



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR/SP.**

Processo Digital nº 1002729-59-2023.8.26.0136
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens.
Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Requerido: Ng Kim Mo

Júlio César de Oliveira, perito avaliador, inscrito no CNAI sob n.º 30106, devidamente nomeado por Vossa Excelência nos autos em epígrafe **fl.10** (deis), que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 1º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar aos Autos e apresentar a V.ex.ª as conclusões a que cheguei, consubstanciado no seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE ANALÍTICO

- 1 OBJETIVO DO TRABALHO
- 2 VISTORIA
 - 2.1 Localização
 - 2.2 Características da Região
 - 2.3 Características do Imóvel
 - 2.4 Ocupação do Imóvel
 - 2.5 Estado de Conservação e utilização
 - 2.6 Dados do imóvel



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

- 3 AVALIAÇÃO
 - 3.1 Metodologia Adotada
 - 3.2 Cálculo do Valor de Imóvel
 - 3.3 Especificação da Avaliação
- 4 CONCLUSÃO
- 5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- 6 TERMO DE ENCERRAMENTO

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um lote de terreno **sob nº 14 da quadra EY**, situado no loteamento denominado **THERMAS DE SANTA BARBARA – GLEBA I**, no município de Aguas de Santa Barbara - SP, comarca de Cerqueira César – SP, com a finalidade de venda do imóvel ora penhorado conforme **fls.05/06** dos autos.

As folhas **05** e **06** dos Autos, encontra-se juntada a **Matrícula nº 9.008** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cerqueira César SP, relativa ao imóvel objeto da presente avaliação.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 14 de março de 2.024, às 09:55(nove horas e cinquenta e cinco minutos).



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

Cabe consignar que o imóvel em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de qualquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual do mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada, como eventos construtivos e de habitabilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.

Sobre o imóvel avaliado não foram obtidas as informações sobre arrendatários, parceiros e ou meeiros.

2. VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se próximo Rodovia Pres. Castelo Branco (SP-280), Km nº 292, no município de Aguas de Santa Barbara - SP, sentido Ourinhos – SP / Bauru – SP, na Rua 201, s/n, Condomínio Santa Barbara Resort Residence.

A chegada ao imóvel segue o seguinte roteiro de acesso: saindo da Cidade de Aguas de Santa Barbara - SP, sentido trevo de acesso à Rodovia Presidente Castelo Branco (SP-280), Tomando sentido Ourinhos-SP / Bauru – SP, percorre até altura do KM - 292 (duzentos e noventa e dois) aproximadamente, entrando à direita, deslocando-se até a portaria do condomínio, após portaria percorre pela avenida 100 até avenida 400 pegando a primeira saída a direita, percorre pela avenida 400 até o final, vira a esquerda percorre até a rua 201 chegando no lote, esse trajeto tem mais ou menos 750 metros de estradas de terra.



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

2.2 Características da Região

O imóvel avaliado possui uma topografia normal, sem desnível, de fácil acesso, com **avenidas** e trevos asfaltadas e as **ruas** das quadras e de frente para o terreno sem asfalto (**terra**), sem ligação de energia elétrica e água, sem construção.

2.3 Característica do Imóvel Avaliado

Segundo a descrição da sua matrícula e de acordo com a vistoria realizada, o imóvel avaliado possui uma área de 618,40 (seiscentos e dezoito virgula quanta) m², características e confrontações discriminadas na matrícula nº **9.008**.

2.4 Ocupação

Sem ocupação, construção, energia elétrica, água e benfeitorias

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o terreno avaliado se encontra em bom estado de conservação, limpeza e manutenção, sem anomalias visíveis a olho nu, as quadra e ruas estão bem conservadas.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos, no terreno não foram localizadas, na época da vistoria, construções, como casas, galpões, barracões ou outras benfeitorias.



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

O terreno não possui energia elétrica, instalação de água, recursos hídricos, nascentes, cursos d'água e açudes e minas d'águas.

O terreno localiza-se em área de fácil acesso, sem restrição em épocas de chuvas e próximo a rua e avenidas e rodovia asfáltica.

