



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina – Gleba III
Lote 25 quadra “DT”



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: João Batista Sadério



1.SUMÁRIO EXECUTIVO

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, Engenheiro, com registro no CREA/SP Nº 5060511386, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções nºs 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos Periciais Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o laudo que segue.

2.NORMAS TÉCNICAS

Os laudos apresentados por este Perito são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24/08/1992.

Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

NBR 14.653-4 – Empreendimentos

NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para incorporação Imobiliária e outras disposições.



3. PRELIMINARES

O presente trabalho foi desenvolvido para instruir esse Juízo, na parte pericial, onde será efetuada a avaliação a preço de mercado do imóvel descrito a seguir e que possui as seguintes descrições:

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para elaboração do presente laudo de avaliação utilizamos dados descritos nos autos.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos do imóvel.

Item 1 - Lote nº 25 da quadra "DT", do Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba III, atual Riviera de Santa Cristina – Gleba III, faz frente para rua 48 onde mede 15,00; pelo lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel confronta com o lote 24 medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote 26 medindo 30,00 metros e pelos fundos confronta com o lote 04 medindo 15,00 metros, encerrando a área de 450,00m², objeto da matrícula nº 14.252 do C.R.I de Avaré.



5.VISTORIA

Atendendo a determinações de fls., este perito dirigiu-se ao referido loteamento denominado Terras de Santa Cristina – Gleba III, atual Riviera de Santa Cristina III, localizado no município de Itaí/SP, com a finalidade de efetuar a vistoria no imóvel e tem a informar que:

O lote de terreno nº 25, da quadra “DT” está localizado dentro do Empreendimento, a aproximadamente 1,2km da portaria principal, 2,2Km das águas da Represa de Jurumirim e 0,8Km do clube existente atualmente no referido Empreendimento. Faz frente para via não pavimentada, rua 48, topografia considerada plana e não possui nenhum tipo de edificação.

Situação do lote dentro da quadra “DT”.





Situação do lote dentro do Empreendimento



O Empreendimento Terras de Santa Cristina possui diversas glebas na região de Paranapanema, Arandu e Itai. São Empreendimentos destinados em sua maioria ao lazer, localizados às margens da Represa de Jurumirim e caracterizados por uso de predominância residencial.

O Empreendimento possui melhoramentos como, água, pavimentação asfáltica nas vias principais, coleta de lixo, rede de energia elétrica, clubes de lazer, transporte, portaria, etc.

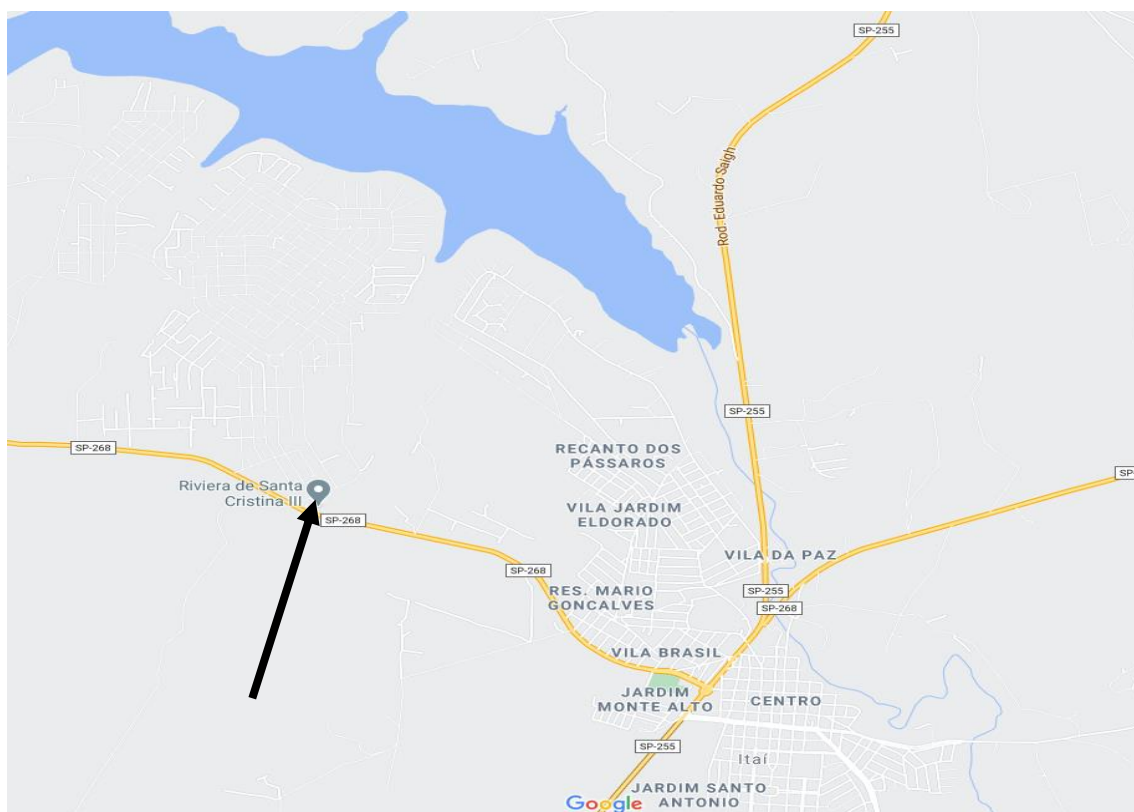
6. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O imóvel objeto deste laudo está localizado no Empreendimento Riviera de Santa Cristina III, tem seu acesso pela



