

**Júlio César de Oliveira**

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR/SP.**

Processo Digital nº 1000309-47-2024.8.26.0136
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens.
Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Requerido: Jorge Francisco Giorgi

Júlio César de Oliveira, perito avaliador, inscrito no CNAI sob n.º 30106, devidamente nomeado por Vossa Excelência nos autos em epígrafe **fl.14** (quatorze), que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 2º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar aos Autos e apresentar a V.ex.ª as conclusões a que cheguei, consubstanciado no seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**ÍNDICE ANALÍTICO**

- 1 OBJETIVO DO TRABALHO
- 2 VISTORIA
 - 2.1 Localização
 - 2.2 Características da Região
 - 2.3 Características do Imóvel
 - 2.4 Ocupação do Imóvel
 - 2.5 Estado de Conservação e utilização
 - 2.6 Dados do imóvel



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

- 3 AVALIAÇÃO
 - 3.1 Metodologia Adotada
 - 3.2 Cálculo do Valor de Imóvel
 - 3.3 Especificação da Avaliação
- 4 CONCLUSÃO
- 5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- 6 TERMO DE ENCERRAMENTO

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um lote de terreno **sob nº 08 da quadra 1Z**, situado no loteamento denominado **THERMAS DE SANTA BARBARA – GLEBA I**, no município de Aguas de Santa Barbara - SP, comarca de Cerqueira César – SP, com a finalidade de venda do imóvel ora penhorado conforme **fls.05/06** dos autos.

As folhas **05** e **06** dos Autos, encontra-se juntada a certidão nº 43.519 datada de 06/01/2023 onde consta os dados da **Matrícula nº 6.600 registro 03** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cerqueira César SP, relativa ao imóvel objeto da presente avaliação.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 15 de maio de 2.024, às 11:45(onze horas e quarenta e cinco) minutos.

Cabe consignar que o imóvel em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de qualquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual do mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada, como eventos construtivos e de habitabilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.

Sobre o imóvel avaliado não foram obtidas as informações sobre arrendatários, parceiros e ou meeiros.

2. VISTORIA

2.1 Localização

O imóvel avaliado, situa-se próximo Rodovia Pres. Castelo Branco (SP-280), Km nº 292, no município de Aguas de Santa Barbara - SP, sentido Ourinhos – SP / Bauru – SP, na Rua 201, s/n, Condomínio Santa Barbara Resort Residence.

A chegada ao imóvel segue o seguinte roteiro de acesso: saindo da Cidade de Aguas de Santa Barbara - SP, sentido trevo de acesso à Rodovia Presidente Castelo Branco (SP-280), Tomando sentido Ourinhos-SP / Bauru – SP, percorre até altura do KM - 292 (duzentos e noventa e dois) aproximadamente, entrando à direita, deslocando-se até a portaria do condomínio, após portaria percorre pela avenida 100 até avenida 500 pegando a primeira saída a direita, percorre pela avenida 500 até o final, vira a esquerda saindo a direita na rua 215 percorre por aproximadamente 400 metros, chegando no lote 08 da quadra IZ a esquerda.



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

2.2 Características da Região

O imóvel avaliado possui uma topografia normal, sem desnível, de fácil acesso, com **avenidas** e trevos asfaltadas e as **ruas** das quadras e de frente para o terreno sem asfalto (**terra**).

2.3 Característica do Imóvel Avaliado

Segundo a descrição da sua matrícula e de acordo com a vistoria realizada, o imóvel avaliado possui uma área de 450,00 (quatrocentos e cinquenta) m², características e confrontações discriminadas na matrícula nº **6.600 R-03**.

2.4 Ocupação

Sem ocupação, construção, energia elétrica, água e benfeitorias

2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o terreno avaliado se encontra em bom estado de conservação, limpeza e manutenção, sem anomalias visíveis a olho nu, as quadra e ruas estão bem conservadas.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos, no terreno não foram localizadas, na época da vistoria, construções, como casas, galpões, barracões ou outras benfeitorias.

O terreno não possui energia elétrica, instalação de água, recursos hídricos, nascentes, cursos d'água e açudes e minas d'aguas.



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

O terreno localiza-se em área de fácil acesso, sem restrição em épocas de chuvas e próximo a avenidas e rodovia asfáltica.

O terreno localiza-se em área com vários moradores próximo ao Restaurante Fogão Caseiro.

