

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**Loteamento Thermas de Santa Bárbara – Gleba-II.
Lote 08 Quadra “AE”**



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Requerido: Cláudio Antônio Nascimento

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 anexadas aos autos às fls. 01/02, da inicial.

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 da descrição inicial, 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., este perito dirigiu-se ao referido loteamento denominado **Thermas de Santa Bárbara – Gleba-II**, atual **Santa Bárbara Resort Residence**, com a finalidade de efetuar a vistoria no imóvel e tenho a informar que:

Item 1 - Lote 08 Quadra "AE", situado no município de Águas de Santa Bárbara, Comarca de Cerqueira César, no loteamento Thermas de Santa Bárbara, atual Santa Bárbara Resort

Residence, possui formato retangular, com área de 450,00m² com As seguintes medidas e confrontações: 15,00 metros de frente para rua 380; nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com o lote 26; do lado esquerdo mede 30,00 metros, confrontando com o lote 07 e do lado direito mede 30,00 metros, confrontando com o lote 09, objeto da Matrícula R.3 – 7.175, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Cerqueira César.

O lote está localizado em via não pavimentada, não possui nenhum tipo de benfeitoria e topografia considerada plana.

Imagens mostram o lote 08 na quadra "AE" e a localização dentro do Empreendimento.



Placa de identificação da quadra AE



Foto do lote 08 quadra AE

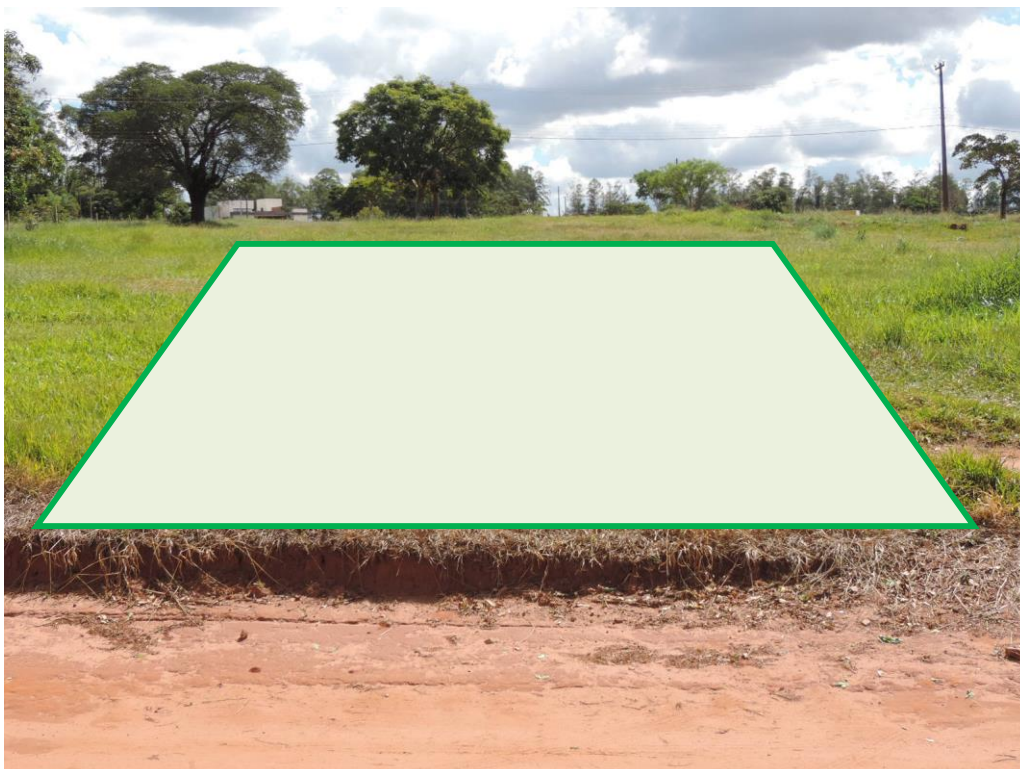


Foto mostra rua 380, via não pavimentada e seta mostra o lote 08



Padrão dos imóveis nas proximidades



O Empreendimento Thermas de Santa Bárbara, atual Santa Bárbara Resort Residence, possui outras glebas na região, destinados em sua maioria ao lazer e caracterizados por uso de predominância residencial.

