

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII
Setor Marina – Lote 26 Quadra "GM"



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: Espólio de Manoel Batista Desidério

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 DOS IMÓVEIS

4.1 TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para elaboração do presente laudo de avaliação utilizamos dados e descrições dos autos de Fls. 01.

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

A totalidade da área, referente ao lote avaliado, foram extraídos 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 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 dos imóveis.

5.VISTORIA

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

Item 1 - Lote 26 da quadra "GM" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VII, com a seguinte descrição: Faz frente para rua 111 medindo 15,00; pelo lado direito de quem desta rua olha para o imóvel, confronta com o lote 25, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo confronta com o lote 27, medindo 30,00 metros e pelos fundos confronta com o lote 11, medindo 15,00metros, perfazendo a área territorial de 450,00m².

Área do terreno: 450,00 m²	
Medida da frente do terreno: 15,00m	Confrontação da frente: Rua 111
Medida lado direito do terreno: 30,00 m	Confrontação lado direito: lote 25
Medida lado esquerdo do terreno: 30,00 m	Confrontação lado esquerdo: Lote 27
Medida dos fundos do terreno: 15,00m	Confrontação dos fundos: Lote 11

Está localizado dentro do Empreendimento à aproximadamente 1,8km da portaria principal, 2,4Km das Águas da Represa de Jurumirim e 0,5km de um dos principais clubes do referido Empreendimento, chamado Ponto Alto, com frente para rua 111, via sem pavimentação asfáltica, topografia acidentada e não possui nenhum tipo de edificação.

Características dos imóveis:

Formato do terreno: Retangular
Vegetação: Rasteira tipo capim brachiaria
Benfeitorias: Nenhuma
Acesso: Rua 111
Topografia: Acidentada devido captação de água pluvial
Tipo de cercamento: nenhum

