² homogeneizado	R\$ 70,88
Valor de Mercado do Terreno	R\$ 56.700,00

Benfeitorias	Valor	Garantia	Liquidez	Aprov.	Oferta	V. homogeneizado
Barracão 1	R\$ 179.967,32	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 113.379,41
TOTAL	R\$ 179.967,32					R\$ 113.380,41

Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 170.080,41
-----------------------------------	-----------------------

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE LEILÃO DO IMÓVEL

Terreno com área de		800,00 m ²		Fatores de Homogeneização					Valor do m ²
Amostra	Valor	Área	R\$ m ²	Localização	Área	Garantia	Liquidez	Oferta	Homogeneizado
1,00	85.000,00	600,00	141,67	1,00	0,93	0,90	0,70	0,75	62,25
2,00	16.800,00	210,00	80,00	1,25	0,85	0,90	0,70	0,75	40,16
3,00	50.000,00	400,00	125,00	1,05	0,92	0,90	0,70	0,75	57,05
Médias	50.600,00	403,33	115,56						53,16

Área do terreno em m ²	800,00
Valor m ² homogeneizado	R\$ 53,16
Valor de Leilão do Terreno	R\$ 42.525,00

Benfeitorias	Valor	Garantia	Liquidez	Aprov.	Oferta	V. homogeneizado
Barracão 1	R\$ 179.967,32	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 85.034,58
TOTAL	R\$ 179.967,32					R\$ 85.035,31

Valor de Leilão do Imóvel	R\$ 127.560,31
----------------------------------	-----------------------

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EAPRILIO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2020 às 15:08:58 sob o número MJUC20100086013. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 55CFFCF.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Lote 6 b1

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Kronberg

Lograd.:

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: Lucélia

Estado: São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 3,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 35,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 70,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 72,95

Fator de depreciação (decimal): 0,2705

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 04/05/2020

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 600,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 800,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 600,00**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00**2) CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

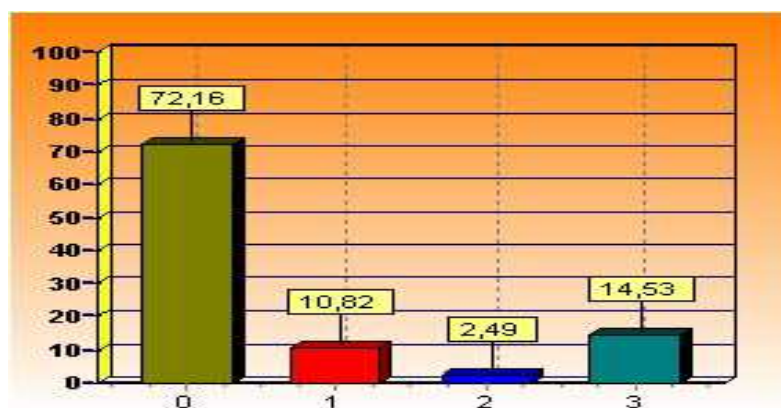
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Legenda (considerando a depreciação):**

72,16 % Custo da construção

10,82 % Custo da administração da construção

2,49 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 179.967,32

cento e setenta e nove mil, novecentos e sessenta e sete reais e trinta e dois centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Julio Cesar Moro

OFICIAL

Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

ficha nº 01

Livro nº 2 - Registro Geral

Atos e referências

MATRICULA Nº 482 (QUATROCENTOS E OITENTA DATA: 06-10-1.976 E DOIS)

IMÓVEL: "Um terreno, urbano, sem benfeitorias, constituído de parte do lote nº 6 (seis) da quadra nº 4 (quatro), com frente para a Rua Carlos Gomes, na Vila Gayres, desta cidade e comarca, com a área superficial de 400,00 mts²., medindo é confrontando: - 10,00 (dez) metros de frente em divisa com a citada Rua; 10,00 (dez) metros nos fundos em divisa com o lote cinco; 40,00 (quarenta) metros de um lado em divisa com a outra parte do mesmo lote seis; e 40,00 (quarenta) metros de outro lado em divisa com os lotes nove e dez, todos da mesma quadra".-

PROPRIETÁRIO: JOSÉ MARIA RAPACCI, brasileiro, casado, industrial, CPF nº 325.222.668-53, Lucélia.- VALOR: R\$ 35.000,00.- TÍTULO: Venda e compra de 06-10-76 do 1º Cart. Local, 1vº - 58 fls. 140.- TÍTULO AQUISITIVO: transcrito sob nº 16.828 - neste registro.- Lucélia, 05 de outubro de 1.976.- O Escre. Habilitado (Rogarcino Bernardineli).-

R.1-482

Lucélia, 18 de outubro de 1.977.- Por escritura pública de venda e compra de 13-10-77 do 2º Cart. Local, 1vº 55 fls. - 227, e pela importância de R\$400.000,00, o adquirente supra-transmitiu a J. RAPACCI & CIA LTDA, com sede nesta cidade e comarca, CGC nº 51.833.549/0001-06, o imóvel supra descrito, referente parte do lote nº 6 da quadra nº 4, com a área de 400 mts².- O Escre. Habilitado (Rogarcino Bernardineli).-

R.2-482

Lucélia, 27 de outubro de 1.977.- CREDOR: Banco do Brasil S/A., agência de Lucélia.- TÍTULO: Hipoteca.- FORMA DO TÍTULO: Cedula de Credito Industrial.- VALOR: R\$4.390.414,26 (quatro milhões, trezentos e noventa mil, quatrocentos e quatorze cruzeiros e vinte e seis centavos).- PRAZO: 30-09-82.- JUROS: 11% a.a.- Além da hipoteca supra fica também gravado com hipoteca, o prédio destinado a depósito.- O Escre. Habilitado (Rogarcino Bernardineli).-

Av.3-482

Lucélia, 28 de setembro de 1.978.- Por editivo de 27-09-78, verifica-se que o credito da fiancamente supra sob nº R.2, foi elevado para R\$5.380.968,84.- Dou fé. O Escre. Hab (Rogarcino Bernardineli).-

R.4/482

Lucélia, 19 de junho de 1.995
Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Officio Judicial-Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr.- Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº- 344/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executados J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$:-- 343.964.407,20), o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autº: (GILMAR LOPES).

R.5/482

Lucélia, 19 de junho de 1.995
Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Officio Judicial-Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr.- Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº- 345/95, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executados J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$:-- 126.790.765,54), o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autº: (GILMAR LOPES).

.....continua no verso.....

M: matricula - R: registro - Av: averbação

MATRICULA Nº 482 (QUATROCENTOS E OITENTA E DOIS)



Este documento foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lucélia - SP em 06/08/2029 às 18:09, sob o número 11953-5-047001-049000-0719. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #65F8E8AF.

Atos e referências

Livro nº 2 - Registro Geral

Av.6 / Em 24 de outubro de 2007.

Levantamento de penhora.

Por mandado de levantamento de penhora assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Danilo Mansano Barioni, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 28/08/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 344/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 4 da presente matrícula. Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07.

O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).

Av.7 / Em 24 de outubro de 2007.

Levantamento de penhora.

Por mandado de levantamento de penhora assinado pela Exma. Sra. Dra. Sonia Cavalcante Pessoa Mateus Peres, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 19/09/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 345/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 5 da presente matrícula. Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07.

O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).

Av-8-482 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo nº 71.409).

Penhora

Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Processo nº 326.01.2010.003669-1, nº de ordem: 115/10, em que a FAZENDA NACIONAL move contra a empresa proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.050.449,99 (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a PENHORA sobre diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada J. Rapacci & Cia. Ltda, na pessoa do seu procurador, Sr. Pasqual Marco Antonio Micali. Desta: *nihil* (item 1.7 da Tabela).

O Preposto Substituto:  (Gilmar Lopes).

Av-9-482 - Em 22 de abril de 2.014 (Protocolo nº 74.730 - 16/04/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/04/2014, protocolo de penhora online PH000059078, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de Ordem: 0001431-91.2005.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. nº 00.394.460/0216-53, move contra APARECIDO DEMETRIO RAPACCI - CPF/MF. nº 048.274.578-91; JURACI RAPACCI - CPF/MF. nº 227.587.809-25; JOSÉ MARIA RAPACCI - CPF/MF. nº 325.222.668-53; e J RAPACCI CIA LTDA - CNPJ/MF. nº 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.152.862,84 (um milhão, cento e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e dois reais e oitenta e quatro centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a empresa J RAPACCI CIA LTDA.

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

(continua na ficha nº 02)



Julio Cesar Moro
OFICIAL

FLS. 02703

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: Nº 11.963-6



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula
482

Ficha
02F

Lucélia, 06 de outubro de 1976

Av-10-482 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.839 - 16/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060931, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 049/12, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 18.964.573,98 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-482 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-482 - Em 17 de julho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-13-482 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no

Continua no verso.



Este documento foi registrado em São Paulo, protocolado em 06/08/2014 às 18:09, sob o número WLUC201407000286073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #65E8E8AF.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

482

Ficha

02V

valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-482 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-15-482 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-16-482 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

Continua na ficha 03



11.354

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

Página nº 4

Julio Cesar Moro
OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP
CNS: Nº 11.963-6



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula
482

Ficha
03F

Lucélia, 06 de outubro de 1976

Fls. 03/02

O Substituto do Oficial:

[Handwritten signature]

(Gilmar Lopes).

Av-17-482 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-18-482 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP



Este documento foi registrado em 06/08/2019 às 18:09, sob o número 11.963-6-047001-049000-0719. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #05E8AE.

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA
JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO**

Rua Dorival Rodrigues de Barros, nº 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax 18-3551-1325

E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

**BEL. JULIO CESAR MORO
OFICIAL**

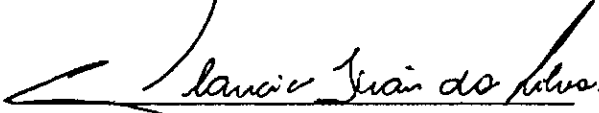
CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei nº 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

Lucélia, 25 de julho de 2019


Bel. Glaucia Thais da Silva
Preposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:

Ao Oficial...: R\$31,68

Ao Estado...: R\$9,00

Ao IPESP...: R\$6,16

Ao Reg. Civil: R\$1,67

Ao Trib. Just: R\$2,17

Ao ISS...: R\$0,63

Ao MP...: R\$1,52

TOTAL...: R\$52,83

Certidão expedida às 10:36:20 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



11.354

Selo: 1196363C300113540FRPKP19Z

Julio Cesar Moro

FLS. 01/04
061

OFICIAL
Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

ficha nº 01

Livro nº 2 - Registro Geral

Atos e referências

MATRICULA Nº 361 (TREZENTOS E SESENTA E DATA: 15-07-1.976 IIII)

IMÓVEL: "Um terreno urbano constituído de parte do lote nº 6 (seis) da quadra nº 4 (quatro) com frente para a Rua Carlos-Gomes, na Vila Cayres, desta cidade e comarca, com a área superficial de 400,00 mts²., medindo e confrontando: 10,00 (dez) metros de frente em divisa com a citada Rua; 10,00 (dez) metros na linha dos fundos em divisa com o lote cinco; 40,00 (quarenta) metros de um lado em divisa com a outra metade do mesmo lote seis; e 40,00 (quarenta) metros de outro em divisa com os lotes nºs três e quatro, todos da mesma quadra. Sobre o terreno existe pequena casa residencial de madeira e telhas sob nº 50 da Rua Carlos Gomes".- PROPRIETÁRIO: JURACI RAPACCI, brasileiro, casado, industrial, CPF nº 227.587.809-25, Lucélia.- VALOR: R\$17.000,00.- TÍTULO: Venda e compra de 14-07-76 do 1º Cart. Local.- TÍTULO AQUISITIVO: transcrito sob nº 573 deste registro e 1.781 e 725 de Valparaíso.- Lucélia 15 de julho de 1.976.- O Oficial Interino (Rogarcino Bernardineli).-

R.1-361

Lucélia, 18 de outubro de 1.977.- Por escritura publica de venda e compra de 13-10-77 do 2º Cart. Local, lvº 55 fls. - 225, e pela importância de R\$400.000,00, o adquirente supra, transmitiu a J. RAPACCI & CIA LTDA, com sede nesta cidade e comarca, CGC nº 51.833.549/0001-06, o imóvel supra descrito referente parte do lote nº 6 da quadra nº 4, com a área de 400 mts².- O Escr. Habilitado (Rogarcino Bernardineli).-

R.2-361

Av. 3

Lucélia, 27 de outubro de 1.977.- CREDOR: Banco do Brasil - S/A., agencia de Lucélia.- TÍTULO: Hipoteca.- FORMA DO TÍTULO: Cedula de Crédito Industrial.- VALOR: R\$4.390.414,26 (quatro milhões, trezentos e noventa mil, quatrocentos e quatorze cruzeiros e vinte e seis centavos).- PRAZO: 30-09-82.- JUROS: 11% a.a.- Além da hipoteca supra fica também gravado com hipoteca, o crédito destinado a depósito.- O Escr. Habilitado (Rogarcino Bernardineli).-

Av.3-361

Lucélia, 28 de setembro de 1.978.- Por/aditivo de 27-09-78, verifica-se que o crédito do financiamento supra sob nº R.2, foi elevado para R\$3.380.968,84. Dou fe. O Escr. Hab. (Rogarcino Bernardineli).

R.4/361

Lucélia, 19 de junho de 1.995
Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial-Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº 344/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A, e como executados J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$343.964.407,20), o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escr. Autº (GILMAR LOPES).

R.5/361

Lucélia, 19 de junho de 1.995
Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial-Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos Execução, Feito nº 345/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A, e como executados - J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$ 126.790.765,54) o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escr. Autº (GILMAR LOPES).

(continua no verso)

M: matricula - R: registro - Av: averbação



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000

Tel/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

Página nº 1

MATRICULA Nº 361 (TREZENTOS E SESENTA E UM)

Este documento foi registrado no sistema de registro de imóveis da Comarca de Lucélia - SP, em 08/08/2023 às 14:09, sob o número WLUC20700286073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pqadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2017-2-8-26-0336 e código 665F80E.

Atos e referências

Livro nº 2 - Registro Geral

Av.6 / Em 24 de outubro de 2007.

Levantamento de penhora.

Por mandado de levantamento de penhora assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Danilo Mansano Barioni, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 28/08/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 344/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 4 da presente matrícula. Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07.

O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).

Av.7 / Em 24 de outubro de 2007.

Levantamento de penhora.

Por mandado de levantamento de penhora assinado pela Exma. Sra. Dra. Sonia Cavalcante Pessoa Mateus Peres, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 19/09/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 345/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 5 da presente matrícula. Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07.

O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).

Av-8-361 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo n.º 71.409).

Penhora

Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Processo n.º 326.01.2010.003669-1, n.º de ordem: 115/10, em que a FAZENDA NACIONAL move contra a empresa proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.050.449,99 (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a PENHORA sobre diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada J. Rapacci & Cia. Ltda, na pessoa do seu procurador, Sr. Pasqual Marco Antônio Micali. Desta: *nil* (item 1.7 da Tabela).

O Preposto Substituto:  (Gilmar Lopes).

Av-9-361 - Em 22 de abril de 2.014 (Protocolo n.º 74.730 - 16/04/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/04/2014, protocolo de penhora online PH000059078, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de Ordem: 0001431-91.2005.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra APARECIDO DEMETRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25; JOSÉ MARIA RAPACCI - CPF/MF. n.º 325.222.668-53; e J RAPACCI CIA LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.152.862,84 (um milhão, cento e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e dois reais e oitenta e quatro centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a empresa J RAPACCI CIA LTDA.

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

(continua na ficha nº 02)



11.354

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

Página nº 2

Julio Cesar Moro
OFICIAL

FLS. 02/04

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: Nº 11.963-6

Lucélia, 15 de julho de 1976

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula	Ficha
361	02F

Av-10-361 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.839 - 16/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060931, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 049/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 18.964.573,98 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-361 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-361 - Em 17 de julho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-13-361 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no

Continua no verso.



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
e/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

Página nº 3

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMPENSA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi registrado em 08/08/2014 às 14:59, sob o número WLUC20700288073
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 865E88A2E

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

361

Ficha

02V

valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-361 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-15-361 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-16-361 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

Continua na ficha 03



11.354

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

Página nº 4

Julio Cesar Moro

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: Nº 11.963-6

LUCÉLIA-SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL Matrícula

361

Ficha

03F

Lucélia, 15 de julho de 1976.

FLS. 03104

O Substituto do Oficial: *[Assinatura]* (Gilmar Lopes).

Av-17-361 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentro outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: *[Assinatura]* (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-18-361 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentro outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial: *[Assinatura]* (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-19-361 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH000086198, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentro outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda. na pessoa de seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial: *[Assinatura]* (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-20-361 - Em 19 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.329 - 17/02/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/02/2016, protocolo de penhora online PH000114341,

Continua no verso.



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
Tel/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

Página nº 5

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi registrado em 06/08/2019 às 14:09, sob o número WLUC20100286073
Part. conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/log/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012-8.26.0326 e código 46656601

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
361

Ficha
03V

extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 000571-75.2014, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCIA CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária e executada J. Rapacci Cia. Ltda.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSÓAJURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSÓAJURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2023 às 14:59, sob o número WLUC20700286073. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #65E88A1E.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA
JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Dorival Rodrigues de Barros, nº 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax: 18-3551-1325
E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br
BEL. JULIO CESAR MORO
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP
FLS. 06/04

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei nº 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

Lucélia, 25 de julho de 2019

Bel. Glaucia Thais da Silva
Preposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:
Ao Oficial...: R\$31,68
Ao Estado...: R\$9,00
Ao IPESP...: R\$6,16
Ao Reg.Civil: R\$1,67
Ao Trib.Just: R\$2,17
Ao ISS.....: R\$0,63
Ao MP.....: R\$1,52
TOTAL.....: R\$52,83

Certidão expedida às 10:36:16 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo: 1196363C30011354FY1P3H195



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
Fone/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

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

Este documento foi registrado em 06/08/2019 às 14:59, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 865E88A2B.

EM BRANCO
Registro de Imóveis de Lucélia - SP

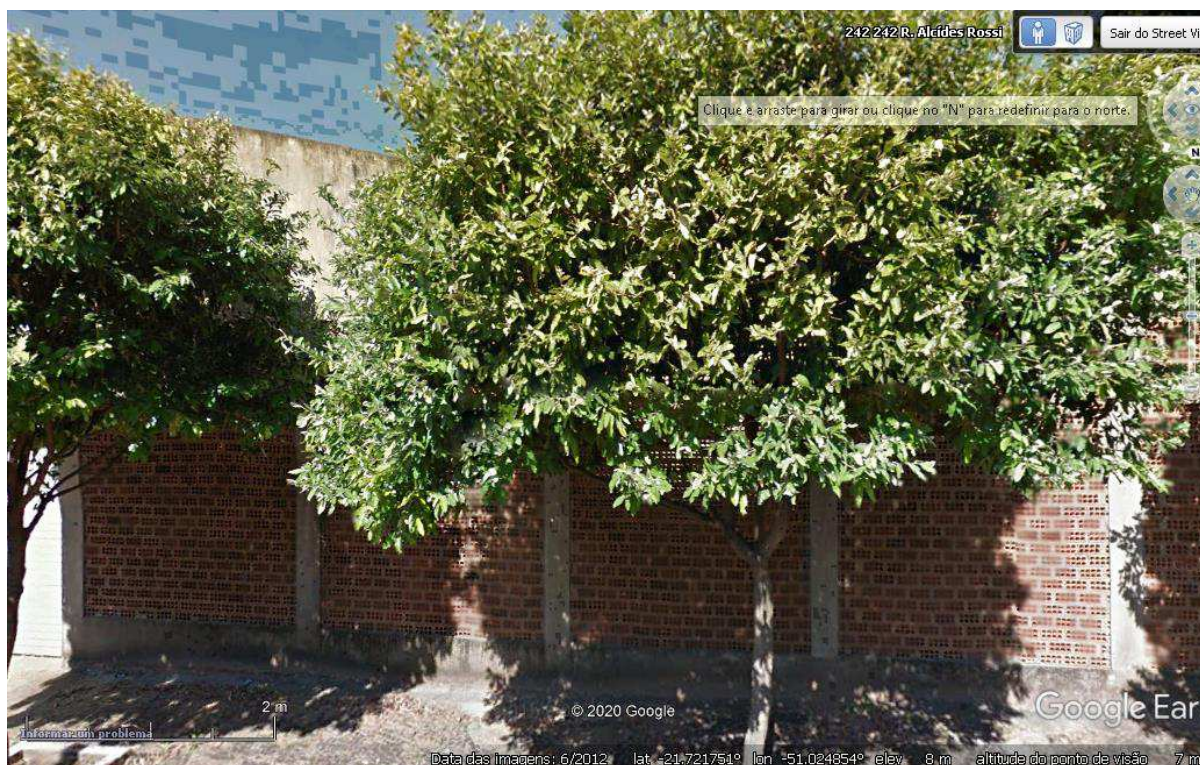
EM BRANCO
Registro de Imóveis de Lucélia - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2029 às 18:59, sob o número WLUC29700286073. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 865E8A8E.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2.857 - 05/2020

Lote de terreno sob nº 9 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 600,00m² e 200,00m² de galpão. Composto pelas matrículas 2.386 e 4.429 do CRI de Lucélia

1ª Vara Cível De Lucélia/SP



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	11
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17
10	ENCERRAMENTO	18

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Memória de Cálculo
- Documentos do imóvel
 - Matrícula
 - Recibo de Prestação de Serviço

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: Helcio Kronberg

OBJETO: Lote de terreno sob nº 9 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 600,00m² e 200,00m² de galpão. Composto pelas matrículas 2.386 e 4.429 do CRI de Lucélia

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Evolutivo²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 62.000,00
(Sessenta e dois mil reais)

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado fator comercialização. O método de capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. NO caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.**

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

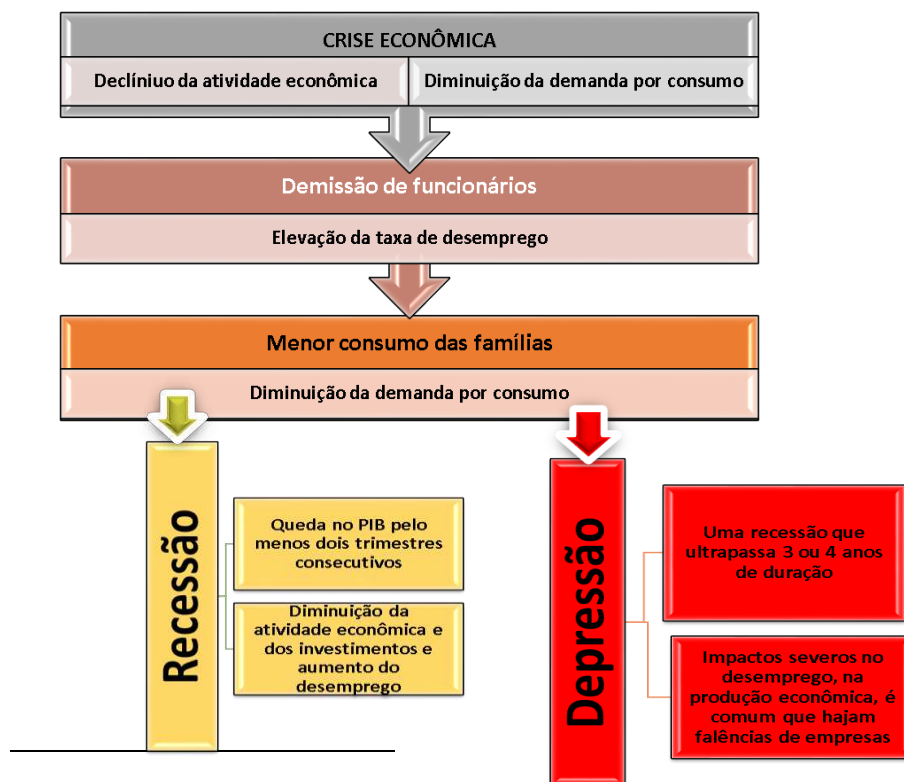
Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Lucélia e vista técnica ao local

AS descrições dos terrenos conforme matrícula, podem não coincidir com as divisões dos lotes conforme croqui da Prefeitura Municipal de Lucélia S/P.

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leilão não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-1:19 em uma situação-paradigma⁴.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (i) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (ii) falta de dinheiro circulante e (iii) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

⁴ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização 8.1.1.3 – Garantia e item 8.1.1.4 – Liquidez, deste trabalho.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano

3.2 Descrição sumária do bem

Lote de terreno sob nº 9 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 600,00m² e 200,00m² de galpão. Composto pelas matrículas 2.386 e 4.429 do CRI de Lucélia

Localização:

Rua Alcides Rossi Lat. -21.721791° ° Long. -51.024929°



4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Lucélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°43'13" sul e a uma longitude 51°01'08" oeste, estando a uma altitude de 438 metros. Sua população estimada em 2016 era de 21.330 habitantes.

Hidrografia

Ribeirão do Pavão

Rio Aguapei

Rio do Peixe

Rodovias

SP-294

Lucélia é cidade mãe de outras cidades da Nova Alta Paulista.

Em 1914 foi iniciado um trabalho de demarcação de terras na região onde hoje está localizada Lucélia. Esse trabalho foi concluído em 1918. A colonização dessa região se iniciou em 1927, com a abertura e formação de fazendas, entre as quais as primeiras delas, Fazenda Baliza e a seguir Fazenda Santa Cecília, para onde se instalaram imigrantes, sobretudo russos e eslavos.

Em 1929 foi construído o primeiro rancho, num determinado local que deu o nome de “Zona da Mata”, origem da atual Lucélia, com cerca de 12 casas, cemitério e algumas chácaras, quando a venda de lotes do novo povoado foi feita pela CAIC (Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização).

Em 1939, se deu a fundação de Lucélia, cujas terras pertenciam às comarcas de Araçatuba, Guararapes, Martinópolis, Tupã e Valparaíso. Em 1944 Lucélia foi elevada à categoria do Distrito de Paz, Município e Comarca, pelo Decreto-Lei Nº 14.334, de 30 de novembro de 1944.

A base econômica sempre foi a agricultura, em um território formado por pequenas, médias e grandes propriedades, com grande destaque para a produção de café, amendoim e algodão, o que impulsionou o setor, fazendo se estabelecer na cidade uma grande estrutura para processamento e armazenamento dessa produção. O cenário econômico mudou a partir dos anos 70, com o ingresso da pecuária no campo.

A partir dos anos 80, com o lançamento do Proálcool, do governo federal, que estimulou o plantio de cana-de-açúcar para a produção de álcool combustível, essa atividade econômica se estabeleceu na cidade, e se tornou um marco econômico local e regional. Em torno da indústria de bioenergia, estabeleceu-se uma ampla cadeia de setores secundários, que empregam muitos trabalhadores e movimentam a economia local, um termômetro determinante para a atividade econômica da cidade, com reflexos diretos em todos os setores do Município. (Ass. Comunicação da Prefeitura de Lucélia)

Lucélia
<u>Município do Brasil</u>
Símbolos



Bandeira



Brasão de armas

HinoLema*Lucent Officia tua Lucélia*Apelido(s)


"Capital da Amizade"

Gentílico*luceliense***Localização**

Lucélia

Localização de Lucélia no [Brasil](#)[Wikimédia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Lucélia

Coordenadas	 21° 43' 12" S 51° 01' 08" O
País	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo
<u>Região intermediária</u>^[1]	Presidente Prudente
<u>Região imediata</u>^[1]	Adamantina-Lucélia
Municípios limítrofes	Adamantina , Bento de Abreu , Rubiácea , Salmourão , Inúbia Paulista , Sagres , Pracinha e Mariápolis
Distância até a <u>capital</u>	589 km ^[2]
História	
Fundação	24 de junho de 1939
Emancipação	30 de novembro de 1944
<u>Aniversário</u>	24 de junho
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Carlos Ananias Campos de Souza Júnior (PSB , 2017 – 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[3]	314,455 km ²
<u>População total</u> (Estimativa: IBGE/2016 ^[4])	21 330 hab.
<u>Densidade</u>	67,8 hab./km ²
Clima	Subtropical (Cfa)
<u>Altitude</u>	438 m

<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2000 ^[5])	0,782 — <i>alto</i>
<u>PIB</u> (IBGE/2008 ^[6])	<u>R\$</u> 190 617,628 mil
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2008 ^[6])	<u>R\$</u> 9 475,4

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵:

5.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;

5.2.2 Valor de liquidação forçada;

5.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

⁶ Comprador especial: *adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado.* NBR 14.653-1: 2019 3.1.10

- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Lote de terreno sob nº 9 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 600,00m² e 200,00m² de galpão. Composto pelas matrículas 2.386 e 4.429 do CRI de Lucélia

6.1 Matrícula

De acordo com as matrículas, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

Matrícula 2.386

Terreno urbano constituído de parte do lote nº 9 da quadra 4 com frente para a Alcides Rossi, na Vila Cayres, desta Cidade e Comarca, com área superficial de 300,00m², medindo e confrontando: 10,00m. de frente com a citada rua ;10,00m. na linha de fundos em divisa com o lote 6; 30,00m do lado direito, de quem da rua olha o terreno, em divisa com o lote nº 10; e 30,00m do lado esquerdo em divisa com remanescentes do mesmo lote nº 9.

