

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina V
Lote 07 da Quadra "AJ"



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: Maria Paulo

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 ao preço de mercado do imóvel descrito às fls. 01 e Termo de Penhora de fls. 4.

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para elaboração do presente laudo de avaliação utilizamos dados e descrições do Termo de Penhora anexada às Fls. 04.

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

DESCRIÇÃO DO LOTE N° 07 DA QUADRA "AJ"

fls. 449



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
4ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6080, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital nº:	1071246-40.2017.8.26.0100
Classe – Assunto:	Procedimento Comum Cível - Prestação de Serviços
Requerente:	Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA
Requerido:	Maria Paulo

Em São Paulo, aos 16 de setembro de 2021, no Cartório da 4ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA** do(s) seguinte(s) bem(ns): um lote de terreno sob número 07 da quadra "AJ", situado no município de Paranapanema da comarca de Avaré/SP, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba V, fazendo frente para a Rua 13, onde mede 15,00 metros; nos fundos confronta com propriedade particular, medindo 15,00 metros; pelo lado esquerdo confronta com o lote número 08, medindo 30,00 metros e pelo lado direito com o lote número 06, medindo 30,00 metros, encerrando a área de 450,00 metros quadrados, **objeto da matrícula número 42.309 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Maria Paulo, CPF nº 028.729.508-77, RG nº 8.340.684-0. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado. Eu, Kátia Maria Leopoldina Alves Pereira, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu, Maria Pastoreira Proença,

O Engenheiro avaliador e responsável por este trabalho, não tem nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com os proprietários em relação à avaliação do imóvel objeto 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.

5.VISTORIA

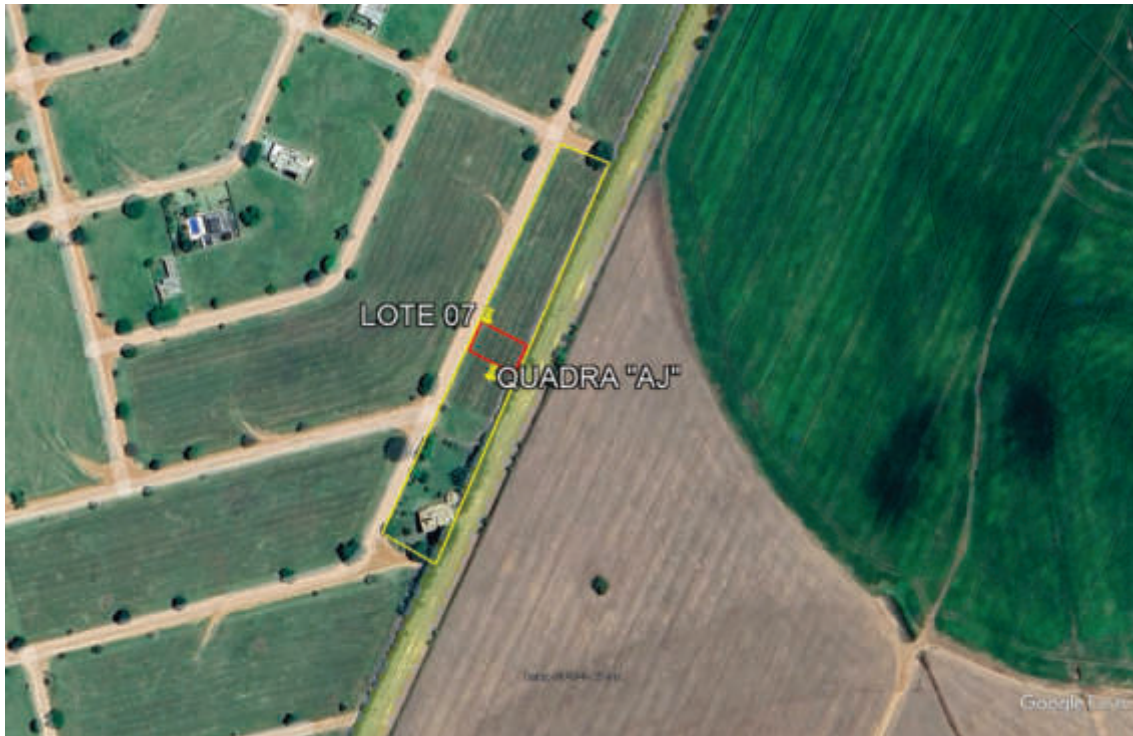
Atendendo a determinação de fls. este perito dirigiu-se ao referido loteamento denominado **Riviera de Santa Cristina – Gleba V**, com a finalidade de efetuar a vistoria nos imóveis e tenho a informar que:

Item 1 - Lote 07 da quadra "AJ" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba V, fazendo frente para rua 13, onde mede 15,00 metros; 30,00 metros no fundo confrontando com propriedade particular; 15,00 metros do lado direito confrontando com o lote 06; 15,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 08, encerrando a área de **450,00m²**, objeto da Matrícula 42.309.

