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

Processo nº 1000184-03.2024.8.26.0420

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, Engenheiro, CREA nº 5060511386, CRECI 240233, 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 Cumprimento de Sentença, em que Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, promove em face de Espólio de José Martins Filho, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção a R. decisão de fls., apresentar o Laudo de Avaliação do imóvel correspondente ao lote 09 da quadra CN, do Loteamento Terras de Santa Cristina Gleba-VI, objeto da matrícula 41.292, do Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Avaré.

Outrossim, requero 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, 27 de maio de 2024.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII
Setor Iate - Lote 09 Quadra "CN"



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Requerido: Espólio de José Martins Filho

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 documentos dos autos, anexados às Fls. 5/6.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matrícula =41.292= ficha =001=

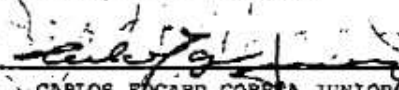
Avaré, 11 de abril de 1990

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 09 DA QUADRA "CN" do loteamento TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA VI, situado no município de Paranapanema desta comarca, medindo - 15,00m de frente para a rua nº 35; 15,00m no fundo confrontando com o lote nº 26; 30,00m do lado direito confrontando com o lote nº 10; 30,00m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 08, perfazendo a área de 450,00m².

CONTRIBUINTE:- 06-0000-0923-1-0-66.

PROPRIETÁRIA:- EMURP - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE PARANAPANEMA, com sede em Paranapanema desta comarca, à Rua Capitão Pinto de Mello nº 485, CGC. nº 50.790.773/0001-97.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 16.788, deste Cartório.

O OFICIAL EM EXERCÍCIO:- 
CARLOS EDGARD CORREA JUNIOR

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, de averbações, incidentes ou qualquer tipo de restrições sobre o imóvel deste trabalho, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos dos imóveis.

A totalidade do lote avaliado, foi extraído por meio de buscas no setor comercial da requerente, 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.

5. VISTORIA

Atendendo a determinação de fls., este perito dirigiu-se ao referido loteamento denominado Terras de Santa Cristina – Gleba VI, atual Riviera de Santa Cristina XIII – Setor Iate, com a finalidade de efetuar a vistoria no imóvel e tenho a informar que:

Item 1 - Lote 09 da quadra "CN" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VI, com a seguinte descrição: Faz frente para rua 35 medindo 15,00; pelo lado direito confronta com o lote 10, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo confronta com o lote 08, medindo 30,00 metros e pelos fundos

confronta com o lote 26, medindo 15,00 metros, perfazendo a área territorial de 450,00m².

Área do terreno: 450,00 m²	
Medida da frente do terreno: 15,00m	Confrontação da frente: Rua 35
Medida lado direito do terreno: 30,00 m	Confrontação lado direito: lotes 10
Medida lado esquerdo do terreno: 15,00 m	Confrontação lado esquerdo: Lote 08
Medida dos fundos do terreno: 30,00m	Confrontação dos fundos: Lote 26

Está localizado dentro do Empreendimento à aproximadamente 3,0km da portaria principal e 0,9Km das Águas da Represa de Jurumirim e do principal clube do referido Empreendimento, chamado Iate Club.

Características do imóvel:

Formato do terreno: Retangular
Vegetação: Rasteira tipo capim brachiaria
Benfeitorias: Nenhuma
Acesso: Rua 35 sem pavimentação
Topografia: Considerada plana
Tipo de cercamento: nenhum
Tipo de edificação: Nenhuma

