

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Terras de Santa Cristina – Gleba V
Lote 18 Quadra “BI”



PORTARIA DE ACESSO

TERRAS DE SANTA CRISTINA
GLEBA-V

Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: Francisco Firmino da Silva Filho

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 do imóvel descrito a seguir.

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para elaboração do presente laudo de avaliação utilizamos dados e documentos dos autos, anexados às Fls. 1/8.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARÉ

matricula
= 65.384 =

ficha
= 001 =

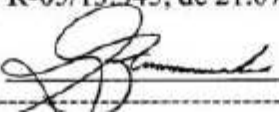
Avaré, 30 de janeiro de 2008.

LOTE N.º 18 DA QUADRA "BI", do loteamento **TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA V**, situado no município de Paranapanema-SP, fazendo frente para a Rua 25, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote n.º 17, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote n.º 19, medindo 30,00 metros; e, pelos fundos com parte dos lotes n.ºs 07 e 08, medindo 15,00 metros; encerrando a área de 450,00 metros quadrados.

CADASTRO: 0826-0

PROPRIETÁRIA: **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ n.º 47.686.555/0001-00, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Padre João Manuel, n.º 755, 5.º e 6.º andar, Cerqueira César.

REGISTRO ANTERIOR: R-05/13.345, de 21.07.1981, deste Ofício.

A Escrevente Autorizada:  (Gislene Zanlucky).

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, de averbações, incidentes ou qualquer tipo de

restrições sobre o imóvel deste trabalho, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos dos imóveis.

A totalidade do lote avaliado, foi extraído por meio dos documentos anexados, 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 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.

5.VISTORIA

Atendendo a determinação de fls. e conforme havíamos agendado, no dia 15/04/2025, este perito dirigiu-se ao referido loteamento denominado Terras de Santa Cristina – Gleba V, com a finalidade de efetuar a vistoria no imóvel e tenho a informar que:

Item 1 - Lote 18 da quadra "BI" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba V, com a seguinte descrição: Faz frente para rua 25 medindo 15,00; pelo lado direito confronta com o lote 17, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo confronta com o lote 19, medindo 30,00 metros e pelos fundos confronta com os lotes 07 e 08, 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 25
Medida lado direito do terreno: 30,00 m	Confrontação lado direito: lotes 17
Medida lado esquerdo do terreno: 15,00 m	Confrontação lado esquerdo: Lote 19
Medida dos fundos do terreno: 30,00m	Confrontação dos fundos: Lotes 07 e 08

Está localizado dentro do Empreendimento à aproximadamente 1,45km da portaria principal e 0,9Km das Águas da Represa de Jurumirim e 0,2km do clube do referido Empreendimento, chamado Clube Jurumirim

Características do imóvel:

Formato do terreno: Retangular
Vegetação: Rasteira tipo capim brachiaria
Benfeitorias: Nenhuma
Acesso: Rua 25 sem pavimentação
Topografia: Considerada plana
Tipo de cercamento: nenhum
Tipo de edificação: Nenhuma

