

FORMULÁRIO - MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo: **1000506-23.2024.8.26.0420**

Nome do beneficiário do levantamento: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ: **081 728 588-17**

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

☒ Terceiro

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **Fls. 25/26**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 2.900,00**

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ do titular da conta: **081.728.588-17**

Banco: **Banco do Brasil**

Código do Banco: **0001**

Agência: **0203-8**

Conta nº: **388-3**

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

Observações: **Perito Avaliador**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII
Setor Iate - Lote 03 Quadra "IU"



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: Anna da Silva Rodrigues

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.

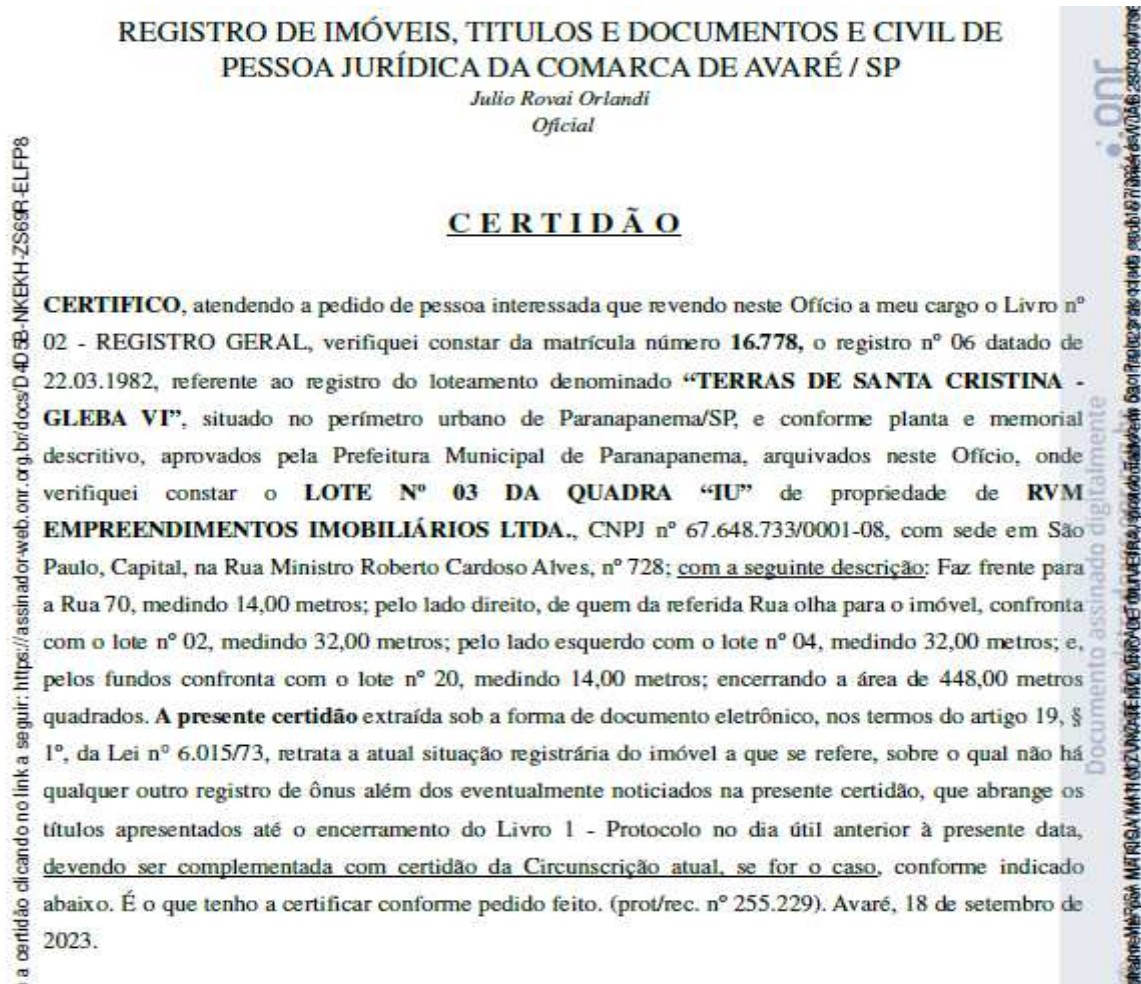
3. PRELIMINARES

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. 13.



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 dos documentos anexados, 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 03 da quadra "IU" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VI, com a seguinte descrição: Faz frente para rua 70 medindo 14,00; pelo lado direito confronta com o lote 02, medindo 32,00 metros; pelo lado esquerdo confronta com o lote 04, medindo 32,00 metros e pelos fundos confronta com o lote 20, medindo 14,00metros, perfazendo a área territorial de 448,00m².

