



**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA
DA COMARCA DE PARANAPANEMA - SP.**

Processo nº 1000596-10.2021.8.26.0073

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, engenheiro, CREA nº 5060511386, C.P.F. 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nestes Autos de Carta Precatória – Penhora/Depósito/Avaliação em que Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., promove em face de Laércio Benko Lopes, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção ao R. decisão de fls., apresentar o Laudo de avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 18.064, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré.

Outrossim, requeiro de Vossa Excelência que seja determinado a expedição do competente Mandado de Levantamento dos honorários, conforme formulário M.L.E. abaixo.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 15 de setembro de 2021

Alcides Sampaio Junior

**FORMULÁRIO - MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO****Número do processo:** 1000596 10 2021 8 26 0420**Nome do beneficiário do levantamento:** Alcides Sampaio Junior**CPF/CNPJ:** 081 728 588-17**Tipo de Beneficiário:**☐ Parte☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ Terceiro**Tipo de levantamento:** ☐ Parcial☒ Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):****Tipo de levantamento:**☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Alcides Sampaio Junior

CPF/CNPJ do titular da conta: 081.728.588-17

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 0001

Agência: 0203-8

Conta nº: 388-3

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança**Observações:** Perito Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII
Setor Marina - Lote 15 Quadra "OD"



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: Laércio Benko Lopes



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. 12 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 15 da quadra "OD" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VII: Faz frente para Avenida 05, medindo 15,00 metros; pelo lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel, confronta com o lote 14, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote 16, medindo 30,00 metros; e pelos fundos confronta com o lote 04 medindo 15,00 metros, encerrando a área territorial de 450,00m², objeto da Matrícula 18.064.



5.VISTORIA

Atendendo a determinações de fls., no dia 13/09/2021, 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 lote de terreno nº 15, da quadra "OD, está localizado dentro do Empreendimento à aproximadamente 3,5km da portaria principal, 1,3Km das águas da Represa de Jurumirim e 1,0km de um dos clubes do referido Empreendimento, chamado Ponto Alto.

Faz frente para Avenida 05, via 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 OD e Av 05



Fotos do lote 15





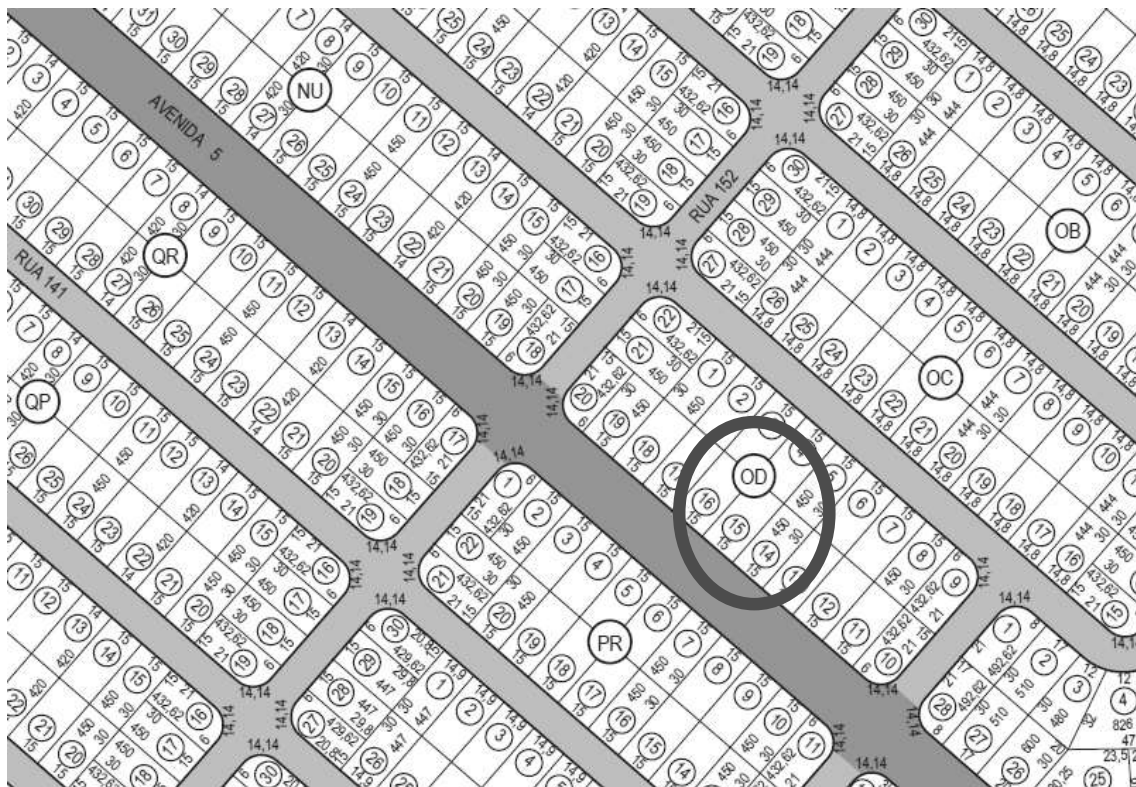
Fotos mostram Av 05 com pavimentação asfáltica





