

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina V
Lotes 07 e 08 Quadra "DX"



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Requerido: Fernando Kaue Ramos de Andrade

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 dos imóveis descritos no Termo de Penhora.

DECISÃO – TERMO DE PENHORA – CARTA PRECATÓRIA

Processo nº:	0038051-42.2021.8.26.0100
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços
Exequente:	Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA
Executado:	Fernando Kaue Ramos de Andrade e outro

Juiz(a) de Direito Deprecante: Dr(a). **Márcio Teixeira Laranjo**

Juiz de Direito Deprecado: Uma das Varas Cíveis da Comarca de Avaré/SP

Vistos.

Fls. 198/200 e documentos: **DEFIRO** a penhora dos direitos aquisitivos dos executados Fernando Kaue Ramos de Andrade (CPF nº 371.255.498-29) e Pricila Cristian de Lima (CPF nº 024.821.053-07) por sobre o: **I** - lote de nº 07, quadra DX, do loteamento denominado Terras de Santa Cristina, Gleba V, situado no perímetro urbano de Paranapanema/SP, Comarca de Avaré/SP, matrícula nº 13.345 do CRI de Avaré/SP (Fls. 201/202); e **II** - lote de nº 08, quadra DX, do loteamento denominado Terras de Santa Cristina, Gleba V, situado no perímetro urbano de Paranapanema/SP, Comarca de Avaré/SP, matrícula nº 13.345 do CRI de Avaré/SP.

a seguir.

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para elaboração do presente laudo de avaliação utilizamos dados e descrições das cópias das certidões anexadas às Fls. 08/10 e Certidão do C.R.I. de Avaré/SP.

Não é objeto deste Parecer Técnico, análise de averbações, incidentes ou qualquer tipo de restrições sobre os imóveis deste trabalho.

A totalidade dos lotes avaliados, foi extraída por meio de análise das Certidões **nºs 13.345** do C.R.I. de Avaré/SP, não sendo efetuado por este Engenheiro qualquer tipo de medição ou aferição em campo para apurar os dados fornecidos.

DESCRIÇÃO DO LOTE N° 07 DA QUADRA "DX"

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE AVARÉ / SP

Julio Royai Orlandi
Oficial

CERTIDÃO

CERTIFICADO, atendendo a pedido de pessoa interessada que revendo neste Ofício a meu cargo o Livro nº 02 - REGISTRO GERAL, verifiquei constar na matrícula número **13.345**, o Registro nº 05 datado de 21.07.1981, referente ao registro do Loteamento denominado **"TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA V"**, situado no perímetro urbano de Paranapanema, desta comarca de Avaré-SP, e conforme mapa aprovado pela Prefeitura Municipal de Paranapanema em 14.05.1981, arquivada neste Ofício, onde verifiquei constar o **LOTE Nº 07 DA QUADRA "DX"**, de propriedade de **MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua dos Gusmões nº 639, inscrita no CNPJ sob nº 47.686.555/0001-00; com a seguinte descrição: Faz frente para a Rua 71, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem da referida Rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 06, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote nº 08, medindo 30,00 metros; e, pelos fundos confronta com o lote nº 16, medindo 15,00 metros; encerrando a área de 450,00 metros quadrados. A **presente certidão** extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registrária do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso, conforme indicado abaixo. É o que tenho a certificar conforme pedido feito. (prot/rec. nº 238.887). Avaré, 10 de agosto de 2022.

o clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7SED4-KN9KF-DDC3M-LZHF>

Documento assinado digitalmente

RECEBUEMOS: 02/05/2023 10:00:00 AM. En virtud de la Ley de Acceso a la Información Pública, comunicamos a usted el resultado de la solicitud de acceso a la información pública, la cual se encuentra disponible en el portal de acceso a la información pública en el siguiente enlace: <https://portal.transparencia.gub.uy/consulta/consultas/142-2023-8-26-0903-y-codigo-BB55FE2B>.