2.6 Dados do imóvel – Prefeitura da Est. Hid.de Aguas de Sta. Barbara

5 MAI 2024 5:07:23

PREFEITURA DA EST.HID.DE AGUAS DE STA BARBARA
Espelho deste Imóvel no Cadastro Físico Imobiliário - Exercício de 2024

Geomap® GC108501 Pag: 1/1

DADOS DO IMOBILIÁRIO									
Nº Imóvel: 010861	Inscrição: 0-01-01-06-0232-0120-01-00-0	Face: 01	Proprietário: JORGE FRANCISCO GIORGI- ESPOLDO	Compr.:					
Bairro: THERMAS S BARBARA	Logradouro: R: 215 - THERMAS - GLEBA I, N° SN			Complemento: GLEBA I					
CEP: 18.774-209	Área de Zoneamento: THERMAS DE SANTA BÁRBARA I, II E III	Loteamento/Setor: 13	Quadra: 12	Lote: 08					
Observação:	Cobrança: NORMAL		Situação: IMÓVEL ATIVO						
DADOS PARA ENTREGA									
Endereço: R: ITAMBE, 341	Compl:	Bairro: HIGIENOPOLIS	Cidade: SÃO PAULO - SP	CEP: 01239-001					
DADOS DO TERRENO									
Área do Terreno: 450,00	Testada Principal: 15,00	Testada Taxa: 0,00	Vir.Venal Territorial: 15.759,00	Vir Venal Predial: 0,00					
Incêndio:	Localização: THERMAS S BARBAR	Valor Venal Imóvel: 15.759,00	Vir Venal Tributavel: 15.759,00						
Tombo [Decreto]:	Tombo [Motivo]:								
Testadas Secundárias	Face	Logradouro							
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO									
Característica do Terreno	Itens da Característica do Terreno								
LOCALIZAÇÃO FÍSICA (SITUAÇÃO)	UMA FRENTE								
SITUAÇÃO DO SOLO	FIRME								
TOPOGRAFIA (PERFIL)	PLANO								
PATRIMÔNIO	PARTICULAR								
REGIME DE UTILIZAÇÃO	TERRENO VAGO								
SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO (OCUPAÇÃO)	NÃO EDIFICADO								
DADOS EDIFICADOS									
Área Edif. Principal?	Tipo [Construção]	Itens [Construção]	Conservação	Categoria	Data Edit.	Característica da Edificação	Itens da Característica da Edificação		
Total Edif. m²	m²								
Total de Imóveis Listados: 1									

3. AVALIAÇÃO

3.1 - Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, "Avaliação de Bens.

'A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade de avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecimento nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Em visita a região onde se situa o terreno avaliado, o signatário coletou os dados de terrenos em oferta de venda e com características físicas ao avaliado, assim como dados de oferta e transação de imóveis situados próximos as quadras do avaliado.

Diante da qualidade de amostragem analisadas, o signatário avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, “analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Como fonte dos dados e informações da pesquisa do imóvel avaliado foram coletadas informações com as pessoas abaixo citadas:

- Beatriz da Silva Pelá – RG nº 48.409.946-2 - SAC – 011-5039-4777
- Fabiana Aparecida Guuso – RG nº 33.744.035-9 – Celular 014-99701.8238
- Milton Rodrigues dos Santos – CRESCISP nº 195.565 - Corretor

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

3.2 - Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Após as pesquisas na vizinhança, junto ao escritório da Momentum Empreendimento Imobiliário e os corretores locais, em relação a preços de terrenos análogos e em relação a valores ofertados aos terrenos e algumas comercializações ocorridas no período recente, o valor total do terreno é de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil) reais, este valor sendo parcelado em vários meses pelo empreendimento.

3.3 - Especificações da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

‘A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho do trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori. `

4. CONCLUSÃO

O signatário conclui o valor de mercado de venda do lote terreno sob nº 08 da quadra IZ, localizado na Rua 215, s/n, considerando sua condição na data da vistoria e de acordo com as especificações citadas no presente laudo, e **de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais).**



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, o signatário estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 52.000,00(cinquenta e dois mil) reais a R\$ 80.000,00(oitenta mil) reais, a curto e longo prazo.