Imagens mostram o lote 15 dentro da quadra "OD" e a localização dentro do Empreendimento





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.

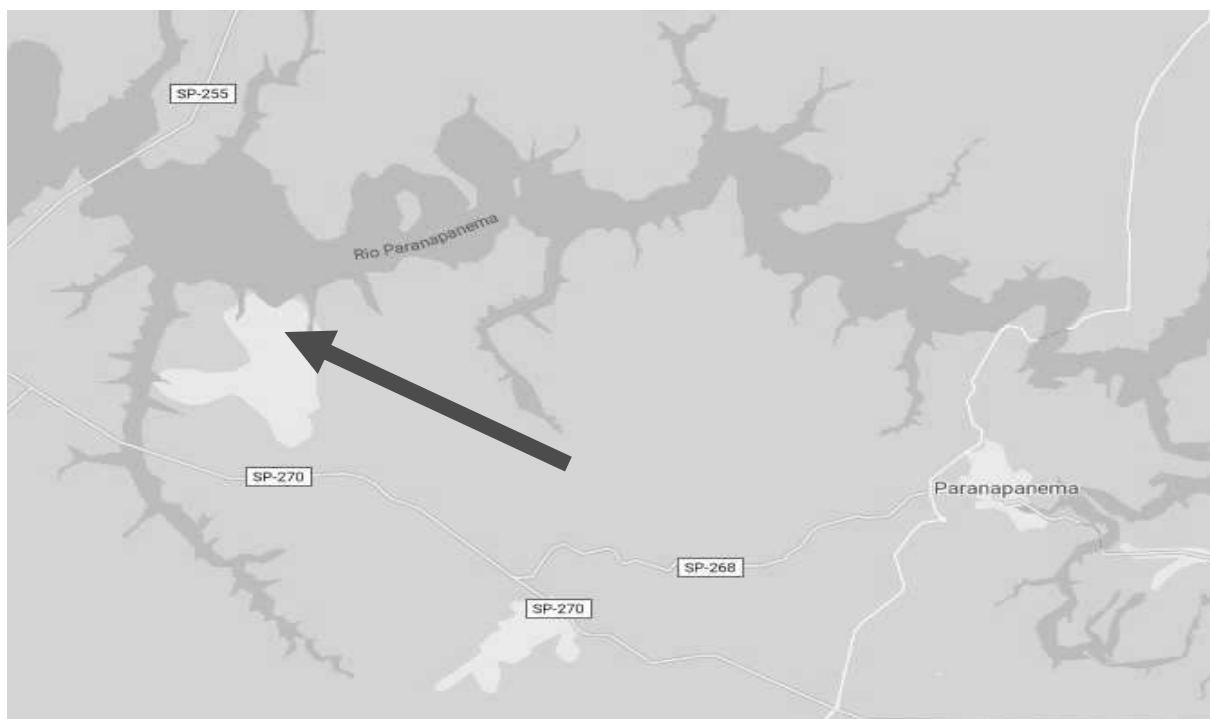
6. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO



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



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 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 m ²	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

