

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOTE URBANO

LOTEAMENTO TERRAS DE SANTA CRISTINA IV

LOTE 01, QUADRA "CX"



Imagem 1 – Portaria Principal do Empreendimento

Fonte: Autor

PROCESSO Nº 1003598-46.2025.8.26.0073

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

REQUERENTE: Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA

REQUERIDO: Benjamim Rodrigues Caramelo

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	9
8.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	10
9. AVALIAÇÃO	14
10. VALOR DA AVALIAÇÃO	16
11. CONCLUSÃO	17
12. ENCERRAMENTO	17
13. ANEXOS	18

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

RENATO CASTILHO SAMPAIO, Engenheiro, com registro no CREA/SPsob 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 IV”, lote 01, na quadra “CX”, município de Arandu – 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 é 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 IV, um loteamento fechado à beira da Estrada Municipal da Galeana, s/nº, no Município de Arandu – 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.

A localização do imóvel avaliando encontra-se em uma região de uso residencial, em área consolidada e estruturada, voltada ao lazer com perfil diversificado de construções e com regular atratividade para o mercado imobiliário local.

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.

7. OBJETO

7.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel sob avaliação está localizado na Rua Batista Botelho- lote 01, quadra “CX” do empreendimento “Terras de Santa Cristina – Gleba IV”, situado na Estrada Municipal da Galeana, s/n, Arandu – SP.

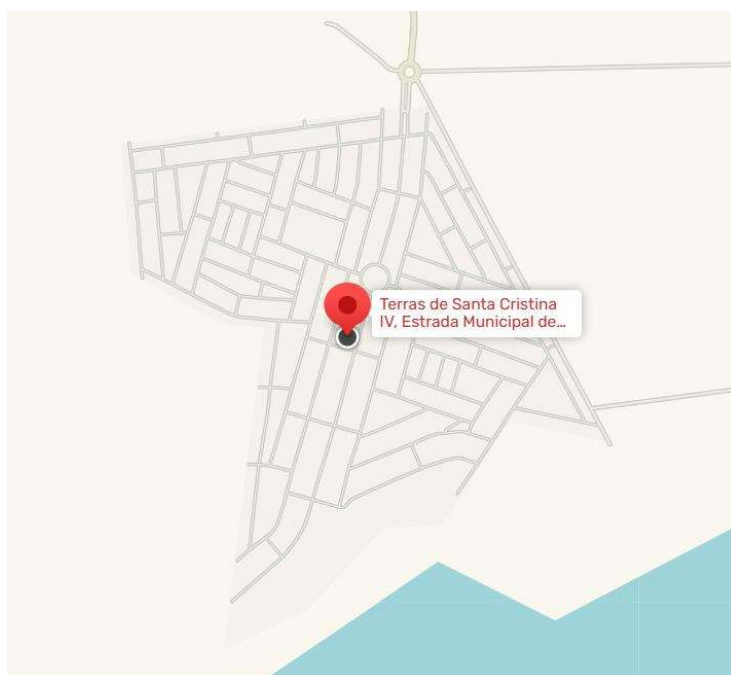


Imagem 2 – Mapa do Empreendimento
Fonte: Waze



Imagem 3 – Imagem da Quadra e Lote do Imóvel
Fonte: Google Earth

O lote avaliado, dentro do empreendimento, está localizado a aproximadamente 1.300m da Portaria Principal e a aproximadamente 1.200m do clube de lazer “late Clube IV”.

7.2. INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO

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

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 IV”, atual Riviera de Santa Cristina IV, conforme agendamento prévio às fls. 30, com a finalidade de realizar as diligências necessárias e tenho a informar que:

Descrição e Confrontações: Faz frente para a Rua Batista Botelho, medindo 10,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 02, medindo 46,00 metros, pelo lado esquerdo confronta com propriedade de José de Agostini ou Sucessores, medindo 53,00 metros; e, pelos fundos confronta com propriedade de Pedro M. Nogueira ou Sucessores, medindo 21,00 metros; encerrando a área de 614,00 metros quadrados.

