



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII
Setor Marina - Lote 06 Quadra "LG"



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: Douglas Boquete



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 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 da Certidão de fls. 8 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 06 da quadra "LG" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VII: Faz frente para rua 203, medindo 12,00 metros; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, confronta com o lote 05, medindo 40,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote 07, medindo 40,00 metros; e pelos fundos confronta com o lote 37 medindo 12,00 metros, encerrando a área territorial de 480,00 m².



5.VISTORIA

Atendendo a determinações de fls., no dia 11/03/2021, 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:

O lotes de terreno nº 06, da quadra "LG", está localizado dentro do Empreendimento à aproximadamente 2,6km da portaria principal, 2,3Km das águas da Represa de Jurumirim e 450,00 metros de um dos clubes existentes no referido Empreendimento, chamado Ponto Alto. Faz frente para via não pavimentada, 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 LG e rua 203



Foto do lote 06





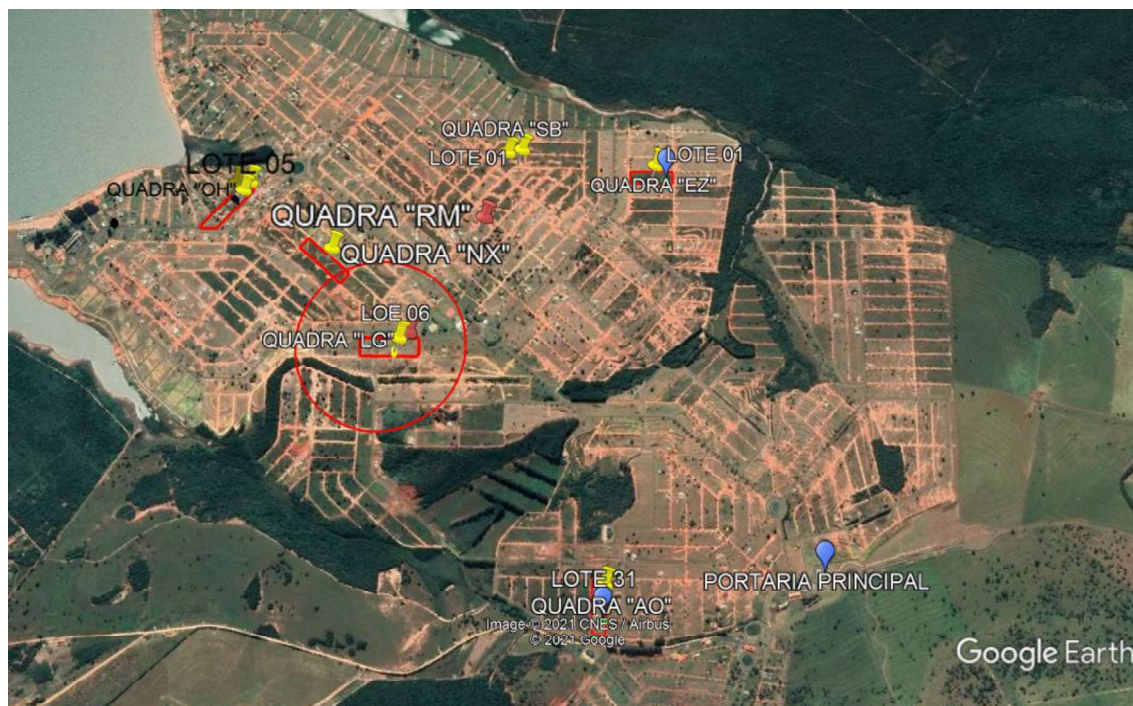
Fotos mostram Rua 203 sem pavimentação



Imagens mostram o lote 06 dentro da quadra "LG" e a localização dentro do Empreendimento



Este documento é uma reprodução não autorizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00869238-80.2020.8.26.0000 e código B9 84590B.



