



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII
Setor Marina - Lote 34 Quadra "LF"



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: Vânia Rocha Costa



Alcides Sampaio Junior
CREA 5060511386

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.



Alcides Sampaio Junior
CREA 5060511386

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 a seguinte descrição:

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para elaboração do presente laudo de avaliação utilizamos dados do Termo de Penhora de fls. 7 dos 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 dos imóveis.

Item 1 - Lote 34 da quadra "LF" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VII, com área territorial de 409,62m², objeto da Matrícula 18.064.

5.VISTORIA

Atendendo a determinação de fls., no dia 06/10/2021, este perito dirigiu-se ao referido loteamento denominado Terras de Santa

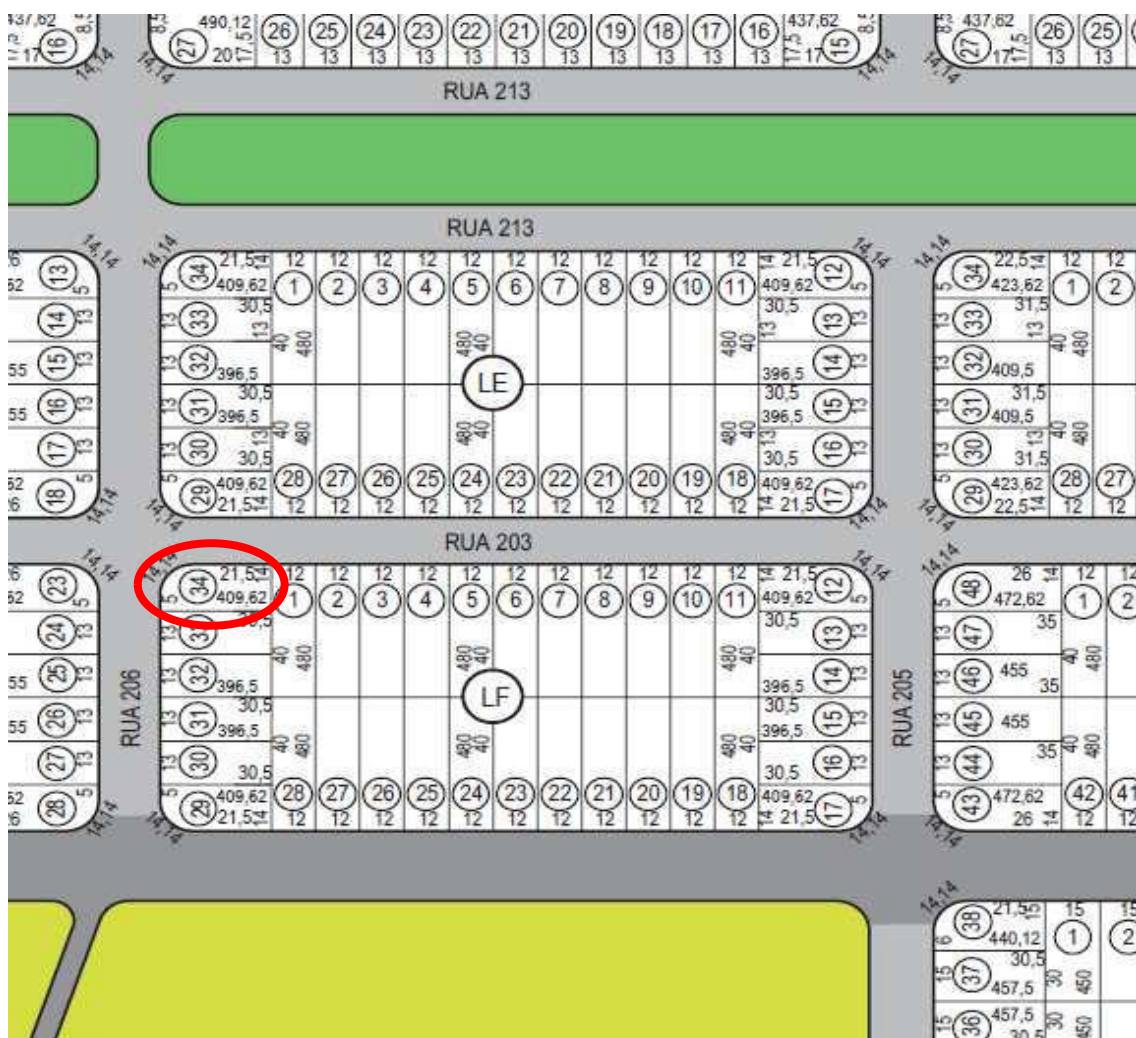


Alcides Sampaio Junior
CREA 5060511386

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:

O lote de terreno nº 34, da quadra "LF", está localizado dentro do Empreendimento à aproximadamente 2,5km da portaria principal, 2,5Km das águas da Represa de Jurumirim e 0,1km de um dos clubes do referido Empreendimento, chamado Ponto Alto.

O lote está localizado na esquina das ruas 206 e rua 203, vias não pavimentadas, topografia com pequeno aclive no sentido dos fundos e não possui nenhum tipo de edificação.





