

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA VARA EMPRESARIAL, DE
EXECUÇÕES FISCAIS E DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DE
UBERABA/MG**

PROCESSO: 5012850-68.2018.8.13.0701

MASSA FALIDA DA TECNAÇÃO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

MARCO ANTÔNIO BARBOSA DE OLIVEIRA JÚNIOR, Leiloeiro
Público Oficial, devidamente nomeado nos autos epigrafados, vem, respeitosamente,
à presença de V. Exa., expor o que se segue:

Constitui objeto do presente auto, a arrecadação e avaliação do imóvel
localizado em Rifaina/SP, nos termos da determinação contida no item nº 3 do
despacho de id 10319352238.

1.0

DO IMÓVEL:

O imóvel objeto desta avaliação, trata-se de um terreno localizado no
Condomínio Enseada da Fronteira, na Rua Alameda Enseada da Fronteira, na cidade
de Rifaina/SP. As informações cadastrais são as seguintes:

- **Matrícula:** 11.298
- **Comarca:** Pedregulho/SP
- **Lote:** 06 da quadra 10
- **Área total:** 1.295 metros quadrados
- **Confrontações:**
 - Frente: 20,00 metros para a Alameda Enseada da Fronteira
 - Lado direito: 65,50 metros, confrontando com o lote 05
 - Lado esquerdo: 64,12 metros, confrontando com o lote 07
 - Fundos: 20,00 metros, confrontando com a Área Verde 1
 - Internamente, possui uma área não edificante de 466,05 metros
quadrados

Trata-se de um lote **vago**, com **1.295 metros quadrados**, sem benfeitorias, situado na área mais **valorizada** do Condomínio Enseada da Fronteira, oferecendo acesso privativo à represa pelos fundos.

O **Condomínio Enseada da Fronteira** é um empreendimento de **alto padrão**, com infraestrutura completa de lazer, incluindo **piscina, quadras esportivas, restaurante, Beach Club e portaria fechada 24 horas**. Além disso, dispõe de uma **marina exclusiva** com espaço para guarda de barcos e lanchas, proporcionando acesso direto à **represa de Jaguara**.

2.0

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:





Fotos Satélite do Imóvel:





Fotos do Condomínio:





3.0

DA AVALIAÇÃO:

Para a determinação do valor do imóvel em questão, foram realizadas pesquisas de mercado com o objetivo de estabelecer parâmetros comparativos confiáveis.

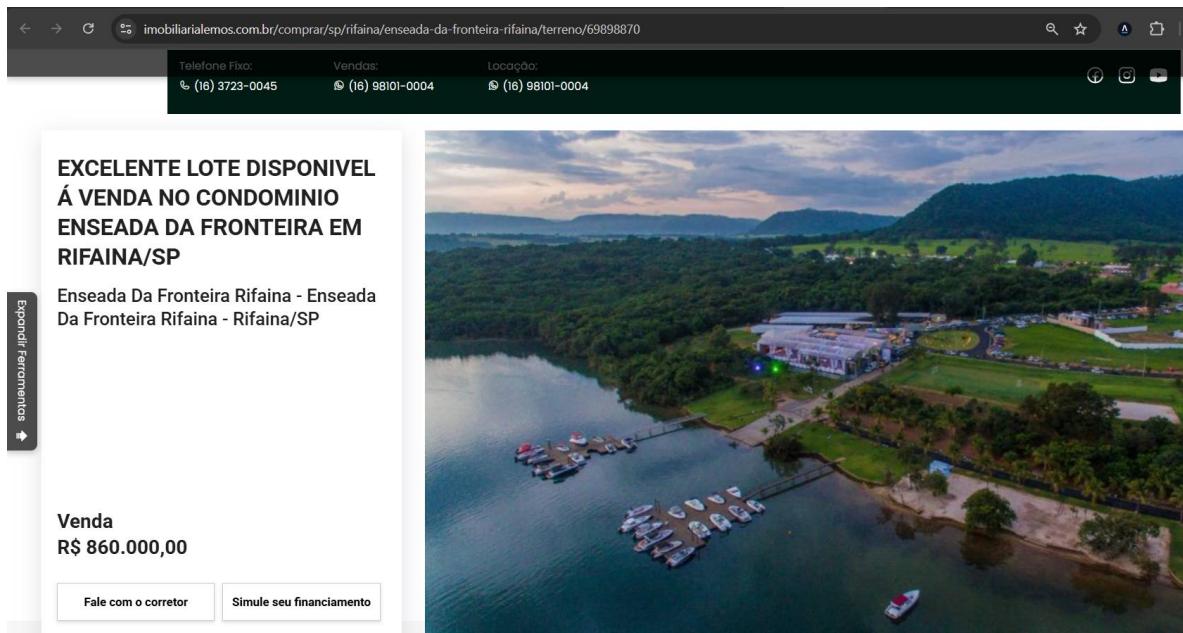
A avaliação foi conduzida pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, que considera transações recentes de imóveis similares na mesma localização. Foram analisados aspectos como **área, localização, acessibilidade, infraestrutura e demais fatores relevantes** que influenciam a precificação dos terrenos.

