

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Terras de Santa Cristina – Gleba VI  
Lotes 07 e 08 quadra “LS” – Objeto das Matrículas 58.114 e 58.115



Empreendimento Terras de Santa Cristina – Gleba VII  
Lote 10 quadra “VB” – Objeto da Matrícula 58.116



**Requerente:** Banco Bradesco S/A

**Requerido:** Infinity Industria Comércio e Representações de Ferramentas Ltda

## 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.

206

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 09:40 , sob o número WPRP19700088502  
para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/naetadital/nr/ahtrConferenciaDocumento do informe o processo 1000400-71 2018 8 26 0420 e código 66173445

#### 4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL

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 do imóvel.

**Item 2** - Lote nº 08 da quadra "LS", faz frente para rua 146 onde mede 20,00 metros; pelo lado direito de quem da rua 146 olha para o imóvel confronta com o lote 09 medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo de quem da rua 146 olha para o imóvel confronta com o lote 07 medido 30,00 metros e pelos fundos mede 20,00 metros, encerrando a área de 600,00m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 58.115.

1061

## 5.VISTORIA

Atendendo a determinações de fls., este perito dirigiu-se aos referidos loteamentos denominado Terras de Santa Cristina VI e Terras de Santa Cristina VII, atualmente Terras de Santa Cristina Riviera XIII, com a finalidade de efetuar a vistoria nos imóveis e tem a informar que:

Os lotes nº 07 e nº 08 da quadra "LS" estão localizados na Empreendimento Terras de Santa Cristina **Gleba – VI** e não na **Gleba VII**, como descrito às fls. 01 e atualmente denominado Terras de Santa Cristina Riviera XIII - Setor Iate, localizado dentro do Empreendimento a aproximadamente 3,0km da portaria principal, 0,05Km das águas da represa de Jurumirim e 0,8Km de um dos clubes existentes no referido Empreendimento, onde, possui edificada em alvenaria uma casa com 273,50m<sup>2</sup>, além da área de piscina e jardins.

- São 04 quartos, todos com armário embutidos, sendo dois suítes, banheiro social, salas, cozinha com despensa, área de serviço, cômodo e banheiro.

Toda parte interna possui piso em granito, banheiros e cozinha com revestimento nas paredes até o teto.

- Área de lazer toda avarandada com churrasqueira e área externa com jardins e piscina.

- Lote nº 10 da quadra "VB", está localizado no Empreendimento Terras de Santa Cristina VII, atualmente Terras de Santa Cristina Riviera XIII – Setor

Marina, não existe nenhum tipo de edificação, faz frente para via pavimentada, possui topografia que não passa de 3% de declive e área territorial de 658,44m<sup>2</sup>. Está localizado dentro do Empreendimento a aproximadamente 4,5km da portaria principal, 0,1Km das águas da represa de Jurumirim e 0,3Km de um dos clubes existentes no referido Empreendimento.

O Empreendimento Terras de Santa Cristina, possui diversas glebas na região de Paranapanema, Arandú e Itaí. São geralmente destinados ao lazer, mesmo porque, se encontram às margens da Represa de Jurumirim e caracterizados por uso de predominância residencial. Possuem melhoramentos como, água, pavimentação asfáltica nas vias principais, coleta de lixo, rede de energia elétrica, clubes de lazer, portaria, etc.

### DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

|                                                                                     |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Foto 1 mostra placa de identificação da quadra e rua onde se localiza o imóvel avaliado |
|  | Foto 2 mostra o imóvel avaliado com frente para Rua 187 sem nenhum tipo de edificação   |

**Imagem extraída do google mostra lote 11 da quadra "BO"**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 09:40, sob o número WPRP19700088502 para conferir o original <https://lscasf.tjsp.jus.br/naestadital/na/abrirConferenciaDocumento.do?informe=10004000-71-2018-R-26-NAO-0-e-scdinn-66D34R5>

8

1004

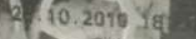


ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 09:40, sob o número WPRP19700088502  
para conferir o original acesse o site <http://esaj.tju.jus.br/naetadigital/nr/ahrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 1000400-71/2018 e o código 6673485