Matrícula 4.429

Terreno urbano constituído de parte do lote nº 9 da quadra 4 com frente para a Alcides Rossi, na Vila Cayres, desta Cidade e Comarca, com área superficial de 300,00m², medindo e confrontando: 10,00m. de frente com a citada rua ;10,00m. na linha de fundos em divisa com o lote 6; 30,00m do lado esquerdo em divisa com o lote nº 8; e 30,00m do lado direito com remanescente do mesmo lote.

Benfeitoria

Um galpão em alvenaria de 600,00m²

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁷

7.1 Liquidez: ruim

7.2 Desempenho de mercado: ruim

7.3 Absorção pelo mercado: ruim

7.4 Público alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) *Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) *Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

⁷ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁸, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁹, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado¹⁰.

⁸ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019

⁹ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019

¹⁰ **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/ acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Garantia: Percepção de risco: 0,90 (1,0 – 0,10).

8.1.1.4 Liquidez: 0,80 (1,0 – 0,20)

8.1.1.4.1 Falta de dinheiro circulante: 0,10

8.1.1.4.2 Velocidade da transformação do bem em dinheiro: 0,10

8.1.1.5 Aproveitamento: Benfeitoria parcial, ou seja, a totalidade de benfeitoria está parte no terreno avaliado e parte em terreno de terceiro

8.1.1.6 Fator Oferta/Comercialização

$FO = 100\% - FV - FA \quad FO = 0,75$

Onde: FV = Fator venda forçada = 22%

*17% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

$FA = \text{Fator Aluguel}^{**} = 3\%$

$0,5 \times \text{Valor do Imóvel} \times 6$

Valor do imóvel

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo¹¹.

8.3 Método Evolutivo

¹¹ Método de quantificação de custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo¹², onde:

$$VF = VT + (VB \times FG \times FL \times FO)$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FG = Fator Garantia (explicado no item 8.1.1.3)

FL = Fator Liquidez (explicado no item 8.1.1.4)

FO = Fator Oferta/comercialização

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 80.319,14 (Oitenta mil, trezentos e dezenove reais e quatorze centavos)

9.1.1 Valor de mercado do terreno: R\$ 42.525,00

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria: R\$ 37.794,14

9.2 VALOR DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 61.832,07 (Sessenta e um mil, oitocentos e trinta e dois reais e sete centavos)

9.2.1 Valor de leilão do terreno: R\$ 33.486,47

9.2.2 Valor de mercado da benfeitoria R\$ 28.345,60

9.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

¹² método evolutivo: onde, a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, e somatória dos valores, do terreno e das benfeitorias.

R\$ 62.000,00 (Sessenta e dois mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 04 de maio de 2020

ECAP – Avaliações e Perícias



Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Terreno com área de		800,00 m ²		Fatores de Homogeneização					Valor do m ²
Amostra	Valor	Área	R\$ m ²	Localização	Área	Garantia	Liquidez	Oferta	Homogeneizado
1,00	85.000,00	600,00	141,67	1,00	0,93	0,90	0,70	1,00	83,00
2,00	16.800,00	210,00	80,00	1,25	0,85	0,90	0,70	1,00	53,55
3,00	50.000,00	400,00	125,00	1,05	0,92	0,90	0,70	1,00	76,07
Médias	50.600,00	403,33	115,56						70,88
URL 1	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-urbano-plano-600m2-730142365								
URL 2	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-728890295								
URL 3	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-em-lucelia-sp-726329548#								

Área do terreno em m ²	800,00
Valor m ² homogeneizado	R\$ 70,88
Valor de Mercado do Terreno	R\$ 56.700,00

Benfeitorias	Valor	Garantia	Liquidez	Aprov.	Oferta	V. homogeneizado
Barracão 1	R\$ 59.989,11	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 37.793,14
TOTAL	R\$ 59.989,11					R\$ 37.794,14

Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 94.494,14
-----------------------------------	----------------------

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE LEILÃO DO IMÓVEL

Terreno com área de		800,00 m ²		Fatores de Homogeneização					Valor do m ²
Amostra	Valor	Área	R\$ m ²	Localização	Área	Garantia	Liquidez	Oferta	Homogeneizado
1,00	85.000,00	600,00	141,67	1,00	1,00	0,90	0,70	0,75	66,94
2,00	16.800,00	210,00	80,00	1,25	0,88	0,90	0,70	0,75	41,58
3,00	50.000,00	400,00	125,00	1,05	0,95	0,90	0,70	0,75	58,91
Médias	50.600,00	403,33	115,56						55,81

Área do terreno em m ²	600,00
Valor m ² homogeneizado	R\$ 55,81
Valor de Leilão do Terreno	R\$ 33.486,47

Benfeitorias	Valor	Garantia	Liquidez	Aprov.	Oferta	V. homogeneizado
Barracão 1	R\$ 59.989,11	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 28.344,85
TOTAL	R\$ 59.989,11					R\$ 28.345,60

Valor de Leilão do Imóvel	R\$ 61.832,07
----------------------------------	----------------------

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2020 às 15:08:58 sob o número JM1C20100086013. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 55CFDD1.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Lote 9 b1

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Kronberg

Lograd.:

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: Lucélia

Estado: São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 3,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 35,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 70,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 72,95

Fator de depreciação (decimal): 0,2705

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 04/05/2020

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 200,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 800,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 200,00**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00**2) CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

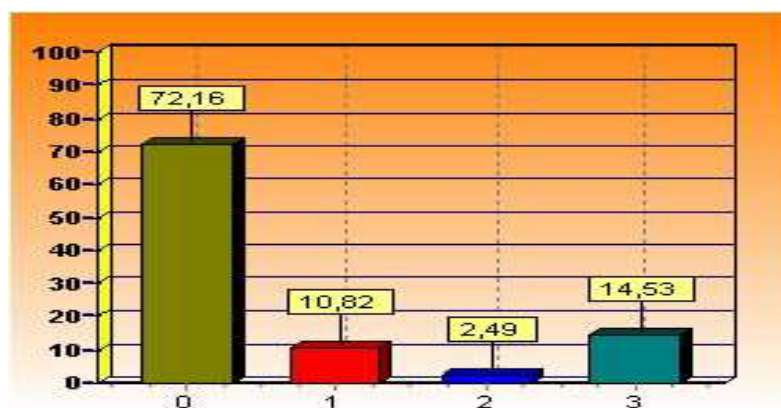
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Legenda (considerando a depreciação):**

72,16 % Custo da construção

10,82 % Custo da administração da construção

2,49 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 59.989,11

cinquenta e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e onze centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2020 às 15:08, sob o número WLUC20700086013. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 55CEFFD1.

Julio Cesar Moro

OFICIAL
Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Livro nº 2 -H Registro Geral

ficha nº 01

Atos e referências

MATRÍCULA Nº 2.386 (DOIS MIL TREZENTOS E OITENTA E SEIS) DATA: 24-12-1.980

IMÓVEL: "Um terreno urbano, constituído de parte do lote nº 9 (nove) da quadra nº 4 (quatro), com frente para a Rua Alcides Rossi, na Vila Cayres, desta cidade e comarca, com a área superficial de 300,00 mts²., medindo e confrontando: - 10,00 (dez) metros de frente em divisa com a Rua Alcides Rossi; 10,00 (dez) metros na linha dos fundos em divisa com o lote nº seis; 30,00 (trinta) metros do lado direito, de quem da rua entra no terreno, em divisa com o lote nº dez; e - 30,00 (trinta) metros do lado esquerdo em divisa com remanescentes do mesmo lote nove. Existe no terreno uma edificação residencial de madeira, coberta com telhas, sob nº 241 da Rua Alcides Rossi, construída no ano de 1.958".-

R.1-2.386

Lucélia, 24 de dezembro de 1.980.-

PROPRIETÁRIO: JORGE FALDINHEIN, brasileiro, casado, funcionário público federal, CPF nº 278.290.308-04, Lucélia.-

TRANSMITENTES: Manoel de Freitas Cayres e s/mr. Clivia de Freitas Cayres e José de Freitas Cayres Filho e s/mr. Odília Mareschi Ca, res, eles portugueses, elas brasileiras, prop. - Maringá.-

TÍTULO: Venda e compra.-

FORMA DO TÍTULO: Escr. pública de venda e compra de 16-12-80 do 1º Tab. Local, lvº 68 fls. 258.-

VALOR: 65,00 (valor venal: 887.667,00).-

TÍTULOS AQUISITIVOS: Transcrito sob nº 573 deste registro e 1.781 e 725 de Valparaíso.-

IMÓVEL: O imóvel supra referente parte do lote nº 9 da quadra nº 4, com a área de 300,00 mts²., ou sejam 10x30 ms., - contendo um prédio residencial de madeira, coberto com telhas, sito a Rua Alcides Rossi nº 241, nesta cidade e comarca.- O Escr. Habilitado Luiz Rogarcino Bernardineli.-

Av.2/ 2.386 - Em 26 de junho de 2006.

Nome do cônjuge, regime de bens e qualificação.

Consoante autorização contida na escritura referida no R.3 a seguir, procede-se a presente averbação no sentido de ficar constando que, o proprietário (R.1), Jorge Faldinhein, é portador da cédula de identidade - RG/SSP-SP nº 24.403.839-9, sendo casado desde 31/03/1951 sob o regime da comunhão universal de bens com **MARIA APARECIDA FALDINHEIN** (brasileira, do lar, RG/SSP-SP nº 5.271.150 e inscrita no CPF sob nº 113.360.338-92), nos termos de cópia dos documentos apresentados e arquivados neste. Desta R\$ 13,93 - Guia nº 118/2006.

O Preposto Designado: Gilmar Lopes (Gilmar Lopes).

R.3/ 2.386 - Em 26 de junho de 2006.

Venda e Compra.

Pela escritura pública de venda e compra lavrada em 23/10/2001 (livro 096 pág. 087), no Tabelião de Notas desta cidade, Jorge Faldinhein e sua mulher Maria Aparecida Faldinhein (já qualificados), venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), a **PAULO CÉSAR SANTOS** (RG/SSP-SP nº 22.182.574-5 e CPF nº 103.787.898-13), industrial, casado com

M: matrícula - R: registro - Av: averbação (continua no verso)



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000

Fone/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

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

Página nº 1

MATRÍCULA Nº 2.386 (DOIS MIL TREZENTOS E OITENTA E SEIS)

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. O documento original encontra-se no Arquivo Público do Estado de São Paulo, sob o número WLUC2900288073. O documento original pode ser consultado no endereço eletrônico: www.arquivo.sp.gov.br

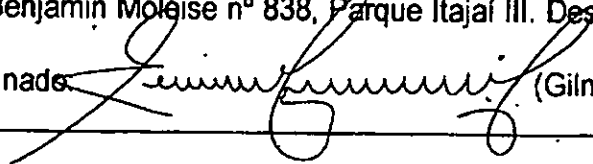
Matrícula nº 2.386

Atos e referências

Livro nº 2

Registro Geral

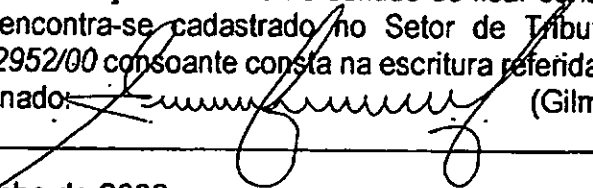
Gisele Sanches Galvão Santos (RG/SSP-SP nº 21.338.871-6 e CPF nº 107.944.868-35), do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Campinas, deste Estado, na Rua Benjamin Moleise nº 838, Parque Itajaí III. Deste R\$ 470,15 – Guia nº 118/2006.

O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).

Av.4/ 2.386 – Em 26 de junho de 2006.

Inscrição cadastral.

Faz-se a presente averbação de ofício no sentido de ficar constando que, o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no Setor de Tributação da Prefeitura Municipal sob nº 2952/00 consoante consta na escritura referida no R.3. Desta *nihil*.

O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).

R.5/ Em 12 de junho de 2008

Venda e Compra

Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 05/06/2008 (livro 114, pág. 081), no Tabelião de Notas desta cidade, Paulo César Santos e sua esposa Gisele Sanches Galvão Santos, (já qualificados), **venderam o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$ 13.400,00 (treze mil e quatrocentos reais) a **J. RAPACCI & CIA LTDA**, inscrita no CNPJ nº 51.833.549/0001-06, com sede nesta cidade, na Avenida Internacional nº 2.578. Valor base para cobrança das custas e emolumentos: R\$ 13.400,00. Desta R\$ 502,21 – Guia nº 108/08.

O Preposto Substituto:  (Gerson Luis Ferrari).

Av-6-2386 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo n.º 71.409).

Penhora

Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL** - Processo n.º 326.01.2010.003669-1, n.º de ordem: 115/10, em que a **FAZENDA NACIONAL** move contra a empresa proprietária **J. RAPACCI & CIA. LTDA.**, para cobrança da dívida no valor de **R\$ 1.050.449,99** (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a **PENHORA** sobre diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada **J. Rapacci & Cia. Ltda**, na pessoa do seu procurador, Sr. Pasqual Marco Antonio Micali. Desta: *nihil* (item 1.7 da Tabela).

O Preposto Substituto:  (Gilmar Lopes).

Av-7-2386 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.839 - 16/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060931, extraído dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL** - Número de ordem: 049/12, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária **J. RAPACCI & CIA. LTDA.**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 18.964.573,98 (dezoito milhões,

(continua na ficha 02)





matrícula 2.386
ficha 02

Lucélia 24 de dezembro de 1.980

REGISTRO DE IMÓVEIS LUCÉLIA-SP
F. 02/04

novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-8-2386 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-9-2386 - Em 17 de julho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-10-2386 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-2386 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J.

continua no verso



Este documento foi digitalizado por FAPESP/COLEÇÃO E foi disponibilizado em 08/02/2020 às 16:06, sob o número WLUC20200286073. Para mais informações, consulte o site do Tribunal de Registro de Imóveis de Lucélia - SP. Processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 66666666.

matrícula

2.386

ficha

02

verso

RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-2386 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-13-2386 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.380 - 17/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/09/2014, protocolo de penhora online PH000071565, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-2386 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Substituto do Oficial:

(Gilmar Lopes).

continua na ficha (03)



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
2.386

Ficha
03V

CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/02/2020 às 15:08, sob o número WLUC207000288073. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 666E8E8D.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS Nº. 5200
 COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Dorival Rodrigues de Barros, nº 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax: 18-3551-1325
 E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br
 BEL. JULIO CESAR MORO
 OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
 LUCÉLIA-SP

[Handwritten signature]

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei nº 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

Lucélia, 25 de julho de 2019

[Handwritten signature: Glauca Thais da Silva]
 Bel. Glauca Thais da Silva
 Preposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:
 Ao Oficial...: R\$31,68
 Ao Estado...: R\$9,00
 Ao IPESP...: R\$6,16
 Ao Reg. Civil: R\$1,67
 Ao Trib. Just: R\$2,17
 Ao ISS...: R\$0,63
 Ao MP...: R\$1,52
 TOTAL...: R\$52,83

Certidão expedida às 10:38:04 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
 PESSOA JURÍDICA
 COMARCA DE LUCÉLIA - SP

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo: 1196363C300113547SKBNZ19E



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091- Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
 Fone/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

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

Este documento foi registrado em 08/08/2019 às 15:58, sob o número WLUC20700286073. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 66566666.

EM BRANCO
Registro de Imóveis de Lucélia - SP

EM BRANCO
Registro de Imóveis de Lucélia - SP

Julio Cesar Moro

Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

ficha 01

Livro nº 2 - I Registro Geral

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Atos e referências

MATRÍCULA Nº 2.665 (DOIS MIL SEISCENTOS E SESENTA E CINCO) DATA: 02-10-1.981.-

IMÓVEL: "Um lote de terreno urbano, nesta cidade e comarca, compreendendo lote nº 07 (sete) da quadra nº 25 (vinte e cinco), com as seguintes metragens e confrontações: 16,00 ms. de frente para a Rua Concordia; 16,00 ms. nos fundos em divisa com o lote dois; 30,00 ms. de um lado em divisa com o lote seis; e 30,00 ms. de outro lado em divisa com o lote oito, perfazendo a área de 480,00 mts²". - PROPRIETÁRIO ANTONIO PORTUGAL RENO, casado; MARIA DO CARLO RENO BAROSA viúva; residentes em Santa Rita do Sapucaí; JOAQUIM SEQUEIRA FIGUEIREDO e s/mr. MARIA DE LOURDES RENO FIGUEIREDO, Lucélia; MAURC ALVARES DE SOUZA COUTINHO e s/mr. JURACY RENO COUTINHO, Rio de Janeiro, todos prop. - TÍTULO AQUISIÇÃO. Transcrito sob nº 12.331 neste registro. - Lucélia, outubro de 1.981.- O Oficial Maior Substituto (Rogarcino Bernardineli).-

R.1-

Lucélia, 02 de outubro de 1.981.- PROPRIETÁRIO: RUI FURLAN, brasileiro, casado, funcionario publico, Lucélia, CPF nº 315.288.138-04.- TRANSMITENTE: Juizo de Direito da Comarca de Lucélia.- TÍTULO: Arrematação.- FORMA DO TÍTULO: Carta de arrematação expedida pelo 1º Cart Local, em 09-09-81, e sentença de 09-09-81.- VALOR: R\$25.000,00 (valor venal: R\$37.391,00).- IMÓVEL: O imóvel supra referente o lote nº 07 da quadra nº 25, com a área de 480,00 mts²., ou sejam 16X30 ms., sito a Rua Concordia, nesta cidade e comarca.- O Oficial Maior Substituto (Rogarcino Bernardineli).-

R.2-

Lucélia, 20 de outubro de 1.981.- PROPRIETÁRIO: CLODOALDO MARTINS DE OLIVEIRA, bancário, CPF nº 540.428.108-10, casado com MARIA DE FÁTIMA SAMPAIO MARTINS, do lar, brasileiros, Lucélia.- TRANSMITENTES: Rui Furlan, funcionario publico estadual e s/mr. Maria de Fátima Fragata Furlan, professora secundaria brasileiros, CPF nº 315.288.138-04, Lucélia.- TÍTULO: Venda e compra.- FORMA DO TÍTULO: Escr. publica de 07-10-81 do 1º Tab. Local lvº 69 fls. 249.- VALOR: R\$40.000,00 (quarenta mil cruzeiros).- IMÓVEL: O imóvel supra referente o lote nº 07 da quadra nº 25, com a área de 480,00 mts²., ou sejam 16X30 ms., sem benfeitorias, sito a Rua Concordia, nesta cidade e comarca.- O Oficial Maior Substituto (Rogarcino Bernardineli).-

R.3/2.665

Lucélia, 18 de agosto de 1.989.- ADQUIRENTE:- J. RAPACCI & CIA. LTDA., inscrita no CGO/MF. -- sob nº 51.833.549/0001-06, com sede a Av. Internacional nº 2.578, Lucélia-SP.- TRANSMITENTES:- Os proprietários do R.2 supra Sr. Clodoaldo Martins de Oliveira, bancário, RG. nº 5.271.157-SSP-SP., e sua esposa Maria de Fátima Sampaio Martins, RG. nº 9.697.271 SSP-SP., brasileiros, casados no regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº 540.428.108-10, residentes e domiciliados em Lucélia-SP.- TÍTULO:- Venda e Compra.- FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública de Venda e Compra de 25-02-1.986 do 2º Tab. local, lvº 63, fls. 141.-

M: matrícula - R: registro - Av: averbação (continua no verso)



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091- Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000

Fone/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

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

MATRÍCULA Nº 2.665 (DOIS MIL SEISCENTOS E SESENTA E CINCO)

Este documento foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2019 às 15:58, sob o número WSC20700286073. O processo nº 002931-51.2012.8.26.0326 e código 565EF80.

Julio Cesar Moro
OFICIAL

Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Livro n.º 2 -N Registro Geral

ficha 01

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

MATRÍCULA N.º 4.429 (QUATRO MIL QUATROCENTOS E VINTE E NOVE)

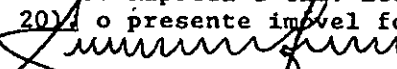
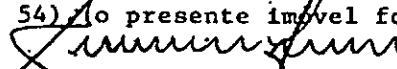
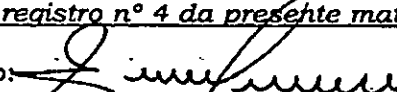
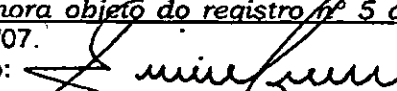
Atos e referências	MATRÍCULA N.º 4.429 (QUATRO MIL QUATROCENTOS E VINTE E NOVE) - DATA: 26-04-1.985.-
Av.1-	<p>IMÓVEL: "Um terreno urbano, constituído de parte do lote nº 09 (nove) da quadra nº 04 (quatro), com frente para a Rua Alcides Rossi, na Vila Cayres, nesta cidade e comarca, com a área superficial de 300,00 mts²., medindo e confrontando: 10,00 (dez) metros de frente, em divisa com a citada Rua; 10,00 (dez) metros na linha dos fundos, em divisa com o lote número seis; 30,00 (trinta) metros, do lado esquerdo, em divisa com o lote número oito; e 30,00 (trinta) metros, do lado direito, em divisa com remanescentes do mesmo lote nº nove". - PROPRIETÁRIOS: <u>MANOEL DE FREITAS CAYRES</u>, português, e s/mr. <u>ODIVIA DE FREITAS CAYRES</u>, brasileira, e <u>JOSE DE FREITAS CAYRES FILHO</u>, português e s/mr. <u>ODILIA MARESCHI CAYRES</u>, brasileira, proprietários, Maringá. - TÍTULOS AQUISITIVOS: Transcrito sob nº 573 deste registro e 1.781 e 725 de Valparaíso - Lucélia, 26 de abril de 1.985. - O Oficial Maior Subst.º (Rogarcino Bernardineli). -</p> <p>Lucélia, 26 de abril de 1.985. - Certifico que por requerimento desta data, devidamente assinado, acompanhado de Certidão da Prefeitura Municipal de Lucélia, que ficam arquivados neste, verifica-se que sobre a parte do lote supra sob nº 09 da quadra nº 04, foi construído, digo, construído, no ano de 1.951, um prédio residencial de madeira, coberto com telhas, sito a Rua Alcides Rossi nº 231, nesta cidade e comarca. Nada mais. - Dou fé. - O Oficial Maior Subst.º (Rogarcino Bernardineli). -</p>
R.2-	<p>Lucélia, 26 de abril de 1.985. - PROPRIETÁRIO: <u>SHIGUERU MATSUYAMA</u>, japonês, comerciante, RG nº 6.187.154-SP, CPF nº 278.281.748-53, casado com <u>KIYOMI MATSUYAMA</u>, no regime de comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, brasileiros, Rua Alcides Rossi nº 231, Lucélia. - TRANSMITENTES: Manoel de Freitas Cayres, português e s/mr. Odivia de Freitas Cayres, brasileira, Jose de Freitas Cayres Filho, português e s/mr. Odilia Mareschi Cayres, brasileira, proprietários, Maringá, representados por Belmiro de Brito, brasileiro, casado, funcionário público municipal Lucélia. - TÍTULO: Venda e compra. - FORMA DO TÍTULO: Escr. pública de 24-12-80 do 1º Tab. Local lvº 68 fls. 278. - VALOR: R\$.- (valor venal: R\$3.890.180). - IMÓVEL: O imóvel supra referente a parte do lote nº 09 da quadra nº 04, com a área de 300,00 ms²., ou sejam 10,00x 30,00 ms., contendo um prédio residencial de madeira, coberto com telhas, sito a Rua Alcides Rossi nº 231, nesta cidade e comarca. - O Oficial Maior Subst.º (Rogarcino Bernardineli). -</p>
R.3-	<p>Lucélia, 02 de janeiro de 1.985. - PROPRIETÁRIO: <u>J. RAPACCI & CIA LTDA</u>, com sede a Avenida Internacional nº 2.578, Lucélia, CGC nº 51.833.549/0001-06, - representada por Juracu Rapacci, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 227.587.809-25, Lucélia. - TRANSMITENTES: Os adquirentes do R.2. supra. - TÍTULO: Venda e compra. - FORMA DO TÍTULO: Escr. pública de 30-10-85 do 2º Tab. Local lvº 62 fls. 180. - VALOR: R\$3.900.000.- (valor venal: R\$3.890.180). - IMÓVEL: O imóvel supra matriculado, situado no lado ímpar e</p> <p>M: matrícula - R: registro - Av: averbação</p>

(continua no verso)



Este documento foi registrado em 09/08/2023 às 18:58, sob o número 0022931-51/2012-8.26-0.326-e-06656660. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/atlog/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022931-51/2012-8.26-0.326-e-06656660. COLOMBO e Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de São Paulo, protocolado em 09/08/2023 às 18:58, sob o número 0022931-51/2012-8.26-0.326-e-06656660.

Matrícula nº 4.429

Atos e referências	Livro nº 2 - N Registro Geral
	<p>distante 25,00 ms. da esquina mais proxima.- O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardineli).-</p>
R.4/4.429	<p>Lucélia, 19 de junho de 1.995 Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judici al- Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº 344 94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executa dos J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$343.964.407 20) o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autorizado:- - -  (GILMAR LOPES).</p>
R.5/4.429	<p>Lucélia, 19 de junho de 1.995 Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judici al- Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito- Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº 345 94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executa dos J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$126.790.765 54) o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autorizado:- - -  (GILMAR LOPES).</p>
	<p>Av.6 / Em 24 de outubro de 2007. Levantamento de penhora. Por mandado de levantamento de penhora assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Danilo Mansano Barioni, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 28/08/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 344/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, <u>foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 4 da presente matrícula.</u> Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07. O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).</p>
	<p>Av.7 / Em 24 de outubro de 2007. Levantamento de penhora. Por mandado de levantamento de penhora assinado pela Exma. Sra. Dra. Sonia Cavalcante Pessoa Mateus Peres, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 19/09/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 345/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, <u>foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 5 da presente matrícula.</u> Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07. O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).</p>
	<p>Av-8-4429 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo n.º 74.409). Penhora Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Processo n.º 326.01.2010.003669-1, n.º de ordem: 115/10, em que a FAZENDA NACIONAL move contra a empresa proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.050.449,99 (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a PENHORA sobre diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada J. Rapacci & Cia. Ltda, (continua na ficha 02)</p>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/08/2029 às 14:09, sob o número WLUC20200286073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002994-51.2012.8.26.0326 e código 60588AN.



matrícula

ficha

4.429

02

Lucélia 26 de abril de 1.985

na pessoa do seu procurador, Sr. Pasqual Marco Antonio Micali. Desta: *nihil* (item 1.7 da Tabela).

O Preposto Substituto: (Gilmar Lopes). REGISTRO DE IMÓVEIS LUCÉLIA-SP

Av-9-4429 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.839 - 16/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060931, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 049/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 18.964.573,98 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-10-4429 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-4429 - Em 17 de julho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-4429 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e

continua no verso



11883 027001 002000 979
Este documento é copiado digitalmente por TABATARETTI, G. LOMBO e RICARDO G. B. SILVA, do Núcleo de Registro de Imóveis e Títulos do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2019 às 16:56, sob o número WLUC29700288073
Este documento é copiado digitalmente por TABATARETTI, G. LOMBO e RICARDO G. B. SILVA, do Núcleo de Registro de Imóveis e Títulos do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2019 às 16:56, sob o número WLUC29700288073
Este documento é copiado digitalmente por TABATARETTI, G. LOMBO e RICARDO G. B. SILVA, do Núcleo de Registro de Imóveis e Títulos do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2019 às 16:56, sob o número WLUC29700288073

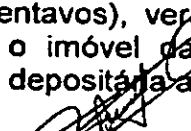
matrícula

4.429

ficha

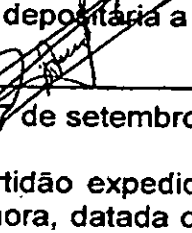
02

verso

noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.
O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

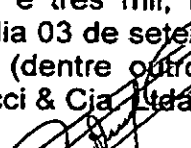
Av-13-4429 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.
O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

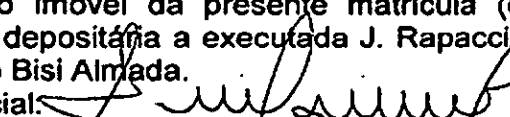
Av-14-4429 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.
O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-15-4429 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.
O Substituto do Oficial:  (Gilmar Lopes).

