

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII
Setor Iate - Lote 06 Quadra "KX"



Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Requerido: José Cândido Ferreira.

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 laudo pericial tem por objetivo fornecer subsídios técnicos a este Juízo para a avaliação, a preço de mercado, do imóvel descrito a seguir.

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração deste laudo de avaliação, foram utilizados os dados e documentos constantes nos autos, especialmente aqueles anexados às fls. 1/7.

M. 37766 - Pagina: 1/3 - PROT. 267502 - Jacqueline fls. 85

Valido aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matricula 37.766 ficha 01

CNM 120568.2.0037766-78

Avaré, 10 de Março de 19 89

LOTE DE TERRENO SOB Nº 06 DA QUADRA "KX" do loteamento TERRAS DE SANTA CRISTINA GLEBA VI situado no município de Paranapanema, desta comarca, medindo 20,00 m / de frente para a rua 138; nos fundos 20,00 m confrontando com o lote 13; à di / reita 30,00 m com o lote nº 07 e 30,00 m à esquerda confrontando com o lote nº / 05, encerrando a área de 600,00 m2.

CONTRIBUINTE:- 05.284.006.00

PROPRIETÁRIA:- EMURP - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE PARANAPANEMA, CGC // 50.790.773/0001-97, com sede em Paranapanema, na rua Capitão Pinto de Mello // n° 485.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 01 na matrícula nº 16.788 deste Cartório.

O OFICIAL EM EXERCÍCIO: *Carlos Edgard Corrêa Junior*
CARLOS EDGARD CORRÊA JUNIOR

assinado digitalmente em 08/10/2024 às 08:21, sob o número 100079723.20248260420. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000090-90.2024.8.26.0488 e código PEN/ABVIE.

51

://assinador-web.onr.org.br/docs/WSKZS-H2WKY-X34DZ-H5LNB

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR em 08/10/2024 às 16:02, sob o número WPRP25700063336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000090-90.2024.8.26.0488 e código PEN/ABVIE.

Ressalta-se que não constitui objeto deste trabalho a análise da situação jurídica do imóvel, tampouco eventuais averbações, incidentes ou restrições legais. Os documentos de titulação foram utilizados unicamente com fins descritivos.

A delimitação e identificação do imóvel basearam-se exclusivamente na cópia da matrícula apresentada, não tendo sido realizada, por este perito, qualquer medição ou levantamento topográfico em campo para confirmação dos dados fornecidos.

Declara-se, ainda, que o engenheiro responsável pela elaboração deste laudo não possui qualquer interesse pessoal ou vínculo financeiro com os proprietários do imóvel objeto da presente avaliação.

A reprodução deste laudo, parcial ou integral, por quaisquer meios físicos ou verbais, bem como sua utilização para outras finalidades, só poderá ser realizada mediante autorização expressa e por escrito do responsável técnico.

5. VISTORIA

Atendendo à determinação constante dos autos e conforme previamente agendado, no dia 26/06/2025 foi realizada a vistoria técnica no imóvel localizado no loteamento denominado **Terras de Santa Cristina – Gleba VI**, atual **Riviera de Santa Cristina XIII – Setor Iate**, situado no município de Paranapanema/SP.

Item 1 - Lote 06 da quadra "KX" situado no município de Paranapanema desta Comarca, no loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VI, com a seguinte descrição: Faz frente para rua 138 medindo 20,00; pelo lado direito confronta com o lote 07, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo confronta com o lote 05, medindo 30,00 metros e pelos fundos confronta com o lote 13, medindo 20,00 metros, perfazendo a área territorial de 600,00m².

Área do terreno: 600,00 m²	
Medida da frente do terreno: 20,00m	Confrontação da frente: Rua 138
Medida lado direito do terreno: 30,00 m	Confrontação lado direito: lotes 07
Medida lado esquerdo do terreno: 30,00 m	Confrontação lote 05
Medida dos fundos do terreno: 20,00m	Confrontação dos fundos: Lote 13

Está localizado dentro do Empreendimento à aproximadamente 3,6km da portaria principal e 0,1Km das Águas da Represa de Jurumirim e 0,3km do principal clube do referido Empreendimento, chamado Club Iate Club XIII.

Características do imóvel:

Formato do terreno: Retangular
Vegetação: Rasteira tipo capim brachiaria
Benfeitorias: Nenhuma
Acesso: Rua 138 sem pavimentação
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: nenhum
Tipo de edificação: Nenhuma

Foto do lote 06 da quadra KX



Fotos da Rua 138, sem pavimentação





LOTE 06 dentro da Quadra KX



Fotos das casas próximas ao lote avaliado



1



O empreendimento **Terras de Santa Cristina** compreende diversas glebas localizadas nos municípios de **Paranapanema, Arandu e Itaí**, todas situadas nas proximidades da **Represa de Jurumirim**. Trata-se, em sua maioria, de empreendimentos com finalidade voltada ao **lazer e uso residencial**.