Placa de identificação do Empreendimento



Placa de identificação da quadra CN



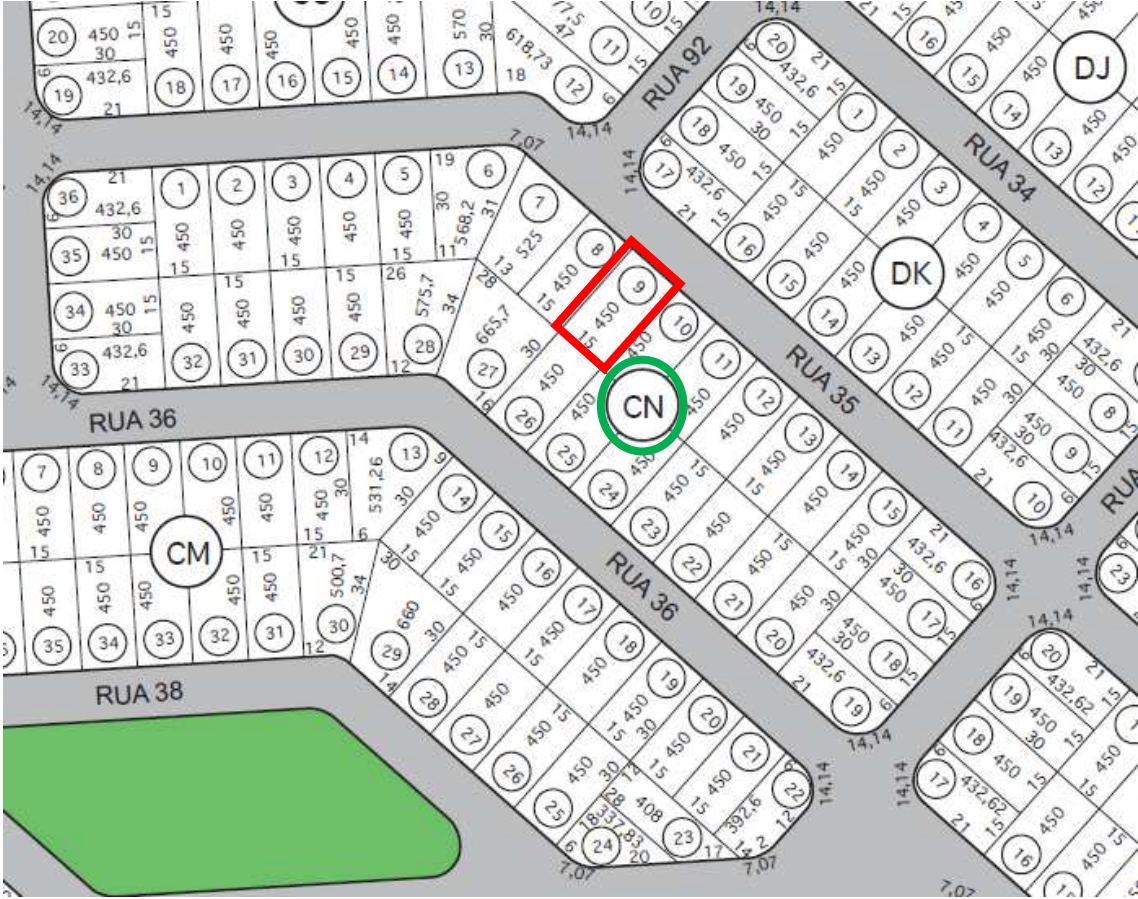
Foto do lote 09 da quadra CN



Foto mostra rua 35, via sem pavimentação



LOTE 09 dentro da Quadra CN



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 deste laudo está localizado dentro do Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII, Setor Iate, distante da Rodovia Raposo Tavares – SP270, aproximadamente 3,8Km.

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

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



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 m ²	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	FPC	Fos	FH	DH
1	450	50.000,	111,11	1,00	1,00	0,95	105,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	105,55
2	450	45.000,	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
3	432	40.000,	92,59	1,00	1,00	0,95	87,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	87,96
4	450	60.000,	133,33	1,00	1,00	0,95	126,66	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	126,66
5	432	70.000,	162,03	1,00	1,00	0,95	153,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	153,93
6	587	65.000,	110,73	1,00	1,00	0,95	105,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	105,19
7	432	65.000,	150,46	1,00	1,00	0,95	142,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	142,93

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

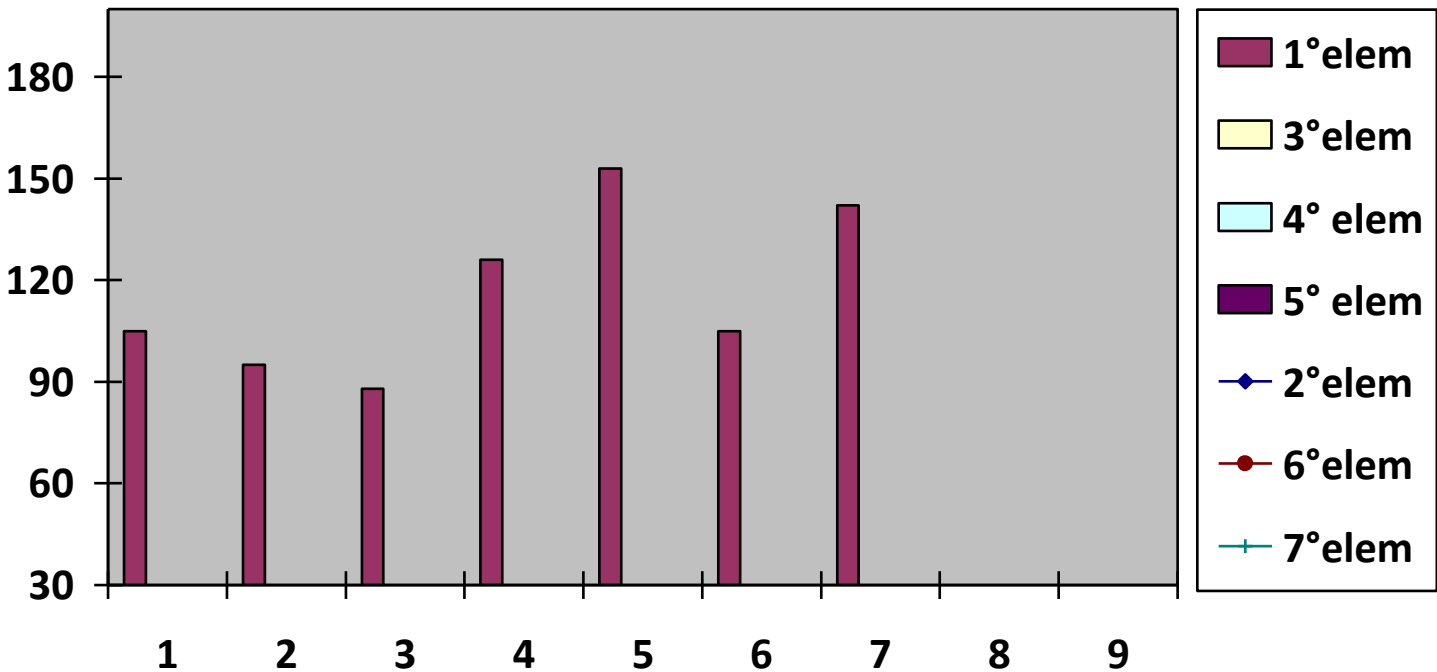
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 116,74/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = \text{R\$ } 817,22 : 7 = \text{R\$ } 116,74/\text{m}^2$$

