

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE ITAÍ-SP.

REF. PROC. Nº 0000080-48.2023.8.26.0263

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, Engenheiro, inscrito no CREA sob nº 5060511386, CRECI 240233, C.P.F. 081.728.588-17, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nesses autos de Carta Precatória Penhora/Avaliação em que Momentum Empreendimentos Ltda, promove em face de Edegar Claro Rodrigues, 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. 1/2, referente ao Lote nº 04 da quadra "OB", do Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba II, objeto da matrícula **nº 11.738 do Registro de Imóveis da Comarca de Avaré/SP.**

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, 14 de agosto de 2023.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

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 04 da quadra "OB" situado no município e comarca de Itaí, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba II, com a seguinte descrição: Faz frente para rua particular medindo 16,00; pelo lado direito de quem desta rua olha para o imóvel, confronta com o lote 05, medindo 37,00 metros; pelo lado esquerdo confronta com o lote 03, medindo 35,00 metros e pelos fundos confronta com a Emurbi, medindo 16,00 metros, perfazendo a área territorial de 560,00m².

Alcides Sampaio JuniorCREA 5060511386
CRECI 240233

Área do terreno: 560,00 m²	
Medida da frente do terreno: 16,00m	Confrontação da frente: Rua Particular
Medida lado direito do terreno: 37,00 m	Confrontação lado direito: lote 05
Medida lado esquerdo do terreno: 35,00 m	Confrontação lado esquerdo: Lote 03
Medida dos fundos do terreno: 16,00m	Confrontação dos fundos: Emurbi

Características dos imóveis:

Formato dos terrenos: Retangulares
Vegetação: Rasteira tipo capim brachiaria
Benfeitorias: Nenhuma
Acesso: Rua Particular
Topografia: Considerada plana
Tipo de cercamento: nenhum

5.VISTORIA

Atendendo a determinações de fls., este perito dirigiu-se ao referido loteamento denominado Terras de Santa Cristina – Gleba III, atual Riviera de Santa Cristina II, localizado no município de Itaí/SP, com a finalidade de efetuar a vistoria no imóvel e tem a informar que:

O lote de terreno nº 04, da quadra “OB” está localizado dentro do Empreendimento, a aproximadamente 2.3km da portaria principal, 50,00m das águas da Represa de Jurumirim e 1,7Km do clube existente no Empreendimento, chamada Iate Club.

Situação do lote 04 dentro da quadra "OB".



Faz frente para rua 222, via sem pavimentação asfáltica, topografia considerada plana e não possui nenhum tipo de edificação.

Foto identifica o Empreendimento



Placa que identifica a quadra OB





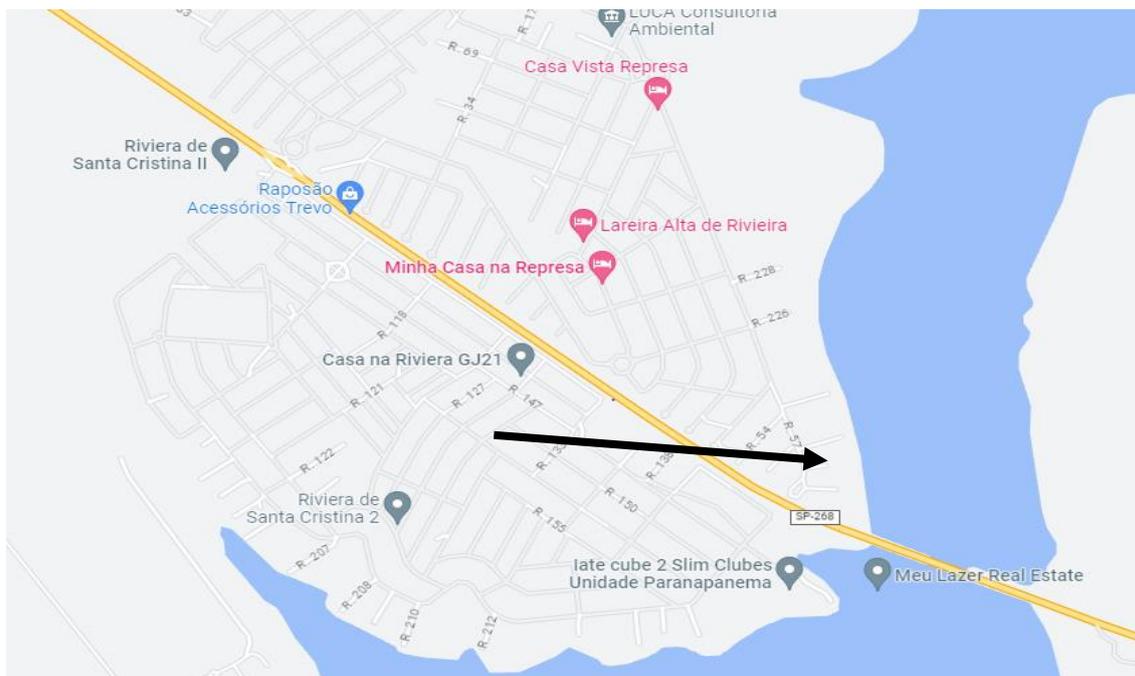
O Empreendimento Terras de Santa Cristina possui diversas glebas na região de Paranapanema, Arandu e Itaip. São Empreendimentos destinados em sua maioria ao lazer, localizados às margens da Represa de Jurumirim e caracterizados por uso de predominância residencial.