Para obtenção de dados precisos, foram adotadas as seguintes medidas:

- **Análise do mercado imobiliário:** Consultas a diversas imobiliárias da região para verificar as condições atuais do mercado, incluindo oferta, demanda e preços praticados em áreas próximas ao imóvel avaliado.
- **Coleta de dados com corretores especializados:** Informações detalhadas foram obtidas junto a profissionais do setor, permitindo um entendimento mais preciso sobre valores de venda, características dos imóveis e tendências do mercado.
- **Consulta a plataformas de venda de imóveis:** Foram analisados anúncios em sites especializados para complementar a pesquisa e validar os valores de referência.

RELAÇÃO DE CONSULTAS: IMOBILIÁRIAS / CORRETORES / SITES/ ANÚNCIOS:

1- Excelente lote disponível à venda no Condomínio Enseada da Fronteira em Rifaina/SP



The screenshot shows a real estate listing from the website imobiliarialemos.com.br. The top navigation bar includes links for 'Início', 'Sobre', 'Contato', 'Blog', and 'Sair'. Below the header, there's a search bar and a button labeled 'Fazendo Negócio'. The main content area features a large aerial photograph of a waterfront property with several boats docked at piers. To the left, there's descriptive text about the property and contact information.

EXCELENTE LOTE DISPONIVEL Á VENDA NO CONDOMINIO ENSEADA DA FRONTEIRA EM RIFAINA/SP

Enseada Da Fronteira Rifaina - Enseada Da Fronteira Rifaina - Rifaina/SP

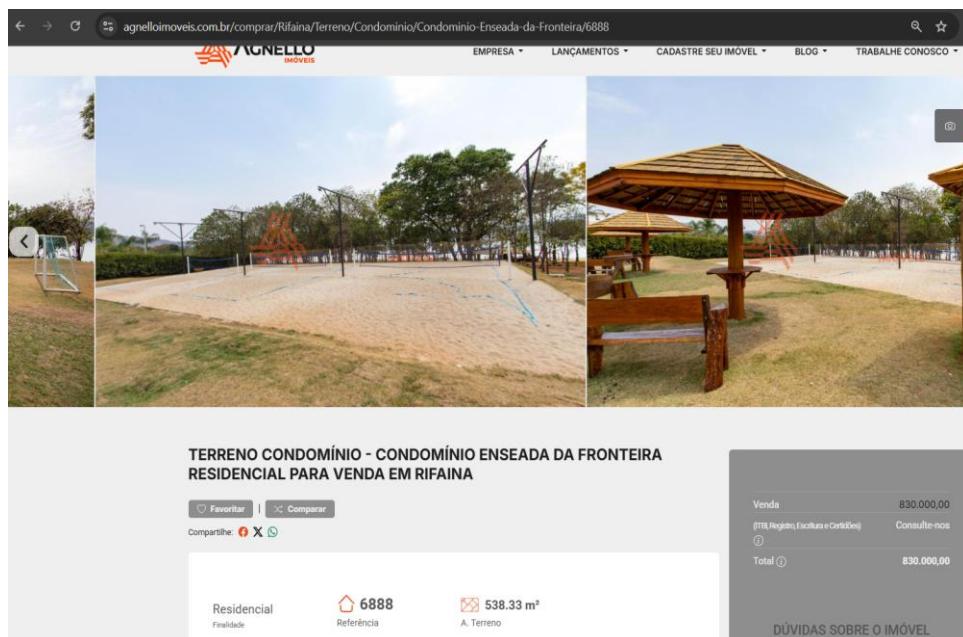
Venda
R\$ 860.000,00

Fale com o corretor Simule seu financiamento

Venda: R\$ 860.000,00 - 607,00 m² terreno

Link do Anúncio: <https://imobiliariaalemos.com.br/comprar/sp/rifaina/enseada-da-fronteira-rifaina/terreno/69898870>

2 - Terreno Condomínio - Condomínio Enseada da Fronteira Residencial para Venda em Rifaina



TERRENO CONDOMÍNIO - CONDOMÍNIO ENSEADA DA FRONTEIRA
RESIDENCIAL PARA VENDA EM RIFAINA

Venda 830.000,00
(ITBI, Registro, Encadreamento e Certidões) Consulte-nos
Total 830.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

Residencial Finalade Referência 6888 A. Terreno 538.33 m²

R\$ 830.000,00 - 538.33 m² de terreno

Link do Anúncio:

<https://www.agnelloimoveis.com.br/comprar/Rifaina/Terreno/Condominio/Condominio-Enseada-da-Fronteira/6888>

3 - Terreno no Res. Enseada da Fronteira, com 538 m² por R\$ 815.000,00 - Condomínio Enseada da Fronteira - Rifaina/SP

Terreno no Res. Enseada da Fronteira, com 538 m² por R\$ 815.000 - R\$ 815.000

Condomínio Enseada da Fronteira - Rifaina/SP

Home > Imóveis > À Venda > Terreno > Rifaina > Condomínio Enseada da Fronteira > ...