Av-16-4429 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081,

continua na ficha (03)



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Página nº 4

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP
R.S. 03/1985

matrícula: 4.429
folha: 03

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Lucélia 26 de abril de 1.985

extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-17-4429 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$. 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-18-4429 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH000086198, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda, na pessoa de seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-19-4429 - Em 19 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.329 - 17/02/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/02/2016, protocolo de penhora online PH000114341, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 000571-75.2014, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

continua no verso



Este documento foi registrado em 08/02/2015 às 15:58, sob o número WLUC29700286073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012-8.26.0326 e código 66656600.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Dorival Rodrigues de Barros, nº 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax: 18-3551-1325

E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

BEL. JULIO CESAR MORO
OFICIAL

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei nº 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

Lucélia, 25 de julho de 2019

Gláucia Thais da Silva

Bel. Gláucia Thais da Silva
Preposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:

Ao Oficial...: R\$31,68
Ao Estado...: R\$9,00
Ao IPESP...: R\$6,16
Ao Reg. Civil: R\$1,67
Ao Trib. Just: R\$2,17
Ao ISS...: R\$0,63
Ao MP...: R\$1,52
TOTAL...: R\$52,83

Certidão expedida às 10:37:35 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



11.354

Selo: 1196363C300113543LP3GK198

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2.862 - 05/2020

Lote de terreno sob nº 10 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 360,00m² e 250,00m² de doca aberta. Composto pelas matrículas 4.154 e 8.853 do CRI de Lucélia

1ª Vara Cível De Lucélia/SP



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	11
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	17
10	ENCERRAMENTO	18

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Memória de Cálculo
- Documentos do imóvel
 - Matrícula
 - Recibo de Prestação de Serviço

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: Helcio Kronberg

OBJETO: Lote de terreno sob nº 10 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 360,00m² e 250,00m² de doca aberta. Composto pelas matrículas 4.154 e 8.853 do CRI de Lucélia

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Evolutivo²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 29.500,00
(Vinte e nove mil e quinhentos reais)

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado fator comercialização. O método de capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. NO caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.**

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

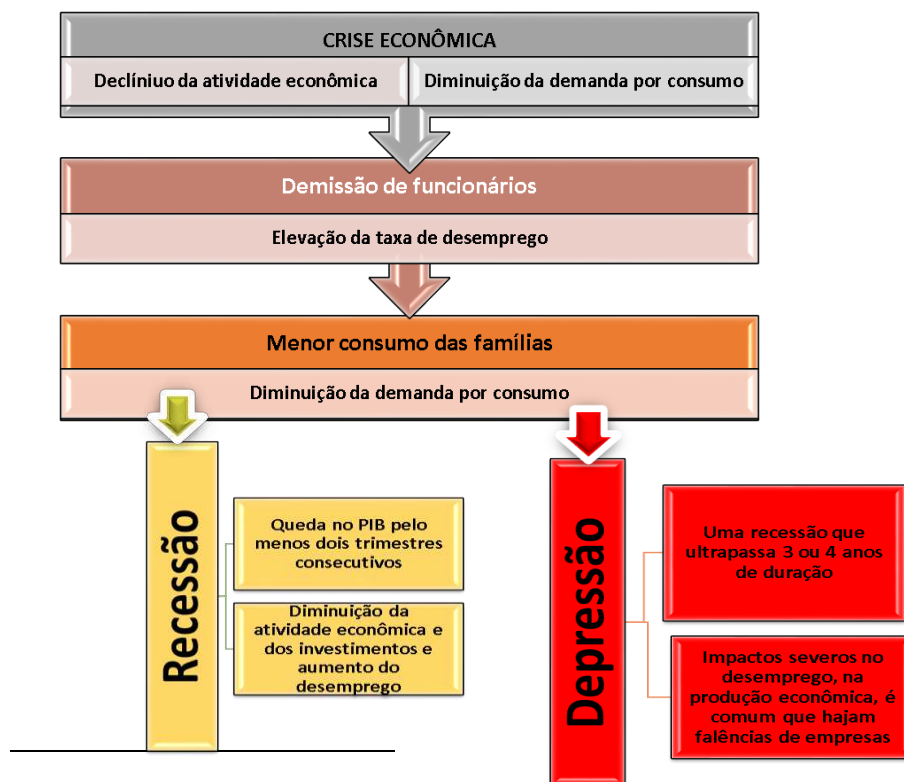
Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Lucélia e vista técnica ao local

AS descrições dos terrenos conforme matrícula, podem não coincidir com as divisões dos lotes conforme croqui da Prefeitura Municipal de Lucélia S/P.

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leilão não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-.:19 em uma situação-paradigma⁴.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (i) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (ii) falta de dinheiro circulante e (iii) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

⁴ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização 8.1.1.3 – Garantia e item 8.1.1.4 – Liquidez, deste trabalho.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano

3.2 Descrição sumária do bem

Lote de terreno sob nº 10 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 360,00m² e 250,00m² de doca aberta. Composto pelas matrículas 4.254 e 8.853 do CRI de Lucélia

Localização:

Rua Josefina Storti Rapacci Lat-21.721898° Long. -51.025286°



4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Lucélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°43'13" sul e a uma longitude 51°01'08" oeste, estando a uma altitude de 438 metros. Sua população estimada em 2016 era de 21.330 habitantes.

Hidrografia

Ribeirão do Pavão

Rio Aguapei

Rio do Peixe

Rodovias

SP-294

Lucélia é cidade mãe de outras cidades da Nova Alta Paulista.

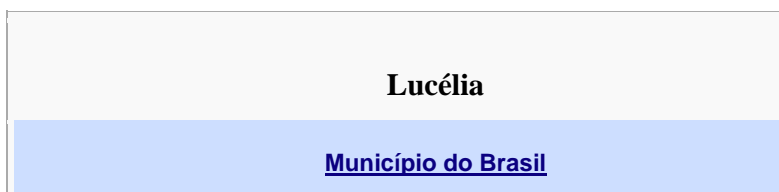
Em 1914 foi iniciado um trabalho de demarcação de terras na região onde hoje está localizada Lucélia. Esse trabalho foi concluído em 1918. A colonização dessa região se iniciou em 1927, com a abertura e formação de fazendas, entre as quais as primeiras delas, Fazenda Baliza e a seguir Fazenda Santa Cecília, para onde se instalaram imigrantes, sobretudo russos e eslavos.

Em 1929 foi construído o primeiro rancho, num determinado local que deu o nome de “Zona da Mata”, origem da atual Lucélia, com cerca de 12 casas, cemitério e algumas chácaras, quando a venda de lotes do novo povoado foi feita pela CAIC (Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização).

Em 1939, se deu a fundação de Lucélia, cujas terras pertenciam às comarcas de Araçatuba, Guararapes, Martinópolis, Tupã e Valparaíso. Em 1944 Lucélia foi elevada à categoria do Distrito de Paz, Município e Comarca, pelo Decreto-Lei Nº 14.334, de 30 de novembro de 1944.

A base econômica sempre foi a agricultura, em um território formado por pequenas, médias e grandes propriedades, com grande destaque para a produção de café, amendoim e algodão, o que impulsionou o setor, fazendo se estabelecer na cidade uma grande estrutura para processamento e armazenamento dessa produção. O cenário econômico mudou a partir dos anos 70, com o ingresso da pecuária no campo.

A partir dos anos 80, com o lançamento do Proálcool, do governo federal, que estimulou o plantio de cana-de-açúcar para a produção de álcool combustível, essa atividade econômica se estabeleceu na cidade, e se tornou um marco econômico local e regional. Em torno da indústria de bioenergia, estabeleceu-se uma ampla cadeia de setores secundários, que empregam muitos trabalhadores e movimentam a economia local, um termômetro determinante para a atividade econômica da cidade, com reflexos diretos em todos os setores do Município. (Ass. Comunicação da Prefeitura de Lucélia)



Símbolos



Bandeira



Brasão de armas

Hino

Lema

Lucent Officia tua Lucélia

Apelido(s)

"Capital da Amizade"

Gentílico


luceliense

Localização



Lucélia

Localização de Lucélia no [Brasil](#)

<p>Wikimédia © OpenStreetMap</p> <p>Mapa de Lucélia</p>	
Coordenadas	 21° 43' 12" S 51° 01' 08" O
País	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo
<u>Região intermediária</u>^[1]	Presidente Prudente
<u>Região imediata</u>^[1]	Adamantina-Lucélia
Municípios limítrofes	Adamantina , Bento de Abreu , Rubiácea , Salmourão , Inúbia Paulista , Sagres , Pracinha e Mariápolis
Distância até a <u>capital</u>	589 km ^[2]
História	
Fundação	24 de junho de 1939
Emancipação	30 de novembro de 1944
<u>Aniversário</u>	24 de junho
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Carlos Ananias Campos de Souza Júnior (PSB , 2017 – 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[3]	314,455 km²
<u>População total</u> (Estimativa: IBGE/2016 ^[4])	21 330 hab.
<u>Densidade</u>	67,8 hab./km²
Clima	Subtropical (Cfa)

<u>Altitude</u>	438 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2000 ^[5])	0,782 — <i>alto</i>
<u>PIB</u> (IBGE/2008 ^[6])	R\$ 190 617,628 mil
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2008 ^[6])	R\$ 9 475,4

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵:

5.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;

5.2.2 Valor de liquidação forçada;

5.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

⁶ **Comprador especial:** *adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado.* NBR 14.653-1: 2019 3.1.10

- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Lote de terreno sob nº 10 da quadra 4, sito a Vila Cayres, nesta Cidade e Comarca de Lucélia, com 360,00m² e 250,00m² de doca aberta. Composto pelas matrículas 4.154 e 8.853 do CRI de Lucélia

6.1 Matrícula

De acordo com as matrículas, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

Matrícula 4.154

Um lote de terreno sob nº 10 da quadra nº 04, medido 200,00m² nesta cidade e comarca, com as seguintes divisas e confrontações: na frente, divisando com a Rua Josefina Storti Rapacci (antiga Rua Carlos Gome)s, onde mede 10,00m; pelo lado direito, dividindo com o lote nº 06 onde mede 20,00m; nos fundos, fazendo divisa com o lote nº 09, onde mede 10,00m; e finalmente pelo lado esquerdo, onde divide como remanescente do lote nº 09.

Matrícula 8.853

... com área superficial de 160,00m², compreendida dentro das seguintes medidas e divisas: pela frente mede 8,00m com a Rua Josefina Stort Repacci, pelos fundos 8,00m divide-se com o lote nº 9; por um lado, mede 2000m , e divide-se com o remanescente do lote nº 10; e por outro lado, mede 20,00m e divide-se com o lote nº 6.

Benfeitoria

Doca aberta com 250,00m²

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁷

7.1 **Liquidez:** ruim

7.2 **Desempenho de mercado:** ruim

7.3 **Absorção pelo mercado:** ruim

7.4 **Público alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários

7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) *Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) *Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

⁷ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁸, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁹, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado¹⁰.

⁸ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019

⁹ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019

¹⁰ **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/ acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Garantia: Percepção de risco: 0,90 (1,0 – 0,10).

8.1.1.4 Liquidez: 0,80 (1,0 – 0,20)

8.1.1.4.1 Falta de dinheiro circulante: 0,10

8.1.1.4.2 Velocidade da transformação do bem em dinheiro: 0,10

8.1.1.5 Aproveitamento: Benfeitoria parcial, ou seja, a totalidade de benfeitoria está parte no terreno avaliado e parte em terreno de terceiro

8.1.1.6 Fator Oferta/Comercialização

$FO = 100\% - FV - FA \quad FO = 0,75$

Onde: FV = Fator venda forçada = 22%

*17% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

$FA = \text{Fator Aluguel}^{**} = 3\%$

$0,5 \times \text{Valor do Imóvel} \times 6$

Valor do imóvel

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo¹¹.

8.3 Método Evolutivo

¹¹ Método de quantificação de custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo¹², onde:

$$VF = VT + (VB \times FG \times FL \times FO)$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FG = Fator Garantia (explicado no item 8.1.1.3)

FL = Fator Liquidez (explicado no item 8.1.1.4)

FO = Fator Oferta/comercialização

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 39.186,20 (Trinta e nove mil, cento e oitenta e seis reais e vinte centavos)

9.1.1 Valor de mercado do terreno: R\$ 28.710,68

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria: R\$ 10.475,52

9.2 VALOR DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 29.389,65 (Vinte e nove mil, trezentos e oitenta e nove reais e sessenta e cinco centavos)

9.2.1 Valor de leilão do terreno: R\$ 21.533,01

9.2.2 Valor de mercado da benfeitoria R\$ 7.856,64

9.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

¹² método evolutivo: onde, a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, e somatória dos valores, do terreno e das benfeitorias.

R\$ 29.500,00 (Vinte e nove mil e quinhentos reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 04 de maio de 2020

ECAP – Avaliações e Perícias

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Lote 10 d1

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Kronberg

Lograd.:

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: Lucélia

Estado: São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 2,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 1,50

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 35,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 70,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 72,95

Fator de depreciação (decimal): 0,2705

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 04/05/2020

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 250,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 180,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 250,00**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00**2) CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

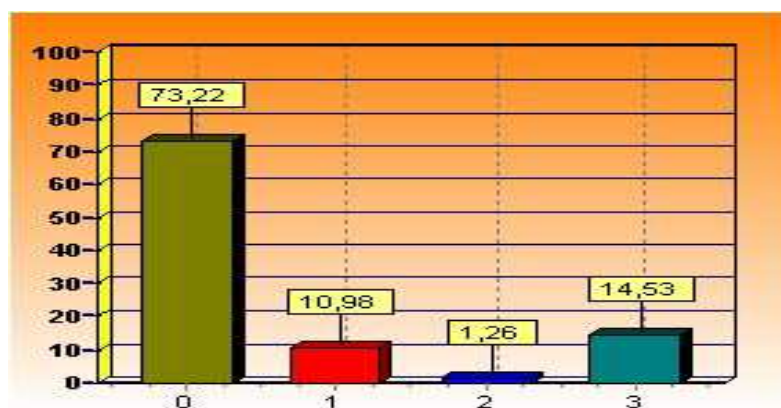
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Legenda (considerando a depreciação):**

73,22 % Custo da construção

10,98 % Custo da administração da construção

1,26 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 16.626,23

dezesesseis mil, seiscentos e vinte e seis reais e vinte e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____



Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Terreno com área de		360,00 m ²		Fatores de Homogeneização					Valor do m ²
Amostra	Valor	Área	R\$ m ²	Localização	Área	Garantia	Liquidez	Oferta	Homogeneizado
1,00	85.000,00	600,00	141,67	1,00	1,07	0,90	0,70	1,00	95,50
2,00	16.800,00	210,00	80,00	1,25	0,93	0,90	0,70	1,00	58,59
3,00	50.000,00	400,00	125,00	1,05	1,03	0,90	0,70	1,00	85,17
Médias	50.600,00	403,33	115,56						79,75
URL 1	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-urbano-plano-600m2-730142365								
URL 2	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-728890295								
URL 3	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-em-lucelia-sp-726329548#								

Área do terreno em m ²		360,00
Valor m ² homogeneizado	R\$	79,75
Valor de Mercado do Terreno	R\$	28.710,68

Benfeitorias	Valor	Garantia	Liquidez	Aprov.	Oferta	V. homogeneizado
Daca aberta	R\$ 16.626,23	0,90	0,70	1,00	1,00	R\$ 10.474,52
TOTAL	R\$ 16.626,23					R\$ 10.475,52

Valor de Mercado do Imóvel	R\$	39.186,20
-----------------------------------	------------	------------------

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE LEILÃO DO IMÓVEL

Terreno com área de		360,00 m ²		Fatores de Homogeneização					Valor do m ²
Amostra	Valor	Área	R\$ m ²	Localização	Área	Garantia	Liquidez	Oferta	Homogeneizado
1,00	85.000,00	600,00	141,67	1,00	1,07	0,90	0,70	0,75	71,62
2,00	16.800,00	210,00	80,00	1,25	0,93	0,90	0,70	0,75	43,99
3,00	50.000,00	400,00	125,00	1,05	1,03	0,90	0,70	0,75	63,88
Médias	50.600,00	403,33	115,56						59,81

Área do terreno em m ²		360,00
Valor m ² homogeneizado	R\$	59,81
Valor de Leilão do Terreno	R\$	21.533,01

Benfeitorias	Valor	Garantia	Liquidez	Aprov.	Oferta	V. homogeneizado
Daca aberta	R\$ 16.626,23	0,90	0,70	1,00	0,75	R\$ 7.855,89
TOTAL	R\$ 16.626,23					R\$ 7.856,64

Valor de Leilão do Imóvel	R\$	29.389,65
----------------------------------	------------	------------------

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Julio Cesar Moro

OFICIAL

Oficial de Registro de Imóveis

FLS. 8403

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
8.853

folha
01

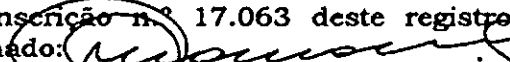
DATA: 13.01.1999

MATRÍCULA Nº 8.853 (OITO MIL OITOCENTOS E CINQUENTA E TRÊS)

Este documento foi protocolado em 06/02/2028 às 18:09, sob o número WLUC20700280174
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #656E8AD0

IMÓVEL: "Prédio residencial de madeira, coberto com telhas, sob n.º 74 da Rua Josephina Stort Rapacci, e seu respectivo terreno que é constituído de parte do lote n.º 10 (dez) da quadra n.º 04 (quatro), localizado neste município e comarca de Lucélia, com a área superficial de 160,00 metros quadrados, compreendido dentro das seguintes medidas e divisas: pela frente mede 8,00 metros e divide-se com a referida Rua Josephina Stort Rapacci; pelos fundos mede 8,00 metros e divide-se com o lote n.º 09; por um lado, mede 20,00 metros e divide-se com remanescente do lote n.º 10; e por outro lado, mede 20,00 metros e divide-se com o lote n.º 06". Cadastrado na Prefeitura sob n.º 295300.

PROPRIETÁRIA: MARIA ANA MARTINS LEAL, brasileira, desquitada, de lides domésticas, inscrita no CPF. n.º 926.173.958-40, residente na Av. Internacional n.º 2.203, em Lucélia, Estado de São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 17.063 deste registro, procedida em data de 16.12.1975. O Oficial Designado:  (Bel. Didier Mansano).

R.1/8853-Lucélia, 13 de julho de 1999.

VENDA E COMPRA.

Por Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 27.07.1984, livro 061, pág. 143, no 2º Tabelião de Notas de Lucélia-SP., Maria Ana Martins Leal (acima qualificada), vendeu o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cr\$ 1.700.000,00 (padrão monetário da época), a LUIZ DOS SANTOS FILHO, portador da cédula de identidade - RG. n.º 17.487.157-SSP-SP., e CPF. n.º 847.328.308-20, casado com Angelina Moreira dos Santos, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei n.º 6.515/77 residentes e domiciliados na Rua Josephina Stort Rapacci n.º 74, em Lucélia, Estado de São Paulo. Desta R\$ 159,21 - Guia 129/99. O Substituto do Oficial:

 (Gilmar Lopes).

R.2/8853 - Lucélia, 26 de outubro de 2001.

Venda e Compra.

Pela escritura de venda e compra lavrada em 20/07/1999 (livro 091, pág. 069), no 2º Tabelião de Notas desta cidade de Lucélia, Estado de São Paulo, Luiz dos Santos Filho (já qualificado) e sua esposa Angelina Moreira dos Santos, do lar, portadora da cédula de identidade - RG/SSP-SP n.º 12.392.440 e CPF. n.º 151.610.508-70, venderam o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais), a TORAHO SAITO, aposentado, portador da cédula de identidade RG/SSP-SP n.º 5.423.414 e CPF. n.º 351.644.258-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei n.º 6.515/77, com Fumie Saito, do lar, portadora da cédula de identidade RG/SSP-SP n.º 12.395.233 e CPF. n.º 054.114.708-03, brasileiros, residentes na Rua Eduardo Rapacci n.º 378, nesta cidade de Lucélia, Estado de São Paulo. Desta R\$ 183,92 - Guia número 203/2001. O Substituto do Oficial:

 (Gilmar Lopes).

R.3/8853 - Lucélia, 26 de outubro de 2001.

Venda e Compra.

Pela escritura de venda e compra lavrada em 15/10/2001 (livro 096, pág. 045), no Tabelião de Notas desta cidade de Lucélia, Estado de São Paulo, Toraho Saito e sua esposa Fumie Saito (já qualificados), venderam o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a J. RAPACCI & CIA. LTDA., inscrita no CNPJ. n.º 51.833.549/0001-06, com sede na Av. Internacional n.º

(continua no verso)



matrícula
8.853folha
01
verso

2.578, nesta cidade de Lucélia, Estado de São Paulo. Desta R\$ 272,87 Guia n.º 203/2001. O Substituto do Oficial:  (Gilmar Lopes).

Av-4-8853 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo n.º 71.409).

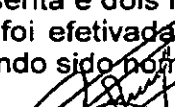
Penhora

Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL** - Processo n.º 326.01.2010.003669-1, n.º de ordem: 115/10, em que a **FAZENDA NACIONAL** move contra a empresa proprietária **J. RAPACCI & CIA. LTDA.**, para cobrança da dívida no valor de **R\$ 1.050.449,99** (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a **PENHORA** sobre diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada **J. Rapacci & Cia. Ltda.**, na pessoa do seu procurador, Sr. Pasqual Marco Antonio Micali. Desta: *nihil* (item 1.7 da Tabela).

O Preposto Substituto:  (Gilmar Lopes).

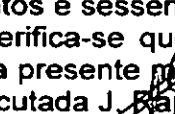
Av-5-8853 - Em 22 de abril de 2.014 (Protocolo n.º 74.730 - 16/04/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/04/2014, protocolo de penhora online PH000059078, extraído dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL** - Número de Ordem: 0001431-91.2005.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **APARECIDO DEMETRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91**; **JURACI RAPACCI - /CPF/MF. n.º 227.587.809-25**; **JOSÉ MARIA RAPACCI - CPF/MF. n.º 325.222.668-53**; e **J RAPACCI CIA LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de **R\$ 1.152.862,84** (um milhão, cento e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e dois reais e oitenta e quatro centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a empresa **J RAPACCI CIA LTDA.**
O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-6-8853 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.839 - 16/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060931, extraído dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL** - Número de ordem: 049/12, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra a proprietária **J. RAPACCI & CIA. LTDA.**, para cobrança da dívida no valor de **R\$ 18.964.573,98** (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada **J. Rapacci & Cia. Ltda.**
O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-7-8853 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL** - Número de ordem: 150/12, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra a proprietária **J. RAPACCI & CIA. LTDA.**, para cobrança da dívida no valor de **R\$ 19.033.389,31** (dezenove

(continua na folha 02)



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Página nº 2



REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 58/59

matrícula

8.853

ficha

02

Lucélia 13 de janeiro de 1.999

milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP

Av-8-8853 - Em 17 de junho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-9-8853 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-10-8853 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-8853 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-

continua no verso



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
Fone/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

Página nº 3

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

Este documento foi registrado em 08/08/2014 às 13:09, sob o número WLUC20700286073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #605F60E.

matrícula

ficha

8.853

02

verso

05.2009.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**; **APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91**; e **JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada **J. Rapacci & Cia. Ltda.**, representada por seu administrador **Diego Bisi Almada**.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-8853 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326**, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada **J. Rapacci & Cia. Ltda.**, representada por seu administrador **Diego Bisi Almada**.

O Substituto do Oficial: (Gilmar Lopes).

Av-13-8853 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081, extraído dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326**, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada **J. Rapacci & Cia. Ltda.**

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-8853 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de **EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012**, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada **J. Rapacci Cia. Ltda.**

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

continua na ficha (03)



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2025 às 14:09, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do; informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 6565E5D0.



FORMULÁRIO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Julio Cesar Moro OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

Ficha

8.853

03F

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: Nº 11.953-6

Lucélia, 13 de janeiro de 1999

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP

Av-15-8853 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH000086198, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda, na pessoa de seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

FLS. 03/02

Av-16-8853 - Em 19 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.329 - 17/02/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/02/2016, protocolo de penhora online PH000114341, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 000571-75.2014, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
Fone/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

Página nº 5

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Estelid... Para com... o original, acesse o site https://esaj.tisp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 6655E6D0.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Dorival Rodrigues de Barros, nº 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax: 18-3551-1325

E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

BEL. JULIO CESAR MORO
OFICIAL

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei nº 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

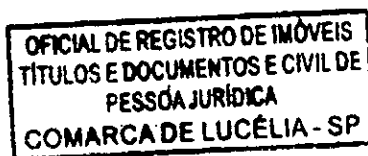
Lucélia, 25 de julho de 2019

Glaucia Thais da Silva
Bel. Glaucia Thais da Silva
Preposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:
Ao Oficial...: R\$31,68
Ao Estado...: R\$9,00
Ao IPESP...: R\$6,16
Ao Reg. Civil: R\$1,67
Ao Trib. Just: R\$2,17
Ao ISS...: R\$0,63
Ao MP...: R\$1,52
TOTAL...: R\$52,83

Certidão expedida às 10:37:58 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

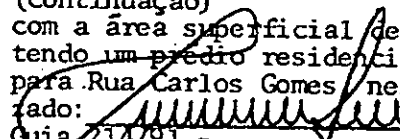


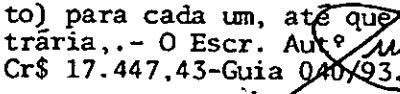
11.354

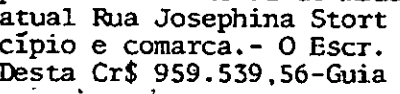
Selo: 1196363C30011354DI92P219E

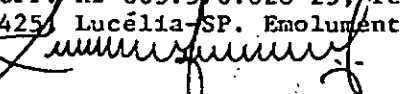
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2023 às 15:59, sob o número WLUC29700288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do; informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 655E6E6E.

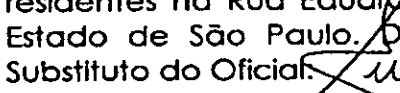
Atos e referências	Livro n.º 2	Registro Geral
--------------------	-------------	----------------

(continuação)
 com a área superficial de 200,00 mts2., ou sejam, 10,00X20,00 ms., contendo um prédio residencial de madeira, coberto com telhas, com frente para Rua Carlos Gomes neste município e comarca.- O Escrevente Autorizado:  (GILMAR LOPES).- Desta CR\$ 41.279,07- Guia 214/91.-

Av.4/4.154 Lucélia, 02 de março de 1.993.-
 Por Sentença datada de 23/10/1.990, devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Marcelo Fortes Barbosa Filho, extraído dos Autos de Separação Litigiosa-Feito nº 237/90, foi homologada a separação do casal - João Missalia e Iracy Silva Missalia, sendo que a mulher continuará a usar o nome de casada e o imóvel objeto da presente matrícula, permanecerá em comum entre os cônjuges, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um, até que de comum acordo venham a dispor de forma contrária.- O Escr. Autº  (GILMAR LOPES).- Desta - Cr\$ 17.447,43-Guia 040/93.-

R.5/4.154 Lucélia, 02 de março de 1.993:-
ADQUIRENTE: IRACY SILVA MISSALIA, brasileira, do lar, separada judicialmente, RG. nº 16.209.926-SSP-SP., inscrita no CPF/MF. nº 204.587.748-55 residente à Rua Josephina S. Rapacci nº 64, Lucélia-SP.- **TRANSMITENTE:** João Missalia, agricultor, RG. nº 9.472.443-SSP-SP., inscrito no CPF/MF nº 317.079.988-68, separado judicialmente, residente à Rua Josephina S. Rapacci nº 64, Lucélia-SP.- **TÍTULO: Venda e Compra.- FORMA DO TÍTULO:-** Escritura Pública de Venda e Compra datada de 25/09/1.992 das Notas do 2º Tabelião Local, lvº 74, fls. 050.- **VALOR- Cr\$ 2.600.000,00.- VALOR EM UFESP: Cr\$ 12.182.320,00.- IMÓVEL:** Uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel retro referente parte do lote nº 10 da quadra nº 04, com a área superficial de 200,00 mts2., contendo um prédio residencial de madeira, coberto com telhas, com frente para - - atual Rua Josephina Stort Rapacci, antiga Rua Carlos Gomes, neste município e comarca.- O Escr. Autº  (GILMAR LOPES).-- Desta Cr\$ 959.539,56-Guia 040/93.-

R.6/4.154 Lucélia, 18 de setembro de 1997. **VENDA E COMPRA.** Pela Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 11.09.1997, no 2º Serviço Notarial local, lvº 085, fls. 051, Iracy Silva Missalia (já qualificada), vendeu o presente imóvel pelo valor de R\$ 3.000,00 a **MARIA DO CARMO QUIRINO**, brasileira, solteira, maior, do lar, RG. nº 11.974.966-SSP-SP., inscrita no CPF nº 063.566.028-25, residente na Rua Gabriel da Silveira Barros nº 425, Lucélia-SP. Emolumentos: R\$ 252,33 - Guia 177/97. O Escrevente:- -  (GILMAR LOPES).