6

DESCRIÇÃO DO LOTE N° 08 DA QUADRA "DX"

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE AVARÉ / SP

Julio Rovai Orlandi
Oficial

CERTIDÃO

CERTIFICATO, atendendo a pedido de pessoa interessada que revendo neste Ofício a meu cargo o Livro nº 02 - REGISTRO GERAL, verifiquei constar na matrícula número **13.345**, o Registro nº 05 datado de 21.07.1981, referente ao registro do Loteamento denominado **“TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA V”**, situado no perímetro urbano de Paranapanema, desta comarca de Avaré-SP, e conforme mapa aprovado pela Prefeitura Municipal de Paranapanema em 14.05.1981, arquivada neste Ofício, onde verifiquei constar o **LOTE Nº 08 DA QUADRA “DX”**, de propriedade de **MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua dos Gusmões nº 639, inscrita no CNPJ sob nº 47.686.555/0001-00; com a seguinte descrição: Faz frente para a Rua 71, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem da referida Rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 07, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote nº 09, medindo 30,00 metros; e, pelos fundos confronta com o lote nº 15, medindo 15,00 metros; encerrando a área de 450,00 metros quadrados. **A presente certidão** extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registrária do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso, conforme indicado abaixo. É o que tenho a certificar conforme pedido feito. (prot/rec. nº 238.888). Avaré, 10 de agosto de 2022.

O Engenheiro avaliador e responsável por este trabalho, não tem nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com os proprietários em relação à avaliação dos imóveis objetos deste Parecer Técnico.

A utilização dos resultados obtidos neste trabalho, sua transferência física ou verbal, parcial ou total, para outros, só poderá ser efetuada após autorização por escrito do responsável pela elaboração do mesmo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos.

5.VISTORIA

Atendendo a determinação de fls., no dia 23/02/2023, este perito dirigiu-se ao referido loteamento denominado **Riviera de Santa Cristina – Gleba V**, com a finalidade de efetuar a vistoria nos imóveis e tenho a informar que:

Item 1 - Lote 07 da quadra "DX" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba V, onde mede 15,00 metros de frente para rua 71; 30,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, 15,00 metros, confrontando com lado esquerdo de quem do imóvel olha para rua, com o lote 08; pelo lado direito com o lote 06 e nos fundos com o lote 16, encerrando a área de **450,00m²**, objeto da Matrícula 13.345.

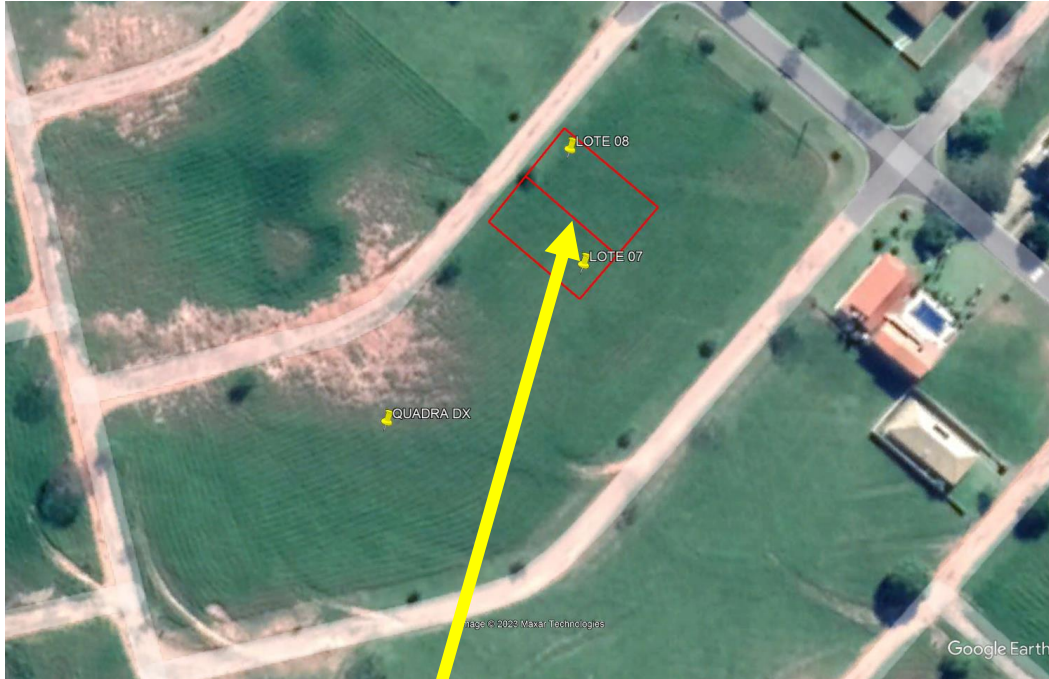
Item 2 - Lote 08 da quadra "DX" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba V, onde mede 15,00 metros de frente para rua 71; 30,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, 15,00 metros, confrontando com lado esquerdo de quem do imóvel olha para rua, com o lote 09; pelo lado direito com o lote 07 e nos fundos com o lote 15, encerrando a área de **450,00m²**, objeto da Matrícula 13.345.

