

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Página | 3

Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII

Setor Marina – Lote 13 Quadra “PR”



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: Sílvio Passarini

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 seque.

Página | 4

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.

Página | 5

4. MEMORIAL DESCRIPTIVO DOS IMÓVEIS

4.1 TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para elaboração do presente laudo de avaliação utilizamos dados e descrições anexados na inicial.

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

A totalidade da área, referente ao lote avaliado, foi extraída por meio de buscas no setor comercial da requerente, não sendo efetuado por este Engenheiro qualquer tipo de medição ou aferição em campo para apurar os dados fornecidos.

O Engenheiro avaliador e responsável por este trabalho, não tem nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com os proprietários em relação à avaliação do imóvel objeto 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 do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos dos imóveis.

Página | 6

5. VISTORIA

Atendendo a determinação de fls., 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:

Item 1 - Lote 13 da quadra "PR" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina - Gleba VII, com a seguinte descrição: Faz frente para rua 141 medindo 15,00; pelo lado esquerdo confronta com o lote 12, medindo 30,00 metros; pelo lado direito confronta com o lote 14, medindo 30,00 metros e pelos fundos confronta com o lote 10, medindo 15,00metros, perfazendo a área territorial de 450,00m².

Área do terreno: 450,00 m²	
Medida da frente do terreno: 15,00m	Confrontação da frente: Rua 141
Medida lado direito do terreno: 30,00 m	Confrontação lado direito: lote 14
Medida lado esquerdo do terreno: 30,00 m	Confrontação lado esquerdo: Lote 12
Medida dos fundos do terreno: 15,00m	Confrontação dos fundos: Lote 10

Está localizado dentro do Empreendimento à aproximadamente 3,5km da portaria principal, 1,6Km das Águas da Represa de Jurumirim e 1,1km de um dos principais clubes do referido

Empreendimento, chamado Ponto Alto, com frente para rua 141, via sem pavimentação asfáltica, topografia plana e não possui nenhum tipo de edificação.

Características do imóvel:

Página | 7

Formato do terreno: Retangular
Vegetação: Rasteira tipo capim brachiaria
Benfeitorias: Nenhuma
Acesso: Rua 141
Topografia: Acidentada devido captação de água pluvial
Tipo de cercamento: nenhum

Placa de identificação do Empreendimento

Placa de identificação da quadra PR



Página | 8

Foto do lote 13 da quadra PR



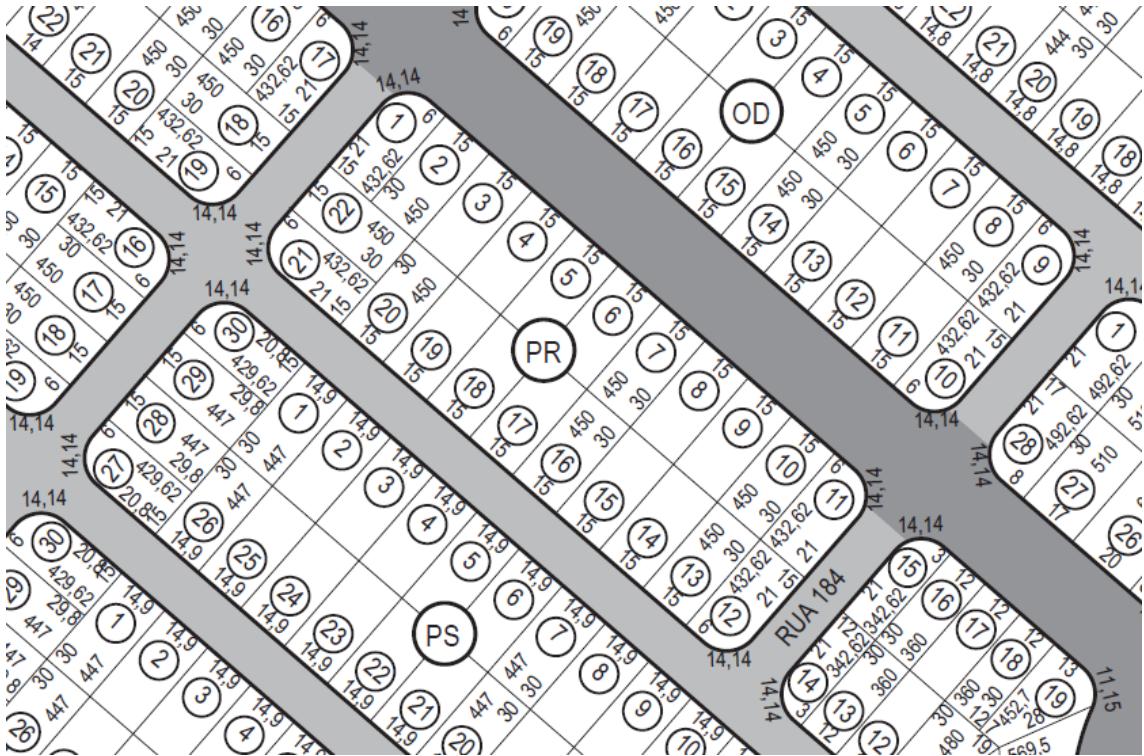
Foto mostra rua 141, via sem pavimentação



