

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOTE URBANO

LOTEAMENTO RIVIERA DE SANTA CRISTINA – GLEBA VII

LOTE 18, QUADRA “NR”



Imagem 1 – Lote 18 – Quadra NR

Fonte: Autor

PROCESSO Nº 0002364-80.2024.8.26.0073

CLASSE – ASSUNTO: Carta Precatória Cível - Penhora/ Depósito/ Avaliação

REQUERENTE: Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA

REQUERIDO: Nilma Viana Pereira



SUMÁRIO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	5
2. OBJETIVOS.....	5
2.1. FINALIDADE.....	5
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
4. CONCEITO DE VALOR	6
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
6. METODOLOGIA EMPREGADA	7
6.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	7
6.2. NORMAS TÉCNICAS	8
7. OBJETO.....	8
7.1. LOCALIZAÇÃO.....	8
7.2. INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO	9
8. VISTORIA	10
8.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
9. AVALIAÇÃO	15
10. VALOR DA AVALIAÇÃO	17
11. CONCLUSÃO	18
12. ENCERRAMENTO	18
13. ANEXOS	19



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

RENATO CASTILHO SAMPAIO, Engenheiro, com registro no CREA/SP sob nº 5071060583, em conformidade com a Lei Federal de nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Periciais Avaliatório, a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o Laudo que segue:

2. OBJETIVOS

O objetivo do presente trabalho técnico consiste na avaliação e determinação do justo valor de mercado do imóvel, localizado no empreendimento “Terras de Santa Cristina – Gleba VII”, lote 18, na quadra “NR”, município de Paranapanema– SP.

2.1. FINALIDADE

Avaliação do imóvel para definição do valor de mercado.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A presente avaliação, assim como seus resultados, possui validade apenas para sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão a qualquer outro.

As informações obtidas no mercado imobiliário foram através de imobiliárias, corretores ou terceiros de boa-fé, que foram confiadas como verdadeiras.

Não é objeto deste laudo análises jurídicas de documentação do



imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dívidas, averbações, incidentes ou qualquer outro tipo de restrição.

O Engenheiro Perito Avaliador e responsável por este trabalho, não possui nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com partes em relação a avaliação deste imóvel.

4. CONCEITO DE VALOR

Valor de mercado é a medida de um bem expressa em unidade monetária e que resulta sempre de uma estatística feita com os dados de informações sobre os preços praticados na venda e ou oferta de bens similares no mesmo mercado naquele momento.

A ABNT NBR 14653-1:2019, em seu item 3.1.47, define esse valor como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Segundo o Eng. Jefferson Luiz Alves Marinho, em seu livro “Avaliação de Imóveis Urbanos”, um trabalho de avaliação imobiliária constitui-se de uma série de operações e etapas até que se chegue a uma definição de valor e esse valor deverá corresponder ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade dos bens levados ao mercado;
- b) Número elevado de compradores e vendedores, não sendo o mercado alterado por eles;
- c) Não haja influências externas;
- d) Conhecimento pleno e absoluto entre os participantes sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- e) Os participantes oferecendo liquidez com plena liberdade de entrada e saída do mercado.”



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel, objeto desta lide, é um lote localizado no empreendimento Riviera de Santa Cristina – Gleba VII, um loteamento fechado à beira da Rodovia Raposo Tavares, KM 266, no Município de Paranapanema – SP.

O empreendimento é mais um pertencente a Momentum Empreendimentos Imobiliários, empresa com diversos empreendimentos no interior do Estado de São Paulo, especializada em loteamentos fechados e voltados ao lazer.

O loteamento possui toda infraestrutura necessária para atender aos moradores, assim como os visitantes, incluindo Clube padrão resort - oferecendo todas as condições necessárias de infraestrutura aos moradores-associados, imensa área verde banhada pelas águas da Represa Jurumirim, restaurante na beira da represa, quadras poliesportivas, além de pistas de caminhada, espaço kids, portaria social para controle do acesso 24 horas por dia e monitoramento gratuito dos alarmes instalados nos imóveis.