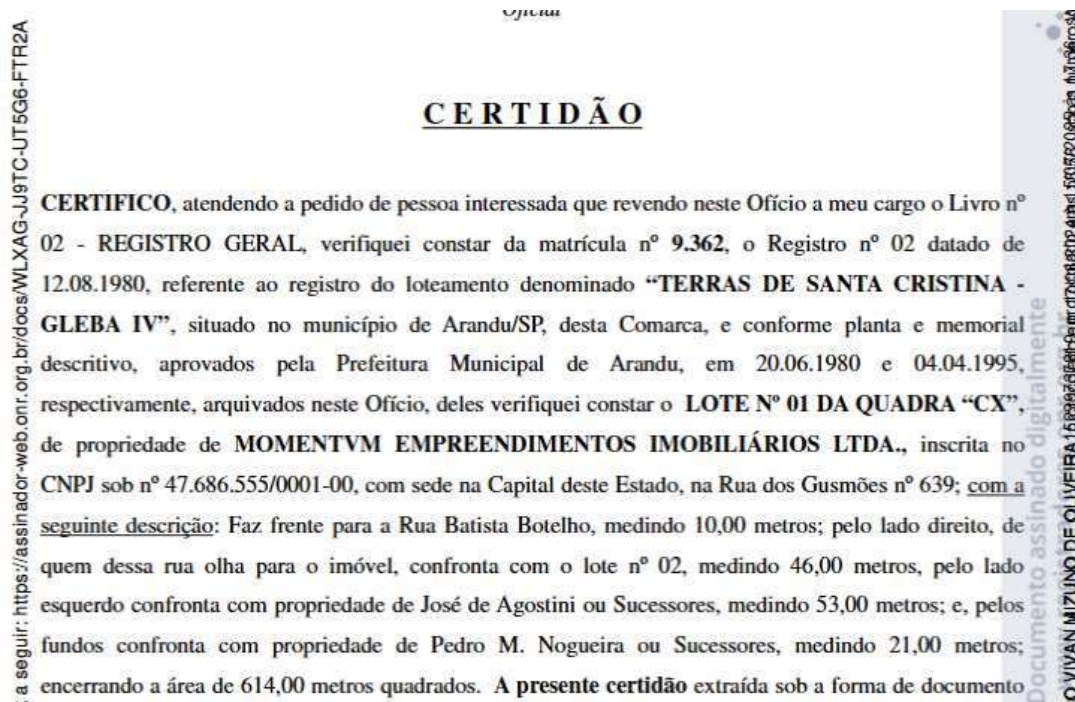


Imagem 5 – Matrícula 9.362 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré
Fonte: Autos

8.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Riviera de Santa Cristina IV
Localização	Lote 01 - Quadra CX
Rua	Batista Botelho
Área do Terreno	614,00 m ²
Matrícula	9.362 - CRI de Avaré-SP
Posição na Quadra	Canto
Formato do Terreno	Irregular
Topografia	Plano
Limpo (Vegetação)	Não
Benfeitorias	Não
Rua Asfaltada	Não
Próximo à Represa	Não
Próximo ao Clube	Parcial
Próximo à Portaria	Parcial