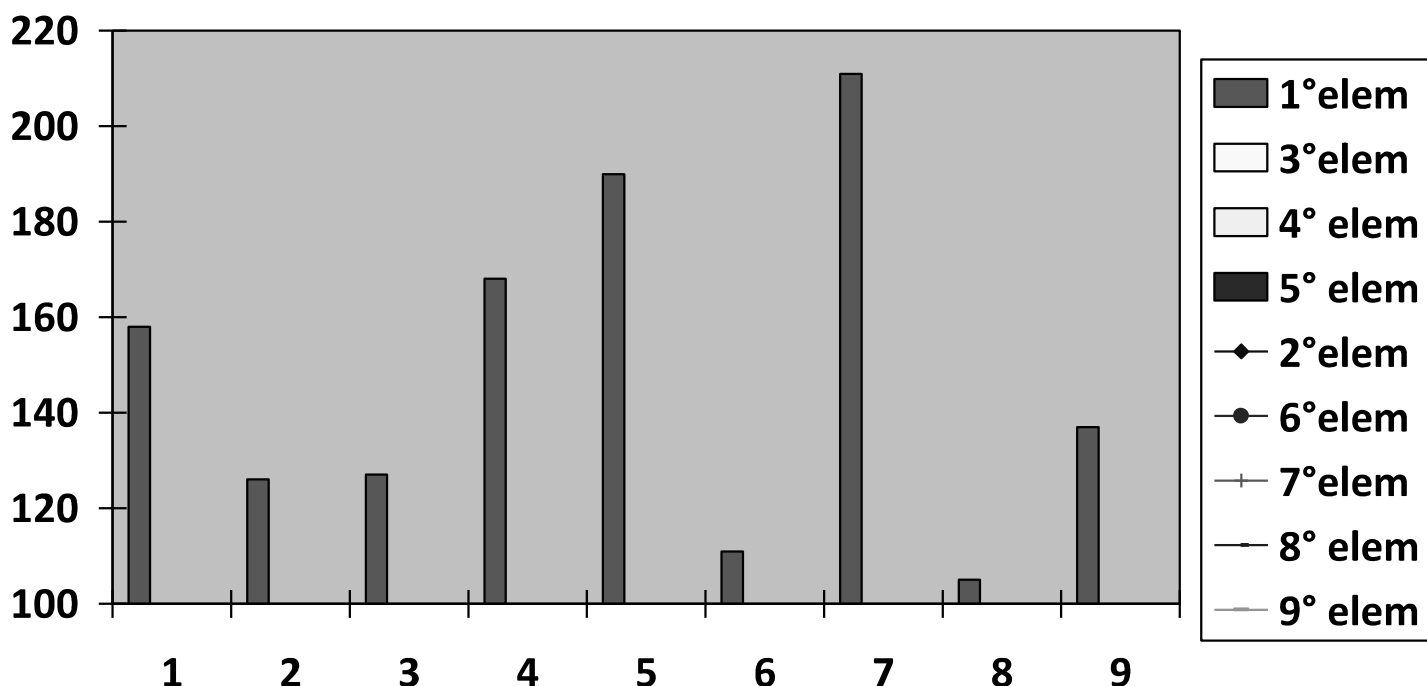
FPR = fator profundidade

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.

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 15 da quadra "AD"

Vi = At x Vu x Co

Vi = 450,00m² x R\$ 140,70/m² x 1,15 =

Vi = R\$ 72.814,00 (Setenta e dois mil, oitocentos e catorze reais)

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\$ 72.814,00
(Setenta e dois mil, oitocentos e catorze reais)

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 19 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 junho 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\$ 75.000,00

Elemento 02

À venda | 450 m² | Condomínio
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 60.000,00

Elemento 03

Terreno terras de Santa Cristina XIII

À venda | 450 m²
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 55.000,00

Elemento 04

Terras de Sta Cristina XIII

À venda | 450 m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 80.000,00

Elemento 05

À venda | 450,00 m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 90.000,00

Elemento 06

Terreno

À venda | 427,00m²
Paranapanema - DDD 14
Terrenos, sítios e fazendas
R\$ 50.000,00

**Elemento 07**

Terreno

À venda | 450 m²

Paranapanema - DDD 14

Terrenos, sítios e fazendas

R\$ 95.500,00

Elemento 08

Terreno

À venda | 450 m²

Paranapanema - DDD 14

Terrenos, sítios e fazendas

R\$ 50.000,00

Elemento 09

Terreno

À venda | 450m²

Paranapanema - DDD 14

Terrenos, sítios e fazendas

R\$ 65.000,00



PESQUISAS CONFORME ANUNCIADO

Terreno à Venda
Terreno 450m2 Terras De Santa Cristina Xiii - Proprietário
Vendedor com identidade verificada
75000 reaisR\$75.000
450 m² totais