O terreno localiza-se em área de destaque do condomínio próximo ao Hotel Green Village, Restaurante Pizzaria da Fonte e alguns clubes do condomínio.

2.6 Dados do imóvel – Prefeitura da Est. Hid.de Aguas de Sta. Barbara

PREFEITURA DA EST. HID. DE AGUAS DE STA. BARBARA			
Exercício de 2024			
DADOS DO IMOBILIÁRIO			
Valor de Avaliação	Valor de Venda	Valor de Locação	Valor de Arrendamento
Valor de Avaliação	Valor de Venda	Valor de Locação	Valor de Arrendamento
DADOS PARA ENTREGA			
Valor de Avaliação	Valor de Venda	Valor de Locação	Valor de Arrendamento
Valor de Avaliação	Valor de Venda	Valor de Locação	Valor de Arrendamento
DADOS DO TERRENO			
Área do Terreno	Área do Terreno	Área do Terreno	Área do Terreno
Área do Terreno	Área do Terreno	Área do Terreno	Área do Terreno
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
Área do Terreno	Área do Terreno	Área do Terreno	Área do Terreno
Área do Terreno	Área do Terreno	Área do Terreno	Área do Terreno
DADOS EDIFICADOS			
Área do Terreno	Área do Terreno	Área do Terreno	Área do Terreno
Área do Terreno	Área do Terreno	Área do Terreno	Área do Terreno

3. AVALIAÇÃO

3.1 - Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, "Avaliação de Bens.

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade de avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecimento nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

Em visita a região onde se situa o terreno avaliado, o signatário coletou os dados de terrenos em oferta de venda e com características físicas ao avaliado, assim como dados de oferta e transação de imóveis situados próximos as quadras do avaliado.

Diante da qualidade de amostragem analisadas, o signatário avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, “analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Como fonte dos dados e informações da pesquisa do imóvel avaliado foram coletadas informações com as pessoas abaixo citadas:

- Wesley Camargo – SAC – 011-5039-4777
- Luis Fernando Santana Silva – CPF-303.493.618-43 – Celular 014-99606.3846
- Milton Rodrigues dos Santos – CRESCISP nº 195.565 - Corretor

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”

[illegible]

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

Após as pesquisas na vizinhança, junto a corretores locais, em relação a preços de terrenos análogos e em relação a valores ofertados aos terrenos e algumas comercializações ocorridas no período recente, o valor total do terreno é de R\$ 236.000,00 (duzentos e trinta e seis mil) reais, este valor sendo parcelado em vários meses pelo condomínio.

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

O signatário conclui o valor de mercado de venda do lote terreno sob nº 14 da quadra EY, localizado na Rua 201, s/n, considerando sua condição na data da vistoria e de acordo com as especificações citadas no presente laudo, e de R\$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais).