Localizados dentro do Empreendimento à aproximadamente 0,7km da portaria principal, 2,0kmm das Águas da Represa de Jurumirim e 0,6km de um dos principais clubes do referido Empreendimento, chamado Clube Jurumirim.

O lote é constituído de topografia plana está localizado com frente para via não pavimentada e não possui nenhum tipo de edificação.

Lote 07 dentro da na quadra "AJ"



Placa de identificação da quadra AJ, rua 13



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.

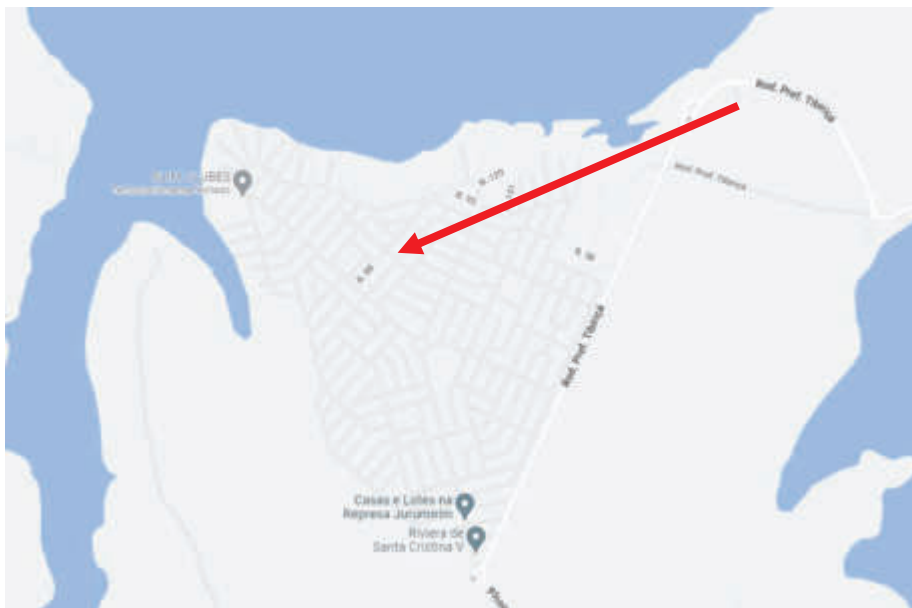
Possui melhoramentos como, água, pavimentação asfáltica nas vias principais, coleta de lixo, rede de energia elétrica, clubes de lazer, transporte, etc.

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, 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
1	380	100.000,	263,16	1,00	1,00	0,95	250,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	275,00
2	432	100.000,	231,48	1,00	1,00	0,95	219,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	219,90
3	450	65.000,	144,44	1,00	1,00	0,95	137,22	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	144,08
4	450	138.000,	306,67	1,00	1,00	0,95	291,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	291,33
5	578,49	70.000,	121,00	1,00	1,00	0,95	114,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	120,70
6	578	45.000,	77,85	1,00	1,00	0,95	73,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	77,66
7	450	85.000,	188,89	1,00	1,00	0,95	179,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	179,44
8	450	49.900,	110,89	1,00	1,00	0,95	105,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	105,34
9	450	59.730,	132,73	1,00	1,00	0,95	126,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	126,10

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

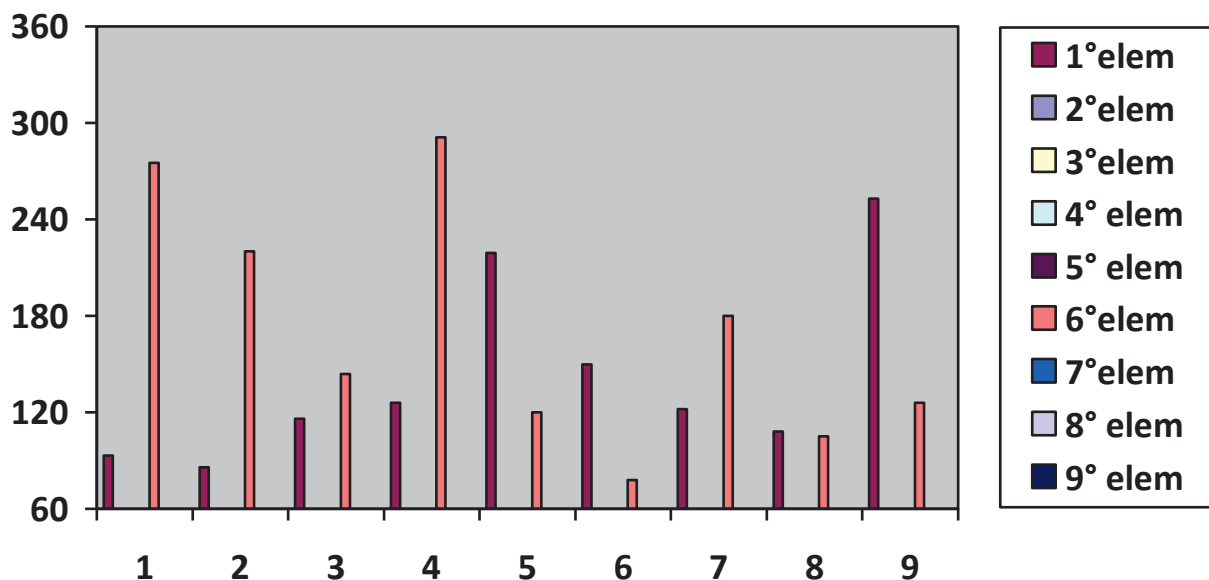
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 171,06/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = 1.539,55 : 9 = \text{R\$ } 171,06/\text{m}^2$$