O loteamento conta com infraestrutura básica e melhorias urbanas, incluindo:

- Abastecimento de água tratada;
- Pavimentação asfáltica nas vias principais;
- Serviço regular de coleta de lixo;
- Rede de energia elétrica;
- Clubes de lazer e áreas recreativas;
- Sistema interno de transporte, entre outros.

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

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:

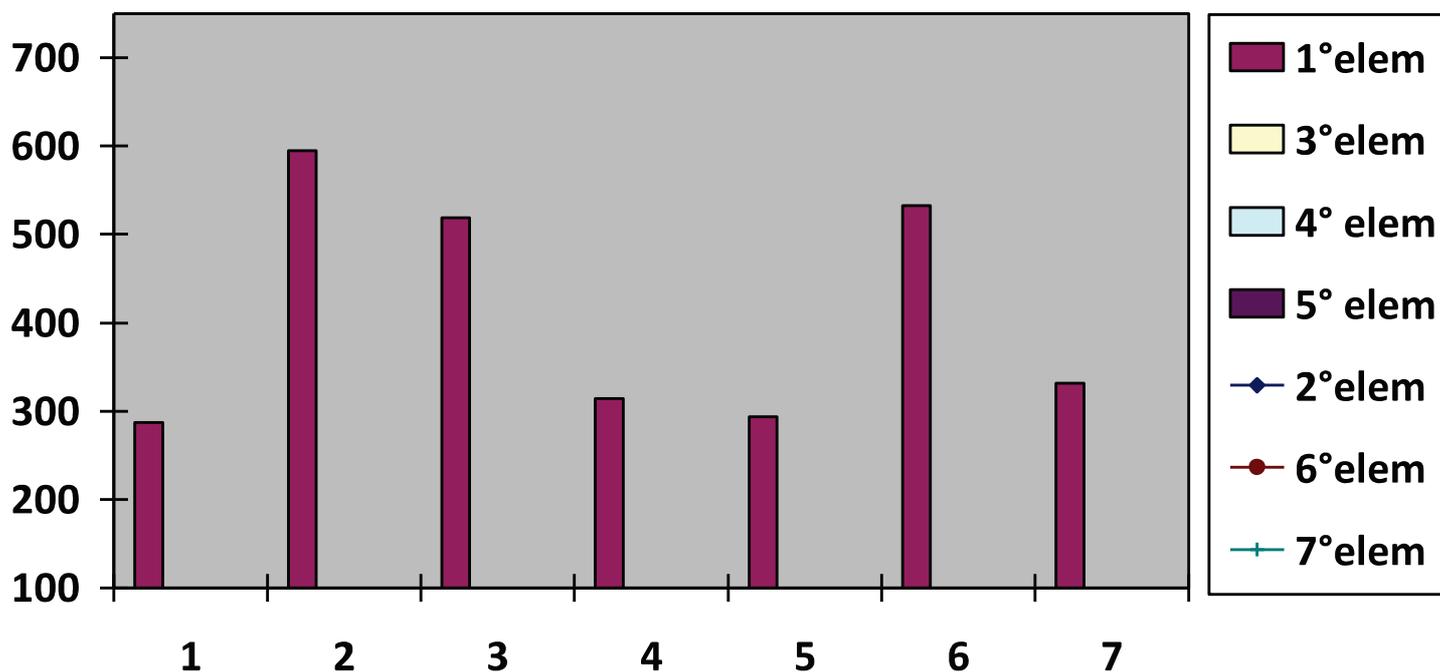
	Área m ²	Valor total	VUB/m ²	FF	VUV R\$/m ²
1	462	130.000,	281,38	1,00	R\$ 287,38
2	420	249.900,	595,00	1,00	R\$ 595,00
3	673,75	350.000,	519,48	1,00	R\$ 519,48
4	477	150.000,	314,46	1,00	R\$ 314,46
5	747	220.000,	294,51	1,00	R\$ 294,51
6	450	240.000,	533,33	1,00	R\$ 533,33
7	900	299.000,	332,22	1,00	R\$ 332,22

Legenda:

VUB = valor unitário bruto

FFR = fator frente

VUV = valor unitário de venda



O Valor médio do m² alcançado foi de **R\$ 410,06/m²**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = \text{R\$ } 2.870,48 : 7 = \text{R\$ } 410,06/\text{m}^2$$

Limite máximo + 30% **533,08/m²**

Limite mínimo - 30% **287,04/m²**

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar o item 02 por estar fora do intervalo de precisão.