De modo geral, o mercado encontra-se em fase de pré-aquecimento, devido principalmente a abertura de crédito imobiliário voltado as classes de média a alta renda, favorecendo, assim, a comercialização de tipologias como a do avaliando.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

6.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A metodologia empregada neste laudo foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Este método é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes construtivas é obtido mediante comparação de dados de mercado relativos a outros bens de características similares. O mesmo se presta, sobretudo, à avaliação de terrenos, nos quais os atributos podem ser tratados diretamente, a fim de homogeneizá-los e torná-los comparáveis.

Ainda, conforme a ABNT NBR 14653-1:2019, em seu item 7.2.1, define este método como aquele que “identifica o valor de mercado do bem por meio

de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

6.2. NORMAS TÉCNICAS

Para atingir o objetivo da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.
- ABNT NBR 13.752:2024 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

7. OBJETO

7.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel sob avaliação está localizado no lote 15, quadra “NA” do empreendimento “Terras de Santa Cristina – Gleba VII”, situado na Rodovia Raposo Tavares, Km 266, Paranapanema – SP.

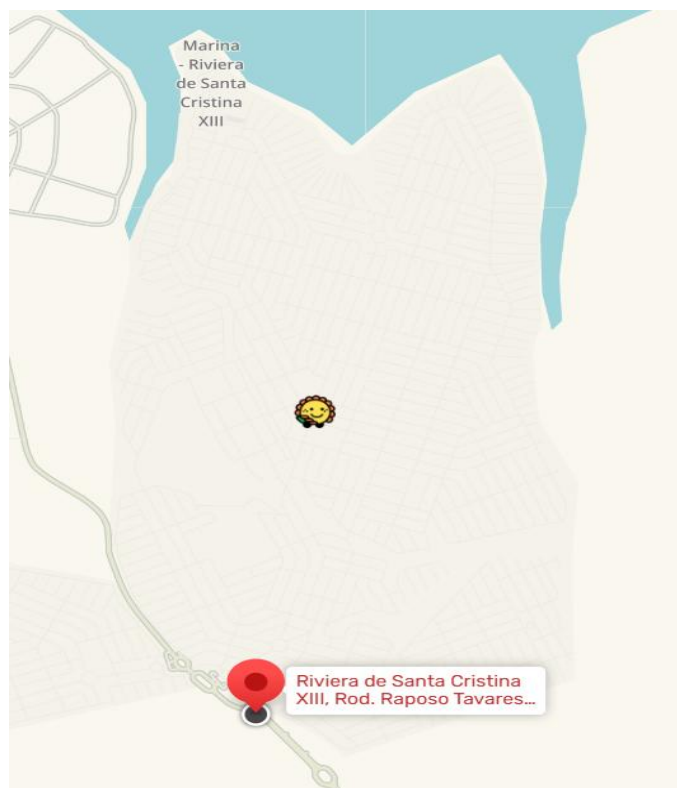


Imagem 2 – Mapa do Empreendimento
Fonte: Waze



Imagem 3 – Imagem da Quadra e Lote do Imóvel

Fonte: Google Earth

O lote avaliado, dentro do empreendimento, está localizado a aproximadamente 3000m da Portaria Principal e a aproximadamente 1300m do clube de lazer “Clube Marina”.

7.2. INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento, pertencente à Momentum Empreendimentos Imobiliários, empresa especializada em loteamentos fechados de lazer, possui glebas em Itaí, Paranapanema, Arandu, Pardinho e Quadra.

Localizado às margens da Represa Jurumirim, possui melhoramentos como pavimentação asfáltica nas vias principais, clubes destinados a lazer com piscinas, quadras esportivas e restaurantes, infraestrutura com coleta de lixo, distribuição de água e rede de energia elétrica, além da segurança com controle de acessos na portaria 24 horas.