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



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

Este documento é uma reprodução não autorizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00899378-80.2029.8.26.0000 e código B9 8#599B.



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, 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	85.000,00	188,89	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
2	450,00	40.000,00	88,89	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
3	450,00	35.000,00	77,78	1,00	1,00	0,95	73,88	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	73,88
4	450,00	55.000,00	122,22	1,00	1,00	0,95	116,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	116,11
5	432,62	60.000,00	138,69	1,00	1,00	0,95	131,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	131,76
6	450,00	68.000,00	37,78	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
7	900,00	60.000,00	66,67	1,00	1,00	0,95	63,33	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	66,50
8	450,00	27.000,00	60,00	1,00	1,00	0,95	57,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	57,00
9	460,00	50.000,00	108,70	1,00	1,00	0,95	103,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	103,26

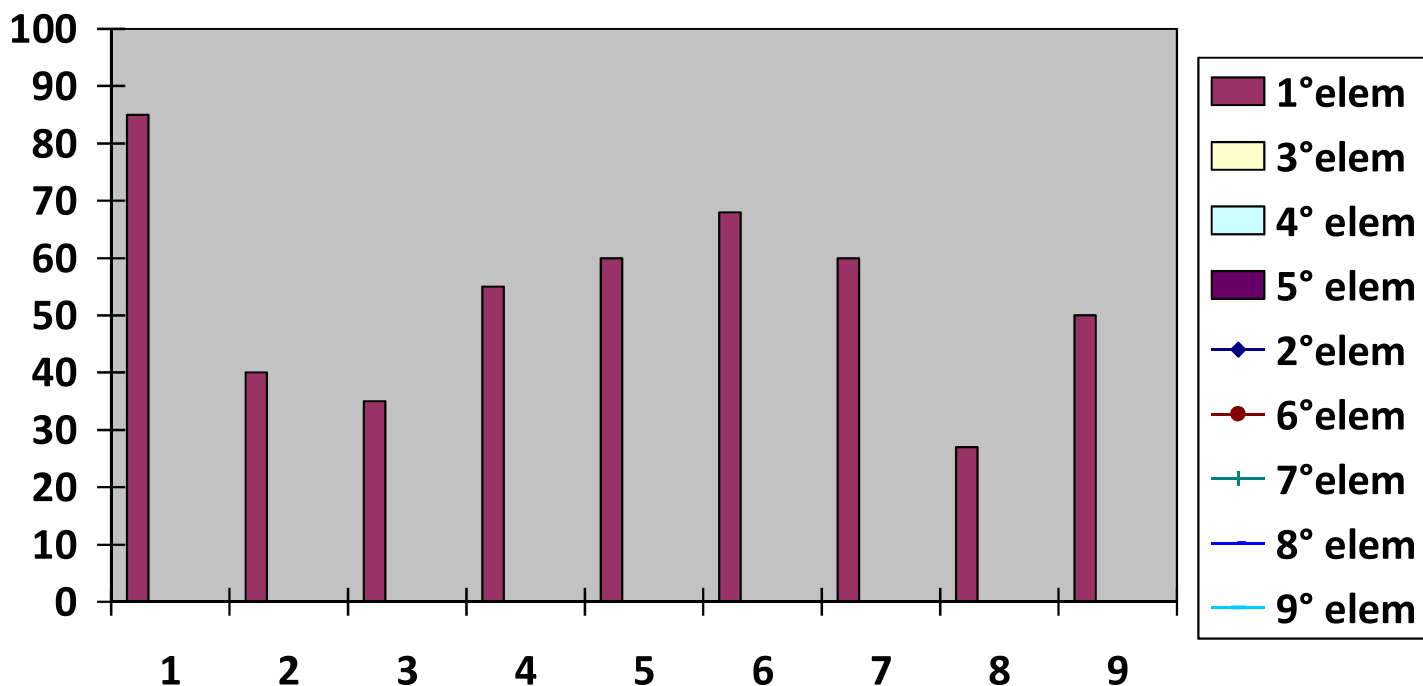
Legenda:

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

Este documento é original e não pode ser reproduzido sem a autorização do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00869274-80.2029.8.26.0000 e código B9 8#599B.



