



situado na Rod. Pref. Tibiriçá, Rua 21 com Rua 25, nº 13, Quadra BD, Parapanema, SP, Brasil, CEP 18720-000.

VII- PESQUISA

A pesquisa foi realizada nos dias 31 de agosto, 01 e 03 de setembro de 2018 utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABTN - Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral e Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

VIII - DA METRAGEM DO IMÓVEL

Total área terreno = 537,62 m²

IX - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL LOTE RESIDENCIAL EM CONDOMÍNIO FECHADO

Trata-se de lote residencial em condomínio fechado às margens da Represa de Jurumirim;

O empreendimento foi criado em 1981, mas só em 2009 a política de preços e valorização dos lotes passou a vigorar na comercialização dos mesmos;

Existem regras a serem cumpridas por proprietários que queiram construir suas residências no empreendimento, limitando em tipo de construções, recuos e arquitetura;

Possui clube privativo, porém independente para que os proprietários possam usufruir de suas instalações pagando uma taxa extra condominial;

Possui quadras de tênis e quadras de esportes abertas a todos os proprietários;

Os lotes possuem água e energia elétrica fornecidas por companhias de distribuição;



O sistema de captação de esgoto é individual para cada lote, sendo o mesmo através de fossa séptica;

Possui 7 km de suas vias arteriais com asfalto e boa sinalização, as demais são vias de terra sem previsão de asfaltamento das mesmas;

Possui 3250 lotes no total, 107 construções, sendo 35 para moradores fixos e as demais para veranistas;

O imóvel possui matrícula nº 41.634 registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré - SP.

X – LOCALIZAÇÃO: Loteamento Terras de Santa Cristina - Gleba V

O empreendimento está localizado na Estância Turística de Paranapanema, o mais novo polo turístico do Estado de São Paulo.

Possui projeto urbanístico arrojado e está às margens da belíssima Represa Jurumirim, com excelentes opções de lazer, ideal para a prática de esportes náuticos. No Terras de Sta. Cristina V, cenários paradisíacos são um convite à liberdade e bem viver.

O Terras de Sta. Cristina V 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 aconchegante Clube Jurumirim oferece estrutura completa para diversão em família, com piscinas, quadras e campo de futebol, além de um restaurante com cardápio variado, que proporciona deliciosas refeições em um ambiente típico do campo.

Some a isso a proximidade com a Represa Jurumirim e você terá um cenário incrível que, por si só, é um atrativo à parte.

Portaria e vigilância 24 horas, controle de acesso e monitoramento gratuito de alarme.

Um anel viário de vias asfaltadas interliga os principais pontos do empreendimento, garantindo mais conforto e, também, um trânsito seguro.

O Terras de Sta. Cristina V é um empreendimento administrado pela Momentum, a maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil. Seu sistema de administração faz toda a diferença na compra de um lote e na sua manutenção.

XI – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, manutenção do e onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, conduções; enfim toda a infraestrutura do local, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

- 1) O imóvel vistoriado é um lote inserido em um Condomínio de lazer eventual para férias e feriados;
- 2) O lote encontra-se em aspecto que de bem cuidado, uma vez que a manutenção do mesmo é feita pela administradora do empreendimento;
- 3) Um ponto importante é a infraestrutura do local onde o imóvel está inserido. Neste caso, o imóvel possui uma infraestrutura básica, sendo necessário um deslocamento de ao menos 7 km para chegar na cidade mais próxima;
- 4) Existem duas rodovias que dão acesso ao empreendimento. Por uma delas, torna-se necessário a utilização de uma balsa para a travessia da represa de Jurumirim, podendo levar até 1 hora e 15 minutos de espera. Pela outra estrada, temos uma péssima condição de asfalto e sinalização, fazendo com que não se torne uma viagem prazerosa.
- 5) Foi levado em consideração, que quando do lançamento do loteamento, a empresa Momentum distribuiu lotes sem custo a diversos proprietários no intuito de promover o empreendimento. Por este motivo, nas pesquisas realizadas, foram encontrados lotes com preços de venda muito inferiores aos ofertados pela empresa Momentum.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.