Localizados dentro do Empreendimento à aproximadamente 1,8km da portaria principal, 0,4Km das Águas da Represa de Jurumirim e 1,0km de um dos principais clubes do referido Empreendimento, chamado Clube Jurumirim.

Os lotes são constituídos de topografia plana, estão localizados com frente para via não pavimentada e não possuem nenhum tipo de edificação.

Imagens mostram o lotes 07 e 08 na quadra "DX" e a localização dentro do Empreendimento.

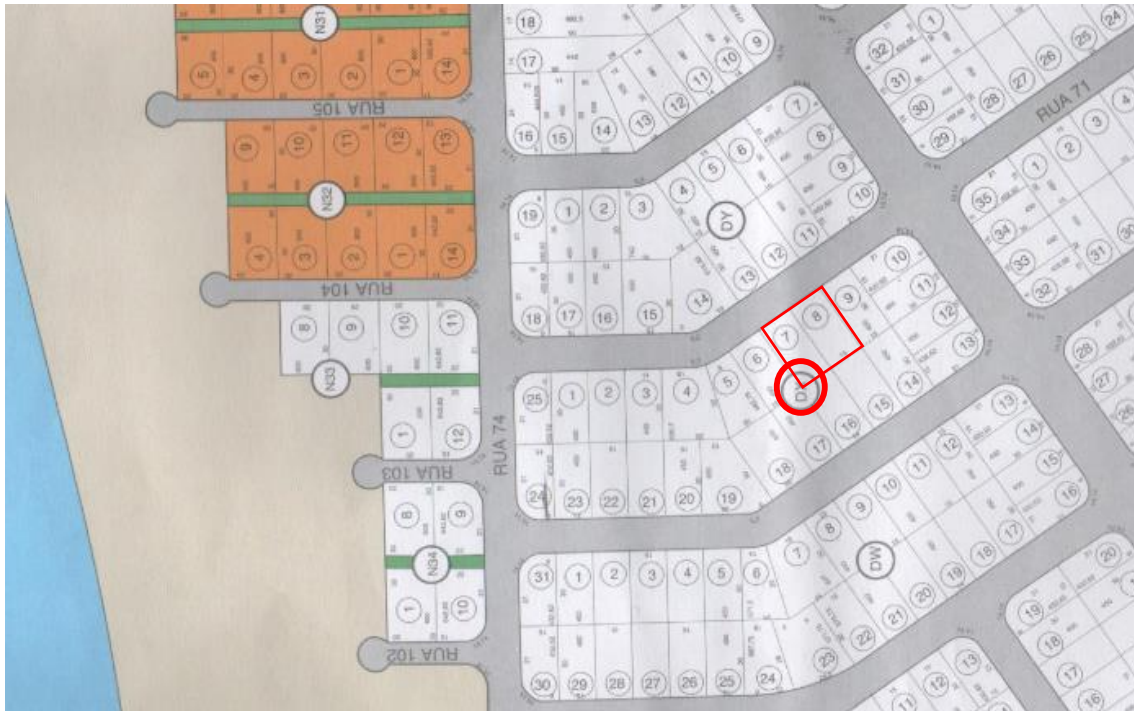
Lotes 07 e 08 dentro da na quadra "DX"



