



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII
Setor Marina - Lote 02 Quadra "OK"



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Requerido: Seyu Teruya



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 a seguinte descrição:

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para elaboração do presente laudo de avaliação utilizamos dados e descrições dos autos DE FLS. 01/08.

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 dos imóveis.

Item 1 - Lote 02 da quadra "OK" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VII, onde mede 15,00 metros de frente para rua 161, confrontando nos fundos com o lote 30 onde mede 15,00 metros; confronta pelo lado esquerdo com o lote 01, onde mede 30,00 metros e pelo lado direito confronta com o lote 03, onde mede 30,00 metros, perfazendo a área territorial de 450,00m², objeto da Matrícula 42.654 do C.R.I. de Avaré.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matrícula
= 42.654 =ficha
= 001 =

Avaré, 21 de Novembro de 1990

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº dois DA QUADRA "OK", situado no município de Paranapanema desta comarca, no loteamento TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA VII, onde mede quinze (15,00) metros de frente para a rua 161; nos fundos mede quinze (15,00) metros, confrontando com o lote 30; / do lado esquerdo mede trinta (30,00) metros, confrontando com o lote 01; do lado direito mede trinta (30,00) metros, confrontando com o lote 03, encerrando a área de quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450,00 ms²).--.--.--.

PROPRIETÁRIA:- EMURP - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE PARANAPANEMA, com sede em Paranapanema desta comarca, à Rua Capitão Pinto de Mello nº 485, CGC sob nº 50.790.773/0001-97 --.--.--.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 18.064 deste Cartório --.--.--.

A OFICIAL MAIOR, *[Assinatura]* (ONDINA ZANDONÁ SANTOS) --.--.--.

Av-01/42.654 - Avaré, 06 de Março de 1.991. Pela Escritura de 18.01.91, das Notas do 16º Tabelionato da Capital deste Estado (Lº 1.612, fls. 41vº) e pelo recibo da Prefeitura Municipal de Paranapanema desta comarca, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 04.0000.5602-0.7.03. Protocolado e microfilmado sob nº 82.261. A ESCRIVENTE AUTORIZADA:- *[Assinatura]* (REGINA MARIA PANCIONI) --.--.--.

5.VISTORIA

Atendendo a determinação de fls., no dia 31/04/2022, este perito dirigiu-se ao referido loteamento denominado Terras de Santa Cristina - Gleba VII, atual Riviera de Santa Cristina XIII - Setor Marina, com a finalidade de efetuar a vistoria no imóvel e tenho a informar que:

O lote de terreno nº 02, da quadra "OK", está localizado dentro do Empreendimento à aproximadamente 3,7km da portaria principal, 1,1km das águas da Represa de Jurumirim e 1,4km de um dos clubes do referido Empreendimento, chamado Ponto Alto.



O lote está localizado com frente para rua 161, via com pavimentação asfáltica, topografia considerada plana e não possui nenhum tipo de edificação.

Placa de identificação do Empreendimento



Placa de identificação da quadra OK e rua 161





Fotos do lote 02



Foto mostra rua 161, via pavimentada





Imagens mostram o lote 07 dentro da quadra "CH" e a localização dentro do Empreendimento





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

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

6. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O imóvel objeto deste laudo está localizado dentro do Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII, setor marina, distante da Rodovia Raposo Tavares, aproximadamente 3,8Km.



A seguir a localização do Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII.



7.1.METODOLOGIA APLICADA

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
1	450,00	75.000,00	166,67	1,00	1,00	0,95	158,33	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	166,25
2	450,00	120.000,00	266,67	1,00	1,00	0,95	253,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	253,33
3	611,00	250.000,00	409,17	1,00	1,00	0,95	388,71	1,00	1,10	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00		1,00	1,20	466,45
4	610,00	90.000,00	147,54	1,00	1,00	0,95	140,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	140,16
5	450,00	60.000,00	133,33	1,00	1,00	0,95	126,67	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	133,00
6	450,00	90.000,00	200,00	1,00	1,00	0,95	190,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	190,00
7	450,00	85.000,00	188,89	1,00	1,00	0,95	179,44	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	188,42
8	450,00	100.000,00	222,22	1,00	1,00	0,95	188,89	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	207,78
9	450,00	68.000,00	151,11	1,00	1,00	0,95	143,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	143,56