Em virtude do exposto acima, cabe a este perito avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de lotes similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, além da desvalorização pela política inicial adotada pela administradora e idealizadora do empreendimento, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de:

Imóvel - R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juíz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, aos 04 dias de setembro de 2018.


ENG.º PAULO ROGÉRIO GARCIA
Perito Judicial
CREA Nº 5.061.829.655



ANEXOS

ANEXO I: Mapa de Localização

ANEXO II: Vista Aérea

ANEXO III: Pesquisa de Mercado de Imóveis à Venda na Região

ANEXO IV: Memorial de Cálculo

ANEXO V: Escritura do imóvel

ANEXO VI: Fotografias tiradas no dia da perícia

ANEXO I - Mapa de localização

Rod. Pref. Tibiriçá, Rua 21 com Rua 25, nº 13, Quadra BD, Paranapanema, SP,
Brasil, CEP 18720-000



ANEXO II - Vista aérea

Rod. Pref. Tibiriçá, Rua 21 com Rua 25, nº 13, Quadra BD, Paranapanema, SP,
Brasil, CEP 18720-000





ANEXO III – Pesquisa de Mercado de Imóveis a Venda na Região

PESQUISA DE MERCADO PARA IMÓVEIS NA REGIÃO						
Nº	Empreendimento	Fonte de Pesquisa	Telefone	Valor do Lote	Área Lote m²	Valor do m²
1	Terras de Sta. Cristina V	Antonio Carlos	(11) 96467-6125	R\$ 14.000,00	432,00	R\$ 32
2	Terras de Sta. Cristina XIII	Eduardo Henrique Gama Costa	(011) 96264-1106	R\$ 15.000,00	450,00	R\$ 33
3	Terras de Sta. Cristina V	Adriano	(11) 97546-0424	R\$ 15.000,00	450,00	R\$ 33
4	Terras de Sta. Cristina XIII	V.M.P. IMOVEIS LTDA - ME	(011) 4525-2372	R\$ 19.900,00	450,00	R\$ 44
5	Terras de Sta. Cristina V	Casabranca Mercado Imobiliário	(15) 2102-8888	R\$ 25.000,00	450,00	R\$ 56
6	Terras de Sta. Cristina VIII	Imobiliária Jm Oliveira Imóveis	(15) 98115-2858	R\$ 30.000,00	450,00	R\$ 67
7	Terras de Sta. Cristina V	Andre Koiti	(11) 97372-2305	R\$ 30.000,00	450,00	R\$ 67
8	Terras de Sta. Cristina VII	Silvana Martino	(11) 94131-1444	R\$ 35.000,00	432,00	R\$ 81
9	Terras de Sta. Cristina VIII	Carlos Martins	(019) 3847-4504	R\$ 38.500,00	450,00	R\$ 86
10	Terras de Sta. Cristina V	Marcelo	(11) 32281027	R\$ 39.500,00	450,00	R\$ 88
11	Terras de Sta. Cristina V	Bevi Imoveis	(19) 3433-9173	R\$ 40.000,00	450,00	R\$ 89
12	Terras de Sta. Cristina V	Raphael	(11) 99284-0067	R\$ 45.000,00	450,00	R\$ 100
13	Terras de Sta. Cristina V	Emanuel	(11) 94781-4873	R\$ 50.000,00	480,00	R\$ 104
14	Terras de Sta. Cristina XIII	Samy Farghaly	(011) 97374-3535	R\$ 48.700,00	450,00	R\$ 108
15	Terras de Sta. Cristina XIII	Alvaro Filho	(019) 97407-2621	R\$ 49.000,00	450,00	R\$ 109
16	Terras de Sta. Cristina V	Red Imoveis	(11) 4741-4800	R\$ 49.900,00	432,00	R\$ 116
17	Terras de Sta. Cristina V	Deal Imóveis Consultoria E Empreendimentos	(15) 3318-1531	R\$ 70.000,00	578,49	R\$ 121
18	Terras de Sta. Cristina XIII	VIDA SERVIÇOS E EDITORA LTDA - ME	(011) 3629-1644	R\$ 60.000,00	450,00	R\$ 133
19	Terras de Sta. Cristina XIII	Loiolajj	(11) 3629-1645	R\$ 60.000,00	450,00	R\$ 133
20	Terras de Sta. Cristina VIII	Aepatrimonio Consultores Imobiliarios	(15) 3035-7400	R\$ 86.000,00	532,00	R\$ 162
21	Terras de Sta. Cristina XIII	Wagner Rodrigues dos Santos	(011) 96971-0227	R\$ 90.000,00	450,00	R\$ 200
22	Terras de Sta. Cristina V	Sistema de Administração Momentum	(14) 3713-1885	R\$ 98.000,00	450,00	R\$ 218