Placa de identificação do Empreendimento



Placa de identificação da quadra GM



Foto do lote 26 da quadra GM

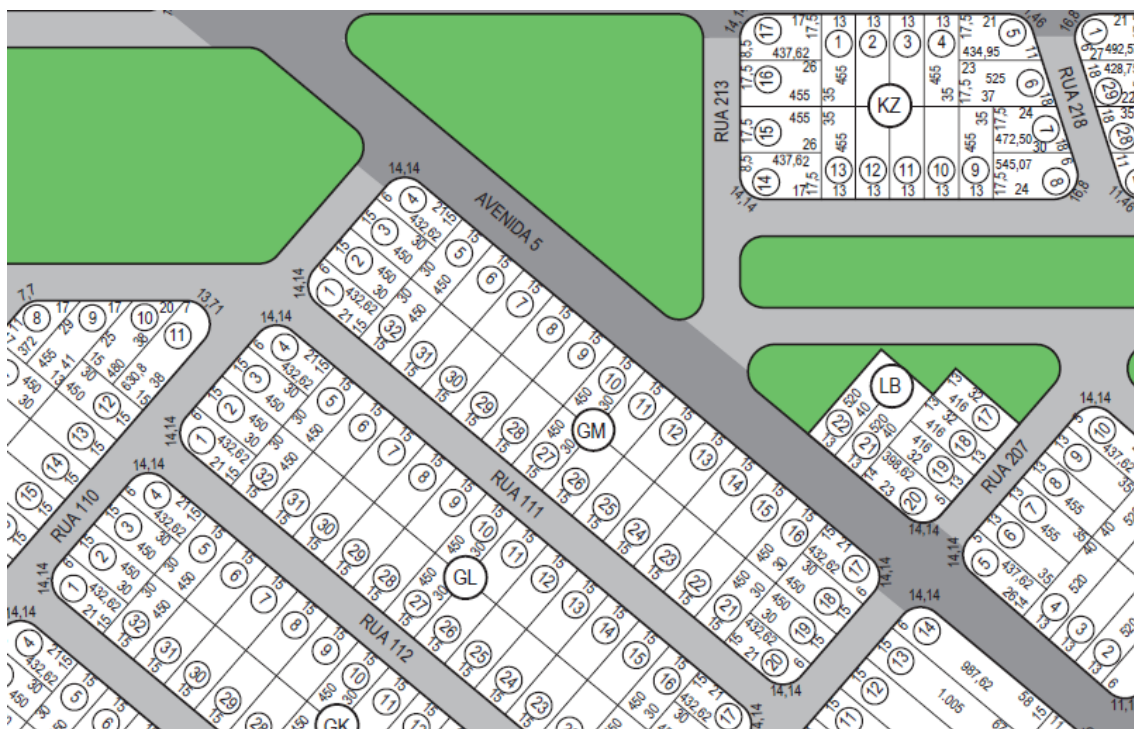


Foto mostra rua 111, via sem pavimentação



Situação dos lotes 07/08, dentro da Quadra JD





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

Os imóveis objetos deste laudo estão localizados dentro do Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII, Setor Marina, 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 os valores dos bens objetos 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	450,00	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
2	450,00	50.000,	111,11	1,00	1,00	0,95	105,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	105,56
3	450,00	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
4	450,00	58.000,	128,89	1,00	1,00	0,95	122,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	122,44
5	450,00	95.000,	211,11	1,00	1,00	0,95	200,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	200,56
6	605,00	150.000,	247,93	1,00	1,00	0,95	235,53	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	235,53
7	450,00	65.000,	144,44	1,00	1,00	0,95	137,22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	137,22
8	455,00	95.000,	208,79	1,00	1,00	0,95	198,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	198,35
9	450,00	50.000,	111,11	1,00	1,00	0,95	105,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	105,56

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

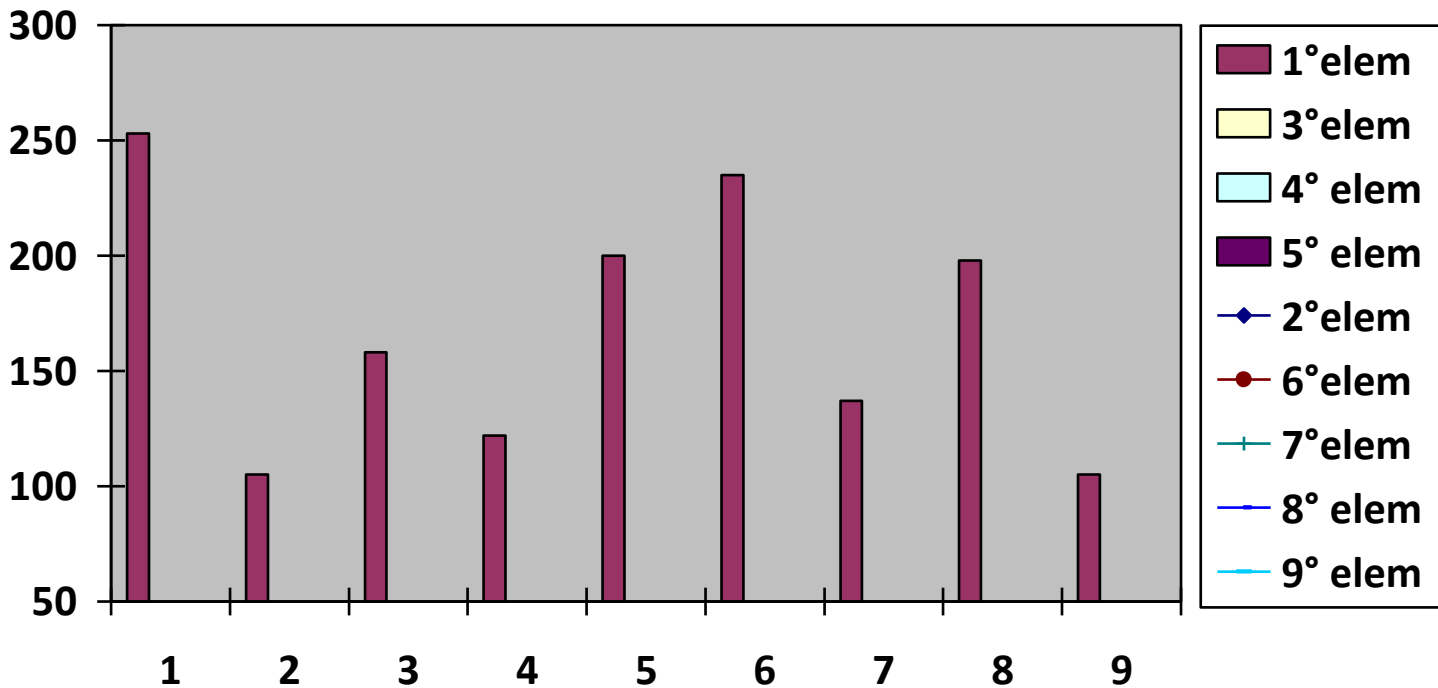
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 168,54/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = \text{R\$ } 1.516,88 : 9 = \text{R\$ } 168,54/\text{m}^2$$

Limite máximo + 30% **219,06/m²**

Limite mínimo - 30% **117,98/m²**

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens 01, 02, 06 e 09 por estarem fora do intervalo de precisão.