Lotes dentro do Empreendimento



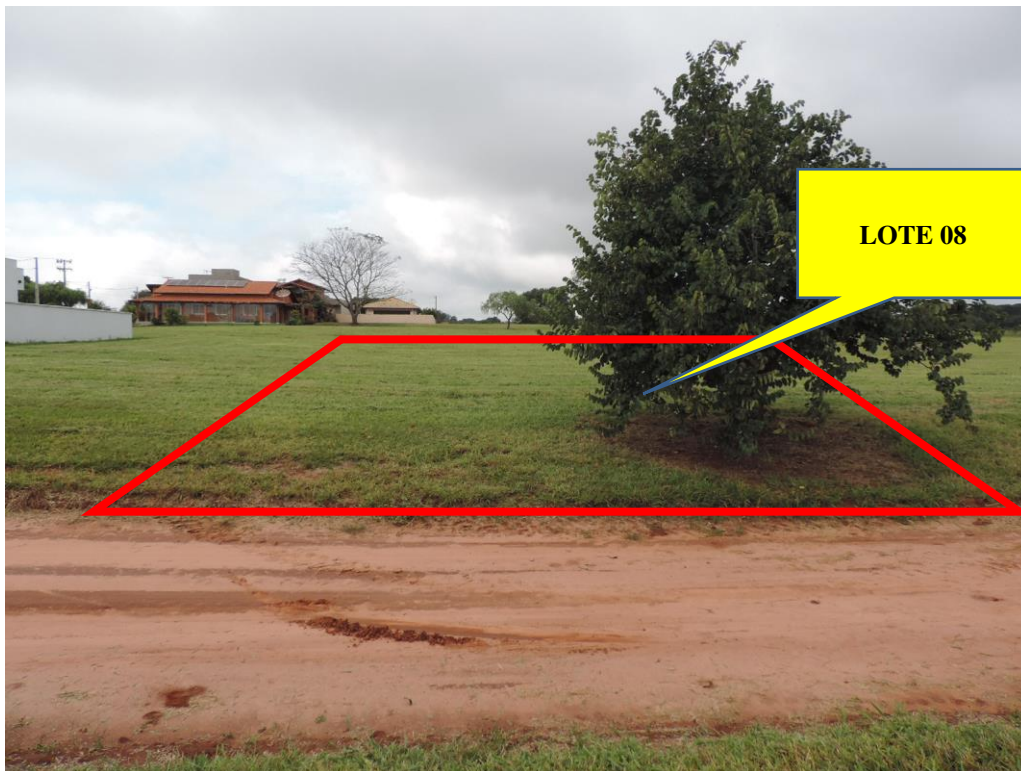
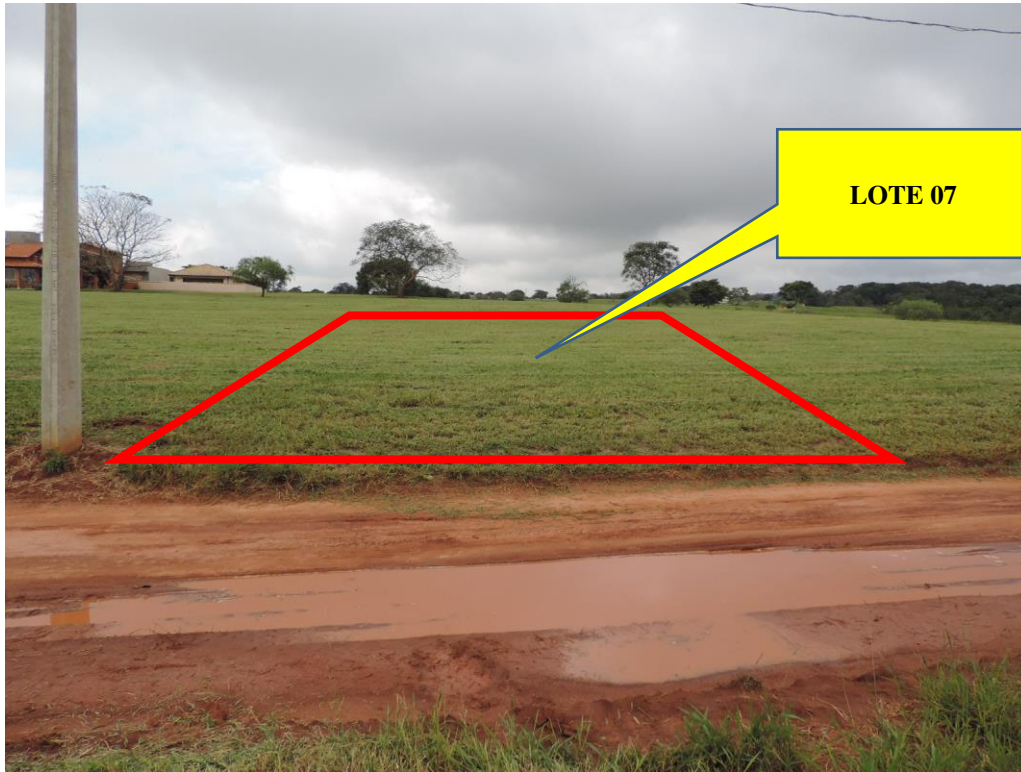
Foto mostra o lotes 07 e 08 na quadra “DX” – Projeto do empreendimento