Placa de identificação do Empreendimento



Placa de identificação da quadra BI



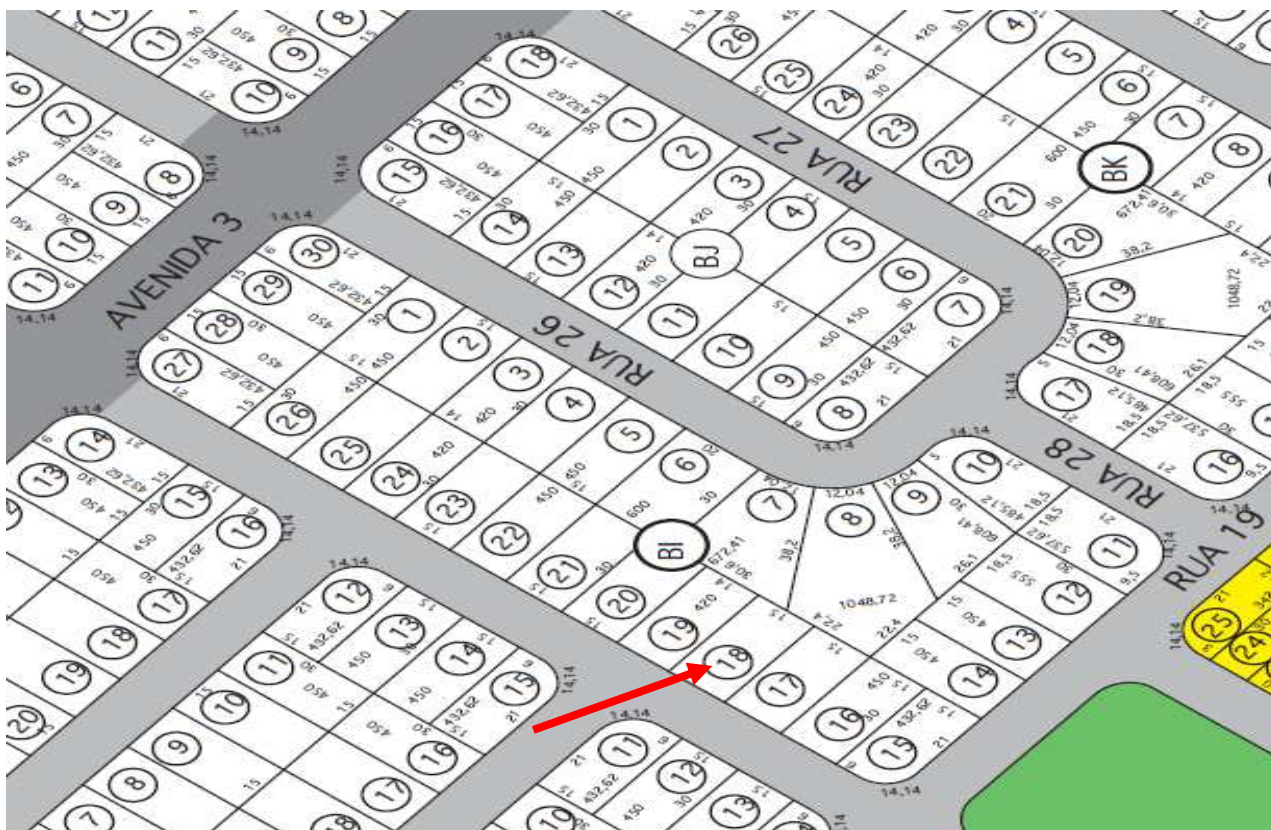
Foto do lote 18 da quadra BI



Foto mostra rua 25, via sem pavimentação indicação do lote



LOTE 18 dentro da Quadra BI



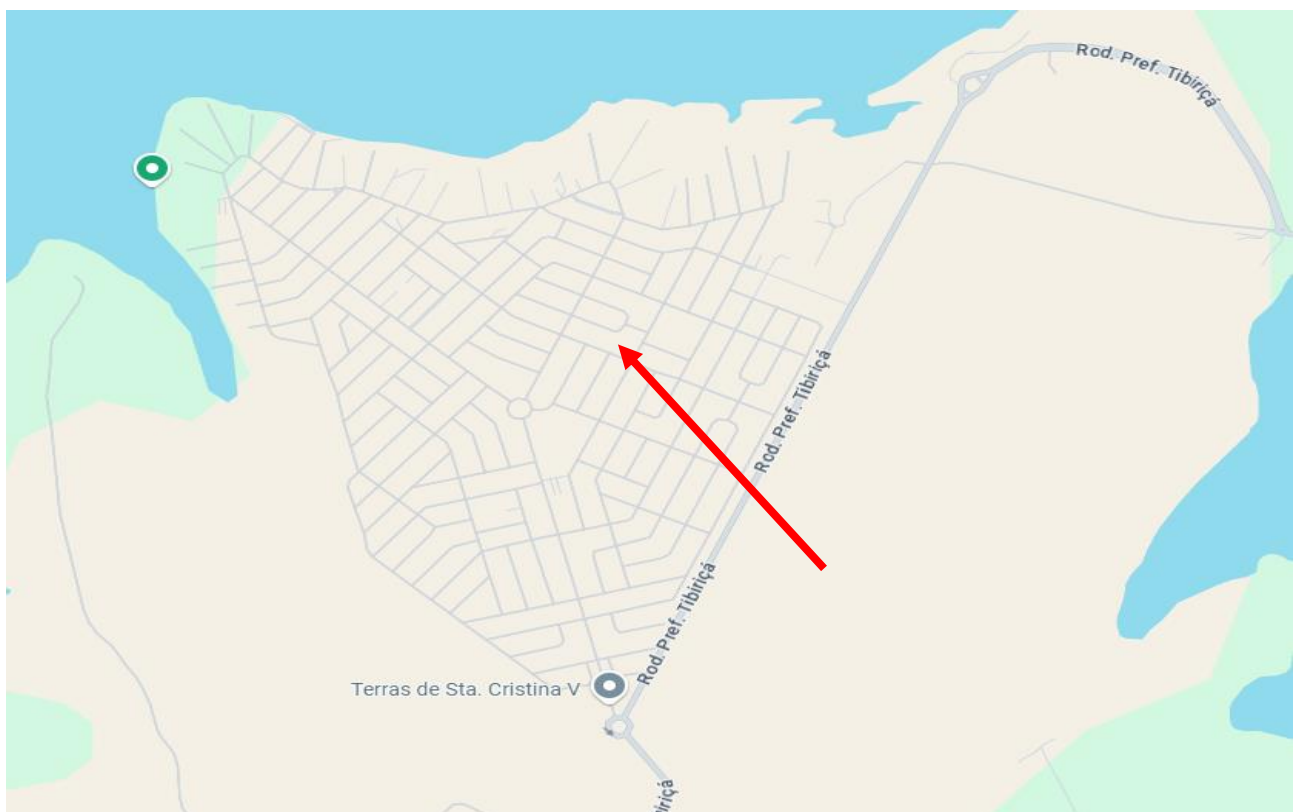
O Empreendimento Terras de Santa Cristina possui diversas glebas na região de Paranapanema, Arandu e Itaí. São Empreendimentos destinados em sua maioria ao lazer, localizados às margens da Represa de Jurumirim e caracterizados por uso de predominância residencial.

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 Terras de Santa Cristina V, distante do centro comercial do referido município cerca de 7,0km e da Rodovia Raposo Tavares – SP270, aproximadamente 16Km, as condições de acesso, pela Rodovia Prefeito Tibiriçá, são favoráveis e com boa praticabilidade durante o ano todo.

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



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, Itai, Avaré e veículos de busca, onde obtive os seguintes valores:

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:

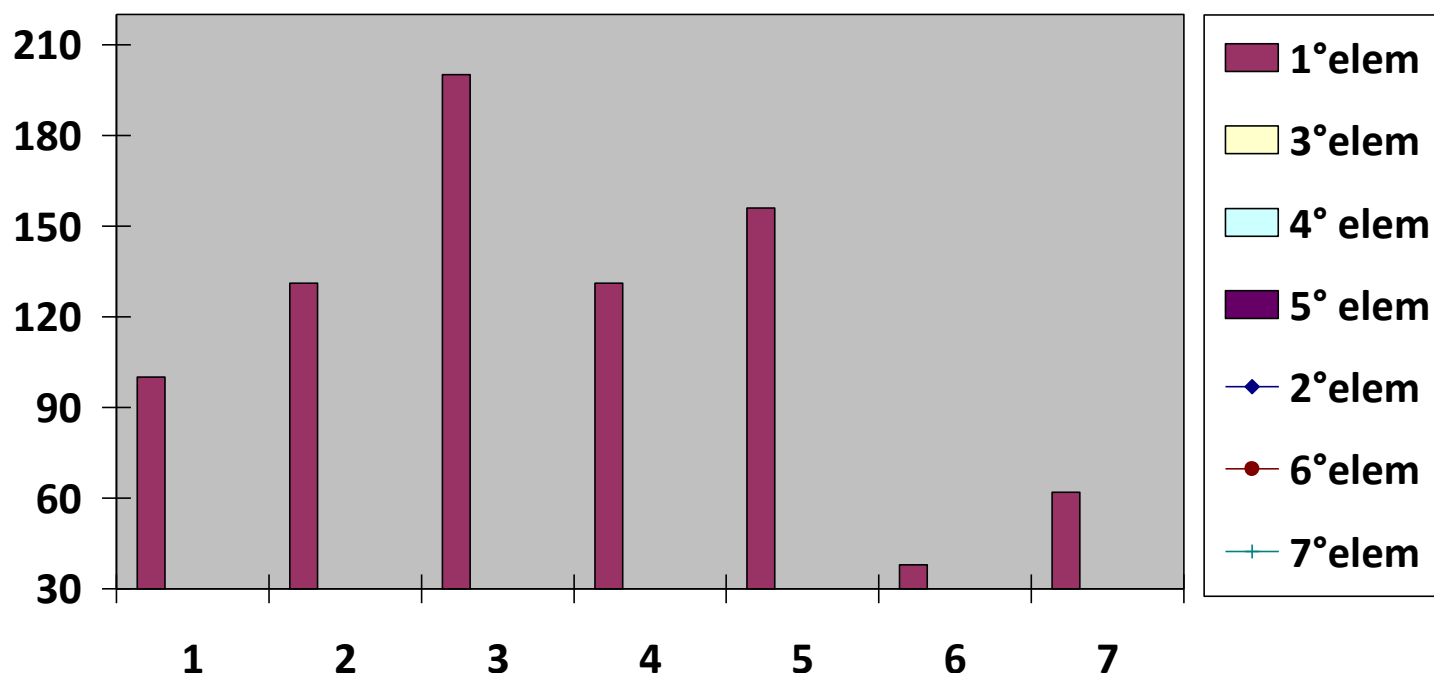
	Área m ²	Valor	VUB	FF	VUV
1	450	45.000,00	100,00	1,00	R\$ 100,00
2	450	59.340,00	131,87	1,00	R\$ 131,87
3	450	90.000,00	200,00	1,00	R\$ 200,00
4	450	59.340,00	131,87	1,00	R\$ 131,87
5	384	60.000,00	156,28	1,00	R\$ 156,28
6	450	17.500,00	38,89	1,00	R\$ 38,89
7	450	28.000,00	62,00	1,00	R\$ 62,00

Legenda:

VUB = valor unitário bruto

FFR = fator frente

VUV = valor unitário de venda



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 117,30/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = \text{R\$ } 821,09 : 7 = \text{R\$ } 117,30/\text{m}^2$$

Limite máximo + 30% **152,49/m²**

Limite mínimo - 30% **82,11/m²**

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens **03, 06 e 07** por estarem fora do intervalo de precisão.

O valor unitário encontrado é de **R\$ 130,00/m²**.

$$\Sigma = \text{R\$ } 519,98 : 4 = \text{R\$ } 130,00/\text{m}^2$$

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

Vi- Valor do imóvel:

At – Área territorial

Vu – Valor unitário

Co – Coeficiente localização

Ci = Coeficiente infra estrutura

- Valor do imóvel:

Área territorial:

Lote 18 da quadra "BI"

Vi = At x Vu x Co x Ci

Vi = 450,00m² x R\$ 130,00/m² x 1,00 x 1,00 =

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, a unidade do presente laudo, representada pelo imóvel já descrito no corpo deste laudo, em:

Valor desta avaliação é de = R\$ 58.500,00 (Cinquenta e oito mil e quinhentos reais)

Data base 04/2025

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 19 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, 17 de abril de 2025.

Alcides Sampaio Junior

CREA 5060511386
CRECI 240233

Pesquisas utilizadas como parâmetros para esta avaliação (Mercado Livre)

Elemento 01

vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-terras-de-santa-cristina-bairros-paranapanema-450m2-venda-R\$45000-id-2436927584/



Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Paranapanema / Condomínio Terras De Santa Cristina

Venda

R\$ 45.000

Condomínio
R\$ 450

IPTU
R\$ 80

450 m²

Piscina

✓ Churrasqueira

Academia

✓ Jardim

Playground

Todas as características

Endereço

Rodovia Prefeito Tibiriçá, Km 7 - Condomínio Terras De Santa Cristina, Paranapanema - SP