Imagem 6 – Placa de Identificação do Empreendimento
Fonte: Autor



Imagem 7 – Placa de Identificação da Quadra e Ru
Fonte: Autor



Imagem 9 – Via sem Pavimentação
Fonte: Autor

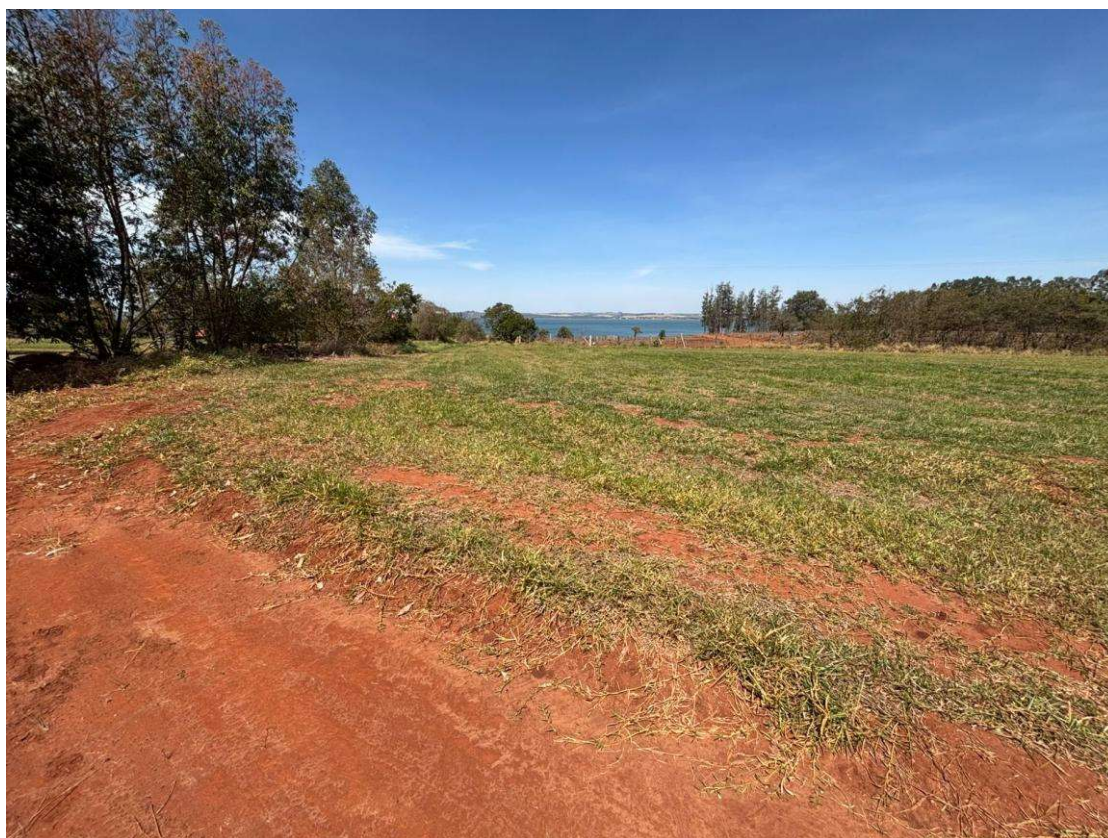


Imagem 10 – Lote 01 Quadra CX
Fonte: Autor

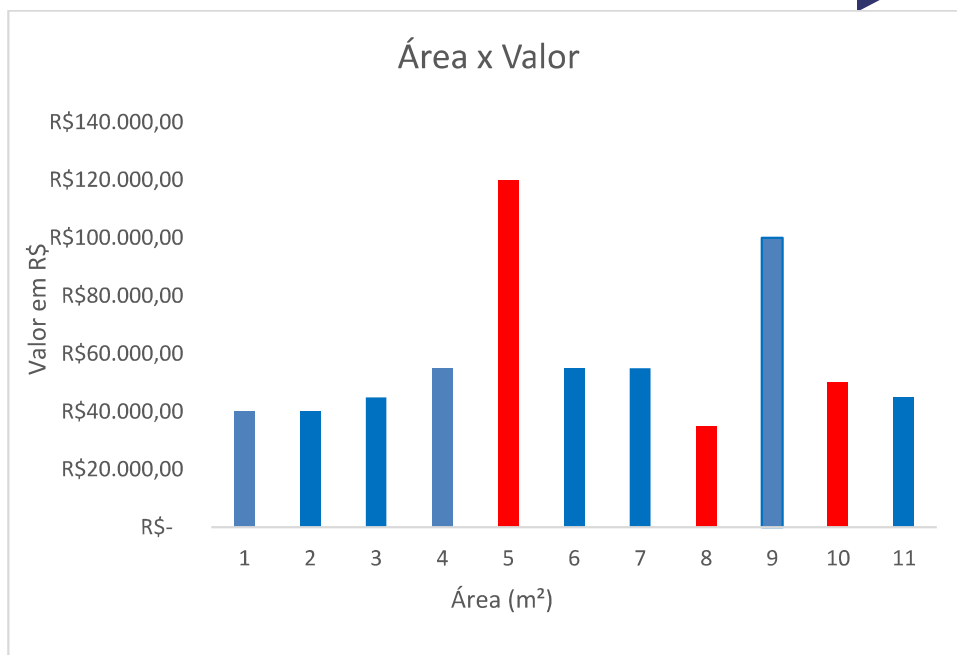


Imagem 11 – Lote 01 Quadra CX
Fonte: Autor



Imagem 12 – Lote 01 Quadra CX
Fonte: Auto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO. Protocolado em 08/09/2025 às 11:35:53, sob o número WAVR25700702703. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003598-46.2025.8.26.0073 e o código F7oAKUAE. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE DE SOUZA CARVALHO RAYMUNDO, liberado nos autos em 18/09/2025 às 09:51. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017794-92.2018.8.26.0005 e código POv4XibQ.