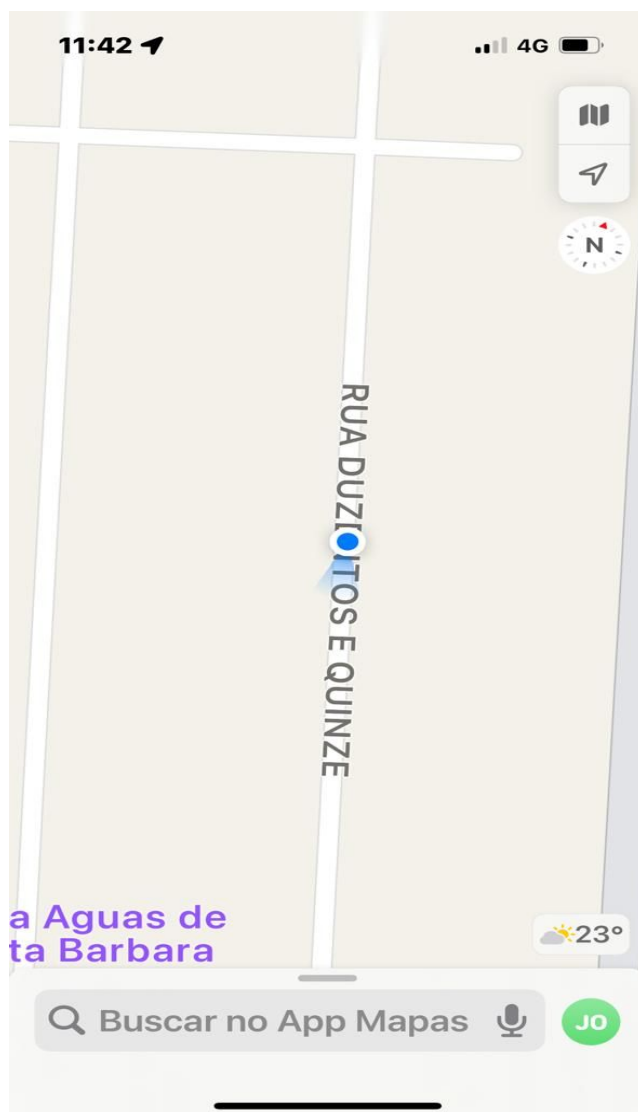
Assim, considerando-se que segundo a ABNT NBR 14653-1, valor de mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”, chega-se ao valor nesta data de **R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil) reais.**

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

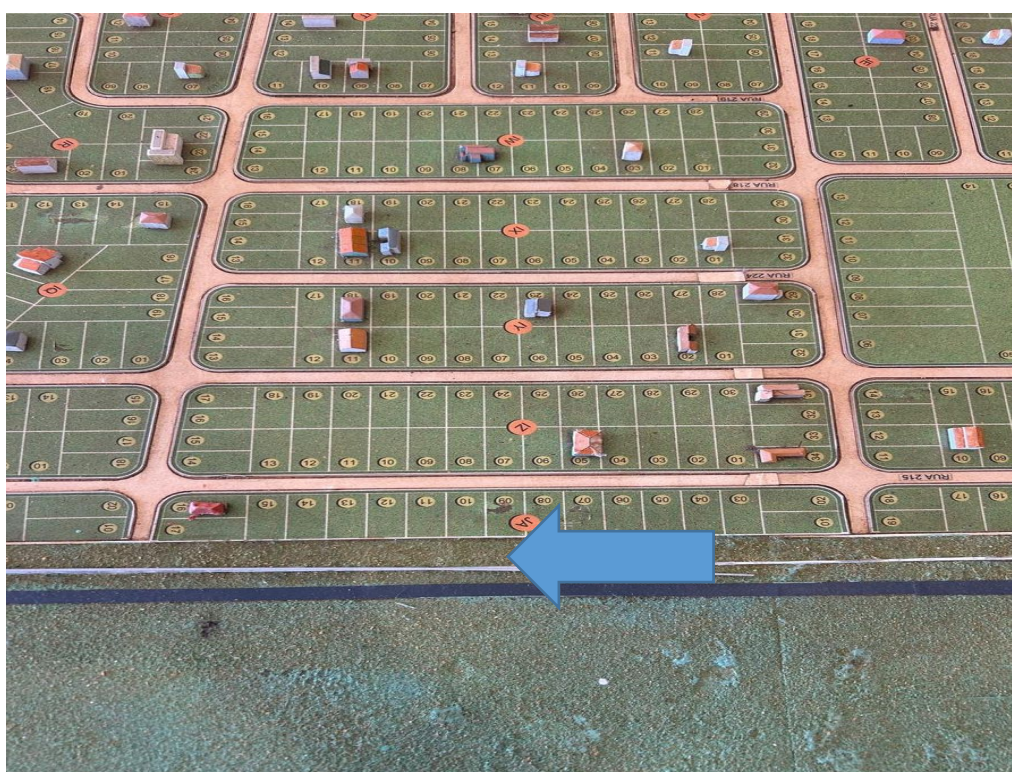
1. LOCALIZAÇÃO E COORDENADAS DO TERRENO.



Consultor imobiliário - Perito Avaliador



Consultor imobiliário - Perito Avaliador





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

3 - VISTA DE FRENTE DA RUA 215 PARA DO LOTE Nº 08 DA QUADRA IZ.





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

4 - VISTA DE FRENTE - LOTE 08 QUADRA IZ.



5 - VISTA DO LOTE 08 QUADRA IZ DA RUA 215, LADO DIREITO.





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

6 - VISTA DO LOTE 08 QUADRA IZ DA RUA 215, LADO ESQUERDO.



TERMO DE ENCERRAMENTO

O perito dá por encerrado o presente Parecer técnico, que possui 13 (treze) folhas, impressas em apenas um laudo, estando as mesmas numeradas e a última datada e assinada.

Piraju SP, 20 de maio de 2.024.

Júlio César de Oliveira

Perito Avaliador Judicial

CRECI:203826-F

CNAI:30106