Placa de identificação do Empreendimento



Placa de identificação da quadra LF e ruas 206 e 203





Alcides Sampaio Junior
CREA 5060511386

Foto do lote 34



Rua Coronel Coutinho nº 1204 - Bairro Braz - CEP 18701-250 - Avaré/SP
terragramada@uol.com.br - Cel: (14) 99631 8435



Alcides Sampaio Junior
CREA 5060511386

Fotos mostram ruas 206 e 203 não pavimentadas



Rua Coronel Coutinho nº 1204 - Bairro Braz - CEP 18701-250 - Avaré/SP
terragramada@uol.com.br - Cel: (14) 99631 8435



Alcides Sampaio Junior
CREA 5060511386

Imagens mostram o lote 34 dentro da quadra "LF" e a localização dentro do Empreendimento



Rua Coronel Coutinho nº 1204 - Bairro Braz - CEP 18701-250 - Avaré/SP
terragramada@uol.com.br - Cel: (14) 99631 8435



Alcides Sampaio Junior
CREA 5060511386

O Empreendimento Terras de Santa Cristina possui diversas glebas na região de Paranapanema, Arandu e Itai. 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 marina, distante da Rodovia Raposo Tavares, 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, consequentemente, 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



Alcides Sampaio Junior
CREA 5060511386

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
1	450,00	75.000,00	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	450,00	60.000,00	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
3	450,00	55.000,00	122,22	1,00	1,00	0,95	116,11	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	127,72
4	450,00	80.000,00	177,78	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
5	450,00	90.000,00	200,00	1,00	1,00	0,95	190,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	190,00
6	427,00	50.000,00	117,10	1,00	1,00	0,95	111,24	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	111,24
7	450,00	95.500,00	212,22	1,00	1,00	0,95	201,61	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	211,69
8	450,00	50.000,00	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
9	450,00	65.000,00	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

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

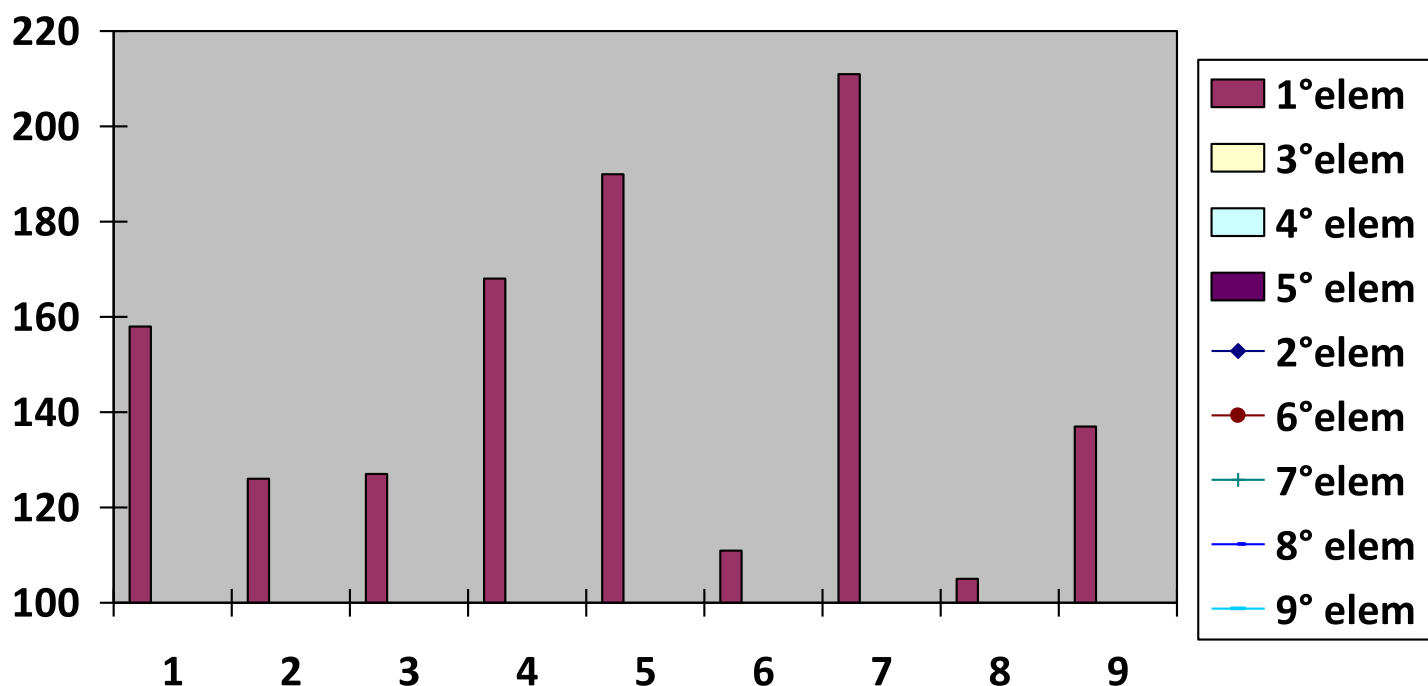
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 148,59/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\sum 1.337,31 : 9 = \text{R\$ } 148,59/\text{m}^2$$

+ 30% **193,17/m²**

- 30% **104,01/m²**

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar o item 07 por estar fora do intervalo de confiança.

O valor unitário encontrado é de R\$ 140,70/m².



Alcides Sampaio Junior
CREA 5060511386

R\$ 1.125,62 : 8 = R\$ 140,70/m²

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

- Valor do imóvel:

Área territorial:

Lote 34 da quadra "LF"

Vi = At x Vu x Co

Vi = 409,62m² x R\$ 140,70/m² x 0,95 =

Vi = R\$ 54.751,86 (Cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos)

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.



Alcides Sampaio Junior
CREA 5060511386

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\$ 54.751,86
(Cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos)

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 20 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, 10 de outubro de 2021.

Alcides Sampaio Junior