R.7/4154 - Lucélia, 26 de outubro de 2001.
Venda e Compra.
 Pela escritura de venda e compra lavrada em 25/06/1999 (livro 090, pág. 375), no 2º Tabelião de Notas desta cidade de Lucélia, Estado de São Paulo, Maria do Carmo Quirino (já qualificada), vendeu o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), a **TORAHO SAITO**, aposentado, portador da cédula de identidade RG/SSP-SP nº 5.423.414 e CPF. nº 351.644.258-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, com **Fumie Saito**, do lar, portadora da cédula de identidade RG/SSP-SP nº 12.395.233 e CPF. nº 054.114.708-03, brasileiros, residentes na Rua Eduardo Rapacci nº 378, nesta cidade de Lucélia, Estado de São Paulo. Desta R\$ 272,87 - Guia número 203/2001. O Substituto do Oficial:  (Gilmar Lopes).

[continua na ficha 02]



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

4.154

ficha

02
verso

Av-12-4154 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.839 - 16/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060931, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 049/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 18.964.573,98 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-13-4154 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-4154 - Em 17 de julho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-15-4154 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

continua na ficha (03)



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Página nº 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2029 às 14:59, sob o número WLUC207000288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 665E88D8.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 4.154

ficha 03

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS LUCÉLIA-SP
03
[Handwritten signature]

Lucélia 02 de agosto de 1.984

Av-16-4154 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-17-4154 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-18-4154 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Substituto do Oficial:

[Handwritten signature] (Gilmar Lopes).

Av-19-4154 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de

continua no verso



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000 **Página nº 5**

Tele/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registredeimoveislucelia@yahoo.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi registrado em 09/09/2014 às 16:58, sob o número WLUC20700286073
O processo nº 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 666.F.F.00

matrícula

4.154

ficha

03

verso

fevereiro de 2015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-20-4154 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-21-4154 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH000086198, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda. na pessoa de seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-22-4154 - Em 19 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.329 - 17/02/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/02/2016, protocolo de penhora online PH000114341, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 000571-75.2014, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

continua na ficha ()



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Página nº 6

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA
JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Dorival Rodrigues de Barros, nº 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax: 18-3551-1325
E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br
BEL. JULIO CESAR MORO
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP
FLS. *[assinatura]*

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei nº 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

Lucélia, 25 de julho de 2019

[assinatura]
Bel. Glaucia Thais da Silva
Preposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:

Ao Oficial...: R\$31,68
Ao Estado...: R\$9,00
Ao IPESP....: R\$6,16
Ao Reg.Civil: R\$1,67
Ao Trib.Just: R\$2,17
Ao ISS.....: R\$0,63
Ao MP.....: R\$1,52
TOTAL.....: R\$52,83

Certidão expedida às 10:37:53 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



11.354

Selo: 1196363C30011354VAM9WC19V

Rua Manoel Lopes, 1091- Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
Fone/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Estel d... 11963-5-0472001-049000-0719... 09/08/2019 às 15:58, sob o número WLUC219700288073... 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 665E88D0

EM BRANCO
Registro de Imóveis de Lucélia - SP

EM BRANCO
Registro de Imóveis de Lucélia - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2020 às 15:58, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #665E88D8.

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
 (41) 3308-9844 | (41) 2112-9610
www.avaliacoesecap.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
 2.572 - 04/2020**

**Lote 6 da quadra 25, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP.
 Matrícula 438 do CRI de Lucélia/SP**

1ª Vara Cível de Lucélia

AUTOS: Nº 0002931-51.2012.8.26.0326



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	9
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	PESQUISA DE VALORES	15
10	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
11	ENCERRAMENTO	17

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Documentos do imóvel

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: 1ª Vara Cível de Lucélia

PROMOVIDO: Massa Falida de J. Repacci & Cia Ltda.

OBJETO: Lote 6 da quadra 25, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP. Matrícula 438 do CRI de Lucélia/SP

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado ²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Abril de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 23.000,00
(Vinte e três mil reais).

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

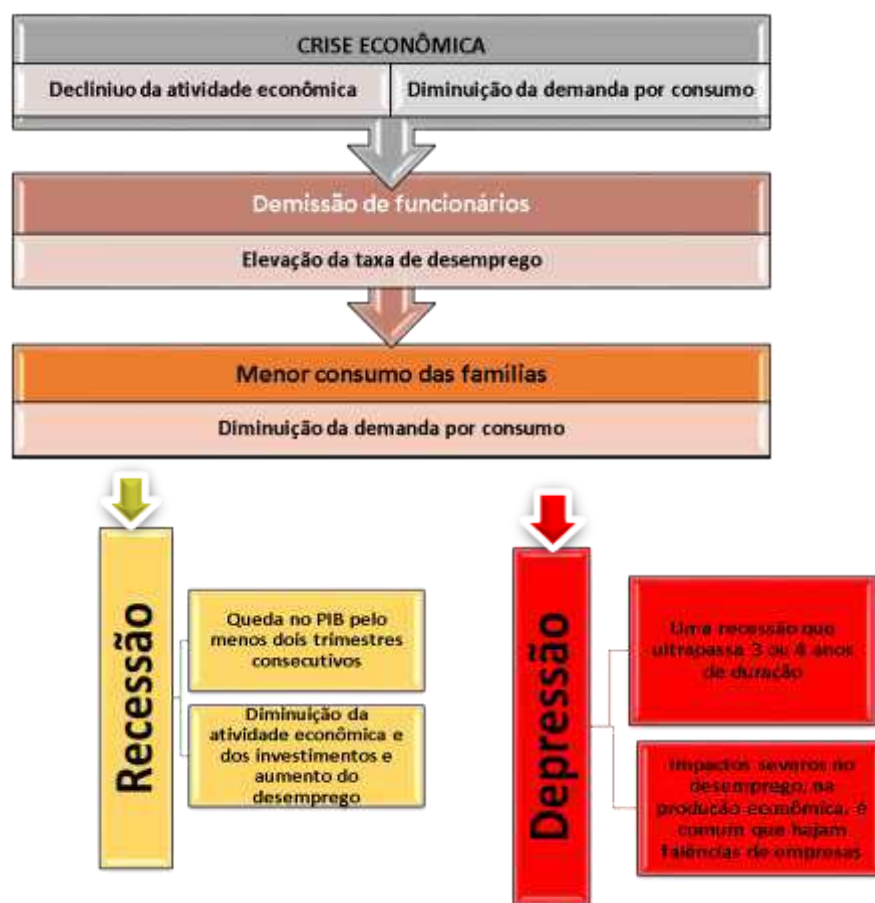
2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Lucélia

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leilão não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-.:19 em uma situação-paradigma⁴.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (i) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (ii) falta de dinheiro circulante e (iii) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

⁴ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização 8.1.1.3 – Garantia e item 8.1.1.4 – Liquidez, deste trabalho.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano– Lote de terreno

Descrição sumária do bem

Lote 6 da quadra 25, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP. Matrícula 438 do CRI de Lucélia/SP, com área de 420,00m²

Localização: LAT: -21.721409° LONG: -51.028762°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Lucélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°43'13" sul e a uma longitude 51°01'08" oeste, estando a uma altitude de 438 metros. Sua população estimada em 2016 era de 21.330 habitantes.

Hidrografia

Ribeirão do Pavão

Rio Aguapei

Rio do Peixe

Rodovias

SP-294

Lucélia é cidade mãe de outras cidades da Nova Alta Paulista.

Em 1914 foi iniciado um trabalho de demarcação de terras na região onde hoje está localizada Lucélia. Esse trabalho foi concluído em 1918. A colonização dessa região se iniciou em 1927, com a abertura e formação de fazendas, entre as quais as primeiras delas, Fazenda Baliza e a seguir Fazenda Santa Cecília, para onde se instalaram imigrantes, sobretudo russos e eslavos.

Em 1929 foi construído o primeiro rancho, num determinado local que deu o nome de “Zona da Mata”, origem da atual Lucélia, com cerca de 12 casas, cemitério e algumas chácaras, quando a venda de lotes do novo povoado foi feita pela CAIC (Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização).

Em 1939, se deu a fundação de Lucélia, cujas terras pertenciam às comarcas de Araçatuba, Guararapes, Martinópolis, Tupã e Valparaíso. Em 1944 Lucélia foi elevada à categoria do Distrito de Paz, Município e Comarca, pelo Decreto-Lei Nº 14.334, de 30 de novembro de 1944.

A base econômica sempre foi a agricultura, em um território formado por pequenas, médias e grandes propriedades, com grande destaque para a produção de café, amendoim e algodão, o que impulsionou o setor, fazendo se estabelecer na cidade uma grande estrutura para processamento e armazenamento dessa produção. O cenário econômico mudou a partir dos anos 70, com o ingresso da pecuária no campo.

A partir dos anos 80, com o lançamento do Proálcool, do governo federal, que estimulou o plantio de cana-de-açúcar para a produção de álcool combustível, essa atividade econômica se estabeleceu na cidade, e se tornou um marco econômico local e regional. Em torno da indústria de bioenergia, estabeleceu-se uma ampla cadeia de setores secundários, que empregam muitos trabalhadores e movimentam a economia local, um termômetro determinante para a atividade econômica da cidade, com reflexos diretos em todos os setores do Município. (Ass. Comunicação da Prefeitura de Lucélia)

Lucélia	
<u>Município do Brasil</u>	
Símbolos	
	
Bandeira	<u>Brasão de armas</u>
	<u>Hino</u>
<u>Lema</u>	<i>Lucent Officia tua Lucélia</i>
<u>Apelido(s)</u>	"Capital da Amizade"
Gentílico	<i>luceliense</i>

Localização




Lucélia

Localização de Lucélia no [Brasil](#)

[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Lucélia

Coordenadas

 [21° 43' 12" S 51° 01' 08" O](#)

País

[Brasil](#)

Unidade federativa

[São Paulo](#)

Região intermediária^[1]

[Presidente Prudente](#)

Região imediata^[1]

[Adamantina-Lucélia](#)

Municípios limítrofes

[Adamantina](#), [Bento](#) de [Abreu](#), [Rubiácea](#), [Salmourão](#), [Inúbia Paulista](#), [Sagres](#), [Pracinha](#) e [Mariópolis](#)

Distância até a <u>capital</u>	589 <u>km²</u>
História	
Fundação	<u>24 de junho</u> de <u>1939</u>
Emancipação	30 de novembro de 1944
<u>Aniversário</u>	<u>24 de junho</u>
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Carlos Ananias Campos de Souza Júnior (<u>PSB</u> , 2017 – 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[3]	314,455 km ²
<u>População total</u> (Estimativa: <u>IBGE/2016</u> ^[4])	21 330 hab.
<u>Densidade</u>	67,8 hab./km ²
Clima	Subtropical (<u>Cfa</u>)
<u>Altitude</u>	438 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2000) ^[5]	0,782 — <i>alto</i>
<u>PIB</u> (IBGE/2008) ^[6]	<u>R\$</u> 190 617,628 mil
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2008) ^[6]	<u>R\$</u> 9 475,4

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵:

- 5.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;
- 5.2.2 Valor de liquidação forçada;
- 5.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.4 Quantidade de lotes similares, contemporâneos e vizinhos ofertados ao mesmo tempo

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

⁶ **Comprador especial:** adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10

- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

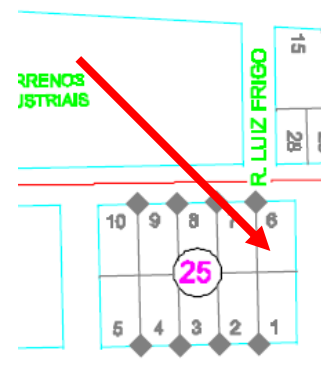
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula 438 do CRI de Lucélia/SP

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

Um lote de terreno urbano, sob nº 6 da quadra nº 25, localizado na Vila Renno, nesta cidade e comarca, medindo quatorze metros de frente por trinta metros de fundos, ou seja, a área superficial de 420,00m², confrontando pela frente com a Rua Concórdia; de um Lado com a Rua Duque de Caxias, defendo esquina; de outro com o lote 7; e dos fundos, com o lote nº 1, todos da mesma quadra.

Desocupado e sem benfeitorias.



7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO^Z

7.1 Liquidez: regular/ruim

7.2 Desempenho de mercado: regular/ruim

7.3 Absorção pelo mercado: regular/ruim

7.4 Público alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.4

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como

⁷ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁸, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁹, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, que identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico¹⁰ dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

⁸ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

⁹ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.

¹⁰ Descritos no anexo memória de cálculo.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/ acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Garantia: Percepção de risco: 0,90 (1,0 – 0,10).

8.1.1.4 Liquidez: 0,90 (1,0 – 0,10)

8.1.1.4.1 Falta de dinheiro circulante: 0,10

8.1.1.4.2 Velocidade da transformação do bem em dinheiro: 0,10

8.1.1.5 Fator Oferta/Comercialização

$FO = 100\% - FV - FA$ $FO = 0,75$

Onde: FV = Fator venda forçada = 22%

*12% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% quantidade lotes próximos, similares ofertados ao mesmo tempo, 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

$FA = \text{Fator Aluguel}^{**} = 3\%$

$0,5\% \times \text{Valor do Imóvel} \times 6$

Valor do imóvel

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

9 PESQUISA DE VALORES

Foi realizada uma pesquisa de mercado com características parecidas pela região, e os valores de cotações similares são apresentados na tabela abaixo, sendo relacionados os valores colocados dos fatores de homogeneização, para realização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

9.1 Valor de mercado

Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Fatores de Homogeneização				Valor homogeneizado m²
				Localização	Área	Liqyidez	Oferta	
1	R\$ 85.000,00	R\$ 600,00	R\$ 141,67	0,85	1,04	0,70	1,00	R\$ 87,66
2	R\$ 16.800,00	R\$ 210,00	R\$ 80,00	1,00	0,91	0,70	1,00	R\$ 50,96
3	R\$ 50.000,00	R\$ 400,00	R\$ 125,00	0,90	0,97	0,70	1,00	R\$ 76,39
Médias	R\$ 50.600,00	R\$ 403,33	R\$ 115,56					R\$ 71,67

9.2 Venda em leilão

Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Fatores de Homogeneização				Valor homogeneizado m²
				Localização	Área	Liqyidez	Oferta	
1	R\$ 85.000,00	R\$ 600,00	R\$ 141,67	0,85	1,04	0,70	0,75	R\$ 65,75
2	R\$ 16.800,00	R\$ 210,00	R\$ 80,00	1,00	0,91	0,70	0,75	R\$ 38,22
3	R\$ 50.000,00	R\$ 400,00	R\$ 125,00	0,90	0,97	0,70	0,75	R\$ 57,29
Médias	R\$ 50.600,00	R\$ 403,33	R\$ 115,56					R\$ 53,75

10 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

10.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 30.101,52 (Trinta mil, cento e um reais e cinquenta e dois centavos)

10.2 VALOR DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

FATOR OFERTA: 0, 75

R\$ 22.576,14 (Vinte e dois mil, quinhentos e setenta e seis reais e quatorze centavos)

10.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 23.000,00 (Vinte e três mil reais).

11 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de dezessete (17) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de maio de 2020

ECAP – Avaliações e Perícias

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

ECAP – Avaliações e Perícias
Rua Padra Anchieta, 2540, Sala 1411, Bigorrião -
Curitiba/PR - 041 3308-9844

COTAÇÃO 1

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ 85.000,00

ÁREA: 600,00 m²

R\$/m²: R\$ 141,67

DESCRIÇÃO: Vendo urgente , terreno lindo 600m2 plano em rua urbana, documentação em dia, água encanada, esgoto, luz. Ótima localização

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-urbano-plano-600m2-730142365>



COTAÇÃO 2

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ R\$ 16.800,00

ÁREA: 210,00 m²

R\$/m²: R\$ 80,00 R\$

DESCRIÇÃO: Vendo terreno 10x21 localidade no loteamento Baraldi na cidade de Lucélia até momento 16.800 e assumir restantes das parcelas de 376.43

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-728890295>



COTAÇÃO 3

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ 50.000,00

ÁREA: 400,00 m²

R\$/m²: R\$ 125,00

DESCRIÇÃO: Vende-se terreno em Lucélia-SP 400 m²

Próximo ao Centro e escolas.

Interessados entrar em contato no telefone 18-99702-6958

Valor podendo ser negociado

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-em-lucelia-sp-726329548#>



ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Julio Cesar Moro

LUCÉLIA-SP

Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Livro n.º 2 - Registro Geral

138

Atos e referencias

MATRICULA N.º 438 (QUATROCENTOS E TRINTA EDATA: 01-09-1.976
OITO)

IMÓVEL: "Um lote de terreno urbano, sob n.º seis (6) da quadra n.º vinte e cinco (25), na Vila Rennó, desta cidade e comarca, medindo quatorze (14) metros de frente por trinta (30) ditos da frente aos fundos, ou seja a área superficial de 420,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a Rua Concordia; de um lado com a Rua Duque de Caxias, fazenda esquina; de outro com o lote 7; e, nos fundos, com o lote n.º 1, todos da mesma quadra. Contem esse terreno uma casa residencial de madeira, coberta com telhas, sob n.º 775 da Rua Concordia".- PROPRIETÁRIO: JOSÉ ANTONIO DA SILVA, solteiro, maior, lavrador, e MARIA JOSÉ INÁCIO, viuva do lar, ambos brasileiros, Lucélia.- VALOR: R\$ 1.500,00 (valor venal: R\$ 4.065,00).- TÍTULO: Compra e venda de 10-08-72 do 1º Cart. Local, lv.º 49 fls. 57/58v.- TÍTULO AQUISITIVO: transcrito sob n.º 12.331 neste registro.- Lucélia, 01 de setembro de 1.976,- O Escr. Habilitado (Rogarcino Bernardino).

Av.1-

Lucélia, 18 de julho de 1.983.- Certifico que por requerimento desta data, devidamente assinado, acompanhado de xerox da Certidão da Casamento n.º 5967 do Cartório de Registro Civil desta comarca, que ficam arquivados neste, verifica-se que os adquirente da matricula supra José Antonio da Silva e Maria José Inacio, contraíram nupcias, sendo que Maria José Inacio, passou a assinar-se Maria José Inacio da Silva.- Nada mais.- Dou fé. O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardino)

R.2-

Lucélia, 18 de julho de 1.983.- PROPRIETÁRIO: JOSÉ ANTONIO DA SILVA, brasileiro, viúvo, aposentado, Cart. Trab. n.º 087.487, Rua Concordia n.º 775, Lucélia.- TRANSMITENTE: Espolio de Maria José Inácio da Silva, por sentença de 20-12-79, que transitou em julgado.- TÍTULO: Adjudicação.- FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação expedida em 29-05-80, pelo 2º Cart. Local.- VALOR: R\$ 9.000,00 (valor venal: R\$ 226.295,00).- IMÓVEL: o imóvel supra referente a parte do lote n.º 06 da quadra n.º 25, com a área de 420,00 ms2., ou sejam 14,00X 30,00ms., contendo uma casa residencial de madeira, coberta com telhas, sito a Rua Concordia n.º 775, nesta cidade e comarca.- O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardino).

R.3-

Lucélia, 18 de julho de 1.983.- PROPRIETÁRIA-DONATÁRIA: MARIA RITA DE JESUS, brasileira, viúva, aposentada, Cart. Trab. n.º 045.289, Rua Concordia n.º 775, Lucélia.- TRANSMITENTE+DOADOR: José Antonio da Silva, brasileiro, viúvo, aposentado, Cart. Trab. n.º 087.487, Rua Concordia n.º 775, Lucélia.- TÍTULO: Doação.- FORMA DO TÍTULO: Escr. pública de 13-07-83 do 1º Tab. Local lv.º 73 fls. 336.- VALOR: R\$ 226.295,00 (duzentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e cinco cruzeiros).- IMÓVEL: O imóvel supra referente a parte do lote n.º 06 da quadra n.º 25, com a área de 420,00 ms2., ou sejam 14,00X 30,00 ms., contendo uma pequena casa residencial de madeira coberta com telhas, sito a Rua Concordia n.º 775, nesta cidade e comarca.- O Escrevente Autorizado

M: matricula - R: registro - Av: averbação

(continua no verso)



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000

Fone/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

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

Página n.º 1

MATRICULA N.º 438(QUATROCENTOS E TRINTA E OITO)

Este documento foi registrado no Livro 02 de Matrículas de Imóveis da Comarca de Lucélia - SP, em 18/07/2018, às 14:09, sob o número 119531-6-047201-049000-0719. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 655555E8B8.

Atos e referências	Livro nº 2 - Registro Geral
	2-A
	(Rogarcino Bernardineli).-
R.4- C	Lucélia, 18 de julho de 1.983.-
Av.5	CREDOR: José Antonio da Silva, brasileiro, viúvo, aposentado, Cart. Tarb. nº 087.487, Rua Concórdia nº 775, Lucélia.-
	DEVEDORA: Maria Rita de Jesus, brasileira, viúva, aposentada, Cart. Tarb. nº 045.289, Rua Concórdia nº 775, Lucélia.-
	TÍTULO: Usufruto.-
	FORMA DO TÍTULO: Escr. pública de 13-07-83 do 1º Tab. Local
	lvº 73 fls. 336.-
	VALOR: R\$226.295,00(duzentos e vinte e seus mil, duzentos e noventa e cinco cruzeiros).-
	IMÓVEL: O imóvel retro referente a parte do lote nº 06 da quadra nº 25, com a área de 420,00 ms2., ou sejam 14,00x 30,00ms., contendo uma pequena casa residencial de madeira, coberta com telhas, sito a Rua Concórdia nº 775, Nesta cidade e comarca.- O Escrevente Autorizado
Av.5-	(Rogarcino Bernardineli).-
	Lucélia, 16 de outubro de 1.985.-
	Certifico que por requerimento desta data, devidamente assinado, acompanhado de xerox da Certidão de Óbito bº 178, do Cartorio de Registro Civil desta comarca, que ficam arquivados neste, verifica-se que, em virtude de falecimento do usufrutuário do R.4 supra José Antonio da Silva, fica o mesmo cancelado.- Nada mais. Dou fé.- O Oficial Maior Substº - -
	(Rogarcino Bernardineli).-
R.6-	Lucélia, 12 de novembro de 1.985.-
	PROPRIETÁRIO: J. RAPACCI & CIA LTDA, com sede a Avenida Internacional nº 2.578, Lucélia, CGC nº 51.833.549/0001-06, -
	representada por Juraci Rapacci, brasileiro, casado, empresário, Lucélia, CPF nº 227.587.809-25.-
	TRANSMITENTE: A adquirente do R.3 retro.-
	TÍTULO: Venda e compra.-
	FORMA DO TÍTULO: Escr. pública de 17-10-85 do 2º Tab. Local
	lvº 63 fls. 112.-
	VALOR: R\$1.500.000.- (valor venal R\$1.410.348).-
	IMÓVEL: O imóvel retro matriculado, situado no lado ímpar.-
	O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardineli).-
R.7/438	Lucélia, 19 de junho de 1.995
	Por Mandado de Registro datado de 07/06/1.995, expedido pelo Ofício Judicial-Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº -
	344/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executados J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros (valor da execução: CR\$:-
	343.964.407,20), o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escr. Autorizado:-
	(GILMAR LOPES).
R.8/438	Lucélia, 19 de junho de 1.995
	Por Mandado de Registro datado de 07/06/1.995, expedido pelo Ofício Judicial-Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº -
	345/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executados J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros (valor da execução: CR\$:-
	126.790.765,54), o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escr. Autorizado:-
	(GILMAR LOPES).
Av.9 / Em 24 de outubro de 2007.	Levantamento de penhora.
	Por mandado de levantamento de penhora assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Danilo Mansano Barioni, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado
	(continua na ficha 02)



Julio Cesar Moro

FLS. 02803

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

matrícula
438

ficha
02

Lucélia 24 de outubro de 2007

de São Paulo, extraído em 28/08/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 344/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 7 da presente matrícula. Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07.

O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).

Av.10 / Em 24 de outubro de 2007.

Levramento de penhora.

Por mandado de levantamento de penhora assinado pela Exma. Sra. Dra. Sonia Cavalcante Pessoa Mateus Peres, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 19/09/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 345/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 8 da presente matrícula. Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07.

O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).

Av-11-438 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-438 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda. representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-13-438 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$

continua no verso



Este documento foi registrado em 06/08/2009 às 18:09, sob o número WLUC20700286073
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/astdiagonal.asp?tab=ConferenciaDocumento, informe o processo 0002931-51.2012-8.26.0326 e código de verificação 005588

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

438

ficha

02

verso

1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-438 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH00086198, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda. na pessoa de seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-15-438 - Em 19 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.329 - 17/02/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/02/2016, protocolo de penhora online PH000114341, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 000571-75.2014, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

continua na ficha ()



11.354

QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Página nº 4

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Dorival Rodrigues de Barros, n° 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax: 18-3551-1325

E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

BEL. JULIO CESAR MORO
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP

FLS. 03/03

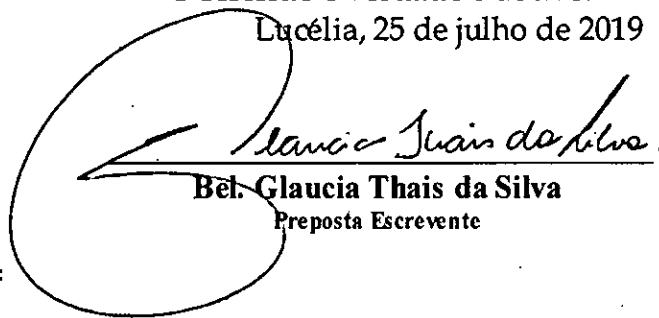
CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei n° 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

Lucélia, 25 de julho de 2019


Bel. Glaucia Thais da Silva
Preposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:
Ao Oficial...: R\$31,68
Ao Estado...: R\$9,00
Ao IPESP...: R\$6,16
Ao Reg.Civil: R\$1,67
Ao Trib.Just: R\$2,17
Ao ISS...: R\$0,63
Ao MP...: R\$1,52
TOTAL...: R\$52,83

Certidão expedida às 10:36:34 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1° do Decreto Federal n° 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



11.354

Selo: 1196363C30011354URCS9L198

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
Fonc/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi registrado em 06/08/2019 às 18:09, sob o número WLUC201900286073. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 65555555.

EM BRANCO
Registro de Imóveis de Lucélia - SP

EM BRANCO
Registro de Imóveis de Lucélia - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2020 às 18:09, sob o número WLUC20700286073. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>; informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #66E#AB.



Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
 (41) 3308-9844 | (41) 2112-9610
 www.avaliacoesecap.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
 2.617 - 04/2020**

**Lote 7 da quadra 25, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP.
 Matrícula 2.665 do CRI de Lucélia/SP**

1ª Vara Cível de Lucélia

AUTOS: Nº 0002931-51.2012.8.26.0326



Google Earth

ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	9
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	PESQUISA DE VALORES	15
10	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
11	ENCERRAMENTO	16

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Documentos do imóvel

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: 1ª Vara Cível de Lucélia

PROMOVIDO: Massa Falida de J. Repacci & Cia Ltda.

