



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina – Gleba II
Lote 22 quadra “ET”



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: Sérgio Eli Basso



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 22 da quadra "ET", do Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba II, atual Riviera de Santa Cristina II, faz frente para rua 161 onde mede 12,00; pelo lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel confronta com o lote 21 medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote 23 medindo 30,00 metros e pelos fundos confronta com o lote 08 medindo 12,00 metros, encerrando a área de 360,00m², objeto da matrícula nº 5.141 do C.R.I de Itai.



5.VISTORIA

Atendendo a determinações de fls., este perito dirigiu-se ao referido loteamento denominado Terras de Santa Cristina – Gleba II, atual Riviera de Santa Cristina II, 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 22, da quadra “ET” está localizado dentro do Empreendimento, a aproximadamente 1,1km da portaria principal, 1,8Km das águas da Represa de Jurumirim e 1,7Km do clube existente atualmente no referido Empreendimento. Faz frente para via não pavimentada, rua 161, topografia considerada plana e não possui nenhum tipo de edificação.

Localização do lote 22 dentro da quadra “ET”.





Situação do lote dentro do Empreendimento



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

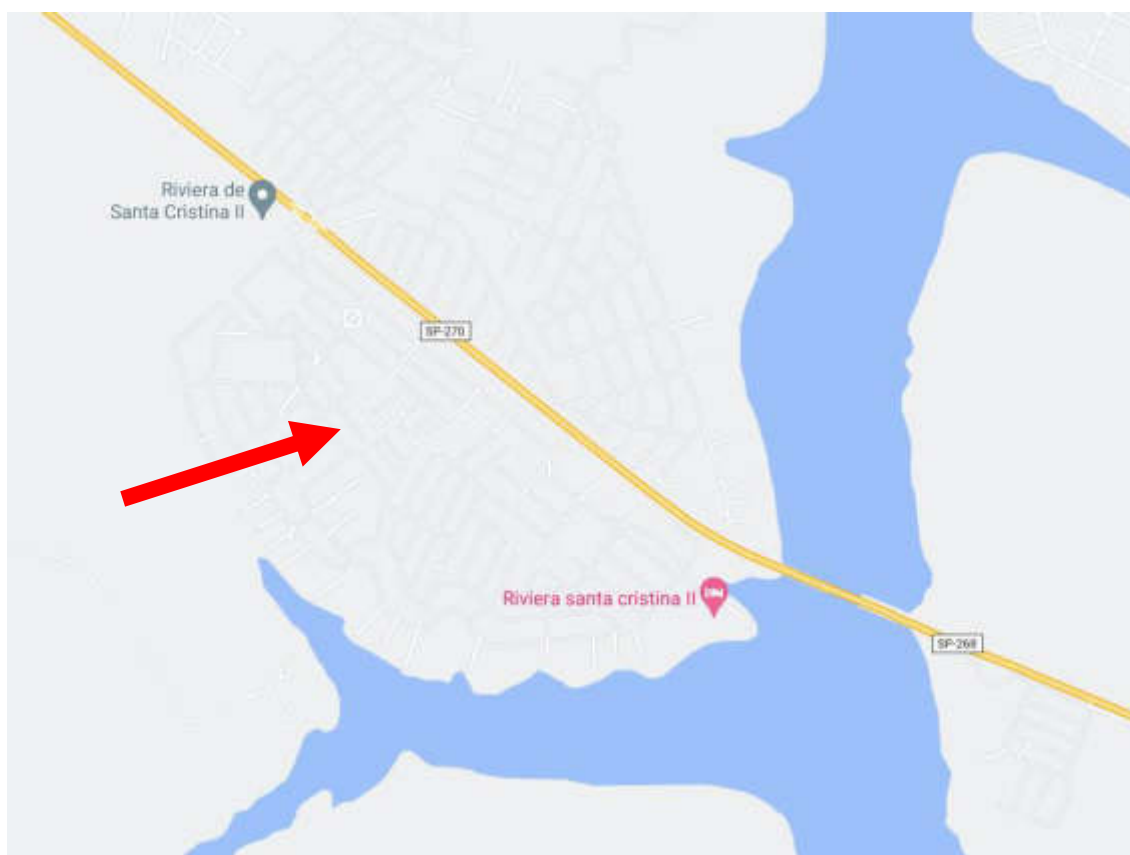
O Empreendimento possui melhoramentos como, água, pavimentação asfáltica nas vias principais, coleta de lixo, rede de energia elétrica, clubes de lazer, transporte, portaria, etc.





6. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O imóvel objeto deste laudo está localizado no Empreendimento Riviera de Santa Cristina II, tem seu acesso pela estrada Rodovia Raposo Tavares – SP270, distante do centro comercial do referido município aproximadamente 16,0Km e 5,0Km 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	460	35.000,00	76,09	1,00	1,00	0,95	72,28	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00		1,00	1,20	86,74
2	350	50.000,00	142,86	1,00	1,00	0,95	135,72	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	149,30
3	460	25.000,00	54,35	1,00	1,00	0,95	51,63	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	51,63
4	450	45.000,00	100,00	1,00	1,00	0,95	95,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	95,00
5	350	60.000,00	171,43	1,00	1,00	0,95	162,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	162,86
6	669	53.000,00	79,22	1,00	1,00	0,95	75,26	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00		1,00	1,20	90,31
7	800	84.800,00	106,00	1,00	1,00	0,95	100,70	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00		1,00	1,25	125,86
8	560	50.000,00	89,29	1,00	1,00	0,95	85,82	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00		1,00	1,15	97,55
9	350	65.500,00	187,14	1,00	1,00	0,95	177,79	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	195,56

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

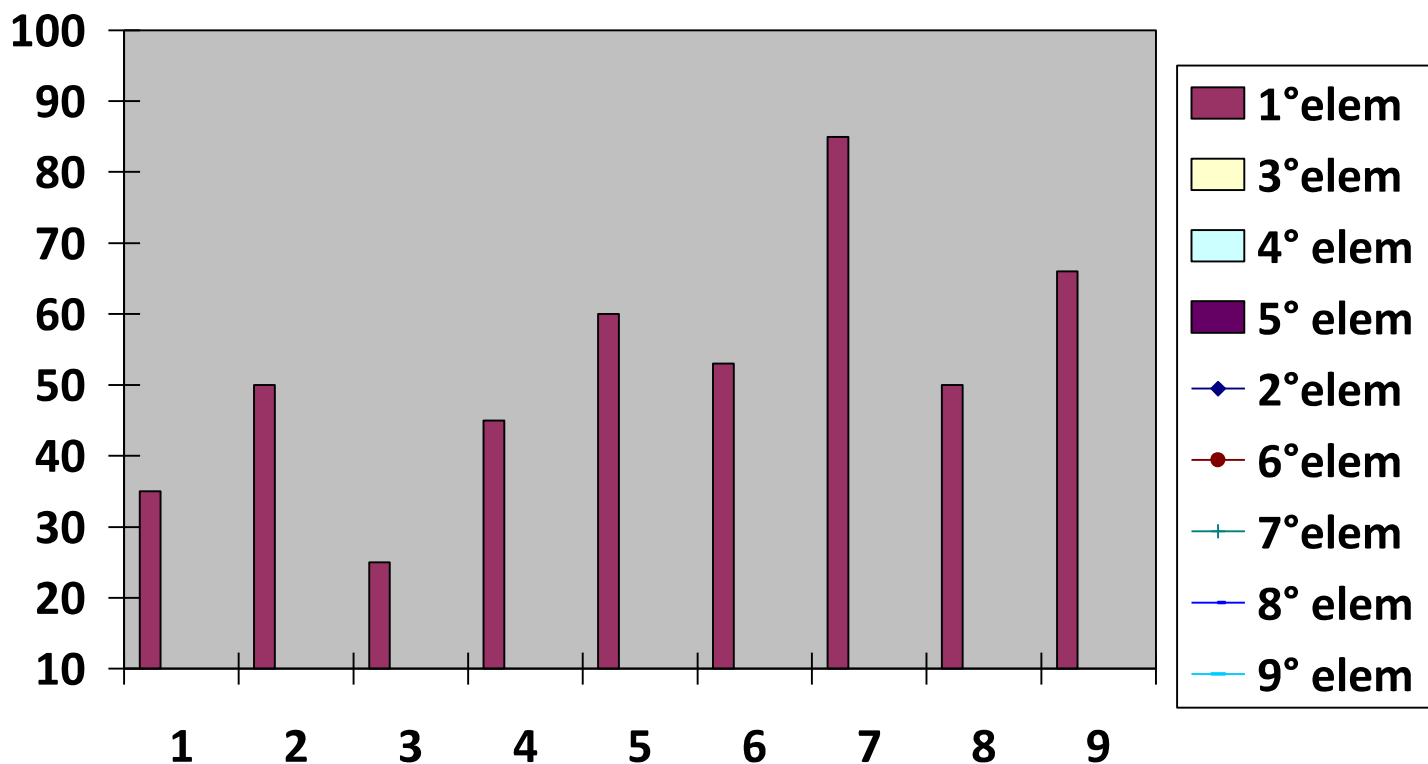
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado





O Valor médio do m² alcançado foi de R\$ 117,20/m², portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$R\$ 1.054,81 : 9 = R\$ 117,20/m^2$$

$$+ 30\% \quad \mathbf{152,36/m^2}$$

$$- 30\% \quad \mathbf{82,04/m^2}$$

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

O Valor unitário alcançado é de R\$ 644,76 : 6 = R\$ 107,46/m²

Devido ao local onde se situa o lote e a procura no mercado imobiliário trabalhamos com o coeficiente de 1,00%.

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 22 da quadra "ET"

$$At = 360,00m^2 \times R\$ 107,86/m^2 \times 1,00 =$$

$$\mathbf{At = R\$ 38.829,60}$$



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\$ 38.829,60 (Trinta e oito mil, oitocentos e vinte e nove reais e sessenta centavos)

Data base 08/2021

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, 27 de agosto de 2021.