Página | 9

Situação do lote 13, dentro da Quadra PR





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.

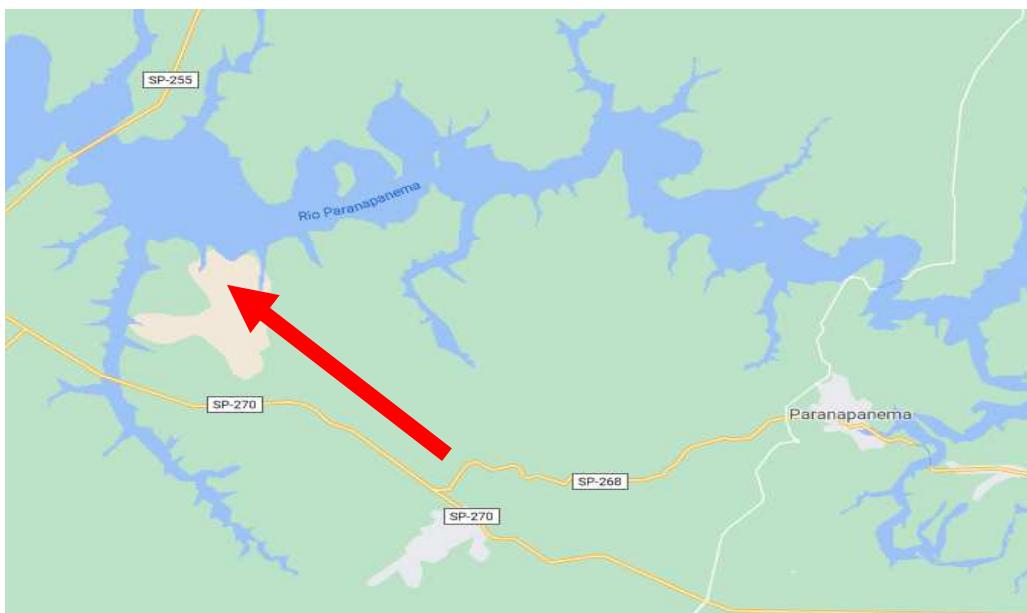
6. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O imóvel objeto deste laudo está localizado dentro do Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII, Setor Marina, distante da Rodovia Raposo Tavares – SP270, 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.

Página | 11



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.