Área do terreno: 448,00 m²	
Medida da frente do terreno: 14,00m	Confrontação da frente: Rua 70
Medida lado direito do terreno: 32,00 m	Confrontação lado direito: lotes 02
Medida lado esquerdo do terreno: 14,00 m	Confrontação lado esquerdo: Lote 04
Medida dos fundos do terreno: 32,00m	Confrontação dos fundos: Lote 20

Está localizado dentro do Empreendimento à aproximadamente 3,8km da portaria principal e 0,3Km das Águas da Represa de Jurumirim e 2,0km 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 70 sem pavimentação
Topografia: Considerada plana
Tipo de cercamento: nenhum
Tipo de edificação: Nenhuma

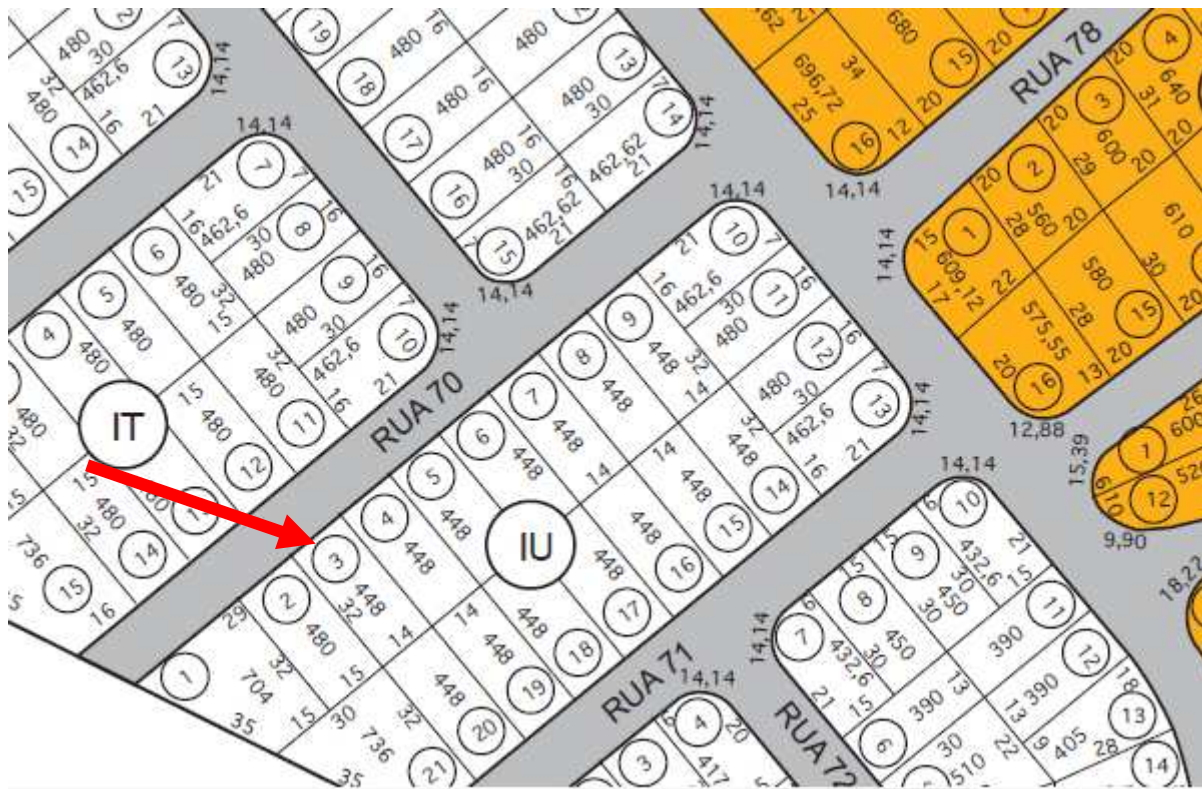
Placa de identificação do Empreendimento



Placa de identificação da quadra IU



LOTE 03 dentro da Quadra IU



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, Itai, 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	450	75.000	166,67	1,00	1,00	0,95	158,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	158,33
2	450	68.000	151,11	1,00	1,00	0,95	143,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	143,55
3	450	100.000	222,22	1,00	1,00	0,95	211,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	211,11
4	463	95.000	205,08	1,00	1,00	0,95	194,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	194,92
5	450	80.000	177,77	1,00	1,00	0,95	168,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	168,89
6	450	60.000	133,33	1,00	1,00	0,95	126,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	126,67
7	450	85.000	188,88	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	40.000	88,88	1,00	1,00	0,95	84,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	84,44

