

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA
DA COMARCA DE PARANAPANEMA - SP.**

Processo nº 1000002-51.2023.8.26.0420

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, Engenheiro, CREA nº 5060511386, C.P.F. 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nestes Autos de Penhora e Avaliação, em que Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, promove em face de Vagner Pimenta dos Santos, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção a R. decisão de fls., apresentar o Laudo de Avaliação do imóvel descrito às fls. 01/08, objeto da matrícula nº 29.710.

Outrossim, requeiro de Vossa Excelência que seja determinado a expedição do competente Mandado de Levantamento dos honorários, conforme formulário M.L.E. abaixo.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 23 de fevereiro de 2022.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

**FORMULÁRIO - MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**Número do processo: **1000002-51.2023.8.26.0420**Nome do beneficiário do levantamento: **Alcides Sampaio Junior**CPF/CNPJ: **081 728 588-17**

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ TerceiroTipo de levantamento: ☐ Parcial☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Alcides Sampaio Junior**CPF/CNPJ do titular da conta: **081.728.588-17**Banco: **Banco do Brasil**Código do Banco: **0001**Agência: **0203-8**Conta nº: **388-3**Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ PoupançaObservações: **Perito Avaliador**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina V
Lote 22 Quadra "FS"



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Requerido: Vagner Pimenta dos Santos

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.

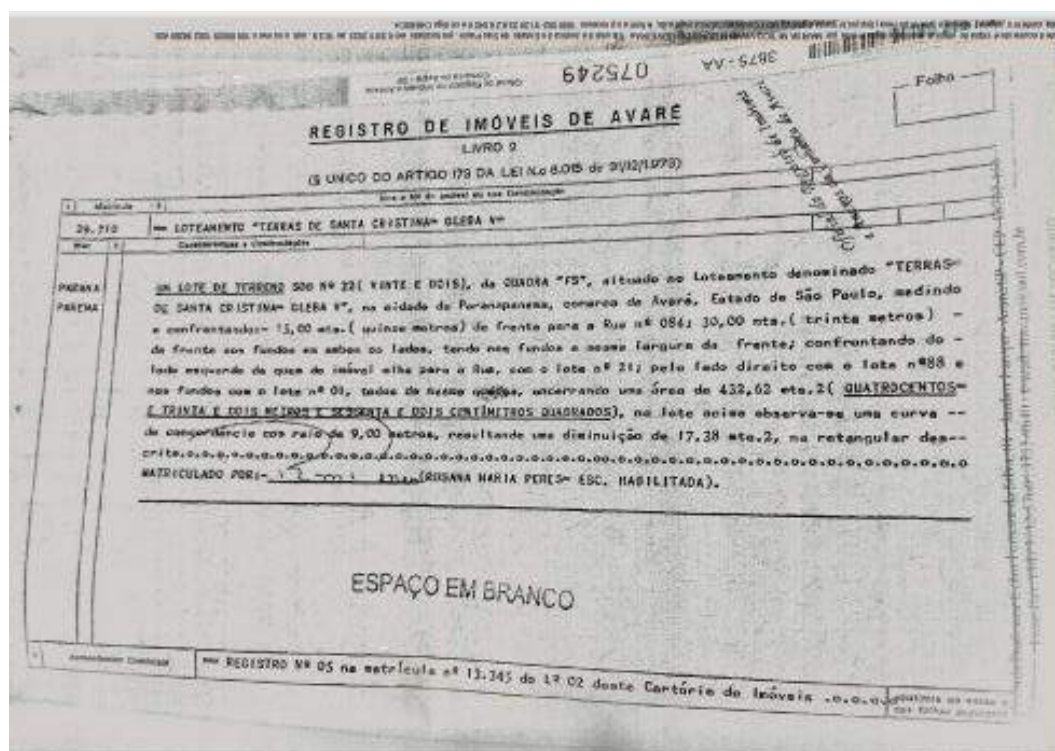
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL

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

Não é objeto deste Parecer Técnico, análise de averbações, incidentes ou qualquer tipo de restrições sobre o imóvel deste trabalho.

A totalidade do lote avaliado, foi extraído por meio de análise da Matrícula nº **29.710** do C.R.I. de Avaré/SP, não sendo efetuado por este Engenheiro qualquer tipo de medição ou aferição em campo para apurar os dados fornecidos.



O Engenheiro avaliador e responsável por este trabalho, não tem nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com os proprietários em relação à avaliação dos imóveis objetos deste Parecer Técnico.

