

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina – Gleba II
Lote 02 quadra “HI”



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: Antônio Soares Pereira

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 02 da quadra "HI", do Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba II, atual Riviera de Santa Cristina II, faz frente para rua 135 onde mede 15,00; pelo lado direito confronta com o lote 03 medindo 40,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote 01 medindo 40,00 metros e pelos fundos confronta com o lote 11 medindo 15,00 metros, encerrando a área de 600,00m², objeto da matrícula nº 38.700 do C.R.I de Itaí.

LIVRO N.º 1 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matrícula = 38.700 = ficha = 001 =

Avaré, 11 de Agosto de 1989

EM LOTE DE TERRENO SOB Nº02 DA QUADRA "HI" do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA II, situado no município de Itai desta comarca, mede 15,00 m de frente para a Rua nº 135; 15,00 m no fundo para o lote nº 40,00 m do lado direito confrontando com o lote nº 03; 40,00 m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 01; encerrando a área de 600,00 m².

CONTRINUENTE:- 06-HI-02.

PROPRIETÁRIA:- EMURRI - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE ITAI, com sede na cidade de Itai desta comarca, à Praça das Bandeiras nº 1.038, CCC nº 50.799.949/0001-71.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 21 na matrícula nº 18.041, deste Cartório.

Atestado emitido pelo SREI - Registradores.org.br

10515197920218260263

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 Itai/SP, com a finalidade de efetuar a vistoria no imóvel e tem a informar que:

O lote de terreno nº 02, da quadra "HI" está localizado dentro do Empreendimento, a aproximadamente 1,5km da portaria principal, 0,8Km das águas da Represa de Jurumirim e 0,7Km do clube existente atualmente no referido Empreendimento. Faz frente para via não pavimentada, rua 135, topografia considerada plana e não possui nenhum tipo de edificação.

Localização do lote 02 dentro da quadra "HI".



Situação do lote dentro do Empreendimento.