Placa de identificação da quadra DX rua 71



Foto dos lotes 07 e 08, da quadra DX, frente para rua 71.



Fotos mostram rua 71, via não pavimentada.



Fotos mostram casas no entorno Dos imóveis avaliados



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.

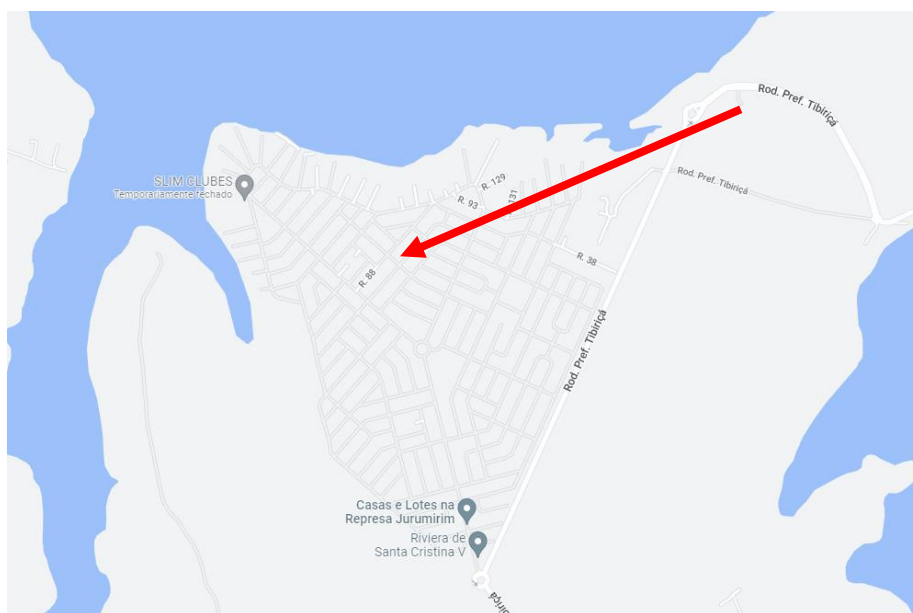
Possui melhoramentos como, água, pavimentação asfáltica nas vias principais, coleta de lixo, rede de energia elétrica, clubes de lazer, transporte, etc.

6. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O imóvel objeto desta avaliação está localizado dentro do Empreendimento Terras de Santa Cristina - Gleba V, que fica distante 5,0Km do centro comercial do município de Paranapanema e 18,0km da Rodovia Raposo Tavares – SP270.

As condições de acesso são favoráveis e com boa praticabilidade durante o ano todo.

A seguir a localização do Empreendimento Riviera de Santa Cristina V.