A utilização dos resultados obtidos neste trabalho, sua transferência física ou verbal, parcial ou total, para outros, só poderá ser efetuada após autorização por escrito do responsável pela elaboração do mesmo.

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.

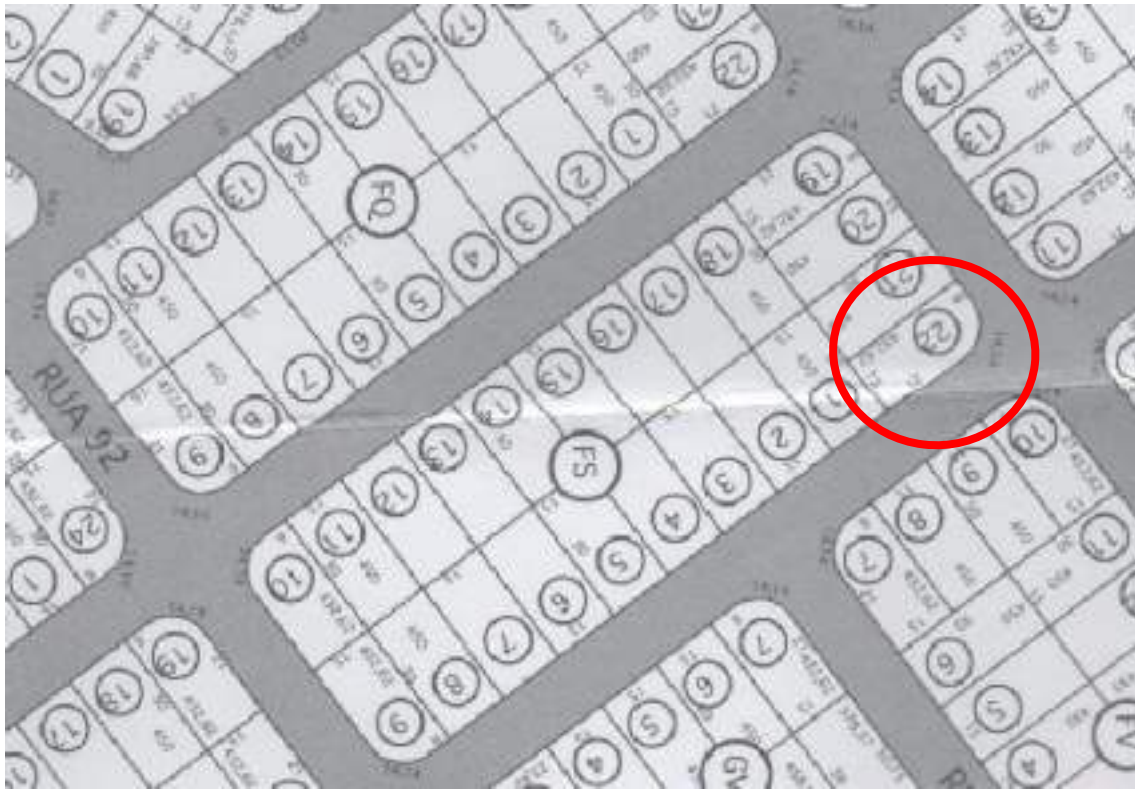
5.VISTORIA

Atendendo a determinação de fls., no dia 23/02/2023, este perito dirigiu-se ao referido loteamento denominado **Riviera de Santa Cristina – Gleba V**, com a finalidade de efetuar a vistoria no imóvel e tenho a informar que:

Item 1 - Lote 22 da quadra "FS" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba V, onde mede 15,00 metros de frente para rua 84; 30,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, 15,00 metros, confrontando com lado esquerdo de quem do imóvel olha para rua, com o lote 21; pelo lado direito com a rua 88 e nos fundos com o lote 01, encerrando a área de **432,62m²**, objeto da Matrícula 29.710. No lote observa-se uma curva de concordância de 9,00 metros, resultando na diminuição do lote em 17,38m²

Localizado dentro do Empreendimento à aproximadamente 1,7km da portaria principal, 0,5Km das Águas da Represa de Jurumirim e 0,8km de um dos principais clubes do referido Empreendimento, chamado Clube Jurumirim.

O lote está localizado de esquina, vias não pavimentadas, topografia plana e não possui nenhum tipo de edificação.



Imagens mostram o lote 22 na quadra "FS" e a localização dentro do Empreendimento.