TE0117-HAE



Sobre terreno com 538 m ² à venda em Rifaina - SP	Venda	R\$ 815.000 R\$ 1.515/m ²
538 m ² Área total	Condomínio	R\$ 500/mês

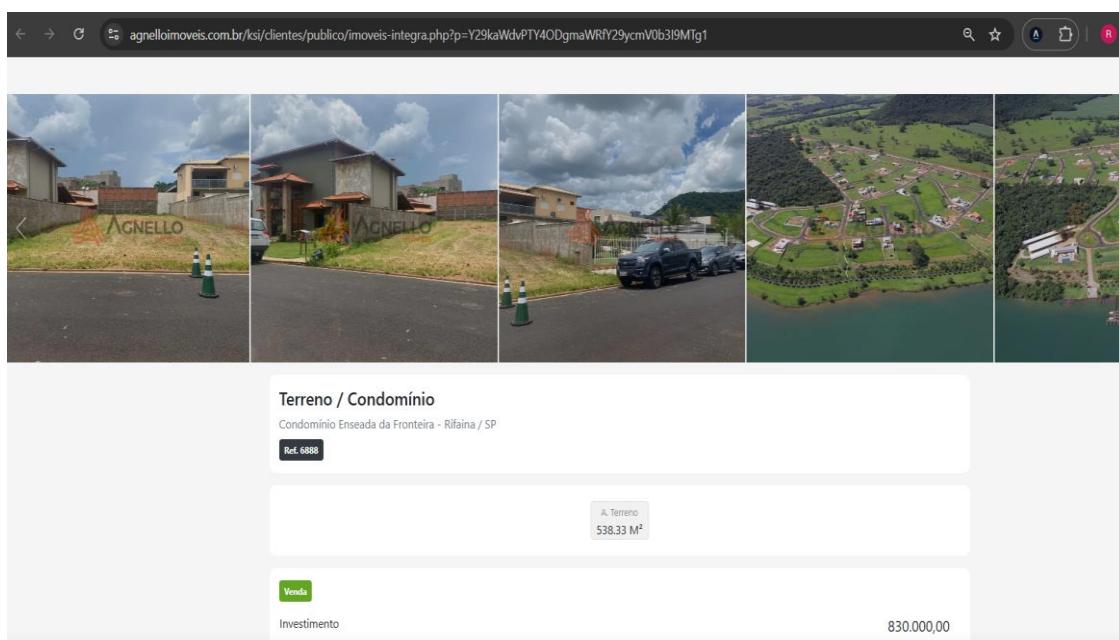
Ver mais fotos

R\$ 815.000,00 - 538 m² de terreno

Link do Anúncio: <https://www.habitetoimoveis.com.br/imovel/terreno-rifaina-538-m/TE0117-HAE?from=sale>

4 - Condomínio fechado Enseada da Fronteira em Rifaina-SP: Lote com ótima topografia, contando com 538,22 m² de área

agnelloimoveis.com.br/ksi/clientes/publico/imoveis-integra.php?p=Y29kaWdvc1Y4ODgmaWRfY29ycmV0b3l9MTg1