Júlio César de Oliveira

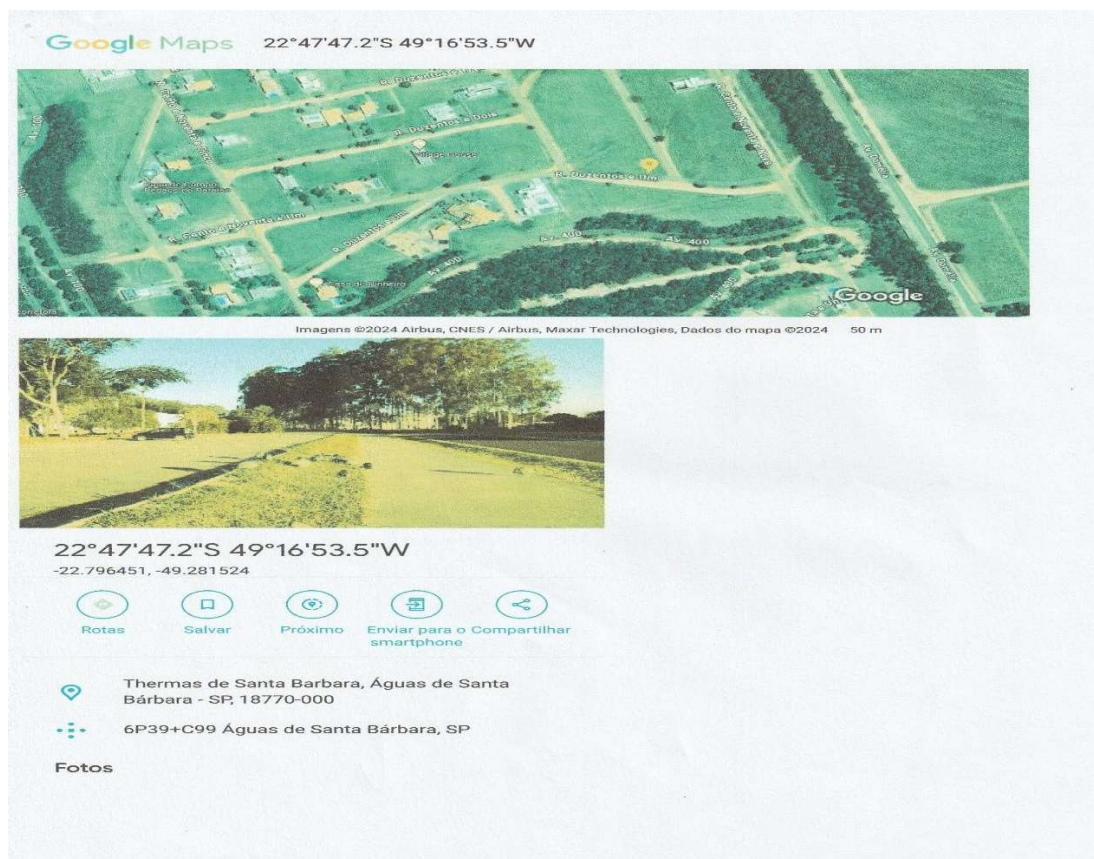
Consultor imobiliário - Perito Avaliador

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, o signatário estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 60.000,00(sessenta mil) reais a R\$135.000,00(Cento e trinta e cinco mil) reais, a curto e longo prazo.

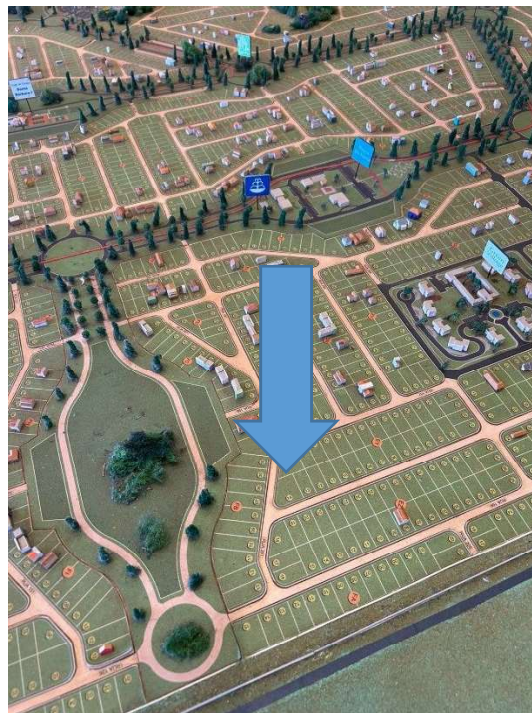
Assim, considerando-se que segundo a ABNT NBR 14653-1, valor de mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”, chega-se ao valor nesta data de R\$ 98.000,00 (noventa e oito mil) reais.

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. LOCALIZAÇÃO E COORDENADAS DO TERRENO.



Consultor imobiliário - Perito Avaliador



A wide-angle photograph of a large, flat, reddish-brown dirt field under a clear blue sky. In the background, there is a line of green trees and some small buildings. A utility pole is visible on the right side of the field.



4 - VISTA DE FRENTE TERRENO - LOTE 14 QUADRA EY.



Consultor imobiliário - Perito Avaliador