Limite máximo + 30% **151,76/m²**

Limite mínimo - 30% **81,71/m²**

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar o item 05 por estar fora do intervalo de precisão.

O valor unitário encontrado é de R\$ 110,54/m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, Juízo de Valor nº 2705/2024 às 14:52, sob o número WPRP24700064692. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0099588-08.2024.8.26.0420 e código 862154337.

$$\Sigma = \underline{\text{R\$ } 663,29 : 6 = \text{R\$ } 110,54/\text{m}^2}$$

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

Ci = Coeficiente infra estrutura

- Valor do imóvel:

Área territorial:

Lote 09 da quadra "CN"

$$\text{Vi} = \text{At} \times \text{Vu} \times \text{Co} \times \text{Ci}$$

$$\text{Vi} = 450,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 110,54/\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00 =$$

$$\text{Vi} = \underline{\text{R\$ } 49.746,75}$$

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\$ 49.746,75
(quarenta e nove mil, setecentos e quarenta e seis reais e setenta e cinco centavos)

Data base 05/2024

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 19 folhas assinadas digitalmente.

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

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 27 de maio de 2024.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

Pesquisas utilizadas como parâmetros para esta avaliação (Mercado Livre)

Elemento 01

Lote 450 M2 Riviera Santa Cristina XIII Paranapanema Sp

[Adicionar aos favoritos](#)

Proprietário com [identidade verificada](#)

R\$50.000

450 m² totais

Características do imóvel

Área total	450 m ²
Acesso	Terra
Metros de frente	15 m
Metros de fundo	30 m
Estado do terreno	Plano

Elemento 02

Riviera De Santa Cristina Xiii - Vendo Lote 450m2

[Adicionar aos favoritos](#)

R\$45.000

450 m² totais

Características do imóvel

Área total	450 m ²
Acesso	Asfalto
Estado do terreno	Regular

Elemento 03

Excelente Terreno Em Área Privilegiada Com Vista Para Represa! Valor Barato Para Negócio Á Vista

[Adicionar aos favoritos](#)

Proprietário com [identidade verificada](#)

R\$40.000

432 m² totais

Características do imóvel

Área total	432 m²
Acesso	Asfalto

Elemento 04

Terreno Plano, Sem Benfeitoria. Terras De Santa Cristina

[Adicionar aos favoritos](#)

Proprietário com [identidade verificada](#)

R\$60.000

450 m² totais

Características do imóvel

Área total	450 m²
Acesso	Asfalto
Metros de frente	15 m
Metros de fundo	15 m
Estado do terreno	Plano

Elemento 05**Terreno Condomínio Santa Cristina XIII Esquina
Setor late.**[Adicionar aos favoritos](#)Proprietário com [identidade verificada](#)**R\$70.000**

432.62 m² totais

Características do imóvel

Área total	432.62 m²
Acesso	Asfalto
Metros de frente	14 m
Metros de fundo	30 m
Estado do terreno	Plano

Elemento 06**Terreno 587m2. Setor late Riviera Sta Cristina 13**[Adicionar aos favoritos](#)Proprietário com [identidade verificada](#)**R\$65.000**

587 ha totais

Características do imóvel

Área total	587 ha
Acesso	Terra

Elemento 07**Vende-se Terreno Em Rivieira De Santa Cristina Xiii**[Adicionar aos favoritos](#)Proprietário com [identidade verificada](#)**R\$65.000**

432 ha totais

Características do imóvel

Área total	432 ha
Acesso	Asfalto