Limite máximo + 30% **222,38/m²**

Limite mínimo - 30% **119,74/m²**

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens **01, 04, 06 e 08** por estarem fora do intervalo de precisão.

O valor unitário encontrado é de R\$ 158,05/m².

$$\Sigma = \underline{\text{R\$ } 790,22 : 5 = \text{R\$ } 158,05/\text{m}^2}$$

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 07 da quadra "AJ"

$$V_i = A_t \times V_u \times C_o \times F_i$$

$$V_i = 450,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 158,05/\text{m}^2 \times 0,95 \times 0,95 =$$

Vi = R\$ 64.188,00

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\$ 64.188,00
(Sessenta e quatro mil, cento e oitenta e oito reais)

Data base 09/2023

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 16 folhas assinadas digitalmente.

Desde já agradeço a atenção e coloco-me à disposição dos eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 21 de setembro de 2023.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

Pesquisas utilizadas como parâmetros para esta avaliação (OLX)

ELEMENTO 01

Terreno Terras de Santa Cristina V - R\$ 100.000,00

Lindo terreno localizado no Condomínio Terras de Santa Cristina V, no município de Paranapanema/SP. Excelente localização, próximo ao clube e a represa, RUA ASFALTADA. Terreno com escritura, sem nenhum débito, taxa de melhorias já quitada, com 380m². Aceito carro como forma de pagamento.

ELEMENTO 02

Vendo terreno de 432m2 no condomínio fechado Terras de Santa Cristina V – R\$ 100.000,00

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 03

Terreno à venda, 450 m² por R\$ 65.000,00 - Condomínio Terras de Santa Cristina - Paranapanema

Código do anúncio: TE1849 Terreno à venda, 450 m² por R\$ 65.000 -
Condomínio Terras de Santa Cristina - Paranapanema/SP

ELEMENTO 04

Terreno à venda, 450 m² por R\$ 138.000 - Condomínio Terras de Santa Cristina - Paranapanem

Código do anúncio: TE0042 Excelente empreendimento localizado na Estância Turística de Paranapanema, o mais novo polo turístico do Estado de São Paulo. Possui projeto urbanístico arrojado e está às margens da belíssima Represa Jurumirim, com excelentes opções de lazer, ideal para a prática de esportes náuticos. No Terras de Sta. Cristina V, cenários paradisíacos.

ELEMENTO 05

Terreno à venda, 578 m² por R\$ 70.000,00 - Condomínio Terras de Santa Cristina - Paranapanema

Código do anúncio: TE0265 Terreno plano com 578,49 m², localizado na Estância Turística de Paranapanema.

ELEMENTO 06

Terreno à venda, 578 m² - por R\$ 45.000,00 Condomínio Terras De Santa Cristina V - Paranapanema/SP

Código do anúncio: TE0423 O empreendimento está localizado na Estância Turística de Paranapanema, o mais novo pólo turístico do Estado de São Paulo.

ELEMENTO 07

Terreno em Terras de Santa Cristina V - R\$ 85.000,00

Código do anúncio: 362313 Localizado na Estância Turística de
Paranapanema SP - TERRAS DE STA. CRISTINA V. LOTE 03 DA
QUADRA FS 450,00 M2. (15,00 MTS X 30,00 MTS) LOTE PLANO -
COM CONSTRUÇÕES AO SEU REDOR PRÓXIMO A REPRESA

ELEMENTO 08

Terreno a venda com 450,00m², no condomínio Terras de Santa Cristina V - R\$ 49.900,00

Código do anúncio: REO750962 O empreendimento está localizado na Estância Turística de Paranapanema, o mais novo Polo Turístico do Estado de São Paulo. Possui projeto urbanístico arrojado e está às margens da belíssima Represa Jurumirim, com excelentes opções de lazer, ideal para a prática de esportes náuticos.

ELEMENTO 09

Lote em condomínio Terras de Santa Cristina V - R\$ 59.730,00

Código do anúncio: 219554B Lote em condomínio no Terras De Santa Cristina v a venda em Rodovia Prefeito Tibiriçá, km 7 - Terras de Santa Cristina - Paranapanema/SP Terras de Santa Cristina Lotes à partir de 450m²