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, 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	40.000	88,88	1,00	1,00	0,95	84,44	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	92,88
2	450	41.000	91,11	1,00	1,00	0,95	86,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	86,55
3	450	48.000	106,66	1,00	1,00	0,95	101,33	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00		1,00	1,15	116,53
4	578	70.000	121,10	1,00	1,00	0,95	115,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	126,56
5	432,62	100.000	231,14	1,00	1,00	0,95	219,59	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	219,59
6	450	65.000	144,44	1,00	1,00	0,95	137,22	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	150,94
7	450	58.000	128,88	1,00	1,00	0,95	122,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	122,44
8	450	49.000	108,88	1,00	1,00	0,95	103,44	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00		1,00	1,05	108,62
9	450	120.000	266,66	1,00	1,00	0,95	253,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	253,33

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

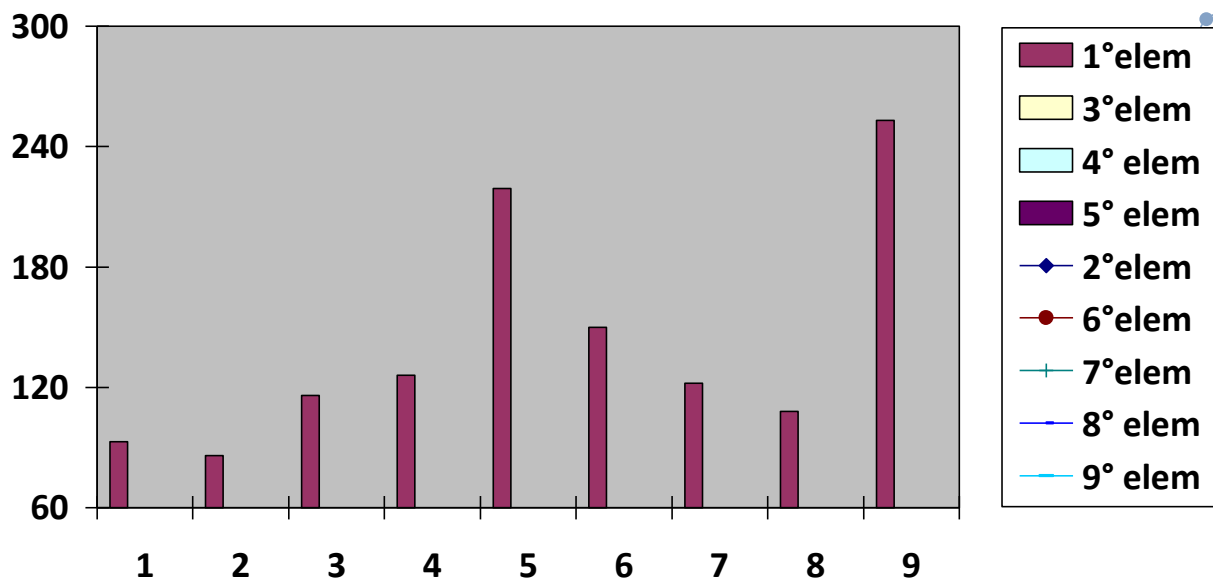
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 142,16/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = 1.279,44 : 9 = \text{R\$ } 142,16/\text{m}^2$$

Limite máximo + 30% **184,81/m²**

Limite mínimo - 30% **99,51/m²**

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens 01, 02, 05 e 09 por estarem fora do intervalo de precisão.

O valor unitário encontrado é de R\$ 125,42/m².

Portanto, devido à localização e características do imóvel, já descritos no corpo deste Laudo, cheguei ao valor unitário conforme descrito abaixo.

Fi – Fator infraestrutura

- Valor do imóvel:

Área territorial:

$$V_i = 450,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 125,42/\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00 =$$

$$V_i = 450,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 125,42/\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00 =$$

Vi = R\$ 56.439,00

A base adotada para determinação dos valores foi o VALOR DE MERCADO, tendo analisado os imóveis 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, as unidades do presente laudo, representadas pelos imóveis já descritos no corpo deste laudo, em:

$$\Sigma = T1 + T2$$

$$\Sigma = R\$ 56.439,00 + R\$ 56.439,00 =$$

Valor total desta avaliação é de R\$ 112.878,00
(Cento e doze mil, oitocentos e setenta e oito reais)

Data base 04/2023

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 20 folhas assinadas digitalmente.