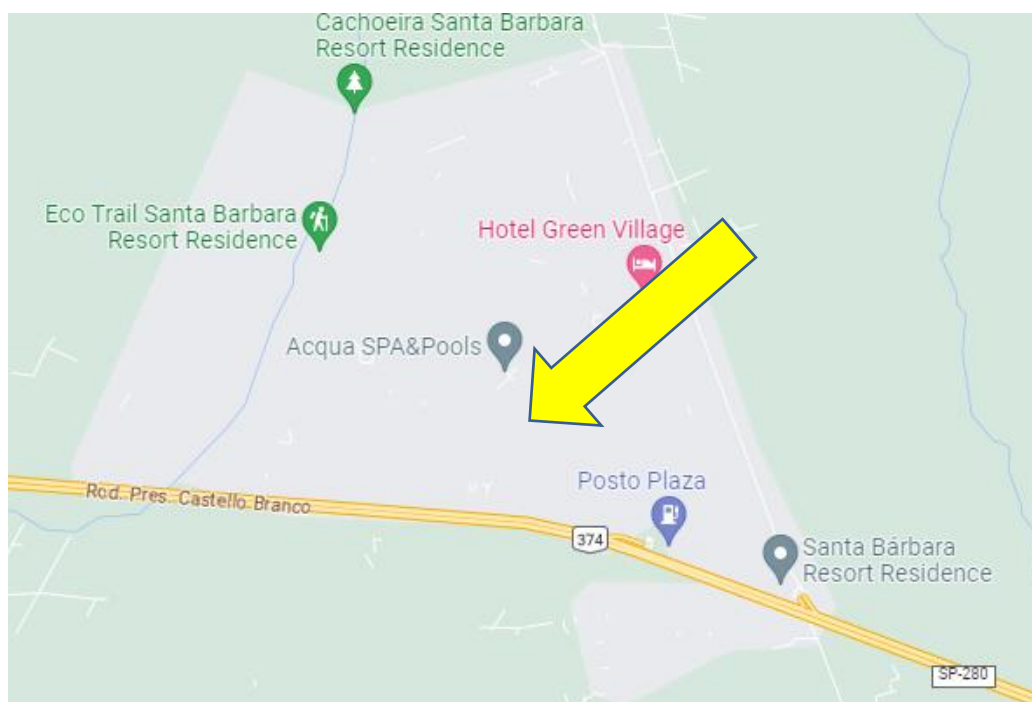
Possui melhoramentos como, água, pavimentação asfáltica nas vias principais, coleta de lixo, rede de energia elétrica, clubes de lazer, transporte, etc.

6. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O imóvel, objeto desta avaliação, está localizado dentro do Empreendimento Santa Bárbara Resort Residence, distante 3,0Km da portaria principal, 2,1km do Centro Comercial, 1,2km do Clube Acqua SPA & Pools e as margens da Rodovia Castelo Branco – SP280.

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

A seguir a localização do Empreendimento Santa Bárbara Resort Residence.



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 Águas de Santa Bárbara 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	434	45.000	103,69	1,00	1,00	0,95	98,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	98,50
2	450	70.000	155,56	1,00	1,00	0,95	147,78	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	155,17
3	600	90.000	150,00	1,00	1,00	0,95	142,50	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	149,62
4	547	43.000	78,61	1,00	1,00	0,95	74,68	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	74,68
5	525	60.000	114,29	1,00	1,00	0,95	108,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	108,57
6	600	150.000	250,00	1,00	1,00	0,95	237,50	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	249,38
7	450	50.000	111,11	1,00	1,00	0,95	105,56	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	110,83
8	450	45.000	100,00	1,00	1,00	0,95	95,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	99,75
9	885	100.000	112,99	1,00	1,00	0,95	107,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	107,34