OBS.1: Amostras nºs 01 e 21 foram retiradas do cálculo da média homogeneizada;

OBS.2: Amostras nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 foram retiradas do cálculo da média ponderada;

Fontes de pesquisa: ZAP IMOVEIS; IMOVELWEB, Antonio Carlos, Eduardo Henrique Gama Costa, Adriano, V.M.P. IMOVEIS LTDA – ME, Casabranca Mercado Imobiliário, Imobiliária Jm Oliveira Imóveis, Andre Koiti, Silvana Martino, Carlos Martins, Marcelo, Bevi Imoveis, Raphael, Emanuel, Samy Farghaly, Alvaro Filho, Red Imoveis, Deal Imóveis Consultoria E Empreendimentos, VIDA SERVIÇOS E EDITORA LTDA – ME, Loiolajj, Aepatrimonio Consultores Imobiliarios, Wagner Rodrigues dos Santos, Sistema de Administração Momentum.



ANEXO V – Memorial de Cálculo

Cálculo para determinar valor real do Imóvel

Avaliação considerando-se o valor do m².

Média Aritmética das 22 amostras encontradas.

Média Aritmética = Soma do valor das 22 amostras / 22 amostras.

Média Aritmética = R\$ 2.179,00 / 22

Média Aritmética = R\$ 99,06

Valor do imóvel = área lote x R\$ / m² Média Aritmética

Valor do imóvel = 537,62 m² x R\$ 99,06

Valor do imóvel = R\$ 53.256,55

Média Homogeneizada: Obtida através das considerações observadas pelo Avaliador, que neste caso, optou pela eliminação da amostra de valores mais alto e mais baixo.

Média Homogeneizada = Soma do valor das 20 amostras / 20 amostras.

Média Homogeneizada = R\$ 1.929,00 / 20

Média Homogeneizada = R\$ 96,46

Valor do imóvel = área útil x R\$ / m² média homogeneizado

Valor do imóvel = 537,62 m² x R\$ 99,46

Valor do imóvel = R\$ 51.856,97

Média Ponderada: Determina-se um intervalo percentual para tratamento das amostras.

Média Ponderada = (R\$ 99,06 + 20%) = R\$ 118,87

Média Ponderada = (R\$ 99,06 - 20%) = R\$ 98,26

Observação: Amostras acima de R\$ 118,87 e abaixo de R\$ 98,26 serão retiradas para efeito de cálculos.



Neste caso, foram desconsideradas as amostras de nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, sobrando apenas 05 amostras

Média Ponderada = Soma do valor das 05 amostras dentro da faixa / 05 amostras.