Lote 22 dentro da na quadra "FS"



Lote dentro do Empreendimento



Placa de identificação da quadra FS rua 84



Foto do lote 22 quadra FS, esquina das rua 84 e 88.**Rua 88****Rua 84****Lote
avaliado****Fotos mostram rua 84 e rua 88, vias não pavimentadas.**

Fotos mostram o padrão das edificações no entorno do imóvel avaliado



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.

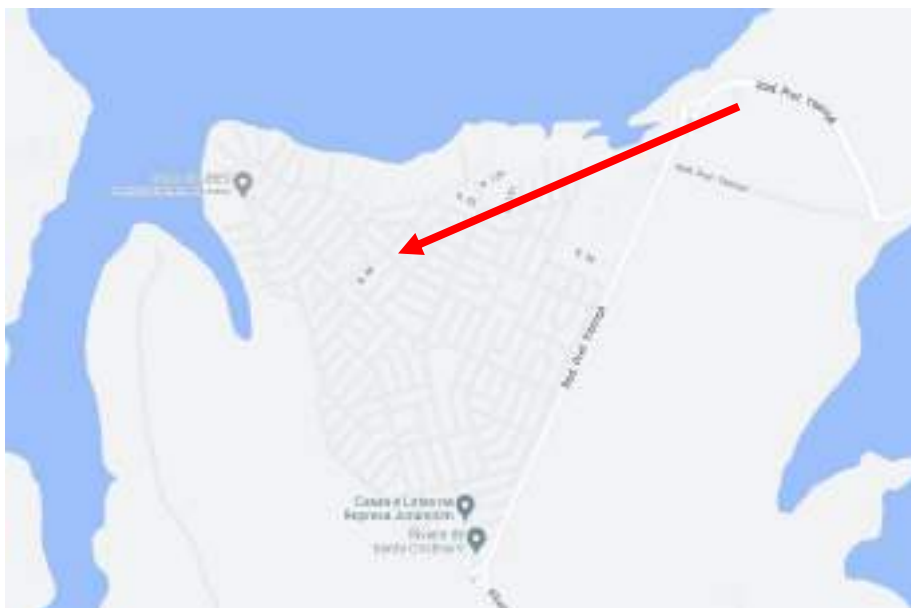
Possui melhoramentos como, água, pavimentação asfáltica nas vias principais, coleta de lixo, rede de energia elétrica, clubes de lazer, transporte, etc.

6. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O imóvel objeto desta avaliação está localizado dentro do Empreendimento Terras de Santa Cristina - Gleba V, que fica distante 5,0Km do centro comercial do município de Paranapanema e 18,0km da Rodovia Raposo Tavares – SP270.

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

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



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
1	450	40.000	88,88	1,00	1,00	0,95	84,44	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	92,88
2	450	41.000	91,11	1,00	1,00	0,95	86,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	86,55
3	450	48.000	106,66	1,00	1,00	0,95	101,33	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00		1,00	1,15	116,53
4	578	70.000	121,10	1,00	1,00	0,95	115,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	126,56
5	432,62	100.000	231,14	1,00	1,00	0,95	219,59	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	219,59
6	450	65.000	144,44	1,00	1,00	0,95	137,22	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	150,94
7	450	58.000	128,88	1,00	1,00	0,95	122,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	122,44
8	450	49.000	108,88	1,00	1,00	0,95	103,44	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	108,62
9	450	120.000	266,66	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

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

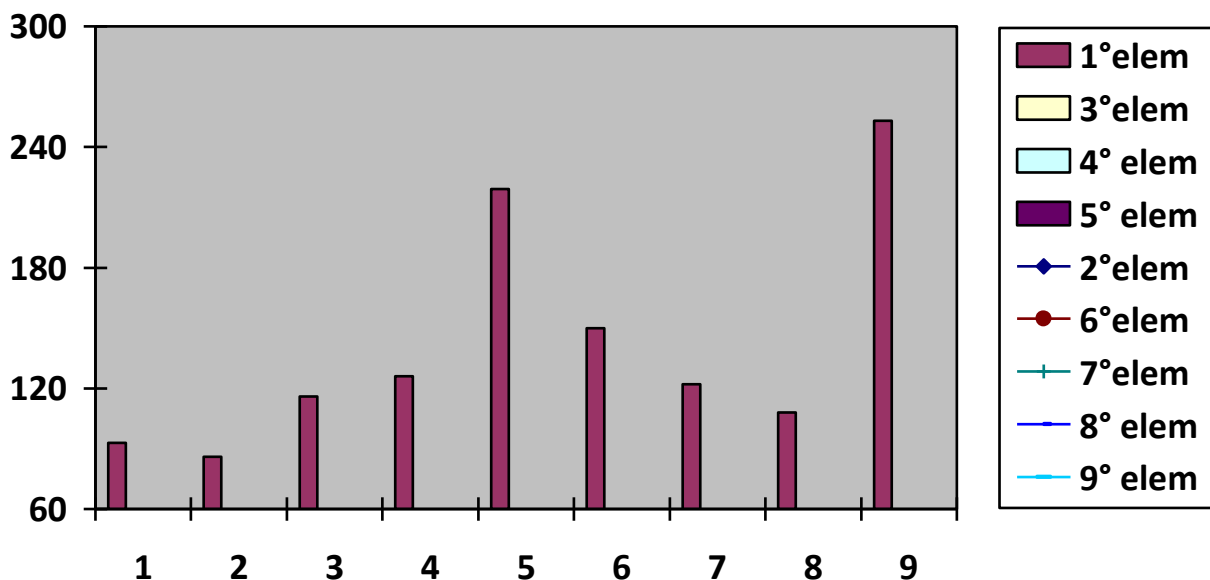
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 142,16/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = 1.279,44 : 9 = \text{R\$ } 142,16/\text{m}^2$$