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 106,21/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\sum 955,94 : 9 = \text{R\$ } 106,21/\text{m}^2$$

$$+ 30\% \quad \mathbf{138,07/\text{m}^2}$$

$$- 30\% \quad \mathbf{74,35/\text{m}^2}$$

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens 01, 03, 06, 07 e 08 por estarem fora do intervalo de confiança.

Portanto o valor unitário é de R\$ 108,89/m².

$$\mathbf{\underline{\underline{R\$ 435,57 : 4 = R\$ 108,89/m^2}}}$$

Este documento é propriedade intelectual do escritório de engenharia de Alcides Sampaio Junior e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00889278-80.2029.8.26.0000 e código B9 8#599B.



Devido ao local onde se situa o lote e a procura no mercado imobiliário trabalhamos com o coeficiente de 0,90%.

Portanto, devido à localização, características e estado de conservação dos imóveis, já descritos no corpo deste Laudo, chegamos aos valores unitários conforme descrito abaixo.

Vi- Valor do imóvel:

At – Área territorial

Vu – Valor unitário

Co - Coeficiente

- Valor do imóvel:

Área territorial:

Lote 06 da quadra "LG"

Vi = At x Vu x Co

Vi = 480,00m² x R\$ 108,89/m² X 0,90 =

Vi = R\$ 47.040,48 (Quarenta e sete mil, quarenta e oito reais e quarenta e oito 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.

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\$ 47.040,48
(Quarenta e sete mil, quarenta e oito reais e
quarenta e oito centavos)

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 17 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, 15 de março de 2021.

Alcides Sampaio Junior



Pesquisas utilizadas como parâmetros para esta avaliação

Alguns imóveis à venda no site OLX e Mercado Livre utilizados como parâmetros na avaliação:

Elemento 01

Terreno Santa Cristina XIII

À venda | 450 m²
R\$ 85.000,00

Elemento 02

Lote de 450mts Paranapanema

À venda | 450 m² | Condomínio
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 40.000,00

Elemento 03

Terreno terras de Santa Cristina XIII

À venda | 450 m²
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 35.000,00

Elemento 04

Terras de Sta Cristina XIII

À venda | 450 m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 55.000,00

Elemento 05

Terreno

À venda | 432,62 m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 60.000,00

Este documento é uma reprodução digitalizada e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00669238-80.2029.8.26.0000 e código B9 8#59B.



Elemento 06

Terreno

À venda | 450 m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 68.000,00

Elemento 07

Terreno

À venda | 900 m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 30.000,00 (cada)

Elemento 08

Terreno

À venda | 450 m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 27.000,00

Elemento 09

Terreno

À venda | 460 m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 50.000,00

Este documento é original e não pode ser reproduzido sem a autorização do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00869376-80.2029.8.26.0000 e código B9 8#590B.



PESQUISAS CONFORME ANUNCIADO

Fu05 05, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema

R\$85.000

450 m² totais

Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema

R\$40.000

450 ha totais

Rodovia Raposo Tavares, Km 266, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema

R\$35.000

450 m² totais

Rodovia Raposo Tavares 266, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema

R\$55.000

450 m² totais

Quadra Dj 10, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema

R\$60.000

432.62 m² totais

Quadra Im Lote 05 Sn, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema

R\$68.000

450 m² totais

Riviera De Santa Cristina Xiii - Setor Marina Ga Lotes 25 E 26, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema

R\$30.000

900 ha totais

Dm 25, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema

R\$27.000

450 m² totais

10 Cn 14, Condomínio Riviera De Santa Cristina Xiii, Paranapanema

R\$50.000

460 m² totais