Média Ponderada = R\$ 537,00 / 05

Média Ponderada = R\$ 107,36

Valor do imóvel = área útil x R\$/m² média ponderada

Valor do imóvel = 537,62 m² x R\$ 107,36

Valor do imóvel = R\$ 57.717,49

Conclusão:

Valor Médio Estimado = $\frac{\text{Média Aritmética} + \text{Média Homogeneizada} + \text{Média Ponderada}}{3}$

Valor Médio Estimado = (R\$ 53.256,55 + R\$ 51.856,97 + R\$ 57.717,49) / 3

Valor Médio Estimado = R\$ 54.000,00 (arredondamento de até 1%)

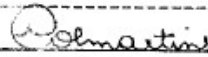
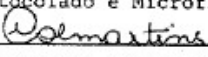
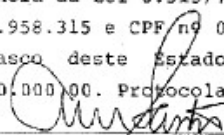
Limite Superior = R\$ 59.400,00 (variação até o máximo de 10% para mais)

Limite Inferior = R\$ 48.600,00 (variação até o máximo de 10% para menos)

Valor do imóvel arbitrado por este Perito nas condições encontradas no dia da vistoria é de **R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)**.



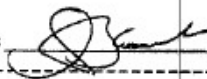
ANEXO V – Escritura do Imóvel

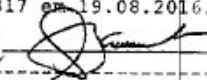
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
	DA COMARCA DE AVARÉ - SP
matrícula = 41.634 =	folha = 001 =
	Avaré, 17 de Maio de 1990.
UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 13 DA QUADRA "BD", do Loteamento TERRAS DE SANTA CRIS TINA- GLEBA V, situado no município de Paranapanema desta comarca medindo 6,00m de frente para a rua nº 25, mais 14,14 m em curva com a rua nº 21; 15,00 m no fundo confrontando com o lote nº 12; 37,00 m do lado direito confrontando com o lote nº 14; 28,00 m do lado esquerdo confrontando com a rua nº 21; encerrando a área total de 537,62 m2.	
CONTRIBUINTE:- 05.0000.0124-1-0-07.	
PROPRIETÁRIA:- MOMENTVM- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Capital deste Estado, na Rua dos Gusmões, nº 639, CGC nº 47.686.555/0001-00.	
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 13.345 deste Cartório.	
A ESCRIVENTE AUTORIZADA:-  MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA MARTINS.	
R-01/41.634 - Avaré, 17 de Maio de 1.990. Pela Escritura de 13.02.1990 das Notas do 169 Tabelionato da Capital deste Estado (Lº 1.521, fls 88 vº) a proprietária supra qualificada representada por Marlene de Almeida Taets, RG nº 5.384.571 e CPF nº 642.172.308-00, V=E=N=D=E=U o imóvel desta matrícula ao ADEMIR JOVANELI, brasileiro, comerciante, RG nº 6.162.925 e CPF nº 562.744.248-49, casado no regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77 com MARIA LUCIA PEREIRA JOVANELI, brasileira, overloquista, RG nº 19.595.390 e CPF nº 140.882.638-04, residente e domiciliado em Fernandópolis deste Estado, na Avenida Afonso Kafaro, nº 1.464- fundos; pelo valor de Rcz\$ 0,40. Protocolado e Microfilmado sob nº 79.020.	
A ESCRIVENTE AUTORIZADA:-  MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA MARTINS.	
R-02/ 41.634 - Avaré, 17 de Maio de 1.995. Pela Escritura de 16.01.92, das Notas do 169 Tabelionato da Capital deste Estado, (Lº 1.703, fls. 52), ADEMIR JOVANELI e s/m MARIA LUCIA PEREIRA JOVANELI, qualificados no R-01, =VENDERAM= o imóvel desta matrícula a CAMILO ALVES DA SILVA NETO, comerciante, RG 16.760.173 e CPF nº 064.190.688-94, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA HELENA GONÇALVES DA SILVA, contadora, RG nº 13.958.315 e CPF nº 032.675.288-95, brasileiros, residente e domiciliado em Osasco deste Estado, na Rua Dorival Seabra, nº 260; pelo valor de Cr\$ 600.000,00. Protocolado e microfilmado sob nº 98.965. REGISTRADO POR: - -  (APARECIDA MARIA DOS SANTOS)-ESCRIVENTE AUTORIZADA. - - - (continua no verso)	