O Empreendimento possui 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, às margens da Represa de Jurumirim e confronta com a Rodovia Raposo Tavares – SP 270, uma das principais rodovias do Estado de São Paulo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, TITULAR DO REGISTRO DE IMÓVEIS, sob o número WITY23700162316. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00090970-78.2028.8.26.0200 e código 9202246.w.

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 em R\$
1	480	65.000	135,42	1,00	1,00	0,95	128,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	128,65
2	360	80.000	222,22	1,00	1,00	0,95	211,11	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	221,67
3	450	120.000	266,67	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
4	450	250.000	555,56	1,00	1,00	0,95	527,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	527,78
5	450	110.000	244,44	1,00	1,00	0,95	232,22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	232,22
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	600	127.200	212,00	1,00	1,00	0,95	201,40	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	211,47
8	350	128.000	365,72	1,00	1,00	0,95	347,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	347,43
9	360	77.900	216,39	1,00	1,00	0,95	205,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	205,57

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

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\$ 153.848,00
(Cento e cinquenta e três mil, oitocentos e quarenta e oito reais)

Data base 08/2023

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 18 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, 14 de agosto de 2023.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386

CRECI 240233

Elementos pesquisados e utilizados como parâmetros nesta avaliação (OLX e Mercado Livre).

R\$ 65.000

TERRENO RESIDENCIAL em São Paulo - SP, Raposo Tavares 480,00m²

Código do anúncio: TE00007 A Riviera de Santa Cristina II é um dos mais arrojados empreendimentos do gênero existentes no Brasil. A facilidade de acesso, a excelente topografia e a linda paisagem fazem do loteamento um lugar especial. Aqui, você encontra qualidade de vida e segurança para aproveitar o melhor da vida. O empreendimento conta com uma das mais modernas sedes do SLIM: um espaço sofisticado para você e sua família aproveitarem momentos de diversão e relaxamento com muito conforto. A Riviera II oferece contato intenso com a natureza por conta de sua localização, às margens da Represa Jurumirim, a maior e mais limpa do Estado de São Paulo, e por suas grandes áreas verdes preservadas.

R\$ 80.000

Terreno à venda no condomínio Terras de Santa Cristina II, em Riviera de Santa Cristina.

Código do anúncio: TE00065 Terreno com 360 metros quadrados à venda no condomínio Terras de Santa Cristina II, em Riviera de Santa Cristina. A Riviera II oferece contato intenso com a natureza por conta de sua localização, às margens da Represa Jurumirim, a maior e mais limpa do Estado de São Paulo, e por suas grandes áreas verdes preservadas. O empreendimento conta com uma das mais modernas sedes do SLIM: o Iate Clube II, um espaço sofisticado para você e sua família aproveitarem momentos de diversão e relaxamento com muito conforto.