estrada municipal João Pedro Valim de Carvalho Macedo, distante do centro comercial do referido município aproximadamente 3,2Km e 2,8Km da Rodovia Eduardo Saigh – SP 255.

As condições de acesso ao Empreendimento são favoráveis e com boa praticabilidade durante o ano todo.



7 PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

7.1.METODOLOGIA APLICADA

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e



extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por interferência estatística, respeitados os graus de fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

8.DETERMINAÇÃO DO VALOR:

Para se determinar o valor do bem objeto deste laudo, efetuei pesquisas no mercado imobiliário na cidade de Paranapanema, Itaí, Avaré e veículos de busca, onde obtive os seguintes valores:

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

	Área m²	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	FPC	Fos	FH	DH em R\$
1	1700	150.000,00	88,24	1,00	1,00	0,95	83,83	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00		1,00	1,20	100,60
2	900	80.000,00	88,89	1,00	1,00	0,95	84,44	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00		1,00	1,15	97,11
3	450	30.000,00	66,67	1,00	1,00	0,95	63,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	63,34
4	450	25.000,00	55,56	1,00	1,00	0,95	52,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	52,78
5	442,66	55.000,00	124,25	1,00	1,00	0,95	118,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	118,04
6	450	40.000,00	88,89	1,00	1,00	0,95	84,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	84,44
7	900	120.000,00	133,33	1,00	1,00	0,95	126,66	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00		1,00	1,15	145,66
8	420	25.000,00	59,52	1,00	1,00	0,95	56,54	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	56,54
9	450	60.000,00	133,33	1,00	1,00	0,95	126,66	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	139,33

Legenda:

VUB = valor unitário bruto

FAM = fator atualização monetária / locação

FB = fator benfeitoria

FF = fator fonte

VUV = valor unitário de venda

FA = fator de área

FL = fator local

FT = fator topografia

FI = fator infraestrutura

FG = fator gabarito

FFR = fator frente

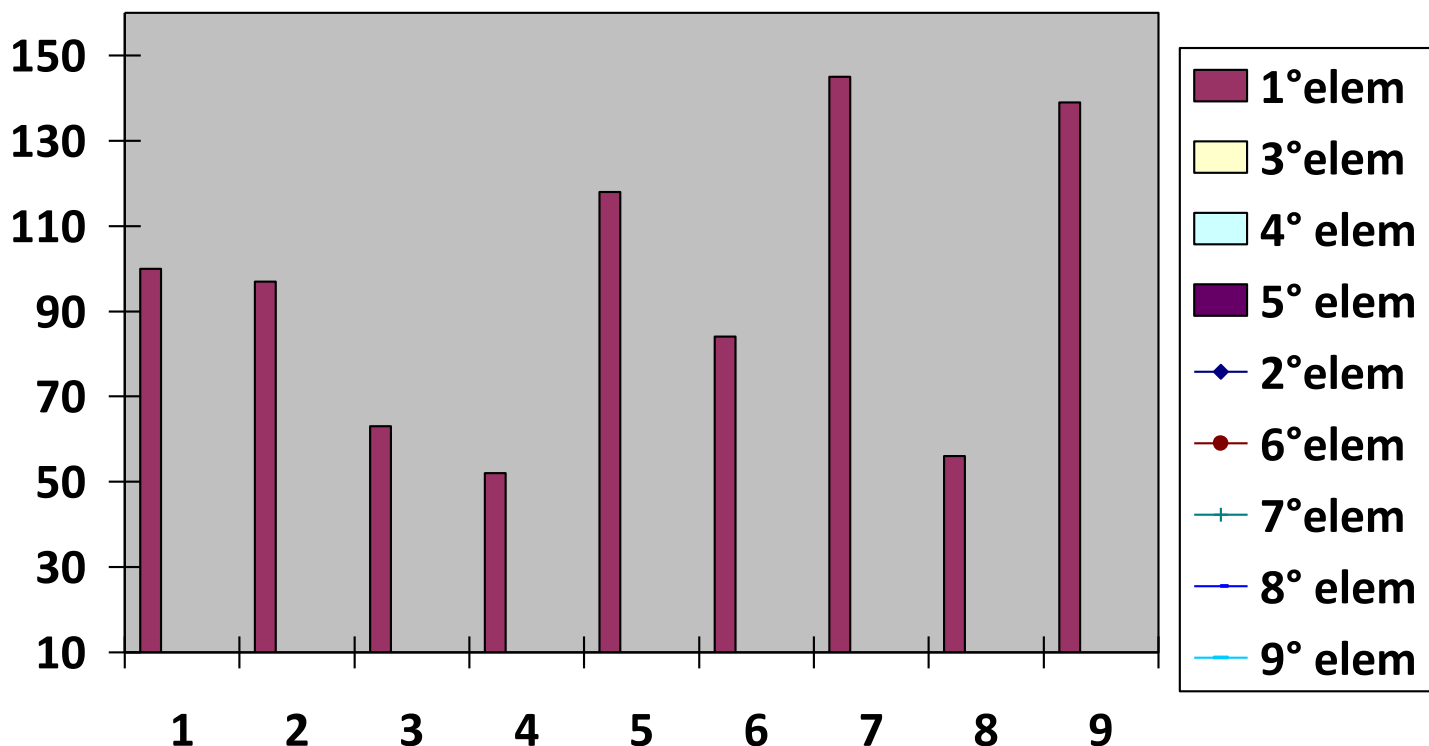
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