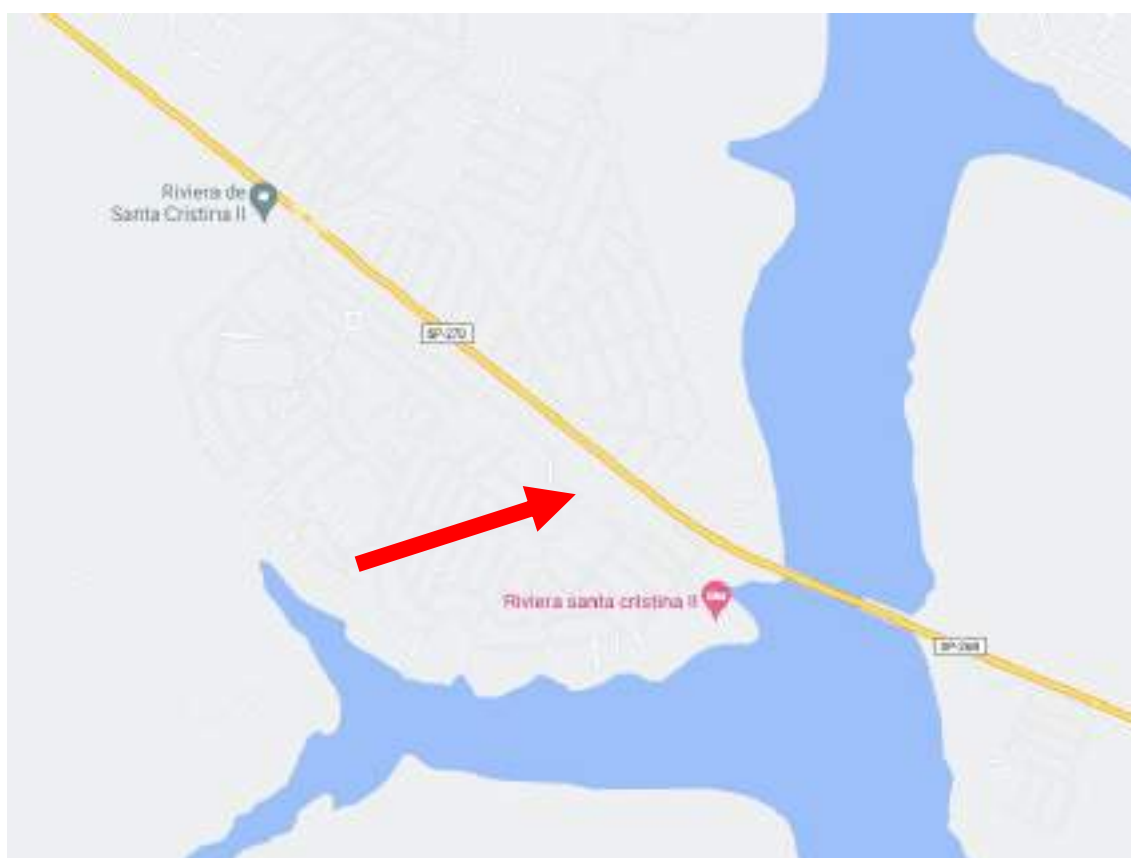


O Empreendimento Terras de Santa Cristina possui diversas glebas na região de Paranapanema, Arandu e Itaí. São destinados em sua maioria ao lazer, localizados às margens da Represa de Jurumirim e caracterizados por uso de predominância residencial. Possuem melhoramentos como, água, pavimentação asfáltica 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, consequentemente, 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	800	84.800,00	106,00	1,00	1,00	0,95	100,70	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00		1,00	1,20	120,84
2	460	35.000,00	76,09	1,00	1,00	0,95	72,28	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	79,51
3	450	145.000,00	322,22	1,00	1,00	0,95	306,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	306,11
4	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
5	350	55.000,00	157,14	1,00	1,00	0,95	149,29	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	149,29
6	350	49.900,00	142,57	1,00	1,00	0,95	135,44	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00		1,00	1,20	162,53
7	600	150.000,00	250,00	1,00	1,00	0,95	237,50	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00		1,00	1,25	296,88
8	450	75.000,00	166,67	1,00	1,00	0,95	158,33	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00		1,00	1,15	182,08
9	669	53.000,00	79,22	1,00	1,00	0,95	75,26	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	82,79

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

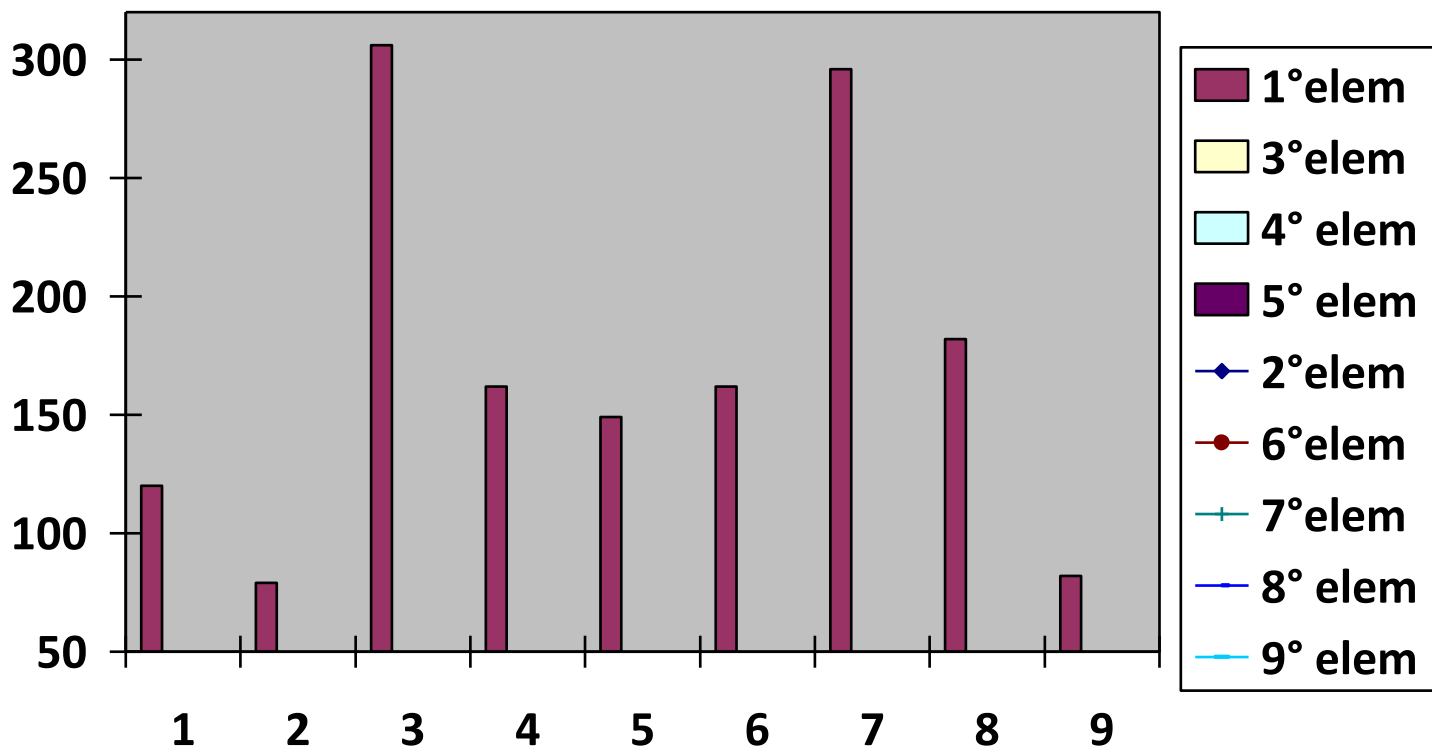
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