OBJETO: Lote 7 da quadra 25, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP. Matrícula 2.655 do CRI de Lucélia/SP

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado ²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Abril de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 26.000,00
(Vinte e seis mil reais).

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

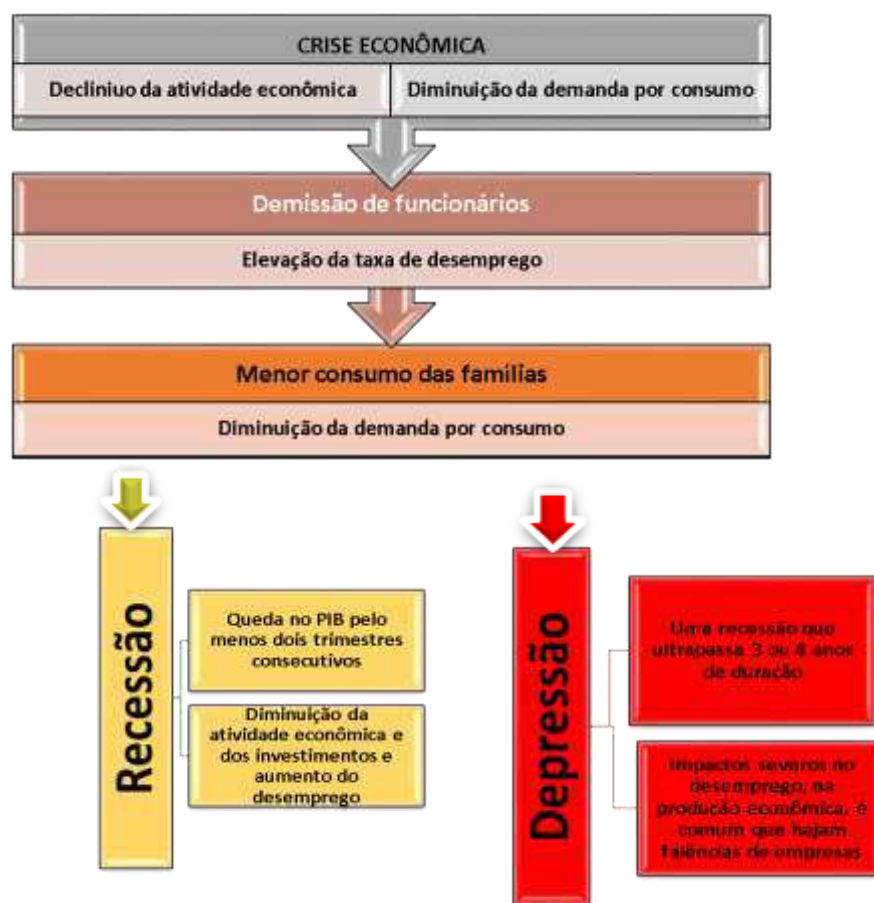
2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Lucélia

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leilão não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-.:19 em uma situação-paradigma⁴.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (i) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (ii) falta de dinheiro circulante e (iii) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

⁴ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização 8.1.1.3 – Garantia e item 8.1.1.4 – Liquidez, deste trabalho.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano– Lote de terreno

Descrição sumária do bem

Lote 7 da quadra 25, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP. Matrícula 2.655 do CRI de Lucélia/SP, com área de 480,00m²

Localização: LAT: -21.721326° LONG: -51.028092°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Lucélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°43'13" sul e a uma longitude 51°01'08" oeste, estando a uma altitude de 438 metros. Sua população estimada em 2016 era de 21.330 habitantes.

Hidrografia

Ribeirão do Pavão

Rio Aguapei

Rio do Peixe

Rodovias

SP-294

Lucélia é cidade mãe de outras cidades da Nova Alta Paulista.

Em 1914 foi iniciado um trabalho de demarcação de terras na região onde hoje está localizada Lucélia. Esse trabalho foi concluído em 1918. A colonização dessa região se iniciou em 1927, com a abertura e formação de fazendas, entre as quais as primeiras delas, Fazenda Baliza e a seguir Fazenda Santa Cecília, para onde se instalaram imigrantes, sobretudo russos e eslavos.

Em 1929 foi construído o primeiro rancho, num determinado local que deu o nome de “Zona da Mata”, origem da atual Lucélia, com cerca de 12 casas, cemitério e algumas chácaras, quando a venda de lotes do novo povoado foi feita pela CAIC (Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização).

Em 1939, se deu a fundação de Lucélia, cujas terras pertenciam às comarcas de Araçatuba, Guararapes, Martinópolis, Tupã e Valparaíso. Em 1944 Lucélia foi elevada à categoria do Distrito de Paz, Município e Comarca, pelo Decreto-Lei Nº 14.334, de 30 de novembro de 1944.

A base econômica sempre foi a agricultura, em um território formado por pequenas, médias e grandes propriedades, com grande destaque para a produção de café, amendoim e algodão, o que impulsionou o setor, fazendo se estabelecer na cidade uma grande estrutura para processamento e armazenamento dessa produção. O cenário econômico mudou a partir dos anos 70, com o ingresso da pecuária no campo.

A partir dos anos 80, com o lançamento do Proálcool, do governo federal, que estimulou o plantio de cana-de-açúcar para a produção de álcool combustível, essa atividade econômica se estabeleceu na cidade, e se tornou um marco econômico local e regional. Em torno da indústria de bioenergia, estabeleceu-se uma ampla cadeia de setores secundários, que empregam muitos trabalhadores e movimentam a economia local, um termômetro determinante para a atividade econômica da cidade, com reflexos diretos em todos os setores do Município. (Ass. Comunicação da Prefeitura de Lucélia)

Lucélia	
<u>Município do Brasil</u>	
Símbolos	
	
Bandeira	<u>Brasão de armas</u>
<u>Hino</u>	
<u>Lema</u>	<i>Lucent Officia tua Lucélia</i>
<u>Apelido(s)</u>	"Capital da Amizade"
Gentílico	<i>luceliense</i>

Localização



Lucélia

Localização de Lucélia no [Brasil](#)

[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Lucélia

Coordenadas

 [21° 43' 12" S 51° 01' 08" O](#)

País

[Brasil](#)

Unidade federativa

[São Paulo](#)

Região intermediária^[1]

[Presidente Prudente](#)

Região imediata^[1]

[Adamantina-Lucélia](#)

Municípios limítrofes

[Adamantina](#), [Bento](#) de [Abreu](#), [Rubiácea](#), [Salmourão](#), [Inúbia Paulista](#), [Sagres](#), [Pracinha](#) e [Mariópolis](#)

Distância até a <u>capital</u>	589 <u>km²</u>
História	
Fundação	<u>24 de junho</u> de <u>1939</u>
Emancipação	30 de novembro de 1944
<u>Aniversário</u>	<u>24 de junho</u>
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Carlos Ananias Campos de Souza Júnior (<u>PSB</u> , 2017 – 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[3]	314,455 km ²
<u>População total</u> (Estimativa: <u>IBGE/2016</u> ^[4])	21 330 hab.
<u>Densidade</u>	67,8 hab./km ²
Clima	Subtropical (<u>Cfa</u>)
<u>Altitude</u>	438 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH</u> (<u>PNUD/2000</u> ^[5])	0,782 — <i>alto</i>
<u>PIB</u> (<u>IBGE/2008</u> ^[6])	<u>R\$</u> 190 617,628 mil
<u>PIB per capita</u> (<u>IBGE/2008</u> ^[6])	<u>R\$</u> 9 475,4

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵:

- 5.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;
- 5.2.2 Valor de liquidação forçada;
- 5.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.4 Quantidade de lotes similares, contemporâneos e vizinhos ofertados ao mesmo tempo

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

⁶ **Comprador especial:** *adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10*

- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

Um lote de terreno urbano, sob nº 7 da quadra nº 25, localizado na Vila Renno, nesta cidade e comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: mede 16,00 metros de frente para Rua Concordia; 16,00 metros nos fundos em divisa com o lote dois; 30,00 metros de um lado em divisa com o lote seis; e 30,00 metros de outro lado em divisa com o lote oito, perfazendo a área de 480,00 metros quadrados.



6.2 Restrições do imóvel

Imóvel ocupado por terceiro e com benfeitoria sem valor comercial.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁷

7.1 Liquidez: regular/ruim

7.2 Desempenho de mercado: regular/ruim

7.3 Absorção pelo mercado: regular/ruim

7.4 Público alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.4.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

⁷ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁸, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁹, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, que identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico¹⁰ dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

⁸ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com as consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

⁹ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.

¹⁰ Descritos no anexo memória de cálculo.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Garantia: Percepção de risco: 0,90 (1,0 – 0,10).

8.1.1.4 Liquidez: 0,90 (1,0 – 0,10)

8.1.1.4.1 Falta de dinheiro circulante: 0,10

8.1.1.4.2 Velocidade da transformação do bem em dinheiro: 0,10

8.1.1.5 Fator Oferta/Comercialização

$FO = 100\% - FV - FA$ $FO = 0,75$

Onde: FV = Fator venda forçada = 22%

*17% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

$FA = \text{Fator Aluguel}^{**} = 3\%$

$0,5\% \times \text{Valor do Imóvel} \times 6$

Valor do imóvel

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

9 PESQUISA DE VALORES

Foi realizada uma pesquisa de mercado com características parecidas pela região, e os valores de cotações similares são apresentados na tabela abaixo, sendo relacionados os valores colocados dos fatores de homogeneização, para realização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

9.1 Valor de mercado

Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Fatores de Homogeneização				Valor homogeneizado m ²
				Localização	Área	Liqyidez	Oferta	
1	R\$ 85.000,00	R\$ 600,00	R\$ 141,67	0,85	1,06	0,70	1,00	R\$ 89,35
2	R\$ 16.800,00	R\$ 210,00	R\$ 80,00	1,00	0,90	0,70	1,00	R\$ 50,40
3	R\$ 50.000,00	R\$ 400,00	R\$ 125,00	0,90	0,96	0,70	1,00	R\$ 75,60
Médias	R\$ 50.600,00	R\$ 403,33	R\$ 115,56					R\$ 71,78

9.2 Venda em leilão

Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Fatores de Homogeneização				Valor homogeneizado m ²
				Localização	Área	Liqyidez	Oferta	
1	R\$ 85.000,00	R\$ 600,00	R\$ 141,67	0,85	1,06	0,70	0,75	R\$ 67,01
2	R\$ 16.800,00	R\$ 210,00	R\$ 80,00	1,00	0,90	0,70	0,75	R\$ 37,80
3	R\$ 50.000,00	R\$ 400,00	R\$ 125,00	0,90	0,96	0,70	0,75	R\$ 56,70
Médias	R\$ 50.600,00	R\$ 403,33	R\$ 115,56					R\$ 53,84

10 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

10.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 34.455,87 (Trinta e quatro, quatrocentos e cinquenta e cinco mil e oitenta e sete centavos).

10.2 VALOR DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

FATOR OFERTA: 0, 75

R\$ 25.841,90 (Vinte e cinco mil, oitocentos e quarenta e um reais e noventa centavos)

10.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 26.000,00 (Vinte e seis mil reais).

11 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de dezessete (17) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de maio de 2020

ECAP – Avaliações e Perícias

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

ECAP – Avaliações e Perícias
Rua Padra Anchieta, 2540, Sala 1411, Bigorrião -
Curitiba/PR - 041 3308-9844

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2020 às 15:08, sob o número WLUC20700086013. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 55CEFFDB.

COTAÇÃO 1

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ 85.000,00

ÁREA: 600,00 m²

R\$/m²: R\$ 141,67

DESCRIÇÃO: Vendo urgente , terreno lindo 600m2 plano em rua urbana, documentação em dia, água encanada, esgoto, luz. Ótima localização

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-urbano-plano-600m2-730142365>



COTAÇÃO 2

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ R\$ 16.800,00

ÁREA: 210,00 m²

R\$/m²: R\$ 80,00 R\$

DESCRIÇÃO: Vendo terreno 10x21 localidade no loteamento Baraldi na cidade de Lucélia até momento 16.800 e assumir restantes das parcelas de 376.43

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-728890295>



COTAÇÃO 3

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ 50.000,00

ÁREA: 400,00 m²

R\$/m²: R\$ 125,00

DESCRIÇÃO: Vende-se terreno em Lucélia-SP 400 m²

Próximo ao Centro e escolas.

Interessados entrar em contato no telefone 18-99702-6958

Valor podendo ser negociado

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-em-lucelia-sp-726329548#>



ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padra Anchieta, 2540 - Sala 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610
www.avaliacoesecap.com.br

ANEXO

FOTOS DO IMÓVEL

ECAP – Avaliações e Perícias
Rua Padra Anchieta, 2540, Sala 1411, Bigorriho -
Curitiba/PR - 041 3308-9844

Fotos



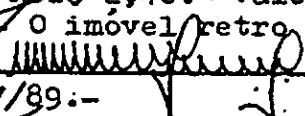
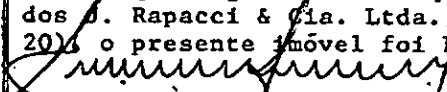
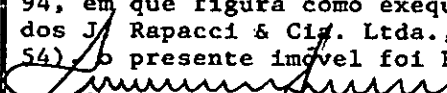
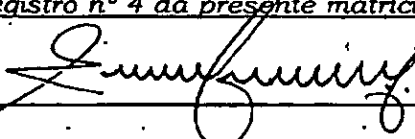
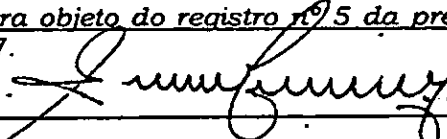
ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Matrícula nº 2.665

Atos e referências	Livro nº 2 - I Registro Geral
	<p>(continuação)</p> <p>VALOR:- NCZ\$ 2,40.- Valor Venal:- NCZ\$ 245,41.-</p> <p>IMÓVEL:- O imóvel retro matriculado.- O Escrevente Autoriza do:  (Gilmar Lopes).- Desta NCZ\$ 32,98- Guia 157/89:-</p>
R.4/2.665	<p>Lucélia, 19 de junho de 1.995</p> <p>Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial- Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº 344/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executada dos J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$343.964.407,20) o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autorizado:- - -  (GILMAR LOPES).</p>
R.5/2.665	<p>Lucélia, 19 de junho de 1.995</p> <p>Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial- Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº 345/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executada dos J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$126.790.765,54) o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autorizado:- - -  (GILMAR LOPES).</p>
	<p>Av.6 / Em 24 de outubro de 2007.</p> <p>Levantamento de penhora.</p> <p>Por mandado de levantamento de penhora assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Danilo Mansano Barioni, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 28/08/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 344/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, <u>foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 4 da presente matrícula</u> Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07.</p> <p>O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).</p>
	<p>Av.7 / Em 24 de outubro de 2007.</p> <p>Levantamento de penhora.</p> <p>Por mandado de levantamento de penhora assinado pela Exma. Sra. Dra. Sonia Cavalcante Pessoa Mateus Peres, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 19/09/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 345/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, <u>foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 5 da presente matrícula</u>. Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07.</p> <p>O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).</p>
	<p>Av-8-2665 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo.n.º 71.409).</p> <p>Penhora</p> <p>Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de EXECUÇÃO FISCAL -- Processo n.º 326.01.2010.003669-1, n.º de ordem.: 115/10, em que a FAZENDA NACIONAL move contra a empresa proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.050.449,99 (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a PENHORA sobre</p>

(continua na ficha 02)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2019 às 15:58, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 665E8F8B.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 2.665

ficha 02

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Lucélia 02 de outubro de 1.981

REGISTRO DE IMÓVEIS LUCÉLIA-SP

diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada J. Rapacci & Cia. Ltda, na pessoa do seu procurador, Sr. Pasqual Marco Antonio Micali. Desta *nihil* (item 1.7 da Tabela).
O Preposto Substituto: *[Assinatura]* (Gilmar Lopes).

Av-9-2665 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.838 - 16/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060925, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 049/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 18.964.573,98 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-10-2665 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-2665 - Em 17 de julho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-2665 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J.

continua no verso



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000

Tel/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi gerado pelo sistema de registro eletrônico de São Paulo, protocolado em 08/08/2014 às 15:58, sob o número WLUC201400288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pestatidigital/pegi/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 66566018.

matrícula

2.665

ficha

02

verso

RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-13-2665 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-2665 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-15-2665 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Substituto do Oficial:

(Gilmar Lopes).

continua na ficha (03)



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Página nº 4



Julio Cesar Moro
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: Nº 11.963-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula
DO BRASIL

2.665

Ficha

03F

Lucélia, 02 de outubro de 1981

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA SP

Av-16-2665 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

FLS. 03204

Av-17-2665 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-18-2665 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH000086198, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda, na pessoa de seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-19-2665 - Em 19 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.329 - 17/02/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/02/2016, protocolo de penhora online PH000114341, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 000571-75.2014, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI

Continua no verso.



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
p/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

Página nº 5

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi registrado em 08/08/2020 às 16:58, sob o número WLUC202000288073
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 665E88DB

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula

2.665

Ficha

03V

CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

[Handwritten signature]

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSÓAJURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSÓAJURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2020 às 15:08, sob o número WLUC207000288073. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #665E88B.

EM BRANCO
Registro de Imóveis de Lucélia - SP

EM BRANCO
Registro de Imóveis de Lucélia - SP

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
 (41) 3308-9844 | (41) 2112-9610
 www.avaliacoesecap.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
 2.619 - 03/2020**

**Lote 2 da quadra 24, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP.
 Matrícula 4.790 do CRI de Lucélia/SP**

1ª Vara Cível de Lucélia

AUTOS: Nº 0002931-51.2012.8.26.0326



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	9
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	PESQUISA DE VALORES	15
10	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
11	ENCERRAMENTO	16

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Documentos do imóvel

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: 1ª Vara Cível de Lucélia

PROMOVIDO: Massa Falida de J. Repacci & Cia Ltda.

OBJETO: Lote 2 da quadra 24, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP. Matrícula 4.790 do CRI de Lucélia/SP

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado ²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Abril de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 22.000,00
(Vinte e dois mil reais).

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

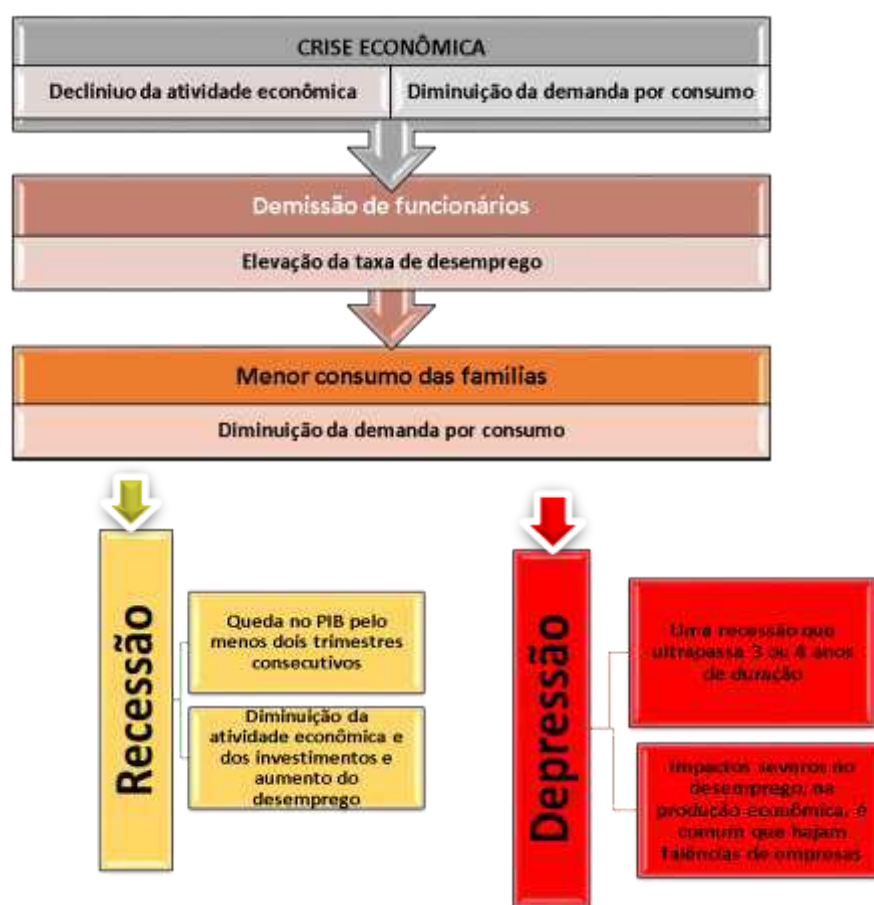
2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Lucélia

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leilão não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-.:19 em uma situação-paradigma⁴.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (i) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (ii) falta de dinheiro circulante e (iii) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

⁴ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização 8.1.1.3 – Garantia e item 8.1.1.4 – Liquidez, deste trabalho.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano– Lote de terreno

Descrição sumária do bem

Lote 2 da quadra 24, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP. Matrícula 4.790 do CRI de Lucélia/SP, com área de 397,50m²

Localização: Lat -21.722003° long -51.027737°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Lucélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°43'13" sul e a uma longitude 51°01'08" oeste, estando a uma altitude de 438 metros. Sua população estimada em 2016 era de 21.330 habitantes.

Hidrografia

Ribeirão do Pavão

Rio Aguapei

Rio do Peixe

Rodovias

SP-294

Lucélia é cidade mãe de outras cidades da Nova Alta Paulista.

Em 1914 foi iniciado um trabalho de demarcação de terras na região onde hoje está localizada Lucélia. Esse trabalho foi concluído em 1918. A colonização dessa região se iniciou em 1927, com a abertura e formação de fazendas, entre as quais as primeiras delas, Fazenda Baliza e a seguir Fazenda Santa Cecília, para onde se instalaram imigrantes, sobretudo russos e eslavos.

Em 1929 foi construído o primeiro rancho, num determinado local que deu o nome de “Zona da Mata”, origem da atual Lucélia, com cerca de 12 casas, cemitério e algumas chácaras, quando a venda de lotes do novo povoado foi feita pela CAIC (Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização).

Em 1939, se deu a fundação de Lucélia, cujas terras pertenciam às comarcas de Araçatuba, Guararapes, Martinópolis, Tupã e Valparaíso. Em 1944 Lucélia foi elevada à categoria do Distrito de Paz, Município e Comarca, pelo Decreto-Lei Nº 14.334, de 30 de novembro de 1944.

A base econômica sempre foi a agricultura, em um território formado por pequenas, médias e grandes propriedades, com grande destaque para a produção de café, amendoim e algodão, o que impulsionou o setor, fazendo se estabelecer na cidade uma grande estrutura para processamento e armazenamento dessa produção. O cenário econômico mudou a partir dos anos 70, com o ingresso da pecuária no campo.

A partir dos anos 80, com o lançamento do Proálcool, do governo federal, que estimulou o plantio de cana-de-açúcar para a produção de álcool combustível, essa atividade econômica se estabeleceu na cidade, e se tornou um marco econômico local e regional. Em torno da indústria de bioenergia, estabeleceu-se uma ampla cadeia de setores secundários, que empregam muitos trabalhadores e movimentam a economia local, um termômetro determinante para a atividade econômica da cidade, com reflexos diretos em todos os setores do Município. (Ass. Comunicação da Prefeitura de Lucélia)

Lucélia	
<u>Município do Brasil</u>	
Símbolos	
	
Bandeira	<u>Brasão de armas</u>
	<u>Hino</u>
<u>Lema</u>	<i>Lucent Officia tua Lucélia</i>
<u>Apelido(s)</u>	"Capital da Amizade"
Gentílico	<i>luceliense</i>

Localização



Lucélia

Localização de Lucélia no [Brasil](#)

[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Lucélia

Coordenadas

 [21° 43' 12" S 51° 01' 08" O](#)

País

[Brasil](#)

Unidade federativa

[São Paulo](#)

Região intermediária^[1]

[Presidente Prudente](#)

Região imediata^[1]

[Adamantina-Lucélia](#)

Municípios limítrofes

[Adamantina](#), [Bento](#) de [Abreu](#), [Rubiácea](#), [Salmourão](#), [Inúbia Paulista](#), [Sagres](#), [Pracinha](#) e [Mariópolis](#)

Distância até a <u>capital</u>	589 <u>km²</u>
História	
Fundação	<u>24 de junho</u> de <u>1939</u>
Emancipação	30 de novembro de 1944
<u>Aniversário</u>	<u>24 de junho</u>
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Carlos Ananias Campos de Souza Júnior (<u>PSB</u> , 2017 – 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[3]	314,455 km ²
<u>População total</u> (Estimativa: <u>IBGE/2016</u> ^[4])	21 330 hab.
<u>Densidade</u>	67,8 hab./km ²
Clima	Subtropical (<u>Cfa</u>)
<u>Altitude</u>	438 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH</u> (<u>PNUD/2000</u> ^[5])	0,782 — <i>alto</i>
<u>PIB</u> (<u>IBGE/2008</u> ^[6])	<u>R\$</u> 190 617,628 mil
<u>PIB per capita</u> (<u>IBGE/2008</u> ^[6])	<u>R\$</u> 9 475,4

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵:

- 5.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;
- 5.2.2 Valor de liquidação forçada;
- 5.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.4 Quantidade de lotes similares, contemporâneos e vizinhos ofertados ao mesmo tempo

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

⁶ **Comprador especial:** adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10

- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

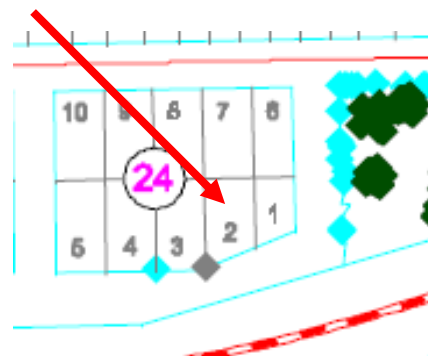
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

lote de terreno urbano, sob nº 02, da quadra nº 24 (vinte e quatro), localizado na Vila Renno, nesta cidade e comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: medindo 16,00 metros de frente para a Fepasa; 23,00 - metros do lado esquerdo, em divisa com o lote, um; 30,00 metros do lado direito, em divisa com o lote três; e 15,00 metros nos fundos em divisa com o lote sete, perfazendo uma - área de 397,50 m.

Lote desocupado em sem benfeitorias



7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁷

7.1 **Liquidez:** regular/ruim

7.2 **Desempenho de mercado:** regular/ruim

7.3 **Absorção pelo mercado:** regular/ruim

7.4 **Público alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários

7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.4.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como

⁷ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁸, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁹, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, que identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico¹⁰ dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

⁸ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

⁹ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.

¹⁰ Descritos no anexo memória de cálculo.

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/ acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Garantia: Percepção de risco: 0,90 (1,0 – 0,10).

8.1.1.4 Liquidez: 0,80 (1,0 – 0,20)

8.1.1.4.1 Falta de dinheiro circulante: 0,10

8.1.1.4.2 Velocidade da transformação do bem em dinheiro: 0,10

8.1.1.5 Fator Oferta/Comercialização

$$FO = 100\% - FV - FA \quad FO = 0,75$$

Onde: FV = Fator venda forçada = 22%

*17% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

$$FA = \text{Fator Aluguel}^{**} = 3\%$$

$$0,5\% \times \text{Valor do Imóvel} \times 6$$

Valor do imóvel

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

9 PESQUISA DE VALORES

Foi realizada uma pesquisa de mercado com características parecidas pela região, e os valores de cotações similares são apresentados na tabela abaixo, sendo relacionados os valores colocados dos fatores de homogeneização, para realização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

9.1 Valor de mercado

Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Fatores de Homogeneização				Valor homogeneizado m ²
				Localização	Área	Liquidez	Oferta	
1	R\$ 85.000,00	600,00	R\$ 141,67	0,85	1,05	0,70	1,00	R\$ 88,51
2	R\$ 16.800,00	210,00	R\$ 80,00	1,00	0,92	0,70	1,00	R\$ 51,52
3	R\$ 50.000,00	400,00	R\$ 125,00	0,90	1,00	0,70	1,00	R\$ 78,75
Médias	R\$ 50.600,00	R\$ 403,33	R\$ 115,56					R\$ 72,93

9.2 Venda em leilão

Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Fatores de Homogeneização				Valor homogeneizado m²
				Localização	Área	Liqyidez	Oferta	
1	R\$ 85.000,00	R\$ 600,00	R\$ 141,67	0,85	1,05	0,70	0,75	R\$ 66,38
2	R\$ 16.800,00	R\$ 210,00	R\$ 80,00	1,00	0,92	0,70	0,75	R\$ 38,64
3	R\$ 50.000,00	R\$ 400,00	R\$ 125,00	0,90	1,00	0,70	0,75	R\$ 59,06
Médias	R\$ 50.600,00	R\$ 403,33	R\$ 115,56					R\$ 54,69

10 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

10.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 28.987,85 (Vinte e oito mil, novecentos e oitenta e sete reais e oitenta e cinco centavos)

10.2 VALOR DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

FATOR OFERTA: 0,75

R\$ 21.740,89 (Vinte e um mil, setecentos e quarenta reais e oitenta e nove centavos).