Elemento 02

vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-terras-de-santa-cristina-bairros-paranapanema-450m2-venda-R\$59340-id-2797647581/

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Paranapanema / **Condominio Terras De Santa Cristina**

Venda

R\$ 59.340

Condomínio
R\$ 1

IPTU
R\$ 100

450 m²

Aceita animais

Piscina

✓ Churrasqueira

Academia

Playground

Todas as características

Endereço

Rodovia Prefeito Tibiriçá, 5 - Condominio Terras De Santa Cristina, Paranapanema - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 59.340

(Código do anunciante: 219554R | Código no Viva Real: 2797647581)

Lote em condomínio no Terras De Santa Cristina v a venda em Rodovia Prefeito Tibiriçá, km 7 - Terras de Santa Cristina - Paranapanema/SP

Elemento 03

vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-terras-de-santa-cristina-bairros-paranapanema-450m2-venda-R\$90000-id-2688524551/

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Paranapanema / **Condominio Terras De Santa Cristina**

Venda

R\$ 90.000

Condomínio
R\$ 650

IPTU
não informado

450 m²

✓ Condomínio
fechado

Endereço

Condominio Terras De Santa Cristina, Paranapanema - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 90.000

(Código do anunciante: ch1449 | Código no Viva Real: 2688524551)

Terreno a venda no condomínio Riviera de Santa Cristina
Paranapanema sp

São 450 m² as margens da represa de Jurumirim

Elemento 04

sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lote-em-condominio-em-rodovia-prefeito-tibirica-km-7-terras-de-santa-cristina-paranap-1395726534?lis=listing_no_category

Fotos Descrição Detalhes Localização

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais

R\$ 59.340

Lote em condomínio em Rodovia Prefeito Tibiriçá, km 7 - Terras de Santa Cristina - Paranap

Código do anúncio: 219554R

Lote em condomínio no Terras De Santa Cristina v a venda em Rodovia Prefeito Tibiriçá, km 7 - Terras de Santa Cristina - Paranapanema/SP

Terras de Santa Cristina
Lotes à partir de 450m²
Condomínio Fechado
Portaria 24hrs
Lazer Club
Lago

Tipo do imóvel: Lote em condomínio a venda no bairro Terras de Santa Cristina em Paranapanema
São 450 metros!

Elemento 05

sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/vendo-lindo-terreno-no-terras-de-santa-cristina-v-1381507957?lis=listing_no_category

Fotos Descrição Detalhes Localização

R\$ 60.000

Super bem localizado, em rua asfaltada, a poucas quadras da represa e à duas quadras do Clube Jurumirim.

Condomínio fechado, com complexo de Lazer e Segurança 24 horas.

Aceitamos carro como forma de pagamento, e parcelamos.

Contato: (19)... ver número

Localização



Rodovia Prefeito Tibiriçá
Terras de Santa Cristina V, Paranapanema, SP, 18723500

Exibir no mapa



Detalhes



CATEGORIA
Terrenos, Sítios E Fazendas



TIPO
Terrenos



TAMANHO
384m²

Elemento 06

imovelmercadolivre.com.br/MLB-4005151401-terreno-em-condmino-fechado-terras-de-santa-cristina-v-cidade-de-paranapanema-sp-JM#polycard_client=search-nordic&position=2&search_layout=grid&type=

Terreno à Venda

Terreno Em Condomínio Fechado - Terras De Santa Cristina V - Cidade De Paranapanema - Sp

Anunciado há 7 meses

Proprietário com identidade verificada

R\$ 17.500

450 m² totais

Elemento 07

imovelmercadolivre.com.br/MLB-4034102905-vendo-terreno-condominio-fechado-terras-de-santa-cristina-v-estancia-turistica-de-paranapanema-represa-jurumirim-JM#polycard_client=search-nordic&position=

Terreno à Venda

Vendo Terreno Condomínio Fechado Terras De Santa Cristina V ,estancia Turistica De Paranapanema, Represa Jurumirim.

Anunciado há 1 ano

Proprietário com identidade verificada

R\$ 28.000

450 m² totais

19
Este documento é uma cópia digitalizada e não substitui o original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006358-89.2024.8.26.0400 e código 08707954C.