Alcides Sampaio Junior



Foto 01 - Identifica o Empreendimento



Foto 02 - Placa que identifica a quadra ET Rua 161





Fotos 03/04 - Lote 22 da quadra ET rua 161





Foto 05 - Rua 161 sem pavimentação





Elementos pesquisados e utilizados como parâmetros nesta avaliação.

Elemento 01

1. Terreno à venda

Venda Terreno Em Condomínio Riviera De Santa Cristina li Itaí
R\$ 35.000,00 - 37083v 460 m² totais

Elemento 02

Terreno à venda

Terreno Em Condomínio Para Venda No Bairro Riviera De Santa Cristina li, 350 M -

50000 reaisR\$50.000

- 350 m² totais

Elemento 03

25000 reaisR\$25.000

- 460 m² totais

Terreno à venda

Terreno Em Riviera De Santa Cristina li, Itaí/sp De 10m² À Venda Por R\$ 25.000,00 - Te1135775



Elemento 04

45000 reais R\$45.000

- 450 m² totais

Terreno à venda

Venda Terreno Em Condomínio Riviera De Santa Cristina li Itaí
R\$ 145.000,00 - 34163v

Elemento 05

60000 reais R\$60.000

- 350 m² totais

Terreno à venda

Terreno Em Condomínio Para Venda No Bairro Riviera De
Santa Cristina li, 350 M -

Elemento 06

53000 reais R\$53.000

- 669 m² totais

Terreno à venda

Terreno Venda 669m² - Riviera De Sta. Cristina li - 07928-1



Elemento 07

84800 reais R\$84.800

- 800 m² totais

Terreno à venda

Terreno À Venda, 800 M² Por R\$ 84.800 - Riviera De Santa Cristina li - Itaí/sp - Te2209

Elemento 08

50000 reais R\$50.000

- 560 m² totais

Outro imóvel à venda

Terreno Em Condomínio À Venda No Riviera De Santa Cristina li - Itaí/sp - Tc03194 - 68076760

Elemento 09

65500 reais R\$65.500

- 350 ha totais

Terreno à venda

Rivieira De Santa Cristina li, Loteamento Fechado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAÍ
FORO DE ITAÍ
VARA ÚNICA

Praça da Colonização Japonesa, 220, Vila Florentino Dognani - CEP 18730-000, Fone: (14) 3761-1717, Itai-SP - E-mail: itai@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1000499-22.2021.8.26.0263**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Requerido: **Sergio Eli Basso**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifestem-se às partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo pericial de fls. 25 e seguintes.

Nada Mais. Itai, 27 de agosto de 2021. Eu, ____, Anisia Tiemi Sumiko Akira, Escrevente Técnico Judiciário.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ITAÍ - SP

Carta Precatória nº 1000499-22.2021.8.26.0263

MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

LTDA., por sua advogada infra-assinada, nos autos da CARTA PRECATÓRIA em epígrafe, extraída dos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA** ajuizada em face de **SÉRGIO ELI BASSO**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., em atenção ao ato ordinatório de fls. 44, manifestar concordância com o laudo pericial de fls. 25-43, no qual o Sr. Perito avaliou o lote 22 da quadra ET do empreendimento Terras de Santa Cristina – Gleba II em **R\$ 38.829,60 (trinta e oito mil, oitocentos e vinte e nove reais e sessenta centavos).**

Ante o exposto, requer sua homologação e devolução da Deprecata para a Comarca de origem, a fim de que o feito tenha seu regular prosseguimento.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 09 de setembro de 2021.

MARISA M V MIZUNO DE OLIVEIRA

OAB/SP 141.235



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO DE ITAÍ/SP

Carta Precatória nº 1000499-22.2021.8.26.0263

**MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.**, por sua advogada infra-assinada, nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA**
ajuizada em face de **SÉRGIO ELI BASSO**, vem respeitosamente à presença de V.
Exa., requerer seja apreciado o pedido formulado na petição de fls. 47 com a máxima
urgência, a fim de que a ação tenha regular prosseguimento.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 1º de dezembro de 2021.

MARISA M V MIZUNO DE OLIVEIRA

OAB/SP 141.235

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Itai

FORO DE ITAI

VARA ÚNICA

Praça da Colonização Japonesa, 220, Vila Florentino Dognani - CEP 18730-000, Fone: (14) 3761-1717, Itai-SP - E-mail: itai@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1000499-22.2021.8.26.0263**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Requerido: **Sergio Eli Basso**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu *in albis* o prazo para o executado se manifestar sobre o laudo pericial. Certifico ainda que foi(foram) expedido(s) o(s) mandado(s) de levantamento eletrônico - MLE conforme formulário(s) de fl(s). 26. Aguarda-se a conclusão do procedimento e a respectiva transferência do valor. Nada Mais. Itai, 02 de dezembro de 2021. Eu, ___, RAFAEL PAZZINI OLIVEIRA, Escrevente Técnico Judiciário.