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

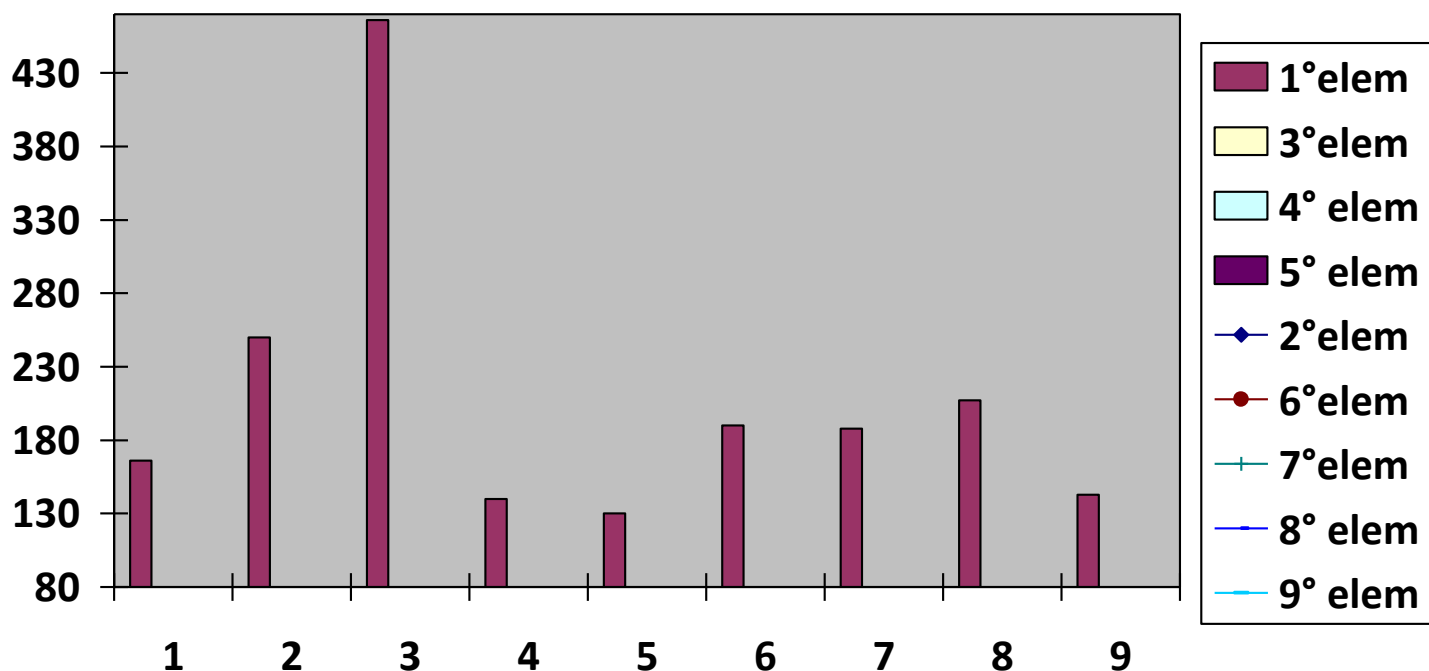
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 209,88/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma \quad 1.888,95 : 9 = \text{R\$ } 209,88/\text{m}^2$$

+ 30% **272,85/m²**

- 30% **146,22/m²**

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens 03, 04, 05 e 09 por estarem fora do intervalo de confiança.



O valor unitário encontrado é de R\$ 201,16/m².

R\$ 1.005,78 : 5 = R\$ 201,16/m²

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

Vi- Valor do imóvel:

At – Área territorial

Vu – Valor unitário

Co - Coeficiente

- Valor do imóvel:

Área territorial:

Lote 02 da quadra "OK"

Vi = At x Vu x Co

Vi = 450,00m² x R\$ 201,16/m² x 1,10 =

Vi = R\$ 99.574,20 (Noventa e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e vinte centavos)

A base adotada para determinação do valor foi o VALOR DE MERCADO, tendo analisado o imóvel 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 do presente laudo, representada pelo imóvel já descrito no corpo deste laudo, em:

Valor total desta avaliação é de R\$ 99.574,20
(Noventa e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e vinte centavos)

Data base 04/2022

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 19 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, 04 de abril de 2022.

Alcides Sampaio Junior



Pesquisas utilizadas como parâmetros para esta avaliação

Elemento 01

Terreno Santa Cristina XIII

À venda | 450 m²
R\$ 75.000,00

Elemento 02

À venda | 450 m² | Condomínio
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 120.000,00

Elemento 03

Terreno terras de Santa Cristina XIII

À venda | 611 m²
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 250.000,00

Elemento 04

Terras de Sta Cristina XIII

À venda | 610 m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 90.000,00

Elemento 05

À venda | 450,00 m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 60.000,00

Elemento 06

Terreno

À venda | 450,00m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 90.000,00

**Elemento 07**

Terreno

À venda | 450 m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 85.000,00

Elemento 08

Terreno

À venda | 450 m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 100.000,00

Elemento 09

Terreno

À venda | 450m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 68.000,00



Alguns imóveis à venda no site OLX e Mercado Livre utilizados como parâmetros na avaliação:

20

Terreno à venda, 450 m² por R\$ 75.000,00 - Centro - Paranapanema/SP

450m² | Condomínio: R\$ 460

R\$ 75.000

Profissional

Ibirarema

Ontem, 20:09

13

Lote/Terreno para venda Riviera de Santa Cristina XIII

450m² | Condomínio: R\$ 276

R\$ 120.000

Profissional

Paranapanema

2 abr, 22:43

8

Riviera de Santa Cristina XIII

611m² | Condomínio: R\$ 918

R\$ 250.000

Profissional

Paranapanema

1 abr, 19:19

18

DESTAQUE

Terreno 610m² - Riviera de Santa Cristina XIII

610m² | Condomínio: R\$ 250

R\$ 90.000

Paranapanema

1 abr, 15:45

6



Terreno à venda, 450 m² por R\$ 60.000,00 - Portal - Paranapanema/SP

450m² | Condomínio: R\$ 280

R\$ 60.000

Profissional

Paranapanema

31 mar, 21:07

20

Terreno à venda, 450 m² por R\$ 90.000,00 - Portal - Paranapanema/SP

450m² | Condomínio: R\$ 260

R\$ 90.000

Profissional

Paranapanema

29 mar, 16:22

9

Terreno Marina

450m² | Condomínio: R\$ 270

R\$ 85.000

Profissional

Paranapanema

29 mar, 10:54

16

Lote 450 m2 - Riviera Santa Cristina XIII

450m² | Condomínio: R\$ 410

R\$ 100.000

Profissional

Paranapanema

28 mar, 20:11

8

TERRENO - 450M² - RIVIERA DE SANTA CRISTINA

450m² | Condomínio: R\$ 170

R\$ 68.000

Profissional

Paranapanema

20 mar, 21:38