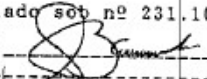
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br)-Visualizado em: 23/4/2018 9:32:45



matrícula	folha
= 41.634 =	= 001 =

Av-03/41.634 - Em 29 de agosto de 2016. REGISTRO ANTERIOR.
Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, averbo e retifico que o imóvel tem origem no R-02/5.690; R-02/12.633 e R-01/13.287 todos datados de 10.06.1981; e o loteamento objeto do R-05/13.345 de 21.07.1981, todos deste Ofício.
A Escrevente Autorizada:  (Gislene Zanlucky).

Av-04/41.634 - Em 29 de agosto de 2016. PENHORA.
Pela certidão de 19.08.2016, do Juízo de Direito do 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Osasco-SP, expedida nos Autos da Ação de Execução Civil (Processo nº 10142435620158260405), protocolo penhora online PH000135134, movida pelo BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, em face dos proprietários CAMILO ALVES DA SILVA NETO e sua mulher MARIA HELENA GONÇALVES DA SILVA, qualificados no R-02, foi determinada a averbação da PENHORA do imóvel desta matrícula, a favor do exequente, para garantia da dívida de R\$ 103.757,59, tendo sido nomeado como fiel depositário o executado Camilo Alves da Silva Neto. Protocolado sob nº 222.317 em 19.08.2016.
A Escrevente Autorizada:  (Gislene Zanlucky).

Av-05/41.634 - Em 12 de abril de 2018. PENHORA.
Pela certidão de 28.03.2018 do Juízo de Direito do 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Osasco-SP, expedida nos Autos de Execução Civil (Processo nº 101693358.2015.8.26.0405), protocolo penhora online PH000204428, movida pelo BANCO BRADESCO S/A, qualificado na Av-04, em face do proprietário CAMILO ALVES DA SILVA NETO, qualificado no R-02, foi determinada a averbação da PENHORA do imóvel desta matrícula, a favor do exequente, para garantia da dívida de R\$ 18.915,74, tendo sido nomeado como fiel depositário o executado Camilo Alves da Silva Neto. Protocolado sob nº 231.101 em 02.04.2018.
A Escrevente Autorizada:  (Gislene Zanlucky).

v

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROGERIO GARCIA SERVICOS DE ENGENHARIA ME e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2018 às 11:06, sob o número WCCO18702114410. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10169333-58.2015.8.26.0405 e código 3269E71.

ANEXO VI – Fotografias tiradas no dia da perícia



FOTO 01 – Vista da entrada do empreendimento



FOTO 02 – Vista da entrada do empreendimento



FOTO 03 – Vista da administração do empreendimento



FOTO 04 – Vista da planta de implantação do empreendimento



FOTO 05 – Vista da localização do lote no empreendimento (em vermelho)



FOTO 06 – Vista da placa de identificação da Rua 25



FOTO 07 – Vista do lote 13, quadra BD (direita Rua 21 e esquerda Rua 25)



FOTO 08 – Vista da Rua 21 pela Rua 25 (lote 13 a esquerda)



FOTO 09 – Vista do lote 13 pela Rua 25



FOTO 10 – Vista do lote 13 pela Rua 21



FOTO 11 – Vista da identificação do clube privado



FOTO 12 – Vista do clube privado



FOTO 13 – Vista do clube privativo



FOTO 14 – Vista da quadra poliesportiva comum do empreendimento



FOTO 15 – Vista das quadras de tênis comuns do empreendimento



Encerramento

O presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA é composto por 24 páginas impressas apenas de um lado só de cada página, rubricadas pelo Perito Avaliador, que subscreve e assina esta última.

São Paulo, 04 de setembro de 2018.


ENG.º PAULO ROGÉRIO GARCIA
Perito Judicial
CREA Nº 5.061.829.655