8. VISTORIA

Este perito, a fim de atender as determinações deste Juízo, se dirigiu até o loteamento “Terras de Santa Cristina – Gleba VII”, atual Riviera de Santa Cristina XIII – Setor Marina, com a finalidade de realizar as diligências necessárias e tenho a informar que:

Descrição e Confrontações: Um lote de terreno sob nº 18 da Quadra “NR” do loteamento denominado Terras de Santa Cristina – Gleba VII, situado no município de Paranapanema desta comarca, faz frente para rua 181, medindo 15,00m; pelo lado direito, de quem da referida Rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº17, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote nº19, medindo 30,00 metros; e pelos fundos confronta com o lote nº05, medindo 15,00 metros; encerrando a área de 450,00m².

O lote vistoriado apresenta as seguintes características:

- Não possui benfeitorias edificadas, o que significa que está em estado natural, sem construções ou melhorias estruturais;
- Em seu interior, há curvas de nível destinadas a contenção de água de chuva. Embora essas curvas possam contribuir para reduzir a velocidade do escoamento superficial e diminuir a erosão, elas também podem favorecer o acúmulo de água em determinados pontos, deixando o solo mais úmido e, possivelmente, propenso a erosões se a drenagem não for devidamente planejada e executada;
- Existe rede de energia elétrica instalada próximo ao lote, facilitando futuras conexões de energia, o que pode ser uma vantagem em termos de viabilidade para construções;
- O lote está localizado a aproximadamente 200 metros do asfalto, em uma posição relativamente próxima à Avenida Principal do condomínio. Isso representa uma facilidade de acesso à via pavimentada e uma possível valorização pela proximidade com a infraestrutura de circulação principal.

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE AVARÉ / SP

Julio Rovai Orlandi

Oficial

CERTIDÃOseguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/39ZQK-BA8XQ-WV67D-ACU5L>

CERTIFICO, atendendo a pedido de pessoa interessada que revendo neste Ofício a meu cargo o Livro nº 02 - REGISTRO GERAL, verifiquei constar na matrícula número **18.064**, o Registro nº 06 datado de 29.06.1982, referente ao registro do loteamento denominado “**TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA VII**”, situado no perímetro urbano de Paranapanema/SP; e conforme planta e memorial descritivo, aprovados pela Prefeitura Municipal de Paranapanema em 12.06.1982, arquivados neste Ofício, onde verifiquei constar o **LOTE Nº 18 DA QUADRA “NR”**, de propriedade de **RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 67.648.733/0001-08, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Padre João Manoel nº 755, 6º andar; com a seguinte descrição: Faz frente para a Rua 181, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa Rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 17, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote 19, medindo 30,00 metros; e, pelos fundos confronta com o lote nº 05, medindo 15,00 metros; encerrando a área de 450,00 metros quadrados.

Imagem 5 – Matrícula 18.064 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré

Fonte: Autos

8.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Riviera de Santa Cristina XIII – Setor Marina
Localização	Lote 18 - Quadra NR
Rua	Frente para Rua 181
Área do Terreno	450,00m²
Matrícula	18.064 - CRI de Avaré-SP
Posição na Quadra	Centro
Formato do Terreno	Regular
Topografia	Active – com Curvas de Nível em seu interior
Limpo (Vegetação)	Não
Benfeitorias	-
Rua Asfaltada	Não
Próximo à Represa	Não
Próximo ao Clube	Sim
Próximo à Portaria	Não