Desde já agradeço a atenção e coloco-me à disposição dos eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 27 de abril de 2023.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386

CRECI 240233

Pesquisas utilizadas como parâmetros para esta avaliação

ELEMENTO 01

Terreno à Venda

Ótimo Terreno, Plano E No Asfalto

Favorito

Anunciado há 5 meses

Proprietário com [identidade verificada](#)

40000 reales R\$40.000

450 m² totais

ELEMENTO 02

Terreno a venda em Terras Santa Cristina V

R\$ 41.000

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. Quadra e lote AT 13 450 m² (15x30) Terreno QUITADO SOMENTE VENDA, sem intenção de troca. TERRENO OK COM ESCRITURA. Direto com proprietário

ELEMENTO 03

Terreno Terras de Santa Cristina Gleba V

R\$ 48.000

Terreno de 450 mts2, totalmente plano e gramado, dentro de um condomínio com portaria e total infraestrutura, clube com piscina, quadra e restaurante, cais marítimo no condomínio, segurança 24h. Vendendo porque não tenho expectativa de uso no curto prazo

ELEMENTO 04

Paranapanema - Terreno Terras de Santa Cristina V - 84753

R\$ 70.000

Tamanho

578m²

Município

Paranapanema

ELEMENTO 05**Vendo terreno de 432m2 no condomínio fechado Terras de Santa Cristina V****R\$ 100.000**

Vendo terreno de 432,62m2 no condomínio fechado Terras de Santa Cristina V, na Estância Turística de Paranapanema, Comarca de Avaré. Lote 25 da Quadra FI

20

ELEMENTO 06**Terreno à venda, 450 m² por R\$ 65.000 - Condomínio Terras de Santa Cristina - Paranapanema**

Terreno à venda, 450 m² por R\$ 65.000 - Condomínio Terras de Santa Cristina - Paranapanema/SP

ELEMENTO 07**R\$ 58.000****Terreno 450 m2 - Paranapanema - Terras De Santa Cristina**

Terreno com 450 metros, na Quadra as, Lote 20, no Riviera de Santa Cristina V. Excelente localização, Vale a pena conferir! - 21/02/2023

ELEMENTO 08**Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 49.000****COD. ZAP1276839**

Condominio Terras De Santa Cristina, Paranapanema - SP

[VER NO MAPA](#)

- 450m²

ELEMENTO 09**Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 120.000****COD. TE007402**

Rodovia Raposo Tavares, Km 266 - Condominio Terras De Santa Cristina, Paranapanema - SP

[VER NO MAPA](#)

- 450m²


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Paranapanema
FORO DE PARANAPANEMA
VARA ÚNICA

Rua Dr. Fortunato Martins de Camargo, 610, Centro - CEP 18720-000,
Fone: (14)3713-1146, Paranapanema-SP - E-mail: paranap@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo nº: **1005871-03.2022.8.26.0073**
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Requerido: **Fernando Kaue Ramos de Andrade**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). DIOGO DA SILVA CASTRO

Vistos.

Homologo o laudo pericial de fls. 67/86.
Expeça-se MLE ao Sr. Perito, conforme formulário acostado às fls. 68.
Após, devolva-se a presente ao juízo deprecante, com nossas homenagens.
Int.

Paranapanema, 23 de maio de 2023.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PARANAPANEMA****FORO DE PARANAPANEMA****VARA ÚNICA**

Rua Dr. Fortunato Martins de Camargo, 610, Centro - CEP 18720-000,

Fone: (14)3713-1146, Paranapanema-SP - E-mail: paranap@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1005871-03.2022.8.26.0073**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Requerido: **Fernando Kaue Ramos de Andrade**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé haver encaminhado esta precatória ao Juízo Deprecante por e-mail. Nada Mais. Paranapanema, 22 de agosto de 2023. Eu, ____, Elaine Aparecida Ribeiro, Escrevente Técnico Judiciário.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**