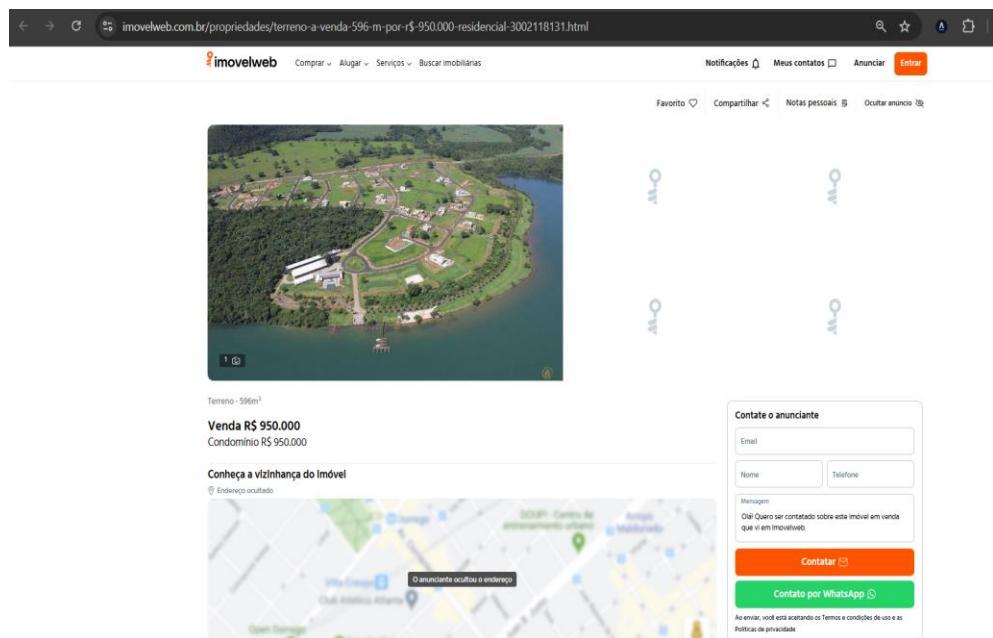


Terreno / Condomínio	A. Terreno
Condomínio Enseada da Fronteira - Rifaina / SP	538.33 M ²
Ref. 6888	
Venda	
Investimento	830.000,00

R\$ 830.000,00 - 538 m² de terreno

Link do Anúncio: <https://www.agnelloimoveis.com.br/ksi/clientes/publico/imoveis-integra.php?p=Y29kaWdvPTY4ODgmaWRfY29ycmV0b3I9MTg1>

5 - Terreno à venda, 596 m² por R\$ 950.000,00 - Residencial Enseada da Fronteira - Rifaina/SP



The screenshot shows a real estate listing on the imovelweb.com.br platform. The main image is an aerial view of a large, green, irregularly shaped plot of land situated near a body of water. Below the main image, there is descriptive text: "Terreno - 596m²", "Venda R\$ 950.000", and "Condomínio R\$ 950.000". A map shows the location of the property relative to local streets and landmarks. To the right, there is a sidebar titled "Contate o anunciante" (Contact the advertiser) with fields for "Email", "Nome" (Name), and "Telefone" (Phone). There is also a message box from "Ori Ouro" and buttons for "Contatar" (Contact) and "Contato por WhatsApp". At the bottom of the sidebar, there is a note about terms and conditions.

Venda R\$ 950.000,00 - Terreno · 596m²

Link do Anúncio: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-596-m-por-r\\$-950.000-residencial-3002118131.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-596-m-por-r$-950.000-residencial-3002118131.html)

Quadro comparativo com as amostras e o lote avaliado:

Amostra	Tamanho (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor por m ² (R\$)
1	607	R\$ 860.000,00	R\$ 1.416,97
2	538,33	R\$ 830.000,00	R\$ 1.541,90
3	538	R\$ 815.000,00	R\$ 1.515,61
4	538	R\$ 830.000,00	R\$ 1.542,01
5	596	R\$ 950.000,00	R\$ 1.594,63
Média	-	-	R\$ 1.522,22
Lote Avaliado	1295,00	R\$ 1.970.227,90	R\$ 1.522,22

Foi identificada uma faixa de preços entre **R\$ 1.416,97 e R\$ 1.594,63 por metro quadrado**. Considerando a metragem total do imóvel (1.295m²), o valor estimado de avaliação situa-se entre:

- **R\$ 1.416,97/m² × 1.295m² = R\$ 1.835.977,15**
(um milhão e oitocentos e trinta e cinco mil e novecentos e setenta e sete reais e quinze centavos)
- **R\$ 1.594,63/m² × 1.295m² = R\$ 2.065.147,85**
(dois milhões e sessenta e cinco mil e cento e quarenta e sete reais e oitenta e cinco centavos)

Considerando as variações do mercado imobiliário, aplica-se uma margem de 10% para mais ou para menos.

4.0

CONCLUSÃO:

Diante das características do imóvel, sua localização privilegiada e os levantamentos de mercado realizados, foi consultada a **corretora de imóveis Lívia Alonso y Alonso Bittar (CRECI/SP 209.866-F)**, especialista na região. Com base nas informações fornecidas, bem como em transações recentes por ela intermediadas, **estima-se como valor justo para fins de liquidação forçada, via leilão judicial, a quantia de R\$ 1.850.000,00 (um milhão e oitocentos e cinquenta mil reais).**

De Belo Horizonte/MG para Uberaba/MG, 17 de fevereiro de 2025.

MARCO ANTÔNIO BARBOSA DE OLIVEIRA JÚNIOR

Leiloeiro Público Oficial - MAT 565