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

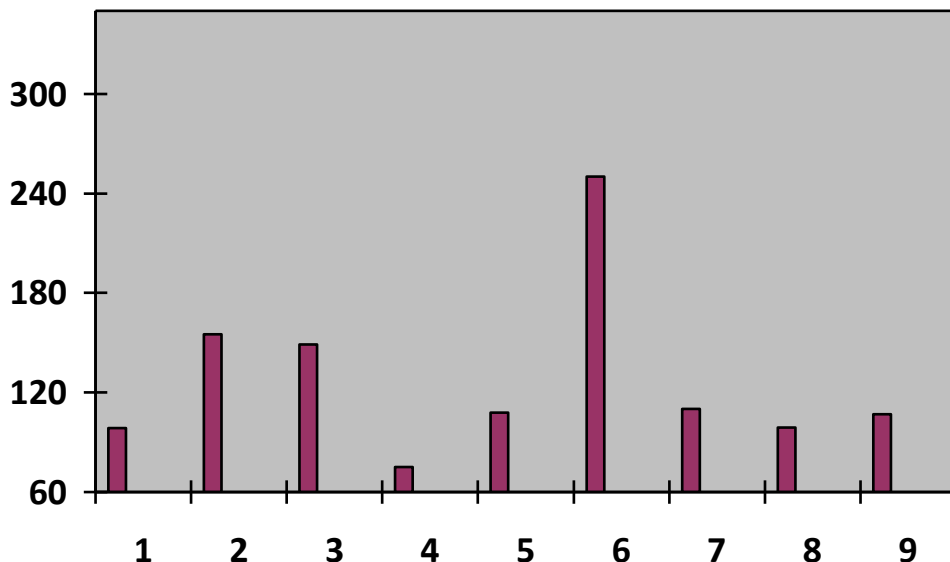
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 128,20/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = 1.153,84 : 9 = \text{R\$ } 128,20/\text{m}^2$$

Limite máximo + 30% **166,67/m²**

Limite mínimo - 30% **89,74/m²**

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens 04 e 06 por estarem fora do intervalo de precisão.

O valor unitário encontrado é de R\$ 138,29/m².

$$\Sigma = \underline{\text{R\$ 829,78 : 6 = R\$ 138,29/m}^2}$$

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

Cl – Coeficiente localização

Fi – Fator infraestrutura

- Valor do imóvel:

Área territorial:

Lote 08 da quadra "AE"

$$Vi = At \times Vu \times Cl \times Fi$$

$$Vi = 450,00m^2 \times \text{R\$ 138,29/m}^2 \times 0,95 \times 0,95 =$$

<u>Vi = R\$ 56.163,00</u>

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\$ 56.163,00
(Cinquenta e seis mil, cento e sessenta e três reais)

Data base 04/2023

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 15 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, 11 de abril de 2023.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

Pesquisas utilizadas como parâmetros para esta avaliação

ELEMENTO 01

Lindo Lote A Venda Aguas De Sta Barbara Resort
Residence - Te0742

45000 reais R\$45.000

434 m² totais

ELEMENTO 02

Terreno À Venda Em Thermas De Santa Barbara -
Te033155

70000 reais R\$70.000

450 m² totais

ELEMENTO 03

Terreno À Venda, 600 M² Por R\$ 90.000,00 - Thermas De
Santa Barbara - Águas De Santa Bárbara/sp - Te0435

90000 reais R\$90.000

600 m² totais

ELEMENTO 04

e-8420 Terreno Em Lindo Condomínio Fechado Águas De
Sta Barbara - Te-8420

43000 reais R\$43.000

547 m² totais

ELEMENTO 05

Terreno À Venda, 525 M² Por R\$ 65.000 - Thermas De Santa Barbara - Águas De Santa Bárbara/sp - Te0292

65000 reais R\$65.000

525 m² totais

ELEMENTO 06

Terreno À Venda, 600 M² Por R\$ 150.000,00 - Santa Bárbara Resort Residence - Águas De Santa Bárbara/sp - Te0659

150000 reais R\$150.000

600 m² totais

ELEMENTO 07

Terreno À Venda, 450 M² Por R\$ 50.000 - Interior De São Paulo/sp - Te0222

50000 reais R\$50.000

450 m² totais

ELEMENTO 08

Terreno Condominio Águas De Santa Bárbara

45000 reais R\$45.000

450 m² totais

ELEMENTO 09

Oportunidade - Te0614

100000 reais R\$100.000

885 m² totais