Limite máximo + 30% **184,81/m²**

Limite mínimo - 30% **99,51/m²**

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens 01, 02, 05 e 09 por estarem fora do intervalo de precisão.

O valor unitário encontrado é de R\$ 125,42/m².

$$\Sigma = \underline{\text{R\$ 627,09 : 5 = R\$ 125,42/m}^2}$$

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 localização

Fi – Fator infraestrutura

- Valor do imóvel:

Área territorial:

Lote 22 da quadra "FS"

Vi = At x Vu x Co

Vi = 432,62m² x R\$ 125,42/m² x 1,00 x 1,00 =

Vi = R\$ 54.258,33

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\$ 54,258,00
(Cinquenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e oito reais)

Data base 02/2023

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, 24 de fevereiro de 2023.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

Pesquisas utilizadas como parâmetros para esta avaliação

ELEMENTO 01

Terreno à Venda

Ótimo Terreno, Plano E No Asfalto

[Favorito](#)

Anunciado há 5 meses

Proprietário com [identidade verificada](#)

40000 reais R\$40.000

450 m² totais

ELEMENTO 02

Terreno a venda em Terras Santa Cristina V

R\$ 41.000

O Terras de Sta. Cristina V é um empreendimento administrado pela Momentum, a maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil. Seu sistema de administração faz toda a diferença na compra de um lote e na sua manutenção. Quadra e lote AT 13 450 m² (15x30) Terreno QUITADO SOMENTE VENDA, sem intenção de troca. TERRENO OK COM ESCRITURA. Direto com proprietário

ELEMENTO 03

Terreno Terras de Santa Cristina Gleba V

R\$ 48.000

Terreno de 450 mts², totalmente plano e gramado, dentro de um condomínio com portaria e total infraestrutura, clube com piscina, quadra e restaurante, cais marítimo no condomínio, segurança 24h. Vendendo porque não tenho expectativa de uso no curto prazo

ELEMENTO 04

Paranapanema - Terreno Terras de Santa Cristina V - 84753

R\$ 70.000

Tamanho

578m²

Município

Paranapanema

ELEMENTO 05**Vendo terreno de 432m2 no condomínio fechado Terras de Santa Cristina V****R\$ 100.000**

Vendo terreno de 432,62m2 no condomínio fechado Terras de Santa Cristina V, na Estância Turística de Paranapanema, Comarca de Avaré. Lote 25 da Quadra FI

ELEMENTO 06**Terreno à venda, 450 m² por R\$ 65.000 - Condomínio Terras de Santa Cristina - Paranapanema**

Terreno à venda, 450 m² por R\$ 65.000 - Condomínio Terras de Santa Cristina - Paranapanema/SP

ELEMENTO 07**R\$ 58.000****Terreno 450 m2 - Paranapanema - Terras De Santa Cristina**

Terreno com 450 metros, na Quadra as, Lote 20, no Riviera de Santa Cristina V. Excelente localização, Vale a pena conferir! - 21/02/2023

ELEMENTO 08**Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 49.000****COD. ZAP1276839**

Condominio Terras De Santa Cristina, Paranapanema - SP

[VER NO MAPA](#)

- 450m²

ELEMENTO 09**Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 120.000****COD. TE007402**

Rodovia Raposo Tavares, Km 266 - Condominio Terras De Santa Cristina, Paranapanema - SP

[VER NO MAPA](#)

- 450m²