O valor unitário encontrado é de R\$ 163,38/m².

$$\Sigma = \underline{\text{R\$ 819,90 : 5 = R\$ 163,38/m}^2}$$

Portanto, devido à localização e características do imóvel, já descritos no corpo deste Laudo, cheguei aos valores unitários, conforme descrito abaixo.

Vi- Valor do imóvel:

At – Área territorial

Vu – Valor unitário

Co – Coeficiente localização

Ct – Coeficiente topografia

- Valor do imóvel:

Item 01 – Lote 26 – quadra "GM"

Lote 26 da quadra "GM"

Vi = At x Vu x Co x Ct

Vi = 450,00m² x R\$ 163,38/m² x 0,95 x 0,90=

Vi = R\$ 62.860,00

A base adotada para determinação dos valores foi o VALOR DE MERCADO, tendo analisado o imóvel sob os aspectos

de localização, área, composição, descrição/especificações, benfeitorias, topografia 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\$ 62.860,00
(Sessenta e dois mil, oitocentos e sessenta reais)

Data base 09/2023

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 17 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, 21 de setembro de 2023.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

Pesquisas utilizadas como parâmetros para esta avaliação (OLX)

Elemento 01

Terreno à venda. Riviera de Santa Cristina XIII. Paranapanema –SP – R\$ 120.000,00

Código do anúncio: 2872 Terreno à venda. Riviera de Santa Cristina XIII. Paranapanema -SP. 450m²

Elemento 02

Terreno em Riviera Santa Cristina XIII – 450,00m² baixei o valor – R\$ 50.000,00

Lote em condomínio fechado, Riviera Santa Cristina XIII, quitado, sem inadimplência de taxas de conservação e melhoramentos, local em constante valorização, possui 2 clubes, pizzaria, restaurante, quadras, spa, pista de caminhada.

Elemento 03

Terreno à venda. Riviera de Santa Cristina XIII - R\$ 75.000,00

Código do anúncio: 2874 Terreno à venda. Riviera de Santa Cristina XIII. Paranapanema -SP. 450m²

Elemento 04

Lote a venda Riviera de Santa Cristina XIII - R\$ 58.000,00

Código do anúncio: 15IQ6QO Lindo lote a venda em rua asfaltada, fica de frente para uma área verde e possui vista definitiva para represa. Excelente topografia, plano. 450 m². Totalmente quitado, sem débitos. Quadra IP- Setor Marina.

Elemento 05

Riviera de Santa Cristina XIII - R\$ 95.000,00

Código do anúncio: TE0067 Lote no Riviera de Santa Cristina XIII , rua asfaltada, linda vista para a represa, setor Marina, 450,00m²

Elemento 06

Riviera de Santa Cristina XIII - R\$ 150.000,00

Código do anúncio: TE0063 Lote no Riviera de Santa Cristina XIII |
Oportunidade, excelente lote com 605m², rua asfaltada, linda vista permanente para a represa, próximo a Marina e clube.

Elemento 07

Riviera Santa Cristina Xiii - R\$ 65.000,00

Código do anúncio: TE0054 Lindo lote quitado em rua tranquila no Riviera Santa Cristina Xiii, Quadra ``MQ´´, setor Marina, 450,00m²

Elemento 08

Riviera Santa Cristina Xiii - R\$ 95.000,00

Código do anúncio: TE0068 Lote com 455m², rua asfaltada, linda vista para a represa, rua asfaltada. /

Elemento 09

Riviera Santa Cristina XIII - R\$ 50.000,00

Lote 450m2 (15x30) plano com energia e fibra óptica na frente, escritura, próximo ao asfalto e bem pertinho do ponto alto e pizzeria com ótimo custo benefício sem dividas e tudo em dia quitado