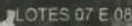
1065



ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 09:40, sob o número WPRP19700088502  
ara conferir o original acesse o site https://esaj.tju.jus.br/naetadital/nr/ahrirConferenciaDocumento do informe o número 1000400-71 2018 8 26 na20 e cadinn 6673485



**Imagem extraída do google mostra lote 11 da quadra "BO"**



QUADRA "LS"

IMAGING 2011 Award Technology

Google Earth

207

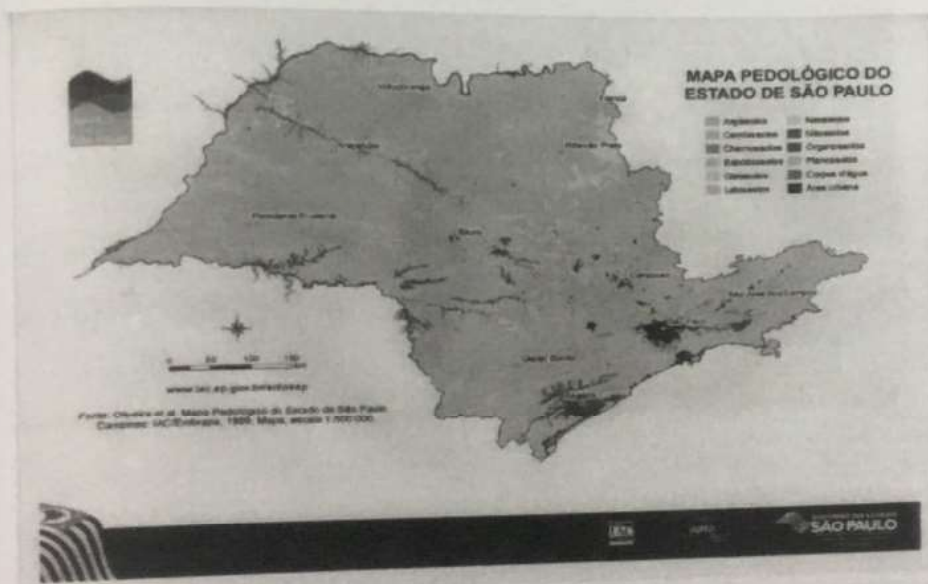


ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 09:40, sob o número WPRP19700088502  
ara conferir o original abraça o site htne://esaj.tjen.jus.br/nasfardital/nofahrit/anferencia/Documentos do infoma o process 1000400-71 2018 8 26 0420 e código 6603485

## 6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Os imóveis estão localizados na Zona Urbana deste município de Paranapanema, em região ocupada por propriedades rurais de diversos tamanhos, como, chácaras, sítios, fazendas e Empreendimentos, onde, as explorações predominantes são o cultivo soja, milho, pecuária, citricultura, cana-de-açúcar e silvicultura, não existindo tendências de modificação a curto e médio prazo.

Na região onde se situa o imóvel objeto desta avaliação a temperatura média anual fica na casa dos 20,0° e as classes de solo predominante na região são Latossolo Vermelho Escuro distrófico, A moderado, textura argilosa, fase relevo suave ondulado e de acordo com a sua Capacidade de Uso é classificado como de Classe II, caracterizado por "terras cultiváveis de cultura sujeitas a despesas com práticas conservacionistas simples de proteção". Dado ao porte do imóvel não se verifica variação interna quanto a esta classificação.

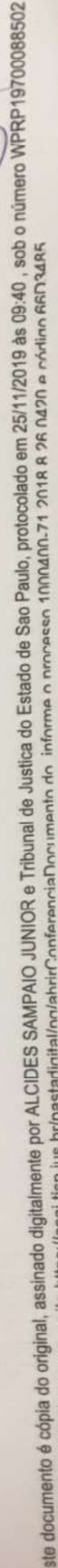


Os aspectos ligados à infraestrutura pública, assim como energia elétrica e sistema viário estão disponíveis nas proximidades.

fig. 60

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 09:40 , sob o número WPRP19700088502

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 09:40 , sob o número WPRP19700088502



este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 09:40 , sob o número WPRP19700088502

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 09:40 , sob o número WPRP19700088502