Legenda:

VUB = valor unitário bruto

FAM = fator atualização monetária / locação

FB = fator benfeitoria

FF = fator fonte

VUV = valor unitário de venda

DH = dado homogeneizado

FA = fator de área

FL = fator local

FT = fator topografia

FI = fator infraestrutura

FG = fator gabarito

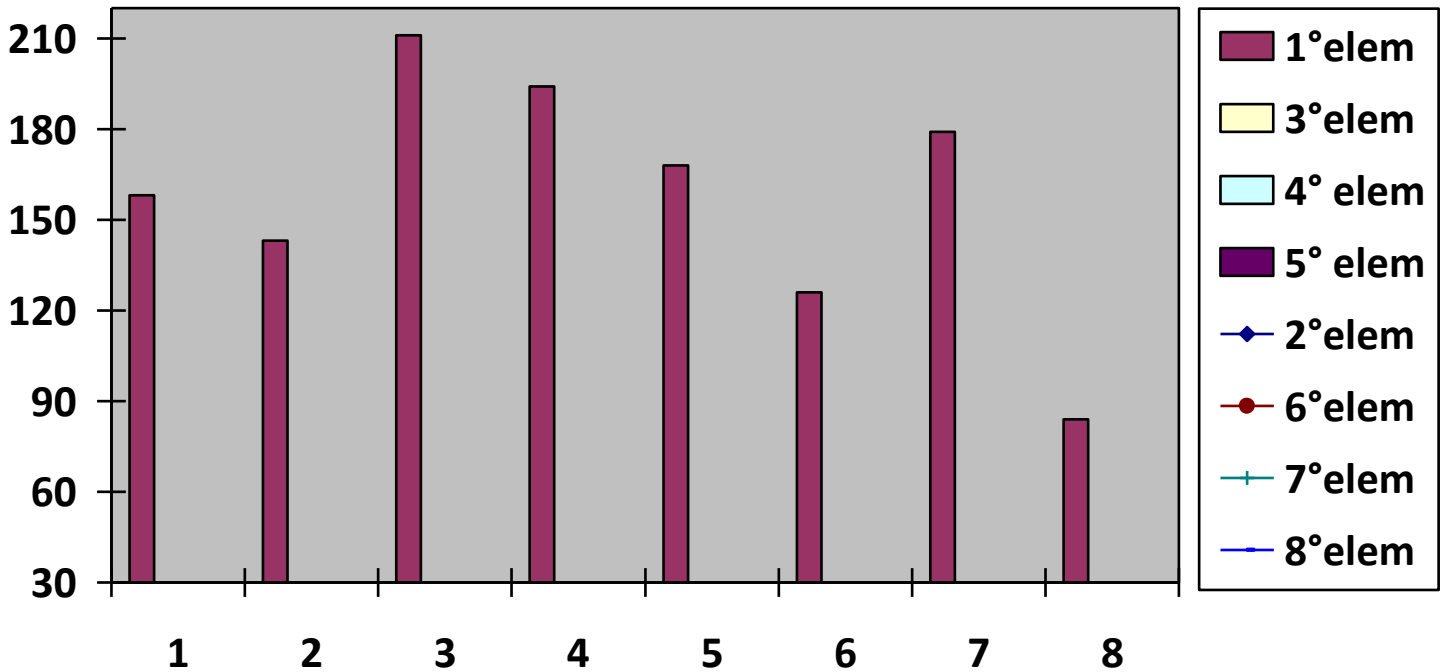
FFR = fator frente

FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 158,41/m²**,
portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:
1.267,35

$$\Sigma = \text{R\$ } 1.267,35 : 8 = \text{R\$ } 158,41/\text{m}^2$$

Limite máximo + 30% **205,93/m²**

Limite mínimo - 30% **110,88/m²**

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens 03 e 08 por estarem fora do intervalo de precisão.

O valor unitário encontrado é de R\$ 161,97/m².

$$\Sigma = \underline{\text{R\$ } 976,80 : 6 = \text{R\$ } 161,97/\text{m}^2}$$

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 03 da quadra "IU"

Vi = At x Vu x Co x Ci

Vi = 448,00m² x R\$ 161,97/m² x 1,00 x 1,00 =

Vi = R\$ 72.563,00 (Setenta e dois mil, quinhentos e sessenta e três reais)

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\$ 72.563,00 (Setenta e dois mil, quinhentos e sessenta e três reais)

Data base 11/2024

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 18 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.