Terreno 450 Metros, Rivieira De Santa Cristina, Paranapanema
60000 reaisR\$60.000
450 m² totais

Terreno à Venda
Terreno De 450 M², Condomínio Fechado, Próximo À Represa!
Anunciado há 28 dias
55000 reaisR\$55.000
450 m² totais

Terreno à Venda
Terreno 450 M2 Cond Fechado - Terras De Santa Cristina Xiii
Anunciado há 1 ano
Vendedor com identidade verificada
80000 reaisR\$80.000
450 m² totais

Terreno à Venda
Vendo Terreno Condômino Fechado Em Paranapanema,sp
Anunciado há 13 dias
90000 reaisR\$90.000
30 ha totais

Lote Paranapanema Santa Cristina 7 R\$50.000,00

Lote/Terreno para venda com 427 m² Condomínio Terras de Santa Cristina VII - Paranapanema - SP. Lote 24 da quadra JB aceita carro como parte de pagamento, com 427 m² Condomínio Terras de Santa Cristina VII, Belíssimo condomínio de alto padrão ao lado da Represa de Jurumirim com toda infra estrutura de lazer e esportes na cidade de Paranapanema/SP . Terreno totalmente plano com escritura.



Lotes em Riviera de Santa Cristina XIII R\$ 95.500,00

Detalhes

Categoria

Terrenos, sítios e fazendas

Tipo

Terrenos

Condomínio

R\$ 463

IPTU

R\$ 80

Tamanho

450m²

terreno c/ 450. m2 condomínio Riviera de Santa Cristina XIII R\$ 50.000,00

Detalhes

Categoria

Terrenos, sítios e fazendas

Tipo

Terrenos

Condomínio

R\$ 400

Tamanho

450m²

Terreno nobre com vista para a represa em Riviera de Santa Cristina XIII R\$ 65.000,00

Vendo lote nobre com vista permanente da represa, terreno magnifico. - Lote IN 31 / Setor Iate (o setor mais valorizado do condomínio) - 100% quitado; - IPTU em dia; - Titulo do clube com possibilidade de transferência; - Vista maravilhosa e permanente da represa;

Detalhes

Categoria

Terrenos, sítios e fazendas

Tipo

Terrenos

Condomínio

R\$ 500

IPTU

R\$ 250

Tamanho

450m²



**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA
DA COMARCA DE PARANAPANEMA - SP.**

Processo nº 1000596-10.2021.8.26.0073

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, engenheiro, CREA nº 5060511386, C.P.F. 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nestes Autos de Carta Precatória – Penhora/Depósito/Avaliação em que Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., promove em face de Laércio Benko Lopes, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção ao R. decisão de fls., apresentar esclarecimentos que seguem:

Os parâmetros apresentado na impugnação, são atinentes que falam do Empreendimento Riviera 4 (Letícia) e Riviera 5 (Marcelo), este segundo deixa bem claro que o valor sugerido de R\$ 120.000,00, é com entrada de 1%, ou seja, o remanescente do valor com parcelamento que não foi apresentado na impugnação.

É do conhecimento de todos que a Momentum Empreendimentos Imobiliários oferece parcelamento na venda dos lotes em até 120 meses, com algumas campanhas de descontos ou até quitação do lote, para proprietários que concluam suas edificações no prazo pré-estabelecido, portanto, são valores praticados acima do mercado imobiliário paralelo local.



Para avaliação do lote, utilizei-me de pesquisas através de veículos de busca, OLX e Mercado Livre, conforme apresentado no Laudo, onde, a média alcançada foi o valor atribuído ao lote.

Contudo, Ratifico o Laudo ofertado em todo seu teor, atribuindo o valor do Lote objeto da lide, em:

Valor total da avaliação é de R\$ 72.814,00 (Setenta e dois mil, oitocentos e catorze reais)

Outrossim, requeiro de Vossa Excelência que seja determinado a expedição do competente Mandado de Levantamento dos honorários, conforme formulário M.L.E. abaixo.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 18 de novembro de 2021

Alcides Sampaio Junior