O Valor médio do m² alcançado foi de R\$ 171,43/m², portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$R\$ 1.542,89 : 9 = R\$ 171,43/m^2$$

$$+ 30\% \quad 222,86/m^2$$

$$- 30\% \quad 120,00/m^2$$

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens pesquisados 02, 03, 07 e 09, por estarem fora do intervalo de confiança.

O Valor unitário alcançado é de R\$ 777,60 : 5 = R\$ 155,52/m²

Devido ao local onde se situa o lote e a procura no mercado imobiliário trabalhamos com o coeficiente de 1,15%.

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 02 da quadra "HI"

$$At = 600,00m^2 \times R\$ 155,52/m^2 \times 1,15 =$$

At = R\$ 107.308,80

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\$ 107.308,00 (Cento sete mil, trezentos e oito reais)

Data base 12/2021

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, 02 de dezembro de 2021.

Alcides Sampaio Junior

Foto 01 - Identifica o Empreendimento



Fotos 02/03 - Placas que identificam a quadra HI Rua 135





Foto 04 - Lote 02 da quadra HI rua 135



Foto 05 - Rua 135 sem pavimentação



Elementos pesquisados e utilizados como parâmetros nesta avaliação.

Elemento 01

84800 reais R\$84.800

- 800 m² totais

Terreno à venda

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

Centro, Itaí, São Paulo

Elemento 02

35000 reais R\$35.000

- 460 m² totais

Terreno à venda

Venda Terreno Em Condomínio Riviera De Santa Cristina II Itaí R\$ 35.000,00 - 37083v

Rodovia Raposo Tavares, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema, São Paulo

Elemento 03

145000 reais R\$145.000

- 450 m² totais

Terreno à venda

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

Estrada Municipal João Pedro Valim Macedo De Carvalho, Itaí, São Paulo

Elemento 04

60000 reais R\$60.000

- 350 m² totais

Terreno à venda

Terreno Em Condomínio Para Venda No Bairro Riviera De Santa Cristina Ii, 350 M - 2225

Riviera De Santa Cristina Ii, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema, São Paulo

Elemento 05

55000 reais R\$55.000

- 350 m² totais

Terreno à venda

Terreno Em Condomínio Para Venda No Bairro Riviera De Santa Cristina Ii, 350 M - 2258

Riviera De Santa Cristina Ii, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema, São Paulo

Elemento 06

49900 reais R\$49.900

- 350 m² totais

Terreno à venda

Terreno Para Venda, 350.0 M2, Riviera De Santa Cristina Ii - Itai - 24486

Rodovia Raposo Tavares, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema, São Paulo

Elemento 07**150000 reais R\$150.000**

- 600 m² totais

Outro imóvel à venda

Terreno Riviera De Santa Cristina li - Te01219 - 69326525

Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema, São Paulo

Elemento 08**75000 reais R\$75.000**

- 450 m² totais

Terreno à venda

Terreno 450m2 Terras De Santa Cristina Xiii - Proprietário

Rua 189, Lote Mo18 18, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema, São Paulo

Elemento 09**53000 reais R\$53.000**

- 669 m² totais

Terreno à venda

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

Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema, São Paulo

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

COMARCA de Itai

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@tjstj.jus.br

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

Processo Digital nº: 1001019-79.2021.8.26.0263
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA
 Requerido: Antonio Soares Pereira

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 as partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo pericial juntado às fls. 24/42.

Nada Mais. Itai, 03 de dezembro de 2021. Eu, ____, RAFAEL PAZZINI OLIVEIRA, Escrevente Técnico Judiciário.