Imagem 6 – Placa de Identificação do Empreendimento
Fonte: Autor



Imagem 7 – Placa de Identificação da Quadra
Fonte: Autor

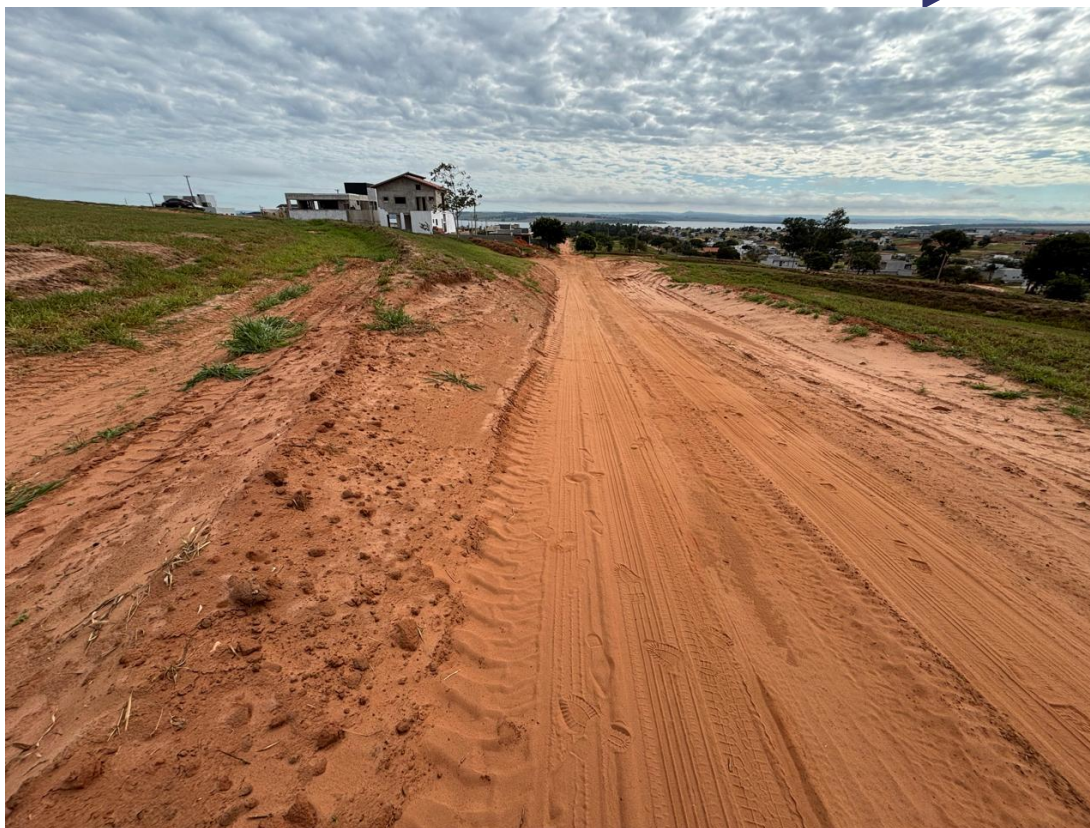


Imagem 8 – Rua 181 sem Pavimentação

Fonte: Autor



Imagem 9 – Rua 181 sem Pavimentação – Outra Vista (sentido contrário)

Fonte: Autor



Imagem 10 – Lote 18 Quadra NR

Fonte: Autor



Imagem 11 – Lote 18 Quadra NR – Curva de Nível

Fonte: Autor



Imagem 12 – Lote 18 Quadra NR em Active

Fonte: Autor

9. AVALIAÇÃO

Para determinar o valor do imóvel objeto deste trabalho, este perito realizou pesquisas no mercado imobiliário da região, especificamente na cidade de Itaí, onde está localizado o lote em questão. O objetivo foi, por meio da homogeneização de valores, estimar o valor de avaliação, conforme segue:

	Área m ²	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	FPC	Fos	FH	DH
1	450,00	R\$ 40.000,00	R\$ 88,89	1,00	1,00	0,90	R\$ 80,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 80,00
2	450,00	R\$ 85.000,00	R\$ 188,89	1,00	1,00	0,90	R\$ 170,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 170,00
3	450,00	R\$ 100.000,00	R\$ 222,22	1,00	1,00	0,90	R\$ 200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 200,00
4	450,00	R\$ 86.000,00	R\$ 191,11	1,00	1,00	0,90	R\$ 172,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 172,00
5	450,00	R\$ 78.999,00	R\$ 175,55	1,00	1,00	0,90	R\$ 158,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 158,00
6	447,00	R\$ 60.000,00	R\$ 134,23	1,00	1,00	0,90	R\$ 120,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 120,81
7	435,00	R\$ 80.000,00	R\$ 183,91	1,00	1,00	0,90	R\$ 165,52	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 165,52
8	450,00	R\$ 85.000,00	R\$ 188,89	1,00	1,00	0,90	R\$ 170,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 170,00
9	450,00	R\$ 90.000,00	R\$ 200,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 180,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 180,00
10	450,00	R\$ 70.000,00	R\$ 155,56	1,00	1,00	0,90	R\$ 140,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 140,00
11	463,00	R\$ 93.000,00	R\$ 200,86	1,00	1,00	0,90	R\$ 180,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 180,78

**Legenda:**

VUB = valor unitário bruto

FAM = fator atualização monetária/locação

FB = fator benfeitoria

FF = fator fonte

VUV = valor unitário de venda

FA = fator de área

FL = fator local

FT = fator topografia

FI = fator infraestrutura

FG = fator gabarito

FFR = fator frente

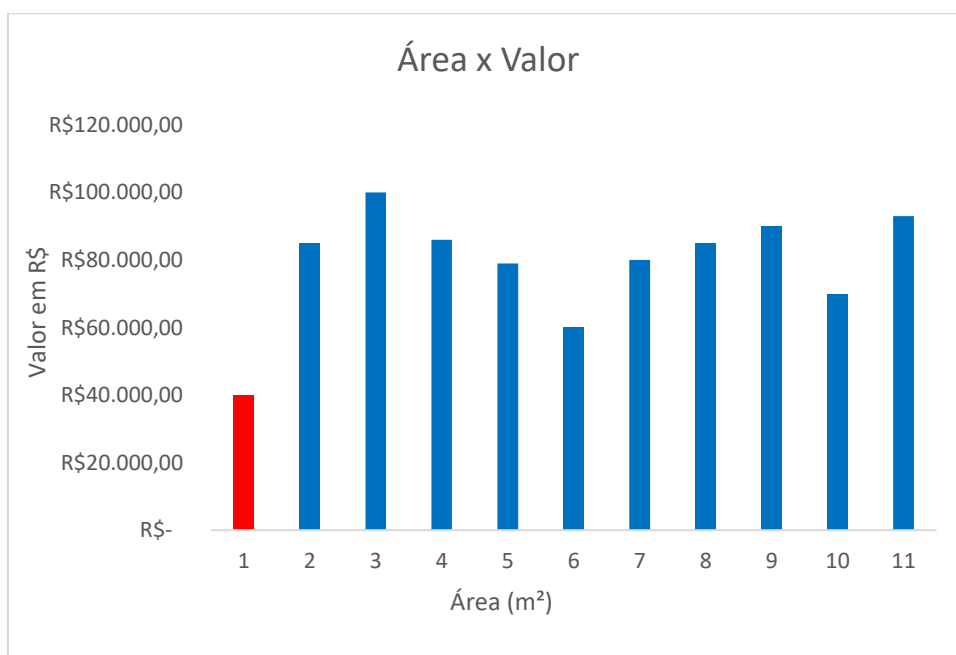
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



SOMÁTORIA DE VALORES	R\$ 1.737,10
MÉDIA DE VALORES	R\$ 157,92
LIMITE MÁXIMO +30%	R\$ 205,29
LIMITE MÍNIMO -30%	R\$ 110,54
SOMÁTORIA DE VALORES EXCLUINDO LIMITES	R\$ 1.657,10
MÉDIA DE VALORES EXCLUINDO OS LIMITES	R\$ 165,71

O valor médio do m² alcançado foi de R\$ 157,92/m², portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:



$$\Sigma = \text{R\$ } 1.737,10 : 11 = \text{R\$ } 157,92/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Máximo} + 30\% = \text{R\$ } 205,29/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Mínimo} - 30\% = \text{R\$ } 110,54/\text{m}^2$$

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

$$\Sigma = \text{R\$ } 1.657,10 : 10 = \text{R\$ } 165,71/\text{m}^2$$

O valor unitário encontrado é de R\$ 165,71/m²

10. VALOR DA AVALIAÇÃO

O item 8.2.1.5.2 da ABNT NBR 14653-2, permite que o campo de arbítrio seja empregado quando variáveis relevantes para a avaliação não forem contempladas no modelo estatístico, sendo assim, o avaliador pode arbitrar o resultado mediante justificativa dentro de um intervalo de 15% para mais ou para menos em cima do valor obtido.