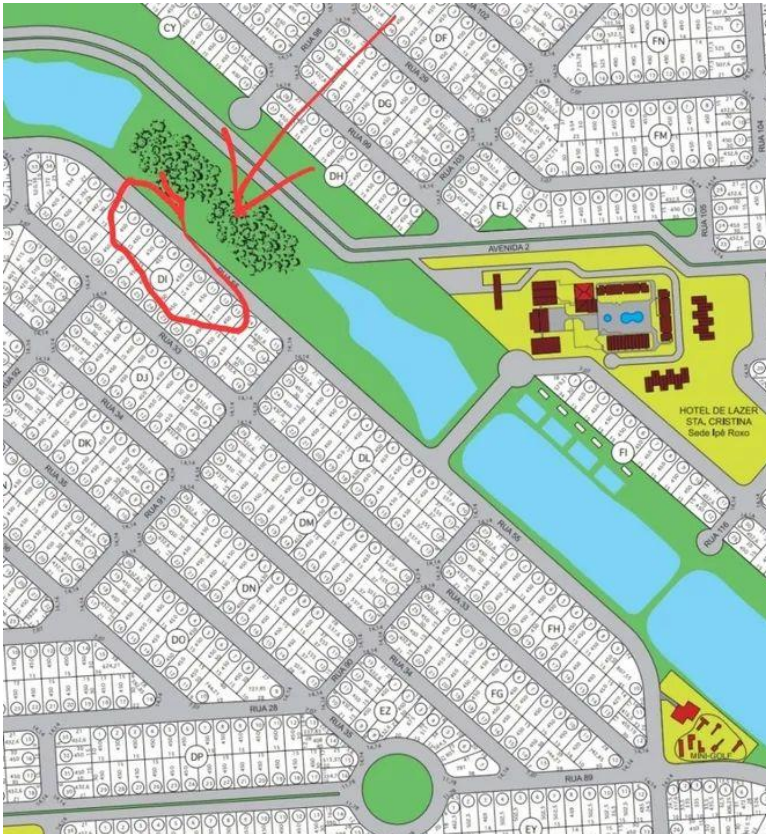
Avaré, 05 de novembro de 2024.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

Pesquisas utilizadas como parâmetros para esta avaliação (Mercado Livre)

Elemento 01



Vendo lote Di no Riviera de Santa Cristina XIII setor iate **R\$ 75.000,00**

Vendo no Riviera XIII em Parapanema SP. Km 273 da rodovia Raposo Tavares, no setor iate, 4 lotes juntos na quadra Di, sendo um no asfalto de frente aos lagos por 110mil e 3 na rua de trás de costa pros lagos por R\$ 75mil cada, ambos de 450m², com luz, quitados sem pendências.

Elemento 02

Lote em condomínio em RIVIERA DE SANTA CRISTINA XIII - Terras de Santa Cristina -
Paranapa
Código do anúncio: 345543H Lote em condomínio no Riviera De Santa Cristiina Xiii a
venda em RIVIERA DE SANTA CRISTINA XIII - Terras de Santa Cristina -
Paranapanema/SP Lote de 450, com linda vista pra represa jurumirim, pronto para
construir. Lote quitado e sem debitos.
R\$ 68.000
Venda
Condomínio
R\$ 1 / mês
IPTU
R\$ 200

Elemento 03

Terreno à venda, Riviera de Santa Cristina XIII - Paranapanema/SP
Código do anúncio: 30375 Ótimos terrenos em Avaré, condomínio Riviera de Santa
Cristina XIII, 450,00m², na estância turística de Paranapanema, Represa do Jurumirim, a
maior de São Paulo, sendo portaria 24 horas, piscina e quadra de tênis.
R\$ 100.000
Venda

Elemento 04

Terreno na Riviera de Santa Cristina XIII com lindo projeto aprovado
Código do anúncio: Riviera-al Terreno com 463m2 na Riviera de Santa Cristina XIII
com lindo projeto aprovado. Venha mora neste oásis e ainda transformar a sua casa em
rentabilidade com aluguéis de temporada.
R\$ 150.000R\$ 95.000
Venda

Elemento 05

Terreno em Riviera de Santa Cristina XIII - Paranapanema
Código do anúncio: 1074 - Riviera de ST Cristina - Setor iate clube - Valor: R\$
80.000,00 - Terreno a venda! - Topografia com aclave - 450 metros

