

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Página | 3

Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII  
Setor Marina – Lote 10 Quadra “MC”



**Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

**Requerido: Espólio de Honestalio Pinheiro**





## 5.VISTORIA

**Item 1 - Lote 10 da quadra "MC" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VII, com a seguinte descrição: Faz frente para rua 199 medindo 15,00; pelo lado esquerdo confronta com o lote 09, medindo 30,00 metros; pelo lado direito confronta com o lote 11, medindo 30,00 metros e pelos fundos confronta com o lote 18, medindo 15,00 metros, perfazendo a área territorial de 450,00m².**

|                                          |                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Área do terreno: 450,00 m²               |                                     |
| Medida da frente do terreno: 15,00m      | Confrontação da frente: Rua 199     |
| Medida lado direito do terreno: 30,00 m  | Confrontação lado direito: lote 11  |
| Medida lado esquerdo do terreno: 30,00 m | Confrontação lado esquerdo: Lote 09 |
| Medida dos fundos do terreno: 15,00m     | Confrontação dos fundos: Lote 18    |

Está localizado dentro do Empreendimento à aproximadamente 4,7km da portaria principal, 0,5Km das Águas da Represa de Jurumirim e 0,5km de um dos principais clubes do referido Empreendimento, chamado Clube Marina, com frente para rua 199, via com

pavimentação asfáltica, topografia com pequeno declive para os fundos e não possui nenhum tipo de edificação.

**Características do imóvel:**

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>Formato do terreno:</b> Retangular            |
| <b>Vegetação:</b> Rasteira tipo capim brachiaria |
| <b>Benfeitorias:</b> Nenhuma                     |
| <b>Acesso:</b> Rua 199                           |
| <b>Topografia:</b> Pequeno declive               |
| <b>Tipo de cercamento:</b> nenhum                |

Página | 7

**Placa de identificação do Empreendimento**

## Placa de identificação da quadra MC



## Foto do lote 10 da quadra MC

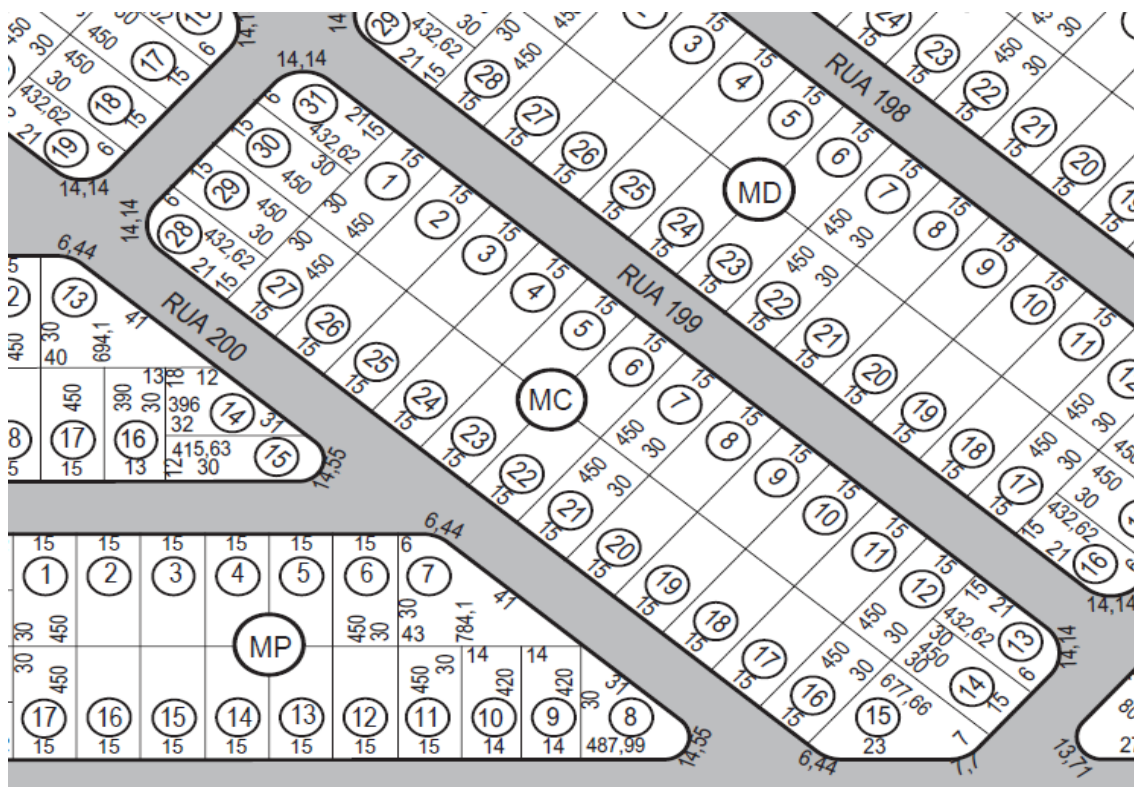


## Foto mostra rua 199, via com pavimentação



Página | 9

## Situação do lote 10, dentro da Quadra MC



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.