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

## 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 dos bens objetos deste laudo, efetuei pesquisas no mercado imobiliário na cidade de Paranapanema, Itaí e veículos de busca, onde, obtive os seguintes valores:

#### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

| Imóvel | Valor     | VUB    | FAM  | FB   | FF   | VUV    | FA   | FL   | FT   | FI   | FG   | FFr  | Fesq | FPC | FCs  | FH    | DH     |
|--------|-----------|--------|------|------|------|--------|------|------|------|------|------|------|------|-----|------|-------|--------|
| 82,00  | 60.000,00 | 165,75 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 157,46 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |     | 1,00 | 1,05  | 165,33 |
| 49,00  | 95.000,00 | 211,11 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 200,56 | 1,10 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 |     | 1,00 | 1,265 | 253,71 |
| 65,00  | 80.000,00 | 177,77 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 168,88 | 1,10 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |     | 1,00 | 1,21  | 204,35 |
| 49,00  | 60.000,00 | 133,33 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 126,66 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |     | 1,00 | 1,10  | 139,33 |
| 75,00  | 74.500,00 | 171,26 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 162,70 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |     | 1,00 | 1,155 | 187,92 |
| 49,00  | 85.000,00 | 188,89 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 179,45 | 1,10 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 |     | 1,00 | 1,265 | 227,00 |

1071

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 m<sup>2</sup> alcançado foi de **R\$ 196,27/m<sup>2</sup>**, portanto, o tratamento efetuado através do grau de precisão foi:

+ 25% **245,34**

- 25% **147,20**

Após a homogeneização dos valores, deixamos de utilizar o item 02, por estar fora do intervalo de confiança.

Valor unitário R\$ 196,27/m<sup>2</sup>

### Item 1

Valor do lote

$$900,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 196,27/\text{m}^2 = \text{R\$ } 176.643,00$$

### Item 2

Valor do lote

$$600,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 196,27/\text{m}^2 = \text{R\$ } 117.762,00$$

### Item 3

Valor do lote

$$658,44\text{m}^2 \times \text{R\$ } 196,27/\text{m}^2 = \text{R\$ } 129.232,02$$

Para atribuir valor às edificações, utilizamos a seguinte fórmula:

|                                                | AM <sup>2</sup> | VM <sup>2</sup> | VIDA ÚTIL | IDADE | IDADE% | $C = \frac{(100-K)}{100}$<br>Fator K | EC | CDTRH | VFD/R\$           |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------|-------|--------|--------------------------------------|----|-------|-------------------|
| Edificação casa                                | 273,50          | 2.083,44        | 60        | 18    | 30     | 10,6                                 | b  | 0,894 | 509.419,83        |
| Edificação área piscina                        | 230,00          | 1.385,02        | 60        | 18    | 30     | 10,6                                 | b  | 0,894 | 284.787,81        |
| <b>Valor total apurado para às edificações</b> |                 |                 |           |       |        |                                      |    |       | <b>794.207,64</b> |

## Legenda:

AM<sup>2</sup> - Área em m<sup>2</sup>  
 VM<sup>2</sup> - Valor em m<sup>2</sup>  
 COTRH - Coeficiente de Depreciação da Tabela Ross-Heidecke  
 EC - Estado de Conservação  
 VFD - Valor final depreciado

Após todas as colocações acima, chegamos aos valores em R\$ para os itens:

| Itens                              | Valor lote | Valor edificação | Valor total/R\$     |
|------------------------------------|------------|------------------|---------------------|
| Item 01                            | 176.643,00 | 794.207,64       | <b>1.088.612,64</b> |
| Item 02                            | 117.762,00 |                  |                     |
| Item 03                            | 129.232,00 |                  | 129.232,00          |
| <b>VALOR TOTAL DESTA AVALIAÇÃO</b> |            |                  | <b>1.217.844,64</b> |

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, as unidades do presente laudo, representadas pelos imóveis já descritos no corpo deste laudo, em:

**R\$ 1.217.844,64 (UM MILHÃO, DUZENTOS E DEZESSETE MIL OITOCENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS).**

## 9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 20 folhas.

Este Perito coloca-se a disposição de Vossa Excelência para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

Avaré, 25 de novembro de 2019

Alcides Sampaio Junior