10.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 22.000,00 (Vinte e dois mil reais).

11 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de dezessete (16) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 04 de maio de 2020.

ECAP – Avaliações e Perícias

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

ECAP – Avaliações e Perícias
Rua Padra Anchieta, 2540, Sala 1411, Bigorrião -
Curitiba/PR - 041 3308-9844

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2020 às 15:08, sob o número WLUC20700086013. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 55CEFFDE.

COTAÇÃO 1

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ 85.000,00

ÁREA: 600,00 m²

R\$/m²: R\$ 141,67

DESCRIÇÃO: Vendo urgente , terreno lindo 600m2 plano em rua urbana, documentação em dia, água encanada, esgoto, luz. Ótima localização

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-urbano-plano-600m2-730142365>



COTAÇÃO 2

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ R\$ 16.800,00

ÁREA: 210,00 m²

R\$/m²: R\$ 80,00 R\$

DESCRIÇÃO: Vendo terreno 10x21 localidade no loteamento Baraldi na cidade de Lucélia até momento 16.800 e assumir restantes das parcelas de 376.43

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-728890295>



COTAÇÃO 3

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ 50.000,00

ÁREA: 400,00 m²

R\$/m²: R\$ 125,00

DESCRIÇÃO: Vende-se terreno em Lucélia-SP 400 m²

Próximo ao Centro e escolas.

Interessados entrar em contato no telefone 18-99702-6958

Valor podendo ser negociado

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-em-lucelia-sp-726329548#>



ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Julio Cesar Moro

OFICIAL

Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Livro n.º 2-P Registro Geral

ficha 01

REPÚBLICA FEDERATIVA
DE BRASIL

Atos e referências	MATRICULA N.º 4.790 (QUATRO MIL SETECENTOS E NOVENTA) DATA: 05-11-1.985.-
	<p>IMÓVEL: Um lote de terreno urbano, sob nº 02 (dois) da quadra nº 24 (vinte e quatro), localizado na Vila Renno, nesta cidade e comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: medindo 16,00 metros de frente para a Fepasa; 23,00 metros do lado esquerdo, em divisa com o lote um; 30,00 metros do lado direito, em divisa com o lote três; e 15,00 metros nos fundos em divisa com o lote sete, perfazendo uma área de 397,50 ms². - PROPRIETÁRIOS: <u>MARIA DO CARMO RENNO BAMBOSA</u>, viuva; <u>ANTONIO PORTUGAL RENNO</u> e s/mr. <u>YVONE TOLEDO RENNO</u>, Santa Rita do Sapucaí; <u>JURACY RENNO COUTINHO</u> e s/mr² <u>MAURO ALVARES DE SOUZA COUTINHO</u>, Rio de Janeiro e <u>MARIA DE LOURDES RENNO FIGUEIREDO</u> e s/mr². <u>JOAQUIM SEQUEIRA FIGUEIREDO</u>, português, Lucélia, os demais brasileiros, proprietários</p> <p>TÍTULOS AQUISITIVOS: Transcrito sob nº 5.688 de Pres. Prudente e 12.331 deste registro. - Lucélia, 05 de novembro de 1.985. - O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardineli).-</p>
R.1-	<p>Lucélia, 05 de novembro de 1.985.-</p> <p>PROPRIETÁRIO: <u>ESPOLIO DE JOSÉ MARTINS DE OLIVEIRA</u> e <u>EMILIA RAMOS DE OLIVEIRA</u>, brasileira, viuva, do lar, Lucélia, CPF-726.180.198-49.-</p> <p>TRANSMITENTE: Juízo de Direito da comarca de Lucélia, por sentença de 13-11-81 que transitou em julgado.-</p> <p>TÍTULO: Usucapção.-</p> <p>FORMA DO TÍTULO: Carta de Sentença expedida em 14-12-81 pelo 1º Cartório Local.-</p> <p>VALOR: R\$900.000 (novecentos mil cruzeiros).-</p> <p>IMÓVEL: O imóvel supra matriculado.- O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardineli).-</p>
R.2-	<p>Lucélia, 26 de dezembro de 1.985.-</p> <p>PROPRIETÁRIO: <u>J. RAPACCI & CIA LTDA</u>, com sede a Avenida Internacional nº 2.578, Lucélia, CGC nº 51.833.549/0001-06, representada por Juraci Rapacci, brasileiro, casado, empresário, Lucélia, CPF nº 227.587.809-25.-</p> <p>TRANSMITENTES: Os adquirentes do R.1 supra.- O Escrevente - digo, supra, autorizado por Alvará Judicial.-</p> <p>TÍTULO: Venda e compra.-</p> <p>FORMA DO TÍTULO: Escr. pública de 25-11-85 do 2º Tab. Local lvº 60 fls. 474.-</p> <p>VALOR: R\$1.100.000 (um milhão e cem mil cruzeiros).- O Escrevente, cruzeiros -</p> <p>IMÓVEL: O imóvel supra matriculado.- O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardineli).-</p>
R.3/4790	<p>Lucélia, 19 de junho de 1.995</p> <p>Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº 345 94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executada dos J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$126.790.765 54) o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autorizado: - - - (GILMAR LOPES).</p>

Av.4 / Em 24 de outubro de 2007.
Levantamento de penhora.

(continua no verso)

M: matrícula - R: registro - Av: averbação



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091- Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000

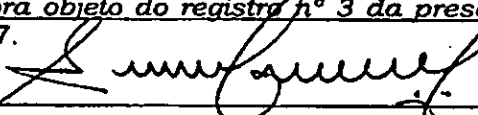
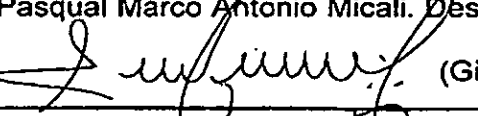
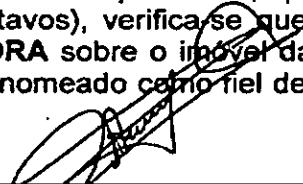
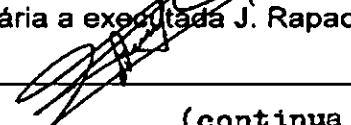
Tel/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

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

MATRICULA N.º 4.790 (QUATRO MIL SETECENTOS E NOVENTA)

Este documento foi registrado em 09/08/2019 às 15:58, sob o número WLUC20700286073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/pastadigital/abrirConteudoDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012-8.26.0326 e código #665F8E.

Matrícula nº 4.790

Atos e referências	Livro n.º 2	Registro Geral
		<p>Por mandado de levantamento de penhora assinado pela Exma. Sra. Dra. Sonia Cavalcante Pessoa Mateus Peres, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 19/09/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 345/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, <u>foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 3 da presente matrícula</u>. Desta R\$ 14,83 – Guia nº 201/07.</p> <p>O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).</p> <hr/> <p>Av-5-4790 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo n.º 71.409).</p> <p>Penhora</p> <p>Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Processo n.º 326.01.2010.003669-1, n.º de ordem: 115/10, em que a FAZENDA NACIONAL move contra a empresa proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.050.449,99 (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a PENHORA sobre diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada J. Rapacci & Cia. Ltda, na pessoa do seu procurador, Sr. Pasqual Marco Antonio Micali. Desta: <i>nihil</i> (item 1.7 da Tabela).</p> <p>O Preposto Substituto:  (Gilmar Lopes).</p> <hr/> <p>Av-6-4790 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.838 - 16/05/2014).</p> <p>Penhora.</p> <p>Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060925, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 049/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 18.964.573,98 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.</p> <p>O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).</p> <hr/> <p>Av-7-4790 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).</p> <p>Penhora.</p> <p>Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.</p> <p>O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).</p>

(continua na ficha 02)



Julio Cesar Moro

OFICIAL

FLS. 02/02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: Nº 11.963-6

Lucélia, 05 de novembro de 1985

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

4.790

Ficha

02F

Av-8-4790 - Em 17, de julho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738; extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens), tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-9-4790 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-10-4790 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-4790 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53,

Continua no verso.



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091- Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
p/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Página nº 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

4.790

Ficha

02V

move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-4790 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Substituto do Oficial: (Gilmar Lopes).

Av-13-4790 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-4790 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e

Continua na ficha 03





LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Julio Cesar Moro OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: Nº 11.963-6

Matrícula 4.790
Ficha 03F

Lucélia, 05 de novembro de 1985

oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP
FLS. 03403

Av-15-4790 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).
Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH000086198, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda, na pessoa de seu administrador Diego Bisi Almada.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-16-4790 - Em 19 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.329 - 17/02/2015).
Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/02/2016, protocolo de penhora online PH000114341, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 000571-75.2014, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP



Este documento foi registrado no sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2020 às 15:08, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 8665EABD.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Dorival Rodrigues de Barros, n° 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax: 18-3551-1325

E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

BEL. JULIO CESAR MORO
OFICIAL


CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei n° 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

Lucélia, 25 de julho de 2019


Bel. Glaucia Thais da Silva
Proposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:
Ao Oficial...: R\$31,68
Ao Estado...: R\$9,00
Ao IPESP...: R\$6,16
Ao Reg.Civil: R\$1,67
Ao Trib.Just: R\$2,17
Ao ISS.....: R\$0,63
Ao MP.....: R\$1,52
TOTAL.....: R\$52,83

Certidão expedida às 10:37:14 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto Federal n° 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



11.354

Selo: 1196363C30011354S8WPZC19S

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610
www.avaliacoesecap.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2.833 - 04/2020

Lote 3 da quadra 24, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP.
Matrícula 4.791 do CRI de Lucélia/SP

1ª Vara Cível de Lucélia

AUTOS: Nº 0002931-51.2012.8.26.0326



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	9
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	PESQUISA DE VALORES	16
10	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
11	ENCERRAMENTO	17

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Documentos do imóvel

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: 2ª Vara Cível de Lucélia

PROMOVIDO: Massa Falida de J. Repacci & Cia Ltda.

OBJETO: Lote 3 da quadra 24, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP. Matrícula 4.791 do CRI de Lucélia/SP

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado ²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Abril de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 24.000,00
(Vinte e quatro mil reais).

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

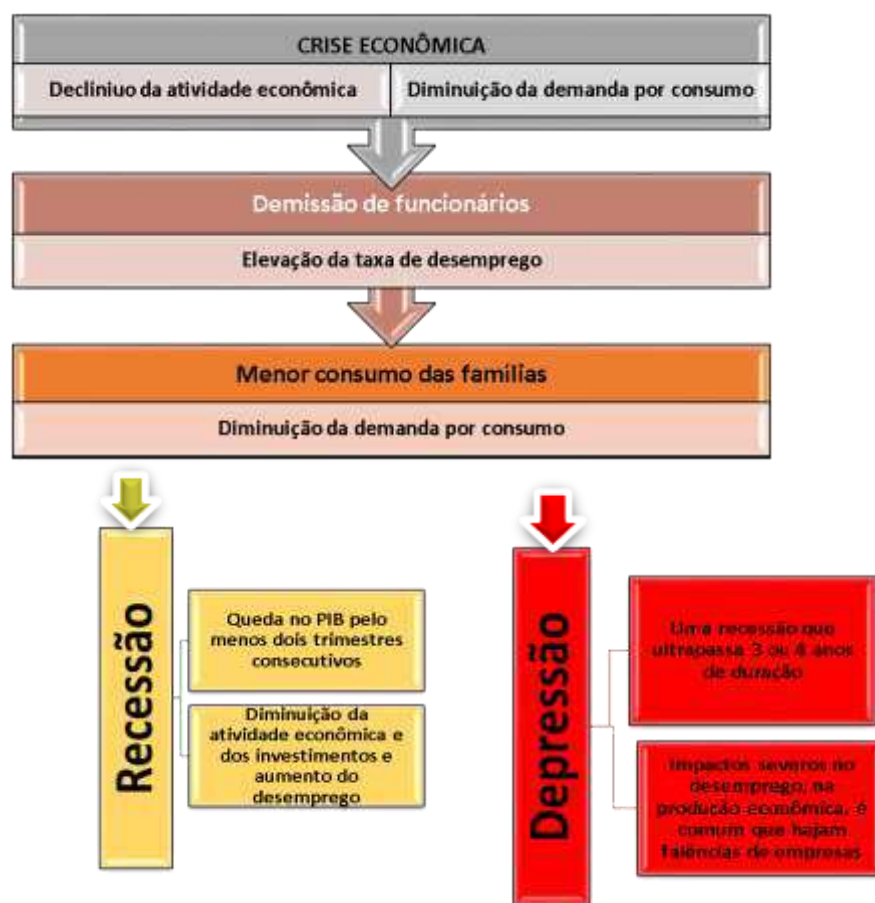
2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Lucélia

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leilão não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-.:19 em uma situação-paradigma⁴.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (i) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (ii) falta de dinheiro circulante e (iii) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

⁴ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização 8.1.1.3 – Garantia e item 8.1.1.4 – Liquidez, deste trabalho.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano– Lote de terreno

Descrição sumária do bem

Lote 3 da quadra 24, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP. Matrícula 4.791 do CRI de Lucélia/SP, com área de 450,00m²

Localização: Lat. -21.721966° Long. -51.027849°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Lucélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°43'13" sul e a uma longitude 51°01'08" oeste, estando a uma altitude de 438 metros. Sua população estimada em 2016 era de 21.330 habitantes.

Hidrografia

Ribeirão do Pavão

Rio Aguapei

Rio do Peixe

Rodovias

SP-294

Lucélia é cidade mãe de outras cidades da Nova Alta Paulista.

Em 1914 foi iniciado um trabalho de demarcação de terras na região onde hoje está localizada Lucélia. Esse trabalho foi concluído em 1918. A colonização dessa região se iniciou em 1927, com a abertura e formação de fazendas, entre as quais as primeiras delas, Fazenda Baliza e a seguir Fazenda Santa Cecília, para onde se instalaram imigrantes, sobretudo russos e eslavos.

Em 1929 foi construído o primeiro rancho, num determinado local que deu o nome de “Zona da Mata”, origem da atual Lucélia, com cerca de 12 casas, cemitério e algumas chácaras, quando a venda de lotes do novo povoado foi feita pela CAIC (Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização).

Em 1939, se deu a fundação de Lucélia, cujas terras pertenciam às comarcas de Araçatuba, Guararapes, Martinópolis, Tupã e Valparaíso. Em 1944 Lucélia foi elevada à categoria do Distrito de Paz, Município e Comarca, pelo Decreto-Lei Nº 14.334, de 30 de novembro de 1944.

A base econômica sempre foi a agricultura, em um território formado por pequenas, médias e grandes propriedades, com grande destaque para a produção de café, amendoim e algodão, o que impulsionou o setor, fazendo se estabelecer na cidade uma grande estrutura para processamento e armazenamento dessa produção. O cenário econômico mudou a partir dos anos 70, com o ingresso da pecuária no campo.

A partir dos anos 80, com o lançamento do Proálcool, do governo federal, que estimulou o plantio de cana-de-açúcar para a produção de álcool combustível, essa atividade econômica se estabeleceu na cidade, e se tornou um marco econômico local e regional. Em torno da indústria de bioenergia, estabeleceu-se uma ampla cadeia de setores secundários, que empregam muitos trabalhadores e movimentam a economia local, um termômetro determinante para a atividade econômica da cidade, com reflexos diretos em todos os setores do Município. (Ass. Comunicação da Prefeitura de Lucélia)

Lucélia	
<u>Município do Brasil</u>	
Símbolos	
	
Bandeira	<u>Brasão de armas</u>
	<u>Hino</u>
<u>Lema</u>	<i>Lucent Officia tua Lucélia</i>
<u>Apelido(s)</u>	"Capital da Amizade"
Gentílico	<i>luceliense</i>

Localização




Lucélia

Localização de Lucélia no [Brasil](#)

[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Lucélia

Coordenadas

 [21° 43' 12" S 51° 01' 08" O](#)

País

[Brasil](#)

Unidade federativa

[São Paulo](#)

Região intermediária^[1]

[Presidente Prudente](#)

Região imediata^[1]

[Adamantina-Lucélia](#)

Municípios limítrofes

[Adamantina](#), [Bento de Abreu](#), [Rubiácea](#), [Salmourão](#), [Inúbia Paulista](#), [Sagres](#), [Pracinha](#) e [Mariópolis](#)

Distância até a <u>capital</u>	589 <u>km²</u>
História	
Fundação	<u>24 de junho</u> de <u>1939</u>
Emancipação	30 de novembro de 1944
<u>Aniversário</u>	<u>24 de junho</u>
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Carlos Ananias Campos de Souza Júnior (<u>PSB</u> , 2017 – 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[3]	314,455 km ²
<u>População total</u> (Estimativa: <u>IBGE/2016</u> ^[4])	21 330 hab.
<u>Densidade</u>	67,8 hab./km ²
Clima	Subtropical (<u>Cfa</u>)
<u>Altitude</u>	438 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2000) ^[5]	0,782 — <i>alto</i>
<u>PIB</u> (IBGE/2008) ^[6]	<u>R\$</u> 190 617,628 mil
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2008) ^[6]	<u>R\$</u> 9 475,4

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵:

- 5.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;
- 5.2.2 Valor de liquidação forçada;
- 5.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.4 Quantidade de lotes similares, contemporâneos e vizinhos ofertados ao mesmo tempo

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

⁶ **Comprador especial:** *adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10*

- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

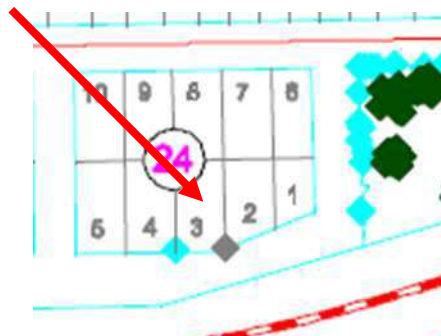
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

Um lote de terreno urbano, sob nº 03, da quadra nº 24, localizado na Vila Renno, nesta cidade e comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: mede 15,00 metros de frente para a Fepasa; 30,00 metros do lado esquerdo, em divisa com o lote dois; 30,00 metros do lado direito, em divisa com o lote quatro; e 15,00- metros nos fundos, em divisa com o lote oito.

Desocupado e sem benfeitorias.



7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO^Z

7.1 **Liquidez:** regular/ruim

7.2 **Desempenho de mercado:** regular/ruim

7.3 **Absorção pelo mercado:** regular/ruim

7.4 **Público alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários

7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.4.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como

⁷ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁸, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁹, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

⁸ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

⁹ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, que identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico¹⁰ dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/ acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Garantia: Percepção de risco: 0,90 (1,0 – 0,10).

8.1.1.4 Liquidez: 0,80 (1,0 – 0,20)

8.1.1.4.1 Falta de dinheiro circulante: 0,10

8.1.1.4.2 Velocidade da transformação do bem em dinheiro: 0,10

8.1.1.5 Fator Oferta/Comercialização

$$FO = 100\% - FV - FA \quad FO = 0,75$$

Onde: FV = Fator venda forçada = 22%

*17% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

$$FA = \text{Fator Aluguel}^{**} = 3 \%$$

$$\frac{0,5\% \times \text{Valor do Imóvel} \times 6}{\text{Valor do imóvel}}$$

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

¹⁰ Descritos no anexo memória de cálculo.

9 PESQUISA DE VALORES

Foi realizada uma pesquisa de mercado com características parecidas pela região, e os valores de cotações similares são apresentados na tabela abaixo, sendo relacionados os valores colocados dos fatores de homogeneização, para realização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

9.1 Valor de mercado

Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Fatores de Homogeneização				Valor homogeneizado m ²
				Localização	Área	Liquidez	Oferta	
1	R\$ 85.000,00	600,00	R\$ 141,67	0,85	1,04	0,70	1,00	R\$ 87,66
2	R\$ 16.800,00	210,00	R\$ 80,00	1,00	0,91	0,70	1,00	R\$ 50,96
3	R\$ 50.000,00	400,00	R\$ 125,00	0,90	0,97	0,70	1,00	R\$ 76,39
Médias	R\$ 50.600,00	R\$ 403,33	R\$ 115,56					R\$ 71,67

9.2 Venda em leilão

Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Fatores de Homogeneização				Valor homogeneizado m ²
				Localização	Área	Liquidez	Oferta	
1	R\$ 85.000,00	R\$ 600,00	R\$ 141,67	0,85	1,04	0,70	0,75	R\$ 65,75
2	R\$ 16.800,00	R\$ 210,00	R\$ 80,00	1,00	0,91	0,70	0,75	R\$ 38,22
3	R\$ 50.000,00	R\$ 400,00	R\$ 125,00	0,90	0,97	0,70	0,75	R\$ 57,29
Médias	R\$ 50.600,00	R\$ 403,33	R\$ 115,56					R\$ 53,75

10 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

10.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 36.859,00 (Trinta e seis mil, oitocentos e cinquenta e nove reais)

10.2 VALOR DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

FATOR OFERTA: 0, 75

R\$ 24.188,72 (Vinte e quatro mil, cento e oitenta e oito reais e setenta e dois centavos)

10.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 24.000,00,00 (Vinte e quatro mil reais).

11 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de dezessete (17) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de maio de 2020.

ECAP – Avaliações e Perícias

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

ECAP – Avaliações e Perícias
Rua Padra Anchieta, 2540, Sala 1411, Bigorrihlo -
Curitiba/PR - 041 3308-9844

COTAÇÃO 1

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ 85.000,00

ÁREA: 600,00 m²

R\$/m²: R\$ 141,67

DESCRIÇÃO: Vendo urgente , terreno lindo 600m2 plano em rua urbana, documentação em dia, água encanada, esgoto, luz. Ótima localização

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-urbano-plano-600m2-730142365>



COTAÇÃO 2

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ R\$ 16.800,00

ÁREA: 210,00 m²

R\$/m²: R\$ 80,00 R\$

DESCRIÇÃO: Vendo terreno 10x21 localidade no loteamento Baraldi na cidade de Lucélia até momento 16.800 e assumir restantes das parcelas de 376.43

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-728890295>



COTAÇÃO 3

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ 50.000,00

ÁREA: 400,00 m²

R\$/m²: R\$ 125,00

DESCRIÇÃO: Vende-se terreno em Lucélia-SP 400 m²

Próximo ao Centro e escolas.

Interessados entrar em contato no telefone 18-99702-6958

Valor podendo ser negociado

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-em-lucelia-sp-726329548#>



ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Julio Cesar Moro

OFICIAL

Cartório de Registro de Imóveis

FLS. 01/02

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Livro nº 2-P Registro Geral

ficha 01

Atos e referências

MATRÍCULA Nº 4.791 (QUATRO MIL SETECENTOS E NOVENTA E UM) DATA: 05-11-1.985.-

IMÓVEL: "Um lote de terreno urbano, sob nº 03 (três) da quadra nº 24 (vinte e quatro), localizado na Vila Renno, nesta cidade e comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: mede 15,00 metros de frente para a Fepasa; 30,00 metros do lado esquerdo, em divisa com o lote dois; 30,00 metros do lado direito, em divisa com o lote quatro; e 15,00 metros nos fundos, em divisa com o lote oito".- PROPRIETÁRIOS: MARIA DO CARMO RENNO BARBOSA, viuva; ANTONIO PORTUGAL RENNO e s/mr. YVONE TOLEDO RENNO, Santa Rita do Sapucaí; - JURACY RENNO GOUTINHO e s/mr. MAURO ALVARES DE SOUZA COUTINHO, Rio de Janeiro; MARIA DE LOURDES RENNO FIGUEIREDO e s/ JONQUIM SEQUEIRA FIGUEIREDO, português, Lucélia, os demais brasileiros, proprietários.- TÍTULOS AQUISITIVOS: Transcrito sob nº 5.688 de Pres. Prudente e 12.331 deste registro.- Lucélia, 05 de novembro de 1.985.- O Escrevente Autorizado: (Rogarcino Bernardineli).-

R.1-

Lucélia, 05 de novembro de 1.985.- PROPRIETÁRIOS: ESPOLIO DE JOSÉ MARTINS DE OLIVEIRA e EMILIA RAMOS DE OLIVEIRA, brasileira, viuva, do lar, Lucélia, CPF nº 726.180.198-49.- TRANSMITENTE: Juízo de Direito da comarca de Lucélia, por sentença de 13-11-81 que transitou em julgado.- TÍTULO: Usucapião.- FORMA DO TÍTULO: Carta de Sentença expedida em 14-12-81 pelo 1º Cartório Local.- VALOR: R\$900,00 (novecentos mil cruzeiros).- IMÓVEL: O imóvel supra matriculado.- O Escrevente Autorizado: (Rogarcino Bernardineli).-

R.2-

Lucélia, 26 de dezembro de 1.985.- PROPRIETÁRIO: J. RAPACCI & CIA LTDA, com sede a Avenida Internacional nº 2.578, Lucélia, CGC nº 51.833.549/0001-06, - representada por Juraci Rapacci, brasileiro, casado, empresário, Lucélia, CPF nº 227.587.809-25.- TRANSMITENTES: Os adquirentes do R.1 supra, autorizado por Alvará Judicial.- TÍTULO: Venda e compra.- FORMA DO TÍTULO: Escr. pública de 25-11-85 do 2º Rab. Local - lvº 60 fls. 434.- VALOR: R\$1.100.000 (um milhão e cem mil cruzeiros).- IMÓVEL: O imóvel supra matriculado.- O Escrevente Autorizado: (Rogarcino Bernardineli).-

R.3/4791

Lucélia, 19 de junho de 1.995
Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº 344/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executada dos J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$343.964.407,20) o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autorizado: (GILMAR LOPES).

R.4/4791

Lucélia, 19 de junho de 1.995
Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº 345/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executada dos J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$126.790.765,54) o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autorizado: (GILMAR LOPES).

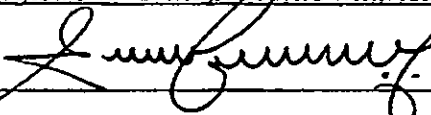
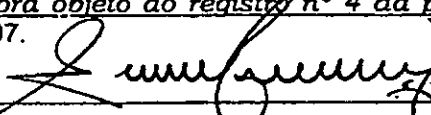
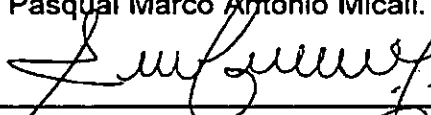
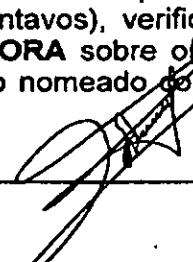
M: matrícula R: registro Av: averbação (continua no verso)



MATRÍCULA Nº 4.791 (QUATRO MIL SETECENTOS E NOVENTA E UM)

Este documento foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Lucélia - SP em 08/02/2023 às 14:59, sob o número-WLUC202300280073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #65558AD.

Matrícula nº 4.791

Atos e referências	Livro nº 2 Registro Geral
	<p>Av.5 / Em 24 de outubro de 2007. Levantamento de penhora. Por mandado de levantamento de penhora assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Danilo Mansano Barioni, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 28/08/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 344/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, <u>foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 3 da presente matrícula.</u> Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07. O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).</p>
	<p>Av.6 / Em 24 de outubro de 2007. Levantamento de penhora. Por mandado de levantamento de penhora assinado pela Exma. Sra. Dra. Sonia Cavalcante Pessoa Mateus Peres, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 19/09/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 345/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, <u>foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 4 da presente matrícula.</u> Desta R\$ 14,83 - Guia nº 201/07. O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).</p>
	<p>Av-7-4791 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo n.º 71.409). Penhora Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Processo n.º 326.01.2010.003669-1, n.º de ordem: 115/10, em que a FAZENDA NACIONAL move contra a empresa proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.050.449,99 (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a PENHORA sobre diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada J. Rapacci & Cia. Ltda, na pessoa do seu procurador, Sr. Pasqual Marco Antonio Micali. Desta: <i>nihil</i> (item 1.7 da Tabela). O Preposto Substituto:  (Gilmar Lopes).</p>
	<p>Av-8-4791 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.838 - 16/05/2014). Penhora. Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060925, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 049/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 18.964.573,98 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda. O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).</p>

(continua na ficha 02)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2029 às 18:59, sob o número WLUC20700288077. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 665E8EAD.