Elemento 06

Terreno em Riviera de Santa Cristina XIII
Vendo terreno na Riviera de Santa Cristina XIII, próximo a Avaré Com 450 metros
quadrados, pronto para construir
R\$ 60.000
Venda
Condomínio
R\$ 300 / mês

Elemento 07

Riviera de Santa Cristina XIII, Terrenos de 450m2, Área de Lazer Completa, Ótima Localização
Código do anúncio: TE00235 Riviera de Santa Cristina XIII Terrenos de 450m2 Área de
Lazer Completa
R\$ 85.000
Venda

Elemento 08

Riviera Santa Cristina Xiii
Código do anúncio: TE0052 Lindo lote quitado no Riviera Santa Cristina XIII,
450,00m², condomínio em constante valorização, terreno plano, rua asfaltada, setor Iate.
O condomínio possui 2 clubes, restaurante, lago, pizzaria, spa, praia artificial, pista de
caminhada. R\$ 40.000
Venda
Condomínio
R\$ 400 / mês
IPTU
R\$ 276

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

Processo nº 1000506-23.2024.8.26.0420

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, engenheiro, CREA nº 5060511386, CPF 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, CRECI 240233, 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 Anna da Silva Rodrigues, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, apresentar os esclarecimentos pelas partes, que seguem.

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, 21 de janeiro de 2025.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

FORMULÁRIO - MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo: 1000506-23.2024.8.26.0420

Nome do beneficiário do levantamento: Alcides Sampaio Junior

CPF/CNPJ: 081 728 588-17

Tipo de Beneficiário:

() Parte

() Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls.____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

(x) Terceiro

Tipo de levantamento: () Parcial

(**x**) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: Fls. 25/26

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.900,00

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ do titular da conta: 081.728.588-17

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 0001

Agência: 0203-8

Conta n^o: 388-3

Tipo de Conta: (x) Corrente () Poupança

Observações: Perito Avaliador

- Alugar
- Comprar
- Lançamentos ▾
- Descobrir

9 fotos

Mapa

Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Parapananema / **Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII**

Venda

R\$ 78.999

450 m²

Piscina

Churrasqueira

Academia

Espaço gourmet

Todas as características ▾

Endereço

Rodovia Raposo Tavares, Km 266 - Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII, Parapananema - SP

Explore a localização do imóvel

Condomínio

R\$ 381

IPTU

R\$ 250

Compartilhar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Parapanema / **Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII**

Venda

R\$ 90.000

Condom

IPTU

isento

 450 m²

 Piscina

✓ Churrasqueira

✓ Condomínio fechado

Academia

✓ Jardim

Todas as características ▾

Endereço

Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII, Paraguanema - SP

Ⓞ Explore a localização do imóvel

Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Parapanema / Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII

Venda

R\$ 60.000

Condomi

IPTU

RS 243

 m²

Piscina

✓ Churrasqueira

✓ Condominio fechado

Academia

 Espaço gourmet

Todas as características ▾

Endereço

Rodovia Raposo Tavares, s/n - Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII, Paranapanema - SP

📍 Explore a localização do imóvel



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

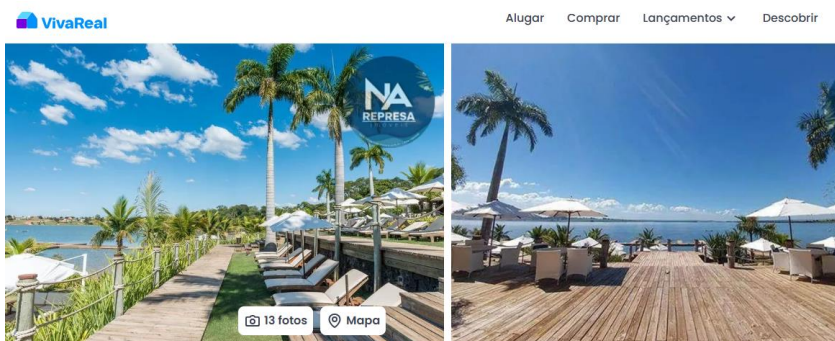
Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Paranapanema / Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII

Venda
R\$ 50.000 * Condomínio R\$ 650 IPTU não informado

450 m² ✓ Condomínio fechado

Endereço
Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII, Paranapanema - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 50.000



Destaque

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Paranapanema / Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII

Venda
R\$ 40.000 * Condomínio R\$ 400 IPTU R\$ 23

450 m² ✓ Condomínio fechado

Endereço
Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII, Paranapanema - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 40.000