Como os dados de mercado analisados eram referentes à imóveis ofertados e não de transações já realizadas, é sensato arbitrar de 5 a 10% a menos do valor calculado, de modo a corrigir o valor obtido a partir de dados ofertados no mercado (já descontado na tabela de homogeneização).

- Área total (m²) do Imóvel = 450,00 m²;
- Valor Unitário VU (R\$/m²) estimado = R\$ 165,71;
- Valor Total = Área Total do Imóvel x VU estimado x CL x CT x Ci;
- Valor Total = 450,00 x 165,71 x 1,00 x 0,70 x 1,00;
- **Valor Total = R\$ 52.198,65.**

Legendas:

VU = Valor Unitário

CL = Coeficiente de Localização

Ct = Coeficiente de Topografia

Ci = Coeficiente de Infra Estrutura



Para efeito de comercialização, o valor final da avaliação foi arrendado, em conformidade com o item 6.8.1 da ABNT NBR 14653-1 e define-se como o valor de mercado deste imóvel:

- Valor Total do Imóvel Arredondado = R\$ 52.000,00 (Cinquenta e dois mil reais).

11. CONCLUSÃO

Para o imóvel, objeto desta avaliação técnica, com matrícula 18.064 - CRI de Avaré-SP, após vistoria in loco, pesquisas e cálculos, fundamentados nas NBR- 14.653-1 e NBR-14.653-2, com a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico Avaliatório, concluímos pelo valor:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 52.000,00 (Cinquenta e dois mil reais)

Base de Cálculo referente ao mês de abril de 2025.

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a considerar, encerro aqui o presente LAUDO TÉCNICO, composto de 19 folhas assinadas digitalmente.

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

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 19 de abril de 2025

Renato Castilho Sampaio
CREA 5071060583



13. ANEXOS

FICHAS DE PESQUISA DAS AMOSTRAS PESQUISADAS:

- 1 - https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-3998810645-terreno-condominio-riviera-sta-cristina-xiii-paranapanema- JM#polycard_client=search-nordic&position=6&search_layout=stack&type=item&tracking_id=c6bc5a60-c42c-40d5-929d-7eb0bad98b24
- 2 - https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-5326728218-terreno-450m2-localizaco-perfeita-prox-clube-marina-e-entrada-para-represa-rua-asfaltada- JM#polycard_client=search-nordic&position=9&search_layout=grid&type=item&tracking_id=207a52dd-42b3-44a0-88d3-20ccc07f0a44
- 3 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-paranapanema-sp-450m2-id-2633607186/>
- 4 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-paranapanema-sp-450m2-id-2507620078/>
- 5 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-paranapanema-sp-450m2-id-2602317242/>
- 6 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-paranapanema-sp-447m2-id-2519464881/>
- 7 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-paranapanema-sp-435m2-id-2640664706/>
- 8 - https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-riviera-santa-cristina-xiii-com-projeto-1334169778?lis=listing_no_category
- 9 - https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-a-venda-na-riviera-de-santa-cristina-xiii-450m-de-pura-tranquilidade-as-margens-1329400349?lis=listing_no_category
- 10 - https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-450m-no-asfalto-melhor-preco-riviera-de-santa-cristina-xiii-avare-1374571879?lis=listing_no_category
- 11 - https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-na-riviera-de-santa-cristina-xiii-com-lindo-projeto-aprovado-1138792327?lis=listing_no_category