Julio Cesar Moro

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: N° 11.963-6

FLS. 02/03



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

4.791

Ficha

02F

Lucélia, 05 de novembro de 1985

Av-9-4791 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-10-4791 - Em 17 de julho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-4791 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-4791 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no

Continua no verso.



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000

Telefone/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Página nº 3

Este documento foi registrado em 06/08/2014 às 18:09, sob o número 1712300288074
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012-8.26-0326-e-código-6656848

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

Matrícula	Ficha
4.791	02V

valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-13-4791 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-4791 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.
O Substituto do Oficial: (Gilmar Lopes).

Av-15-4791 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia.

Continua na ficha 03



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2019 às 14:59, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002937-51.2012.8.26.0326 e código 8665E8EAD.



PRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Julio Cesar Moro
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
ONS: Nº 11.963-6

Matrícula
4.791

Ficha
03F

Lucélia, 05 de novembro de 1985

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP

RS 06/03

Ltda.
O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-16-4791 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-17-4791 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH000086198, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda, na pessoa de seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-18-4791 - Em 19 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.329 - 17/02/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/02/2016, protocolo de penhora online PH000114341, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 000571-75.2014, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP



Este documento foi registrado no sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2019 às 18:09, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #666E6E6E.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Dorival Rodrigues de Barros, nº 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax: 18-3551-1325
 E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br
BEL. JULIO CESAR MORO
 OFICIAL

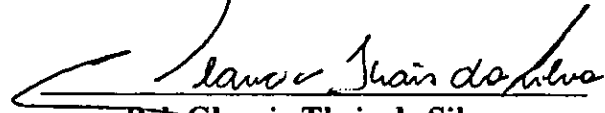
CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei nº 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

Lucélia, 25 de julho de 2019



Bel. Glaucia Thais da Silva
 Preposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:
 Ao Oficial...: R\$31,68
 Ao Estado...: R\$9,00
 Ao IPESP....: R\$6,16
 Ao Reg. Civil: R\$1,67
 Ao Trib. Just: R\$2,17
 Ao ISS.....: R\$0,63
 Ao MP.....: R\$1,52
 TOTAL.....: R\$52,83

Certidão expedida às 10:37:18 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
 PESSOA JURÍDICA
 COMARCA DE LUCÉLIA - SP

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



11.354

Selo: 1196363C30011354YGMJXJ19F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2019 às 18:09, sob o número WLUC201900288073. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 665E8FED.

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610
www.avaliacoesecap.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2.580 - 04/2020

Lote 4 da quadra 24, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP.
Matrícula 4.792 do CRI de Lucélia/SP

1ª Vara Cível de Lucélia

AUTOS: Nº 0002931-51.2012.8.26.0326



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	9
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	PESQUISA DE VALORES	16
10	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
11	ENCERRAMENTO	17

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Documentos do imóvel

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: 1ª Vara Cível de Lucélia

PROMOVIDO: Massa Falida de J. Repacci & Cia Ltda.

OBJETO: Lote 4 da quadra 24, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP. Matrícula 4.792 do CRI de Lucélia/SP

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado ²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Abril de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 24.000,00
(Vinte e quatro mil reais).

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

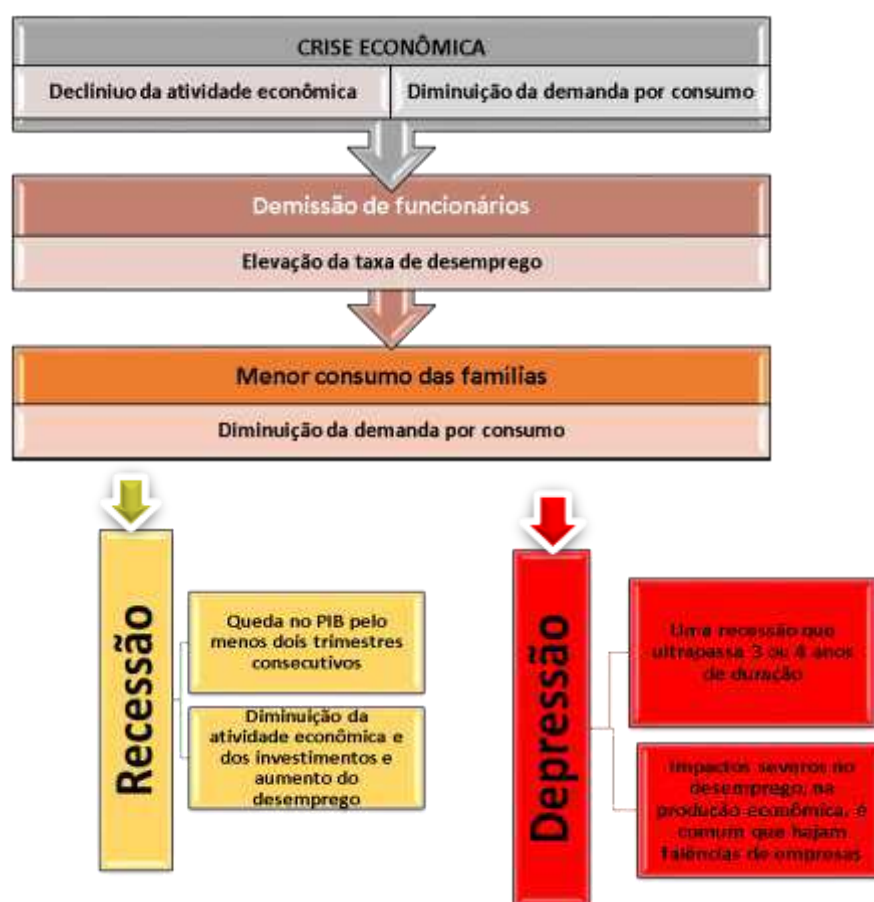
2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Lucélia

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leilão não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-.:19 em uma situação-paradigma⁴.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (i) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (ii) falta de dinheiro circulante e (iii) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

⁴ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização 8.1.1.3 – Garantia e item 8.1.1.4 – Liquidez, deste trabalho.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano– Lote de terreno

Descrição sumária do bem

Lote 4 da quadra 24, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP. Matrícula 4.792 do CRI de Lucélia/SP, com área de 450,00m²

Localização: Lat. -21.721863° Long. -51.027968°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Lucélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°43'13" sul e a uma longitude 51°01'08" oeste, estando a uma altitude de 438 metros. Sua população estimada em 2016 era de 21.330 habitantes.

Hidrografia

Ribeirão do Pavão

Rio Aguapei

Rio do Peixe

Rodovias

SP-294

Lucélia é cidade mãe de outras cidades da Nova Alta Paulista.

Em 1914 foi iniciado um trabalho de demarcação de terras na região onde hoje está localizada Lucélia. Esse trabalho foi concluído em 1918. A colonização dessa região se iniciou em 1927, com a abertura e formação de fazendas, entre as quais as primeiras delas, Fazenda Baliza e a seguir Fazenda Santa Cecília, para onde se instalaram imigrantes, sobretudo russos e eslavos.

Em 1929 foi construído o primeiro rancho, num determinado local que deu o nome de “Zona da Mata”, origem da atual Lucélia, com cerca de 12 casas, cemitério e algumas chácaras, quando a venda de lotes do novo povoado foi feita pela CAIC (Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização).

Em 1939, se deu a fundação de Lucélia, cujas terras pertenciam às comarcas de Araçatuba, Guararapes, Martinópolis, Tupã e Valparaíso. Em 1944 Lucélia foi elevada à categoria do Distrito de Paz, Município e Comarca, pelo Decreto-Lei Nº 14.334, de 30 de novembro de 1944.

A base econômica sempre foi a agricultura, em um território formado por pequenas, médias e grandes propriedades, com grande destaque para a produção de café, amendoim e algodão, o que impulsionou o setor, fazendo se estabelecer na cidade uma grande estrutura para processamento e armazenamento dessa produção. O cenário econômico mudou a partir dos anos 70, com o ingresso da pecuária no campo.

A partir dos anos 80, com o lançamento do Proálcool, do governo federal, que estimulou o plantio de cana-de-açúcar para a produção de álcool combustível, essa atividade econômica se estabeleceu na cidade, e se tornou um marco econômico local e regional. Em torno da indústria de bioenergia, estabeleceu-se uma ampla cadeia de setores secundários, que empregam muitos trabalhadores e movimentam a economia local, um termômetro determinante para a atividade econômica da cidade, com reflexos diretos em todos os setores do Município. (Ass. Comunicação da Prefeitura de Lucélia)

Lucélia	
<u>Município do Brasil</u>	
Símbolos	
	
Bandeira	<u>Brasão de armas</u>
	<u>Hino</u>
<u>Lema</u>	<i>Lucent Officia tua Lucélia</i>
<u>Apelido(s)</u>	"Capital da Amizade"
Gentílico	<i>luceliense</i>

Localização




Lucélia

Localização de Lucélia no [Brasil](#)

[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Lucélia

Coordenadas

 [21° 43' 12" S 51° 01' 08" O](#)

País

[Brasil](#)

Unidade federativa

[São Paulo](#)

Região intermediária^[1]

[Presidente Prudente](#)

Região imediata^[1]

[Adamantina-Lucélia](#)

Municípios limítrofes

[Adamantina](#), [Bento](#) de [Abreu](#), [Rubiácea](#), [Salmourão](#), [Inúbia Paulista](#), [Sagres](#), [Pracinha](#) e [Mariápolis](#)

Distância até a <u>capital</u>	589 <u>km²</u>
História	
Fundação	<u>24 de junho</u> de <u>1939</u>
Emancipação	30 de novembro de 1944
<u>Aniversário</u>	<u>24 de junho</u>
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Carlos Ananias Campos de Souza Júnior (<u>PSB</u> , 2017 – 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[3]	314,455 km ²
<u>População total</u> (Estimativa: <u>IBGE/2016</u> ^[4])	21 330 hab.
<u>Densidade</u>	67,8 hab./km ²
Clima	Subtropical (<u>Cfa</u>)
<u>Altitude</u>	438 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2000) ^[5]	0,782 — <i>alto</i>
<u>PIB</u> (IBGE/2008) ^[6]	<u>R\$</u> 190 617,628 mil
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2008) ^[6]	<u>R\$</u> 9 475,4

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵:

- 5.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;
- 5.2.2 Valor de liquidação forçada;
- 5.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.4 Quantidade de lotes similares, contemporâneos e vizinhos ofertados ao mesmo tempo

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

⁶ **Comprador especial:** *adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10*

- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

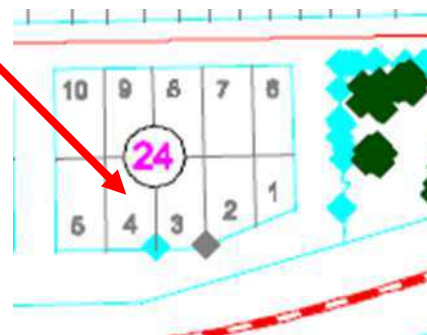
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

Um lote de terreno urbano, sob nº 4 da quadra nº 24 localizado na Vila Renno, nesta cidade e comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: mede 15,00 metros de frente para a Fepasa; 30,00 metros do lado esquerdo, em divisa com o lote três; 30,00 —metros do lado direito, em divisa com o lote cinco; e 15,00— metros nos fundos, em divisa com o lote nove

Desocupado e sem benfeitorias.



7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO^Z

7.1 **Liquidez:** regular/ruim

7.2 **Desempenho de mercado:** regular/ruim

7.3 **Absorção pelo mercado:** regular/ruim

7.4 **Público alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários

7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.4.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como

⁷ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁸, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁹, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, que identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico¹⁰ dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

⁸ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

⁹ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.

¹⁰ Descritos no anexo memória de cálculo.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/ acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Garantia: Percepção de risco: 0,90 (1,0 – 0,10).

8.1.1.4 Liquidez: 0,80 (1,0 – 0,20)

8.1.1.4.1 Falta de dinheiro circulante: 0,10

8.1.1.4.2 Velocidade da transformação do bem em dinheiro: 0,10

8.1.1.5 Fator Oferta/Comercialização

$FO = 100\% - FV - FA \quad FO = 0,75$

Onde: FV = Fator venda forçada = 22%

*17% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

$FA = \text{Fator Aluguel}^{**} = 3 \%$

$0,5\% \times \text{Valor do Imóvel} \times 6$

Valor do imóvel

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

9 PESQUISA DE VALORES

Foi realizada uma pesquisa de mercado com características parecidas pela região, e os valores de cotações similares são apresentados na tabela abaixo, sendo relacionados os valores colocados dos fatores de homogeneização, para realização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

9.1 Valor de mercado

Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Fatores de Homogeneização				Valor homogeneizado m ²
				Localização	Área	Liquidez	Oferta	
1	R\$ 85.000,00	600,00	R\$ 141,67	0,85	1,04	0,70	1,00	R\$ 87,66
2	R\$ 16.800,00	210,00	R\$ 80,00	1,00	0,91	0,70	1,00	R\$ 50,96
3	R\$ 50.000,00	400,00	R\$ 125,00	0,90	0,97	0,70	1,00	R\$ 76,39
Médias	R\$ 50.600,00	R\$ 403,33	R\$ 115,56					R\$ 71,67

9.2 Venda em leilão

Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Fatores de Homogeneização				Valor homogeneizado m ²
				Localização	Área	Liquidez	Oferta	
1	R\$ 85.000,00	R\$ 600,00	R\$ 141,67	0,85	1,04	0,70	0,75	R\$ 65,75
2	R\$ 16.800,00	R\$ 210,00	R\$ 80,00	1,00	0,91	0,70	0,75	R\$ 38,22
3	R\$ 50.000,00	R\$ 400,00	R\$ 125,00	0,90	0,97	0,70	0,75	R\$ 57,29
Médias	R\$ 50.600,00	R\$ 403,33	R\$ 115,56					R\$ 53,75

10 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

10.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 36.859,00 (Trinta e seis mil, oitocentos e cinquenta e nove reais centavos)

10.2 VALOR DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

FATOR OFERTA: 0, 75

R\$ 24.188,72 (Vinte e quatro mil, cento e oitenta e oito reais e setenta e dois centavos)

10.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais).

11 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de dezessete (17) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de maio de 2020.

ECAP – Avaliações e Perícias

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

ECAP – Avaliações e Perícias
Rua Padra Anchieta, 2540, Sala 1411, Bigorrião -
Curitiba/PR - 041 3308-9844

COTAÇÃO 1

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ 85.000,00

ÁREA: 600,00 m²

R\$/m²: R\$ 141,67

DESCRIÇÃO: Vendo urgente , terreno lindo 600m2 plano em rua urbana, documentação em dia, água encanada, esgoto, luz. Ótima localização

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-urbano-plano-600m2-730142365>



COTAÇÃO 2

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ R\$ 16.800,00

ÁREA: 210,00 m²

R\$/m²: R\$ 80,00 R\$

DESCRIÇÃO: Vendo terreno 10x21 localidade no loteamento Baraldi na cidade de Lucélia até momento 16.800 e assumir restantes das parcelas de 376.43

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-728890295>



COTAÇÃO 3

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ 50.000,00

ÁREA: 400,00 m²

R\$/m²: R\$ 125,00

DESCRIÇÃO: Vende-se terreno em Lucélia-SP 400 m²

Próximo ao Centro e escolas.

Interessados entrar em contato no telefone 18-99702-6958

Valor podendo ser negociado

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-em-lucelia-sp-726329548#>



ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Julio Cesar Moro
OFICIAL

Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

ficha 01

Livro n.º 2 -P Registro Geral

Atos e referências

MATRICULA N.º 4.792 (QUATRO MIL SETECENTOS E NOVENTA E DOIS) DATA: 05-11-1.985.-

IMÓVEL: "Um lote de terreno urbano, sob nº 04 (quatro) da quadra nº 24 (vinte e quatro), localizado na Vila Rennó, nesta cidade e comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: mede 15,00 metros de frente para a Fepasa; 30,00 metros do lado esquerdo, em divisa com o lote três; 30,00 metros do lado direito, em divisa com o lote cinco; e 15,00 metros nos fundos, em divisa com o lote nove".- PROPRIETÁRIOS: MARIA DO CARLO RENNO BARBOSA, viuva; ANTONIO PORTUGAL RENNO e s/mr. YVONE TOLEDO RENNO, Santa Rita do Sapucaí; -- JURACY RENNO COUTINHO e s/mr. MAURO ALVARES DE SOUZA COUTINHO, Rio de Janeiro; MARIA DE LOURDES RENNO FIGUEIREDO e s/mr. JOAQUIM SEQUEIRA FIGUEIREDO, português, Lucélia, os demais brasileiros, proprietários.- TÍTULOS AQUISITIVOS: -- Transcrito sob nº 5.688 de Fés. Prudente e 12.331 deste registro.- Lucélia, 05 de novembro de 1.985.- O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardineli).-

R.1-

Lucélia, 05 de novembro de 1.985.-
PROPRIETÁRIOS: ESPOLIO DE JOSÉ MARTINS DE OLIVEIRA e EMILIA RAMOS DE OLIVEIRA, brasileira, viuva, do lar, Lucélia, CPF nº 726.180.198-49.-
TRANSMITENTES Juízo de Direito da comarca de Lucélia, por sentença de 13-11-81 que transitou em julgado.-
TÍTULO: Usucapião.-
FORMA DO TÍTULO: Carta de Sentença expedida em 14-12-81 pelo 1º Cartório Local.-
VALOR: (R\$900.000 (novecentos mil cruzeiros)).-
IMÓVEL: O imóvel supra matriculado.- O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardineli).-

R.2-

Lucélia, 26 de dezembro de 1.985.-
PROPRIETÁRIO: J. RAPACCI & CIA LTDA, com sede a Avenida Internacional nº 2.578, Lucélia, CGC nº 51.833.549/0001-06, representada por Juraci Rapacci, brasileiro, casado, empresário, Lucélia, CPF nº 227.587.809-25.-
TRANSMITENTES: Os adquirentes do R.1 supra, autorizado por Alvará Judicial.-
TÍTULO: Venda e compra.-
FORMA DO TÍTULO: Escr. pública de 25-11-85 do 2º Tab. Local lvº 60 fls. 434.-
VALOR: (R\$1.100.000 (um milhão e cem mil cruzeiros)).-
IMÓVEL: O imóvel supra matriculado.- O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardineli).-

R.3/4792

Lucélia, 19 de junho de 1.995
Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial- Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº 344/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executada dos J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$343.964.407,20) o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autorizado: - - - (GILMAR LOPES).

R.4/4792

Lucélia, 19 de junho de 1.995
Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial- Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº 344/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executada dos J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$126.790.765,54) o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autorizado: - - - (GILMAR LOPES).

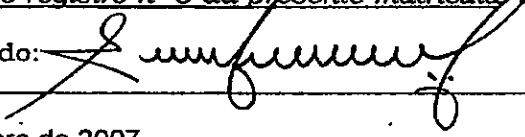
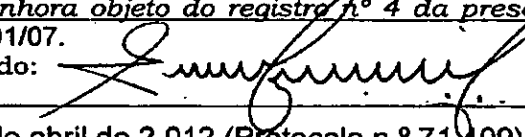

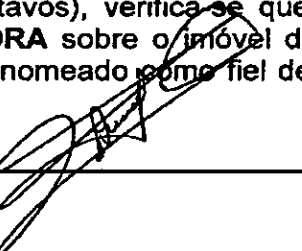
M: matrícula - R: registro - Av: averbação (continua no verso)



MATRICULA N.º 4.792 (QUATRO MIL SETECENTOS E NOVENTA E DOIS)

Este documento foi registrado no dia 05/11/2025 às 14:09, sob o número WLUC207000286073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 605E5E8B.

Matrícula nº 4.792

Atos e referências	Livro nº 2	Registro Geral
		<p>Av.5 / Em 24 de outubro de 2007. Levantamento de penhora. Por mandado de levantamento de penhora assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Danilo Mansano Barioni, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 28/08/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 344/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, <u>foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 3 da presente matrícula</u>. Desta R\$ 14,83 – Guia nº 201/07. O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).</p>
		<p>Av.6 / Em 24 de outubro de 2007. Levantamento de penhora. Por mandado de levantamento de penhora assinado pela Exma. Sra. Dra. Sonia Cavalcante Pessoa Mateus Peres, MM. Juiza de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 19/09/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 345/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, <u>foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 4 da presente matrícula</u>. Desta R\$ 14,83 – Guia nº 201/07. O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).</p>
		<p>Av-7-4792 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo n.º 71.409). Penhora Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Processo n.º 326.01.2010.003669-1, n.º de ordem: 115/10, em que a FAZENDA NACIONAL move contra a empresa proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.050.449,99 (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a PENHORA sobre diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada J. Rapacci & Cia. Ltda, na pessoa do seu procurador, Sr. Pasqual Marco Antonio Micali. Desta: <i>nilil</i> (item 1.7 da Tabela). O Preposto Substituto:  (Gilmar Lopes).</p>
		<p>Av-8-4792 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.838 - 16/05/2014). Penhora. Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060925, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 049/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 18.964.573,98 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda. O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).</p>

(continua na ficha 02)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2020 às 18:09, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #65EE#EB.

Julio Cesar Moro

OFICIAL

FLS. 02/03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: Nº 11.963-6

Lucélia, 05 de novembro de 1985

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

Matrícula

4.792

Ficha

02F

Av-9-4792 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF: n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-10-4792 - Em 17 de julho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF: n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-4792 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF: n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF: n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-4792 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF: n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF: n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no

Continua no verso.



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091 - Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000
e/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

Página nº 3

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi registrado em 06/08/2014 às 14:09, sob o número WLUC20700288072. Para conferir o original, acesse o site <http://escritorio.jus.br/pestaqdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012-8-26-0326 e o código 66666666.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

4.792

Ficha

02V

valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-13-4792 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.
O Oficial: (Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-4792 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.
O Substituto do Oficial: (Gilmar Lopes).

Av-15-4792 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia.

Continua na ficha 03



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Página nº 4

Julio Cesar Moro

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
ONS: Nº 11.963-6

Lucélia, 05 de novembro de 1985

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL

LEI Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **4.792**

Ficha: **03F**

Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP

Av-16-4792 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada **J. Rapacci Cia. Ltda.**

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

CLS. 03/03/2015

Av-17-4792 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH000086198, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada **J. Rapacci Cia. Ltda.**, na pessoa de seu administrador **Diego Bisi Almada.**

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-18-4792 - Em 19 de fevereiro de 2.016 (Protocolo n.º 77.329 - 17/02/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 17/02/2016, protocolo de penhora online PH000114341, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 000571-75.2014, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.616.354,45 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada **J. Rapacci Cia. Ltda.**

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP



Este documento foi registrado em 06/02/2016 às 14:08, sob o número WLUC201602080073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #65EEAE6B.

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA
JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO**

Rua Dorival Rodrigues de Barros, n° 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax: 18-3551-1325

E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

BEL. JULIO CESAR MORO
OFICIAL

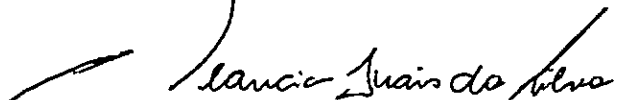
CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei n° 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

Lucélia, 25 de julho de 2019



Bel. Glaucia Thais da Silva
Preposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:

Ao Oficial...: R\$31,68
Ao Estado...: R\$9,00
Ao IPESP...: R\$6,16
Ao Reg. Civil: R\$1,67
Ao Trib. Just: R\$2,17
Ao ISS...: R\$0,63
Ao MP...: R\$1,52
TOTAL...: R\$52,83

Certidão expedida às 10:37:21 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1° do Decreto Federal n° 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



11.354

Selo: 1196363C300113546T23AW19U

ECAP

Avaliações e Perícias

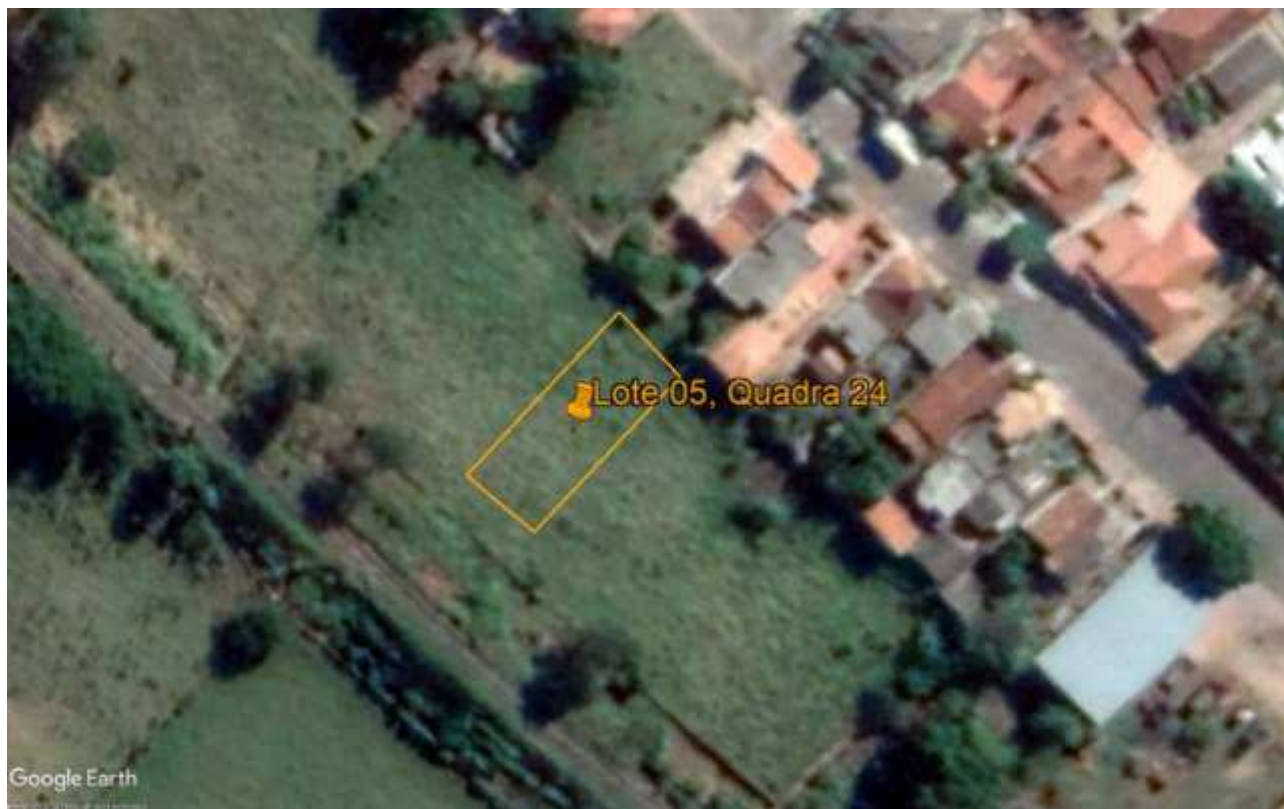
Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610
www.avaliacoesecap.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2.896 - 04/2020

Lote 5 da quadra 24, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP.
Matrícula 4.793 do CRI de Lucélia/SP

1ª Vara Cível de Lucélia

AUTOS: Nº 0002931-51.2012.8.26.0326



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	9
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	PESQUISA DE VALORES	16
10	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
11	ENCERRAMENTO	17

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Documentos do imóvel

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: 1ª Vara Cível de Lucélia

PROMOVIDO: Massa Falida de J. Repacci & Cia Ltda.

OBJETO: Lote 5 da quadra 24, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP. Matrícula 4.793 do CRI de Lucélia/SP

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado ²

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Abril de 2020

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 24.000,00
(Vinte e quatro mil reais).