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

1

$$\Sigma = \underline{\underline{\text{R\$ 2.275,48 : 6 = R\$ 379,25/m}^2}}$$

O valor unitário encontrado é de R\$ 379,25/m².

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 06 da quadra "KX"

$$\text{Vi} = \text{At} \times \text{Vu} \times \text{Co} \times \text{Ci}$$

$$\text{Vi} = 600,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 379,25/\text{m}^2 \times 1,10 \times 1,00 =$$

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\$ 250.302,80 (Duzentos e cinquenta mil, trezentos e dois reais e oito centavos)

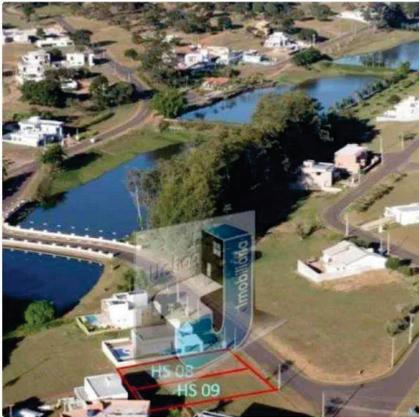
Data base 07/2025

Pesquisas utilizadas como parâmetros para esta avaliação (OLX/Mercado Livre)

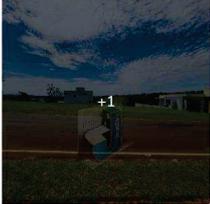
ELEMENTO 1

sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terrenos-a-venda-no-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-setor-iate-1411348622?is=listing_no_category

São Paulo > Bauru, Marília e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Avaré 10/06 às 21:17





R\$ 130.000

Venda

(15) 99702-9 Exibir telefone

Chat

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

T-CROSS EXTREME

PROFISSIONAL
Imobiliária J Uchoa Eireli

Na OLX desde abril de 2022

Paranapanema

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

Terrenos a venda no condomínio Riviera de Santa Cristina XIII - SETOR IATE

Código do anúncio: TE112

Qualidade de vida e segurança, é isso que você quer para sua família certo? Então esse é o lugar ideal, confere:
Localizado no município de Paranapanema, a Riviera de Santa Cristina XIII possui excelente infraestrutura, diversas opções de lazer e imensa área verde, banhada pelas águas calmas e cristalinas da Represa Jurumirim.
Empreendimento que une a tranquilidade do campo com a alegria do clima de praia, é o lugar perfeito para descansar, se divertir e viver momentos inesquecíveis ao lado da família e amigos, com segurança 24 horas e clubes de alto padrão e completa estrutura náutica: Marina e Iate Clube XIII.
Área do terreno: 462m² cada, localização privilegiada, área principal na Rua do Clube, ASFALTO, perto do lago e da Represa

ELEMENTO 2

imovel.mercadolivre.com.br/MLB-4095868829-lote-de-420m-na-estancia-turistica-de-paranapanema-JM#polycard_client=search-nordic&position=17&search_layout=stack&type=item&tracking_id=693ed40d-2736-4ee6-bee8-

Google Map data ©2020

Características do imóvel

Área total	420 m²
Acesso	Área
Metros de frente	14 m
Metros de fundo	30 m
Estado do terreno	Plano
Valor do IPTU	299
Valor do condomínio	649
Preço por unidade de área	595 \$/m²

Acomodações e lazer Características adicionais

Segurança

Descrição

LOTE: Setor Iate quadra GN

Terreno à Venda

Lote De 420m² Na Estância Turística De Paranapanema

Anunciado há 11 dias

Proprietário com identidade verificada

R\$ 249.900

420 m² totais

Contato WhatsApp

Você teve problemas com o anúncio? Avise-nos.

Adicionar a uma lista

Informações do proprietário

Paulo Roberto

Ver telefone

Dicas de segurança

- A partir de Mercado Livre, não te pediremos senhas, PIN nem códigos de verificação por WhatsApp, telefone, SMS ou e-mail.
- Verifique se o imóvel existe e desconfie caso digam que precisam vendê-lo ou alugá-lo com urgência.
- Confira o remetente dos e-mails para ter certeza de que foi enviado por Mercado

19

ELEMENTO 3

sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-manila/terrenos/ote-a-venda-no-riviera-de-santa-cristina-xiii-as-margens-da-represa-1370046875?lis=listing_no_category







R\$ 350.000

Venda

Condomínio R\$ 1.000 / mês

IPTU R\$ 0

(11) 4208- Exibir telefone

Chat

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

Juntos criamos um ambiente mais seguro

PROFISSIONAL
REAL BROKERS Real Brokers Gestão...