R\$ 120.000

terreno - Riviera de Santa Cristina II - Itai 450,00m²

Código do anúncio: TE018007 TERRENO EM RIVIERA DE SANTA CRISTINA II Com vista para a represa. Terreno plano aumentando a vista para a represa. Pronto para construir. A Petrucci Gestão Imobiliária oferece todo o suporte na hora da compra, venda e locação de um imóvel. Departamento jurídico em tempo integral, além de profissionais capacitados e especializados em atender e sanar todas as dúvidas, desde a escolha do imóvel até o pós-venda.

R\$ 250.000terreno - Riviera de Santa Cristina II – Itaí 450,00m²

Código do anúncio: TE011743 EXCELENTE TERRENO À VENDA PARA LAZER EM CONDOMÍNIO FECHADO Próximo ao centro e mercado. O condomínio está as margens da Represa Juru mirim, conta com Iate clube, quadras, piscina, prainha particular na represa com águas límpidas, esportes náuticos e pescaria. O local ideal para seu lazer. Agende sua visita com nossos corretores! A Petrucci Gestão Imobiliária oferece todo o suporte na hora da compra, venda e locação de um imóvel. Departamento jurídico em tempo integral, além de profissionais capacitados e especializados em atender e sanar todas as dúvidas, desde a escolha do imóvel até o pós-venda.

R\$ 110.000terreno - Riviera de Santa Cristina II – Itaí 450,00m²

Código do anúncio: TE018014 TERRENO EM RIVIERA DE SANTA CRISTINA VII Com vista para a represa. Pronto para construir. A Petrucci Gestão Imobiliária oferece todo o suporte na hora da compra, venda e locação de um imóvel. Departamento jurídico em tempo integral, além de profissionais capacitados e especializados em atender e sanar todas as dúvidas, desde a escolha do imóvel até o pós-venda.

R\$ 150.000

Terreno Condominio Riviera Santa Cristina II Represa de Avaré

Terreno Condominio Riviera Santa Cristina II na represa de Avaré em Itaí Terreno de 600m quadrados na beira da represa Agua e luz já disponível Piscina e clube no condomínio

R\$ 127.200TERRENO COM 600m² A VENDA NO RIVIERA DE SANTA CRISTINA II - ITAÍ/SP

Código do anúncio: TE00053 A Riviera de Santa Cristina II oferece contato intenso com a natureza por conta de sua localização, às margens da Represa Jurumirim, a maior e mais limpa do Estado de São Paulo, e por suas grandes áreas verdes preservadas. E para os amantes de esportes náuticos que quiserem navegar nas águas tranquilas da Represa Jurumirim, a Riviera de Santa Cristina II conta também com rampa para barcos. Terreno 600 m² em condomínio fechado. Com excelente localização. Localizada em Itaí, cidade próxima à Estância Turística de Avaré. Possui fácil acesso pelas Rodovias Castello Branco e João Mellão.

R\$ 128.000

terreno - Riviera de Santa Cristina II - Itaí

Código do anúncio: TE001514 Terreno localizado na cidade de Itaí/SP, no condomínio Riviera de Santa Cristina II, com 350 metros. Excelente oportunidade de construir em um condomínio, loteamento com excelente preço. Portaria e vigilância 24 horas, controle de acesso e monitoramento gratuito de alarme. Um anel viário de vias asfaltadas e um imponente viaduto sobre a Rodovia Raposo Tavares interligam os principais pontos do empreendimento, garantindo mais conforto e, também, um trânsito seguro.

R\$ 77.900

Riviera de Santa Cristina II - Excelentes Lotes!

Código do anúncio: TE0406 Lotes de 360 m² cada. Total de 720 m². Sem vizinhos nas laterais Pode ser comercializado em separado cada lote. Condomínio de cada lote \$ 305,00 mensal. IPTU de cada lote \$ 30,00 mensal. Com ótima visão paisagística, banhado pelas águas da Represa Jurumirim com diversas opções de atividades náuticas.