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

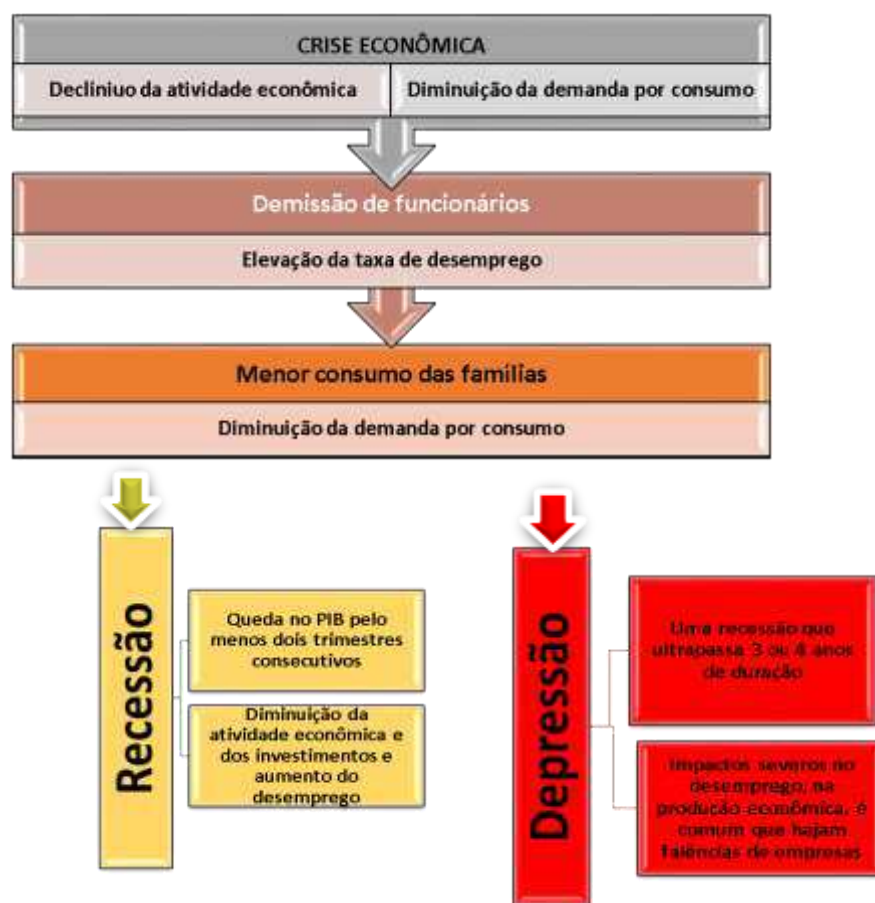
2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Lucélia

Não só o Brasil, mas o mundo enfrenta uma enorme crise determinada pelo Covid-19, ou melhor, diversas crises ao mesmo tempo, a crise de saúde, crise econômica e crise do trabalho, todas ainda sem previsão de tempo e intensidade. Se medidas assertivas não forem tomadas, já se aventa uma situação de depressão mundial fora dos padrões de tempo estabelecidos pela literatura.



³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Governos políticos, empresários, médicos, pesquisadores, representantes de classes emitem diversos cenários “com diferentes cores”, mas todos são unânimes na importância das medidas devem ser tomadas para evitar um quadro com os efeitos de uma depressão mundial.

O Brasil entra nesta crise vindo de uma economia fragilizada, com crescimento baixo, alta taxa de desemprego, com a maioria dos empregos criados na informalidade, sem benefícios e segurança econômica para os empregados, o que vem diminuir a rede de sustentação econômica.

Governos e empresas estudam e implementam medidas para minimizar os efeitos da crise atual o setor de leilão não é diferente, como não são diferentes as avaliações de alienações judiciais para a determinação dos valores dos bens a serem ofertados em leilão.

Tais medidas, tanto a nível governamental, a nível empresarial, como também nas avaliações judiciais, são ainda de métricas indeterminadas, pois não existem registros históricos, bem como ainda não foram validados parâmetros para previsão futura, resultando, desta forma, segundo as normas da ABNT 14653-.:19 em uma situação-paradigma⁴.

Esta situação-paradigma em particular, traz um quadro de aversão ao risco e de baixa liquidez ao mercado, ou seja: (i) insegurança determinando retração de gastos e investimentos, (ii) falta de dinheiro circulante e (iii) diminuição da velocidade da transformação de bens em dinheiro.

Esta situação paradigma, traz insegurança e novas prioridades de gastos, dentre as quais, adquirir bens em leilão não fazem parte, além de impactar diretamente os bens ofertados em leilão, pois:

Não apresentam garantia, ou seja, elevada percepção de risco,

Boa parte dos arrematantes em leilão são investidores, ou empresários que adquirem bens para suas empresas, desta forma, também considerados como investidores. Esta categoria de “compradores” é dependente de financiamento, ou seja, de dinheiro circulante e têm o resultado do investimento, distribuído ao longo do tempo, ou seja, dependentes da velocidade de transformação “dos bens” em dinheiro.

⁴ Situação-paradigma: Situação hipoteca ou virtual adotada como referencial para a avaliação de um bem

Desta forma, a crise gerada pelo Covid-19 não poderia deixar de ser considerada nas avaliações judiciais, conforme justificado acima e conforme os fatores de homogeneização 8.1.1.3 – Garantia e item 8.1.1.4 – Liquidez, deste trabalho.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano– Lote de terreno

Descrição sumária do bem

Lote 5 da quadra 24, localizado na Vila Reno, Lucélia/SP. Matrícula 4.793 do CRI de Lucélia/SP, com área de 450,00m²

Localização: Lat. -21.721782° Long. -51.028081°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Lucélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°43'13" sul e a uma longitude 51°01'08" oeste, estando a uma altitude de 438 metros. Sua população estimada em 2016 era de 21.330 habitantes.

Hidrografia

Ribeirão do Pavão

Rio Aguapei

Rio do Peixe

Rodovias

SP-294

Lucélia é cidade mãe de outras cidades da Nova Alta Paulista.

Em 1914 foi iniciado um trabalho de demarcação de terras na região onde hoje está localizada Lucélia. Esse trabalho foi concluído em 1918. A colonização dessa região se iniciou em 1927, com a abertura e formação de fazendas, entre as quais as primeiras delas, Fazenda Baliza e a seguir Fazenda Santa Cecília, para onde se instalaram imigrantes, sobretudo russos e eslavos.

Em 1929 foi construído o primeiro rancho, num determinado local que deu o nome de “Zona da Mata”, origem da atual Lucélia, com cerca de 12 casas, cemitério e algumas chácaras, quando a venda de lotes do novo povoado foi feita pela CAIC (Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização).

Em 1939, se deu a fundação de Lucélia, cujas terras pertenciam às comarcas de Araçatuba, Guararapes, Martinópolis, Tupã e Valparaíso. Em 1944 Lucélia foi elevada à categoria do Distrito de Paz, Município e Comarca, pelo Decreto-Lei Nº 14.334, de 30 de novembro de 1944.

A base econômica sempre foi a agricultura, em um território formado por pequenas, médias e grandes propriedades, com grande destaque para a produção de café, amendoim e algodão, o que impulsionou o setor, fazendo se estabelecer na cidade uma grande estrutura para processamento e armazenamento dessa produção. O cenário econômico mudou a partir dos anos 70, com o ingresso da pecuária no campo.

A partir dos anos 80, com o lançamento do Proálcool, do governo federal, que estimulou o plantio de cana-de-açúcar para a produção de álcool combustível, essa atividade econômica se estabeleceu na cidade, e se tornou um marco econômico local e regional. Em torno da indústria de bioenergia, estabeleceu-se uma ampla cadeia de setores secundários, que empregam muitos trabalhadores e movimentam a economia local, um termômetro determinante para a atividade econômica da cidade, com reflexos diretos em todos os setores do Município. (Ass. Comunicação da Prefeitura de Lucélia)

Lucélia	
<u>Município do Brasil</u>	
Símbolos	
	
Bandeira	<u>Brasão de armas</u>
	<u>Hino</u>
<u>Lema</u>	<i>Lucent Officia tua Lucélia</i>
<u>Apelido(s)</u>	"Capital da Amizade"
Gentílico	<i>luceliense</i>

Localização



Lucélia

Localização de Lucélia no [Brasil](#)

[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Lucélia

Coordenadas

 [21° 43' 12" S 51° 01' 08" O](#)

País

[Brasil](#)

Unidade federativa

[São Paulo](#)

Região intermediária^[1]

[Presidente Prudente](#)

Região imediata^[1]

[Adamantina-Lucélia](#)

Municípios limítrofes

[Adamantina](#), [Bento](#) de [Abreu](#), [Rubiácea](#), [Salmourão](#), [Inúbia Paulista](#), [Sagres](#), [Pracinha](#) e [Mariópolis](#)

Distância até a <u>capital</u>	589 <u>km²</u>
História	
Fundação	<u>24 de junho</u> de <u>1939</u>
Emancipação	30 de novembro de 1944
<u>Aniversário</u>	<u>24 de junho</u>
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Carlos Ananias Campos de Souza Júnior (<u>PSB</u> , 2017 – 2020)
Características geográficas	
<u>Área total</u> ^[3]	314,455 km ²
<u>População total</u> (Estimativa: <u>IBGE/2016</u> ^[4])	21 330 hab.
<u>Densidade</u>	67,8 hab./km ²
Clima	Subtropical (<u>Cfa</u>)
<u>Altitude</u>	438 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<u>IDH</u> (<u>PNUD/2000</u> ^[5])	0,782 — <i>alto</i>
<u>PIB</u> (<u>IBGE/2008</u> ^[6])	<u>R\$</u> 190 617,628 mil
<u>PIB per capita</u> (<u>IBGE/2008</u> ^[6])	<u>R\$</u> 9 475,4

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵:

- 5.2.1 Crise do Covid-19, ver item2;
- 5.2.2 Valor de liquidação forçada;
- 5.2.3 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.4 Quantidade de lotes similares, contemporâneos e vizinhos ofertados ao mesmo tempo

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

⁶ **Comprador especial:** *adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10*

- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

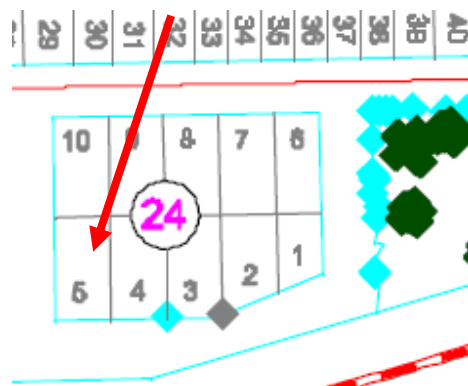
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

Um lote de terreno urbano, sob nº 4 da quadra nº 24 localizado na Vila Renno, nesta cidade e comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: mede 15,00 metros de frente para a Fepasa; 30,00 metros do lado esquerdo, em divisa com o lote três; 30,00 —metros do lado direito, em divisa com o lote cinco; e 15,00— metros nos fundos, em divisa com o lote nove

Desocupado e sem benfeitorias.



7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁷

7.1 **Liquidez:** regular/ruim

7.2 **Desempenho de mercado:** regular/ruim

7.3 **Absorção pelo mercado:** regular/ruim

7.4 **Público alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários

7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.4.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como

⁷ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma⁸, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados⁹, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, que identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico¹⁰ dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

⁸ No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

⁹ Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.

¹⁰ Descritos no anexo memória de cálculo.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/ acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Garantia: Percepção de risco: 0,90 (1,0 – 0,10).

8.1.1.4 Liquidez: 0,80 (1,0 – 0,20)

8.1.1.4.1 Falta de dinheiro circulante: 0,10

8.1.1.4.2 Velocidade da transformação do bem em dinheiro: 0,10

8.1.1.5 Fator Oferta/Comercialização

FO = 100% - FV - FA FO = 0,75

Onde: FV = Fator venda forçada = 22%

*17% Fator atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (desconto, troca, etc.), 5% de comissão paga pelo vendedor em venda nas condições de mercado e pagas pelo comprador em venda forçada.

FA = Fator Aluguel** = 3 %

$0,5\% \times \text{Valor do Imóvel} \times 6$

Valor do imóvel

**Considerando tempo médio de 6 meses para a posse do imóvel, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5 % do imóvel.

9 PESQUISA DE VALORES

Foi realizada uma pesquisa de mercado com características parecidas pela região, e os valores de cotações similares são apresentados na tabela abaixo, sendo relacionados os valores colocados dos fatores de homogeneização, para realização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

9.1 Valor de mercado

Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Fatores de Homogeneização				Valor homogeneizado m ²
				Localização	Área	Liquidez	Oferta	
1	R\$ 85.000,00	600,00	R\$ 141,67	0,85	1,04	0,70	1,00	R\$ 87,66
2	R\$ 16.800,00	210,00	R\$ 80,00	1,00	0,91	0,70	1,00	R\$ 50,96
3	R\$ 50.000,00	400,00	R\$ 125,00	0,90	0,97	0,70	1,00	R\$ 76,39
Médias	R\$ 50.600,00	R\$ 403,33	R\$ 115,56					R\$ 71,67

9.2 Venda em leilão

Amostra	Valor	Área	R\$ m2	Fatores de Homogeneização				Valor homogeneizado m ²
				Localização	Área	Liquidez	Oferta	
1	R\$ 85.000,00	R\$ 600,00	R\$ 141,67	0,85	1,04	0,70	0,75	R\$ 65,75
2	R\$ 16.800,00	R\$ 210,00	R\$ 80,00	1,00	0,91	0,70	0,75	R\$ 38,22
3	R\$ 50.000,00	R\$ 400,00	R\$ 125,00	0,90	0,97	0,70	0,75	R\$ 57,29
Médias	R\$ 50.600,00	R\$ 403,33	R\$ 115,56					R\$ 53,75

10 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

10.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 36.859,00 (Trinta e seis mil, oitocentos e cinquenta e nove reais centavos)

10.2 VALOR DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

FATOR OFERTA: 0, 75

R\$ 24.188,72 (Vinte e quatro mil, cento e oitenta e oito reais e setenta e dois centavos)

10.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA EM LEILÃO DO IMÓVEL

R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais).

11 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de dezessete (17) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de maio de 2020.

ECAP – Avaliações e Perícias

ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

ECAP – Avaliações e Perícias
Rua Padra Anchieta, 2540, Sala 1411, Bigorrião -
Curitiba/PR - 041 3308-9844

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2020 às 15:08, sob o número WLUC20700086013. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 55CEFFF.

COTAÇÃO 1

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ 85.000,00

ÁREA: 600,00 m²

R\$/m²: R\$ 141,67

DESCRIÇÃO: Vendo urgente , terreno lindo 600m2 plano em rua urbana, documentação em dia, água encanada, esgoto, luz. Ótima localização

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-urbano-plano-600m2-730142365>



COTAÇÃO 2

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ R\$ 16.800,00

ÁREA: 210,00 m²

R\$/m²: R\$ 80,00 R\$

DESCRIÇÃO: Vendo terreno 10x21 localidade no loteamento Baraldi na cidade de Lucélia até momento 16.800 e assumir restantes das parcelas de 376.43

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-728890295>



COTAÇÃO 3

IMÓVEL: Terreno

VALOR: R\$ 50.000,00

ÁREA: 400,00 m²

R\$/m²: R\$ 125,00

DESCRIÇÃO: Vende-se terreno em Lucélia-SP 400 m²

Próximo ao Centro e escolas.

Interessados entrar em contato no telefone 18-99702-6958

Valor podendo ser negociado

Link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-em-lucelia-sp-726329548#>



ECAP

Avaliações e Perícias

Rua Padre Anchieta, 2540 Cj 1411 Curitiba | PR | CEP 80730-000
(41) 3308-9844 | (41) 2112-9610

ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Julio Cesar Moro
OFICIAL

Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Livro n.º 2-P Registro Geral

ficha 01

Atos e referências

MATRÍCULA N.º 4.793 (QUATRO MIL SETECENTOS E NOVENTA E TRÊS) DATA: 05-11-1.985.-

IMÓVEL: "Um lote de terreno urbano, sob nº 05 (cinco) da quadra nº 24 (vinte e quatro), localizado na Vila Renno, nesta cidade e comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: mede 15,00 metros de frente para a Fepasa; 30,00 metros do lado esquerdo, em divisa com o lote quatro; 30,00 metros do lado direito, em divisa com a Rua Buque de Caxias e 15,00 metros nos fundos em divisa com o lote dez".- PROPRIETÁRIOS: MARIA DO CARMO RENNO BARBOSA, viuva; ANTONIO PORTUGAL RENNO e s/mr. YVONE TOLEDO RENNO, Santa Rita do Sapucaí; JURACY RENNO COUTINHO e s/mr.º MAURO ALVARES DE SOUZA COUTINHO, Rio de Janeiro; MARIA DE LOURDES RENNO FIGUEIREDO e s/mr.º JOAQUIM SEBASTIÃO FIGUEIREDO, português, Lucélia, - os demais brasileiros, proprietários.- TÍTULOS AQUISITIVOS: Transcrito sob nº 5.688 de Pres. Prudente e 12.331 deste registro.- Lucélia, 05 de novembro de 1.985.- O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardineli).-

R.1-

Lucélia, 05 de novembro de 1.985.- PROPRIETÁRIOS: ESPOLIO DE JOSÉ MARTINS DE OLIVEIRA e EMILIA RAMOS DE OLIVEIRA, brasileira, viuva, do lar, Lucélia, CPF nº 726.180.498-49.- TRANSMITENTE: Juízo de Direito da comarca de Lucélia, por sentença de 13-11-81 que transitou em julgado.- TÍTULO: Usucapião.- FORMA DO TÍTULO: Carta de Sentença expedida em 14-12-81 pelo 1º Cartório Local.- VALOR: R\$900.000 (novecentos mil cruzeiros).- IMÓVEL: O imóvel supra matriculado.- O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardineli).-

R.2-

Lucélia, 26 de dezembro de 1.985.- PROPRIETÁRIO: J. RAPACCI & CIA LTDA, bom sede a Avenida Internacional nº 2.578, Lucélia, CGC nº 51.833.549/0001-06, - representada por Juraci Rapacci, brasileiro, casado, empresário, Lucélia, CPF nº 227.587.809-25.- TRANSMITENTES: Os adquirentes do R.1 supra.- TÍTULO: Venda e compra.- FORMA DO TÍTULO: Escr. pública de 25-11-85 do 2º Tab. Local lvº 60 fls. 434.- VALOR: R\$1.100.000 (um milhão e cem mil cruzeiros).- IMÓVEL: O imóvel supra matriculado.- O Escrevente Autorizado (Rogarcino Bernardineli).-

R.3/4793

Lucélia, 19 de junho de 1.995
Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial- Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº 344/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executada dos J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$343.964.407,20) o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autorizado: - - - (GILMAR LOPES).

R.4/4793

Lucélia, 19 de junho de 1.995
Por Mandado de Registro datado de 07/06/95, expedido pelo Ofício Judicial- Seção Cível desta comarca, assinado pelo MM. Juiz de Direito-Dr. Edmar de Oliveira Ciciliati, extraído dos Autos de Execução, Feito nº 345/94, em que figura como exequente o Banco do Brasil S/A., e como executada dos J. Rapacci & Cia. Ltda., e outros (valor da execução CR\$126.790.765,54) o presente imóvel foi PENHORADO.- O Escrevente Autorizado: - - - (GILMAR LOPES).

(continua no verso)

M: matrícula - R: registro - Av: averbação



11.354

Rua Manoel Lopes, 1091- Centro - Lucélia/SP - CEP: 17780-000

Tele/Fax: (18) 3551-8863 - e-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br

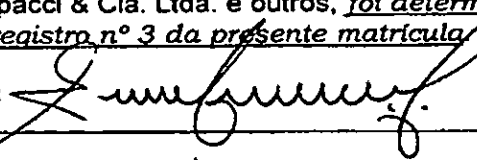
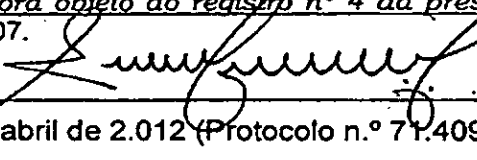
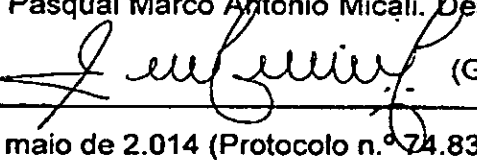
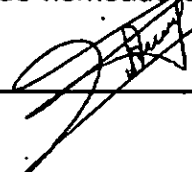
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Página nº 1

MATRÍCULA N.º 4.793 (QUATRO MIL SETECENTOS E NOVENTA E TRÊS)

Este documento foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos da Comarca de Lucélia - SP em 06/02/2023 às 14:59, sob o número WLUC202300880173. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 666E6E6E.

Matrícula nº 4.793

Atos e referências	Livro n.º 2 Registro Geral
	<p>Av.5 / Em 24 de outubro de 2007. Levantamento de penhora. Por mandado de levantamento de penhora assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Danilo Mansano Barioni, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 28/08/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 344/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, <u>foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 3 da presente matrícula.</u> Desta R\$ 14,83 – Guia nº 201/07. O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).</p> <hr/> <p>Av.6 / Em 24 de outubro de 2007. Levantamento de penhora. Por mandado de levantamento de penhora assinado pela Exma. Sra. Dra. Sonia Cavalcante Pessoa Mateus Peres, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Lucélia, Estado de São Paulo, extraído em 19/09/2007, dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (feito nº 345/94), em que figura como credor o Banco do Brasil S/A e como devedores J. Rapacci & Cia. Ltda. e outros, <u>foi determinado o levantamento da penhora objeto do registro nº 4 da presente matrícula.</u> Desta R\$ 14,83 – Guia nº 201/07. O Preposto Designado:  (Gilmar Lopes).</p> <hr/> <p>Av-7-4793 - Em 09 de abril de 2.012 (Protocolo n.º 71.409). Penhora Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo 1.º Ofício Judicial - Seção Cível desta comarca, devidamente acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação promovido pelo Oficial de Justiça, Éder Paulo Cazu, extraídos dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Processo n.º 326.01.2010.003669-1, n.º de ordem: 115/10, em que a FAZENDA NACIONAL move contra a empresa proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.050.449,99 (um milhão, cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 29 de março de 2.012 foi efetivada a PENHORA sobre diversos imóveis de propriedade da executada, dentre os quais o da presente matrícula, avaliado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), e tendo sido nomeado como fiel depositária a empresa executada J. Rapacci & Cia. Ltda, na pessoa do seu procurador, Sr. Pasqual Marco Antonio Micali. Desta: <i>nihil</i> (item 1.7 da Tabela). O Preposto Substituto:  (Gilmar Lopes).</p> <hr/> <p>Av-8-4793 - Em 19 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.838 - 16/05/2014). Penhora. Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/05/2014, protocolo de penhora online PH000060925, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 049/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 18.964.573,98 (dezoito milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), verifica-se que no dia 13 de março de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda. O Oficial:  (Bel. Julio Cesar Moro).</p>

(continua na ficha 02)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2023 às 18:09, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #65E5E5E5.

Julio Cesar Moro

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: Nº 11.963-6

R# 02/103



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

Matrícula

4.793

Ficha

02F

Lucélia, 05 de novembro de 1985

Av-9-4793 - Em 26 de maio de 2.014 (Protocolo n.º 74.869 - 22/05/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 22/05/2014, protocolo de penhora online PH000061463, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 150/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 19.033.389,31 (dezenove milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-10-4793 - Em 17 de julho de 2.014 (Protocolo n.º 75.066 - 16/07/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 16/07/2014, protocolo de penhora online PH000065738, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 092/12, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra a proprietária J. RAPACCI & CIA. LTDA., para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.791.052,79 (um milhão, setecentos e noventa e um mil, cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-11-4793 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.233 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068910, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00010102820108260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 291.575,99 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-12-4793 - Em 22 de agosto de 2.014 (Protocolo n.º 75.234 - 20/08/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/08/2014, protocolo de penhora online PH000068899, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00040984520088260326, em que a FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no

Continua no verso.



Este documento foi registrado em 06/02/2029 às 18:09, sob o número WLUC20700288073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código #666E6E6E.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

4.793

Ficha

02V

valor de R\$ 1.106.298,83 (um milhão, cento e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeado como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-13-4793 - Em 17 de setembro de 2.014 (Protocolo n.º 75.363 - 16/09/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 15/09/2014, protocolo de penhora online PH000071321, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0002721-05.2009.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06; APARECIDO DEMÉTRIO RAPACCI - CPF/MF. n.º 048.274.578-91; e JURACI RAPACCI - CPF/MF. n.º 227.587.809-25, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.283.935,60 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), verifica-se que no dia 03 de setembro de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-14-4793 - Em 09 de outubro de 2.014 (Protocolo n.º 75.479 - 07/10/2014).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 07/10/2014, protocolo de penhora online PH000073361, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0001407-19.2012.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.108.621,82 (um milhão, cento e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e dois centavos), verifica-se que no dia 16 de maio de 2014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia. Ltda., representada por seu administrador Diego Bisi Almada.

O Substituto do Oficial:

(Gilmar Lopes).

Av-15-4793 - Em 09 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.087 - 05/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 05/03/2015, protocolo de penhora online PH000084081, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003822-19.2005.8.26.0326, em que a **FAZENDA NACIONAL** - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53, move contra J. RAPACCI & CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.744.493,72 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos), verifica-se que no dia 20 de fevereiro de 2015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada J. Rapacci & Cia.

Continua na ficha 03



11.354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Página nº 4



Julio Cesar Moro
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: Nº 11.963-6

LIBRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
4.793

Ficha
03F

Lucélia, 05 de novembro de 1985

Ltda.
O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCÉLIA-SP

03/03/2015

Av-16-4793 - Em 24 de março de 2.015 (Protocolo n.º 76.158 - 20/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 20/03/2015, protocolo de penhora online PH000085455, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 0003600-07.2012, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 1.235.196,85 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), verifica-se que no dia 28 de julho de 2.014 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada **J. Rapacci Cia. Ltda.**

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

Av-17-4793 - Em 02 de abril de 2.015 (Protocolo n.º 76.192 - 27/03/2015).

Penhora.

Nos termos da certidão expedida pelo sistema eletrônico "Penhora Online", para fins de averbação de penhora, datada de 27/03/2015, protocolo de penhora online PH000086198, extraído dos autos de EXECUÇÃO FISCAL - Número de ordem: 00027080620098260326, em que a **FAZENDA NACIONAL - CNPJ/MF. n.º 00.394.460/0216-53**, move contra **J. RAPACCI CIA. LTDA - CNPJ/MF. n.º 51.833.549/0001-06**, para cobrança da dívida no valor de R\$ 202.026,42 (duzentos e dois mil, vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), verifica-se que no dia 02 de fevereiro de 2.015 foi efetivada a **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula (dentre outros bens) e tendo sido nomeada como fiel depositária a executada **J. Rapacci Cia. Ltda.**, na pessoa de seu administrador **Diego Bisi Almada.**

O Oficial:

(Bel. Julio Cesar Moro).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE LUCÉLIA - SP



Este documento foi registrado em 06/08/2015 às 14:59, sob o número WLUC201500028073
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 665E8E8B.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE LUCÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Dorival Rodrigues de Barros, nº 1377 - centro - CEP: 17.780-000 - Fone/Fax: 18-3551-1325
 E-mail: registrodeimoveislucelia@yahoo.com.br
BEL. JULIO CESAR MORO
 OFICIAL

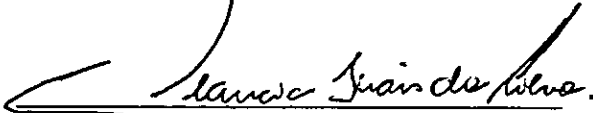
CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da lei nº 6.015/73.

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem situação com referência a alienação e constituição de ônus reais integralmente noticiado na presente fotocópia.

O referido é verdade e dou fé.

Lucélia, 25 de julho de 2019



Bel. Glaucia Thais da Silva
 Preposta Escrevente

Valor cobrado pelo ato:
 Ao Oficial... : R\$31,68
 Ao Estado... : R\$9,00
 Ao IPESP.... : R\$6,16
 Ao Reg. Civil: R\$1,67
 Ao Trib. Just: R\$2,17
 Ao ISS..... : R\$0,63
 Ao MP..... : R\$1,52
 TOTAL..... : R\$52,83

Certidão expedida às 10:37:27 horas do dia 25/07/2019

PRAZO DE VALIDADE: Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240/86 e letra d - item 12 - Capítulo XIV - Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva da prioridade.

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
 PESSOA JURÍDICA
 COMARCA DE LUCÉLIA - SP**

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



11.354

Selo: 1196363C30011354SSNFVX19E

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ROBERTO COLOMBO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2019 às 18:09, sob o número WLUC201700288073. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002931-51.2012.8.26.0326 e código 665E8FFB