O Valor médio do m² alcançado foi de R\$ 95,31/m², portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\text{R\$ } 857,84 : 9 = \text{R\$ } 95,31/\text{m}^2$$

$$+ 30\% \quad \text{123,90/m}^2$$

$$- 30\% \quad \text{66,72/m}^2$$

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens pesquisados 03, 04, 07, 08 e 09, por estarem fora do intervalo de confiança.

O Valor unitário alcançado é de R\$ 400,19 : 4 = R\$ 100,05/m²

Devido ao local onde se situa o lote e a procura no mercado imobiliário trabalhamos com o coeficiente de 0,85%.



Portanto, devido à localização, características e estado de conservação do imóvel já descritos no corpo deste Laudo, cheguei ao valor unitário conforme descrito abaixo.

- Valor do imóvel:

Área territorial:

Lote 25 da quadra "DT"

$$\text{At} = 450,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 100,05/\text{m}^2 \times 0,85 =$$

$$\text{At} = \text{R\$ } 38.269,12$$

A base adotada para determinação do valor foi o VALOR DE MERCADO, tendo analisado os imóveis sob os aspectos de: localização, área, composição, descrição/especificações, benfeitorias e infraestrutura.

Avaliamos, conforme NBR 14.653-2:2011, em nível de Grau I de Fundamentação e de Precisão, a unidade representada pelo imóvel já descrito no corpo deste Laudo, em:

R\$ 38.269,00 (Trinta e oito mil, duzentos e sessenta e nove reais)



9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 17 folhas assinadas digitalmente.

Este Perito coloca-se à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 07 de fevereiro de 2021.

Alcides Sampaio Junior



Foto identifica o Empreendimento



Placa que identifica a quadra DT Rua 48





Lote 09 da quadra DT rua 48



Rua 48 sem pavimentação





Elementos pesquisados e utilizados como parâmetros nesta avaliação.

Elemento 1

Terras De Santa Cristina Iii - Itaí/sp, Itaí

R\$150.000

1700 m² totais

Elemento 2

Terrenos a la Venda

Itaí

R\$80.000

900 m² totais

Elemento 3

Terrenos a la Venda

Estrada Municipal João Pedro Valim

Macedo De Carvalho, Km 2,8 0, Itaí

R\$30.000

450 m² totais

Elemento 4

Terrenos a la Venda

Estrada Municipal João Pedro Valim

Macedo De Carvalho Km 2.8, Centro,

Itaí

R\$25.000

450 ha totais



Elemento 5

Terrenos a la Venda

**Estrada Municipal João Pedro Valim De
Carvalho Macedo, Km 2 18737-500 - Itaí
- Sp 0, Itaí**

R\$55.000

442.66 m² totais

Elemento 6

Terrenos a la Venda

**Estrada Municipal João Pedro Valim De
Carvalho Macedo, Km 2 18737-500 - Itaí
- Sp 2, Centro, Avaré**

R\$40.000

450 m² totais

Elemento 7

Terrenos a la Venda

**Estrada Municipal João Pedro Valim
Macedo De Carvalho, Km 2,8 1000,
Centro, Avaré**

R\$120.000

900 m² totais

Elemento 8

Terrenos a la Venda

**Estrada Municipal João Pedro Valim
Macedo De Carvalho, Km 2,8 Sn,
Centro, Itaí**

R\$25.000

420 ha totais



Elemento 9

TERRENO RIVIERA DE SANTA CRISTINA III 450M2 LINDA VISTA

Publicado em 23/12 às 17:17-cód. 826428025