SOMÁTORIA DE VALORES	R\$ 1.143,96
MÉDIA DE VALORES	R\$ 107,23
LIMITE MÁXIMO +30%	R\$ 139,41
LIMITE MÍNIMO -30%	R\$ 75,06
SOMÁTORIA DE VALORES EXCLUINDO LIMITES	R\$ 818,96
MÉDIA DE VALORES EXCLUINDO OS LIMITES	R\$ 102,37

O valor médio do m² alcançado foi de R\$ 107,23/m², portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = \text{R\$ } 1.143,96 : 11 = \text{R\$ } 107,23/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Máximo} + 30\% = \text{R\$ } 139,41/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Mínimo} - 30\% = \text{R\$ } 75,06/\text{m}^2$$

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens 05, 08 e 10, por estarem fora do intervalo de precisão.

$$\Sigma = \text{R\$ } 818,96 : 8 = \text{R\$ } 102,37/\text{m}^2$$

O valor unitário encontrado é de R\$ 102,37/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).

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:

- Área total (m²) do Imóvel = 614,00 m²;
- Valor Unitário VU (R\$/m²) estimado = R\$ 102,37;
- Valor Total = Área Total do Imóvel x VU estimado x CI x Ct x Ci;
- Valor Total = 614,00 x 102,37 x 1,00 x 1,00 x 1,00
- **Valor Total = R\$ 62.855,16;**

Legendas:

VU = Valor Unitário

CI = Coeficiente de Localização

Ct = Coeficiente de Topografia

Ci = Coeficiente de Infra Estrutura

- Valor Total do Imóvel Arredondado = R\$ 63.000,00 (Sessenta e três mil reais).

11. CONCLUSÃO

Para o imóvel, objeto desta avaliação técnica, com matrícula 9.362 - 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\$ 63.000,00 (Sessenta e três mil reais)

Base de Cálculo referente ao mês de setembro de 2025.

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a considerar, encerro aqui o presente LAUDO TÉCNICO, composto de 18 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, 08 de setembro de 2025

Renato Castilho Sampaio
CREA 5071060583

13. ANEXOS

FICHA DE PESQUISA DAS AMOSTRAS PESQUISADAS:

<https://www.prevelatoimoveis.com.br/8281/imoveis/venda-terreno-em-condominio-santa-cristina-gleba-iv-arandu-sp>

<https://www.prevelatoimoveis.com.br/8281/imoveis/venda-terreno-em-condominio-santa-cristina-gleba-iv-arandu-sp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-riviera-de-santa-cristina-iv-arandu-sp-400m2-id-2671434295/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-iv-bairros-arandu-360m2-venda-RS90000-id-2809416885/?source=ranking%2Crp>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-arandu-riviera-de-santa-cristina-1200m2-RS110000/id-27920008/>

<https://sp.mgimoveis.com.br/vendo1terreno1interior1sp1lazer1pescas1represas1venda1sp1arandu-297206823>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-arandu-riviera-de-santa-cristina-1200m2-RS110000/id-27920008/>

<https://marchetiimoveis.com.br/imoveis/venda/-----arandu-----/-----riviera-de-santa-cristina-iv-----/-/area-de-terra/18770/imovel/2471741>

<https://sp.mgimoveis.com.br/800m1santa1cristina141arandu1sp1venda1sp1arandu-294924303>

<https://www.attria.com.br/venda/sp/arandu/riviera-de-santa-cristina-iv/tipo/terreno>

<https://sp.mgimoveis.com.br/terreno1em1riviera1santa1cristina1iv1arandu1venda1sp1arandu-297392991>