## 7.1.METODOLOGIA APLICADA

## Método Comparativo de Dados de Mercado:

## 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   | Área m²    |
|---------|-------|-------------|------------|------|------|------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
| 1       | 450   | R\$ 89.000  | R\$ 197,78 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | R\$ 187,89 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | R\$ 187,89 |
| 2       | 450   | R\$ 109.900 | R\$ 244,22 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | R\$ 232,01 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | R\$ 232,01 |
| 3       | 400   | R\$ 129.270 | R\$ 323,18 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | R\$ 307,02 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | R\$ 307,02 |
| 4       | 450   | R\$ 129.000 | R\$ 286,67 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | R\$ 272,33 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | R\$ 272,33 |
| 5       | 432   | R\$ 109.610 | R\$ 253,73 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | R\$ 241,04 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | R\$ 241,04 |
| 6       | 450   | R\$ 160.000 | R\$ 355,56 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | R\$ 337,78 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | R\$ 337,78 |
| 7       | 450   | R\$ 160.000 | R\$ 355,56 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | R\$ 337,78 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | R\$ 337,78 |

Legenda:

VUB = valor unitário bruto

FAM = fator atualização monetária / locação

FB = fator benfeitoria

FF = fator fonte

VUV = valor unitário de venda

DH = dado homogeneizado

FA = fator de área

FL = fator local

FT = fator topografia

FI = fator infraestrutura

FG = fator gabarito

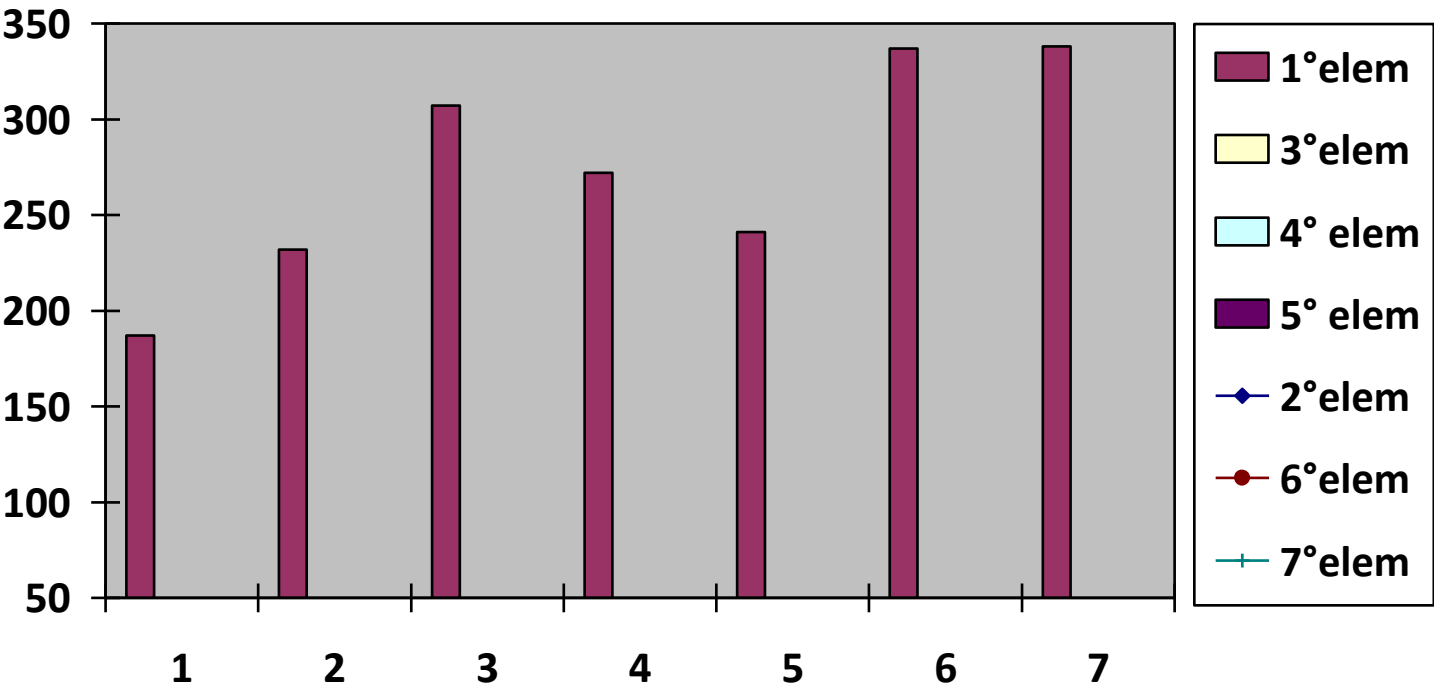
FFr = fator frente

FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização



Página | 13

Rua Coronel Coutinho nº 1204 - Bairro Braz - CEP 18701-250 - Avaré/SP  
terraagramada@uol.com.br - Cel: (14) 99631 8435

**Item 01 – Lote 10 – quadra "MC"**

$$Vi = 450,00m^2 \times R\$ 287,99/m^2 \times 1,10 \times 0,95 \times 1,05 =$$

**Vi = R\$ 142.198,66**

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\$142.198,66**  
**(Cento e quarenta e dois mil, cento e noventa e oito**  
**reais e sessenta e seis centavos)**

Rua Coronel Coutinho nº 1204 - Bairro Braz - CEP 18701-250 - Avaré/SP  
[terraqramada@uol.com.br](mailto:terraqramada@uol.com.br) - Cel: (14) 99631 8435



Código do anúncio: TE0071 Lindo Lote no Riviera Santa Cristina XIII, em frente ao parque da orla, vista permanente para a represa, local alto, rua asfalto. Condomínio com excelente infraestrutura, com 02 clubes, marina, restaurante, pizzeria, pista caminhada. / Informações (19)9. Informações Débora; link: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/riviera-santa-cristina-xiii-1202590561?>