Página | 12

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

Legenda:

VUB = valor unitário bruto

FA = fator de área

FFR = fator frente

FAM = fator atualização monetária / locação

FL = fator local

FPR = fator profundidade

FB = fator benfeitoria

FT = fator topografia

FPC = fator padrão construtivo

FF = fator fonte

FI = fator infraestrutura

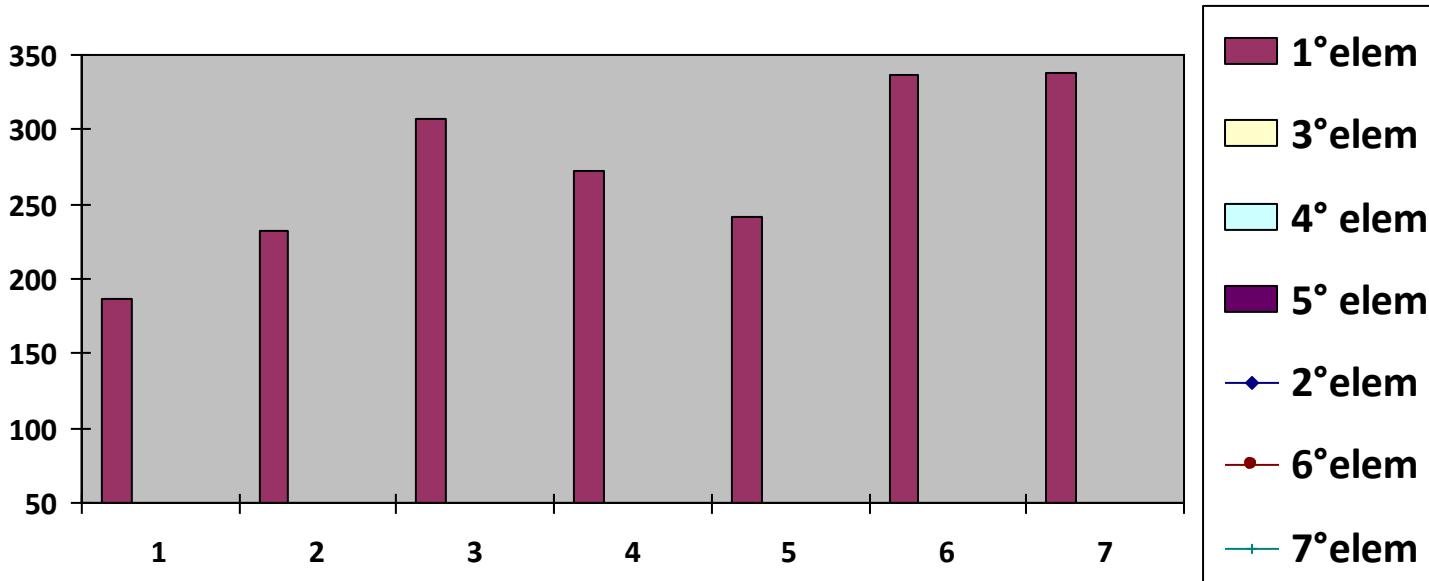
EOS = fator consistência solo

VUV = valor unitário de venda

FG = fator gabarito

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



O Valor médio do m^2 alcançado foi de **R\$ 273,69/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\sum = \text{R\$ 1.915,85} : 7 = \text{R\$ 273,69/m}^2$$

Límite máximo + 30% **355,80/m²**

Limite mínimo - 30% **191,58/m²**

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar o item 01, por estar fora do intervalo de precisão.

$$\sum = \text{R\$ } 1.727,96 : 6 = \text{R\$ } 287,99/\text{m}^2$$

O valor unitário encontrado é de R\$ 287,99/m².

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

Página | 14

Vi- Valor do imóvel:

At – Área territorial

Vu – Valor unitário

Co – Coeficiente localização

Ct – Coeficiente topografia

Ci – Coeficiente infra-estrutura

- Valor do imóvel:

Item 01 – Lote 13 – quadra "PR"

Lote 13 da quadra "PR"

Vi = At x Vu x Co x Ct x Ci

Vi = 450,00m² x R\$ 287,99/m² x 0,90 x 0,80 x 0,90=

Vi = R\$ 83.977,88

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, topografia 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\$ 83.977,88
(Oitenta e três mil, novecentos e setenta e sete reais e oitenta e oito centavos.)

Página | 15

Data base 03/2024

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 16 folhas assinadas digitalmente.

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

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 01 de março de 2024.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233