Na OLX desde janeiro de 2022.
Paranapanema

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

Lote a venda no Riviera de Santa Cristina XIII às margens da represa

Código do anúncio: RIV13-5

Lote localizado às margens da represa, em área nobre do setor late do Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII, direto com proprietário, com preço muito mais atrativo que os praticados pela gestora do condomínio.

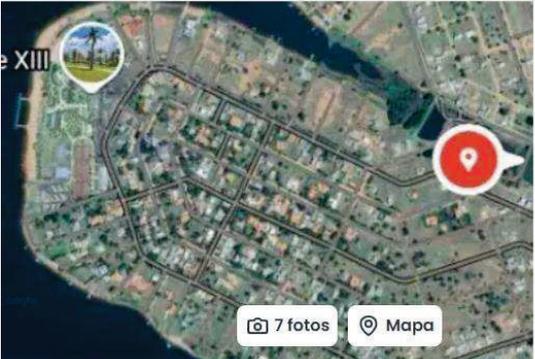
O lote estão ao lado da represa, com uma vista exuberante, em local com menor movimento e maior privacidade e silêncio, ao mesmo tempo que está próximo ao clube. A poucos metros de uma das vias principais asfaltadas.

Excelente topografia para construção, custo para adequação do terreno será baixa, pois é predominantemente plano, com leve active.

25m de frente, 24m de fundos, 29m lateral direita, 26m lateral esquerda

ELEMENTO 4

vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-bairros-paranapanema-477m2-venda-RS150000-id-2778325619/?source=ranking%2Crp




7 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Paranapanema / Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII

Venda

R\$ 150.000

Condomínio R\$ 700 IPTU não informado

477 m²

Condomínio fechado

Endereço

Rodovia Raposo Tavares, Km 266 - Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII, Paranapanema - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 477 m² por R\$ 150.000

(Código do anunciante: TE0028 | Código no Viva Real: 2778325619)

Revenda de Terreno no condomínio Riviera de Santa Cristina XIII,

a 4 minutos do Clube late,

20

Este documento é cópia do original, cuja autenticidade foi verificada pelo sistema de segurança do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do sistema mencionado no número WPRP25700063336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000707-20.2024.8.26.0440 e código WHT26XKZ.

ELEMENTO 5

vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-bairros-paranapanema-747m2-venda-RS220000-id-2721203142/?source=ranking%2Crp



Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Paranapanema / **Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII**

Venda
R\$ 220.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

747 m²

Endereço
Rodovia Raposo Tavares, S/N - Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII, Paranapanema - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 747 m² por R\$ 220.000

(Código do anunciante: 46JNWZWP | Código no Viva Real: 2721203142)

São dois lotes no Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII com excelente localização:

1. Localizado no setor late, 747m², Quadra/Lote FG 12, no asfalto, em esquina, próximo a Casa do Lago, vista para os Lagos, documentação e escritura – R\$ 220.000,00

ELEMENTO 6

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-paranapanema-sp-450m2-id-2728856332/?source=rankir

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Paranapanema / **Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII**

Venda
R\$ 240.000 • Condomínio R\$ 680 IPTU R\$ 390

450 m² Piscina Frente para o norte
Arenoso Espaço gourmet Academia

Todas as características

Endereço
Rodovia Raposo Tavares, SN - Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII, Paranapanema - SP

Explore a localização do imóvel

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 450m² - Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII

(Código do anunciante: RSCXIII-GI | Código no Zap: 2728856332)

****Oportunidade Imperdível no Riviera de Santa Cristina XIII****

🌟 Lote de 450m² na área nobre do Setor late 🌟

ELEMENTO 7

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-acesso-24-horas-condominio-riviera-de-santa-cristina-xiii-paranapanema-sp-900m2-id-2739143950/?sou

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Paranapanema / **Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII**

Venda
R\$ 299.000 • Condomínio isento IPTU isento

900 m² ✓ Portaria 24h ✓ Rua asfaltada
✓ Portão eletrônico ✓ Condomínio fechado

Endereço
Rodovia Raposo Tavares, Km 266 - Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII, Paranapanema - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 900m² - Condomínio Riviera de Santa Cristina XIII

(Código do anunciante: 130FP58 | Código no Zap: 2739143950)

Excelente lote na rua do iate Clube, são 900m² (2 lotes unificados) rua asfaltada. Quadra FX. Casas de alto padrão ao redor, região arborizada.
Possui um lindo projeto arquitetônico que pode ser usado ou não (opcional).
Lote com escritura, documentação OK.

22

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000707-20.2024.8.26.0440 e código WHZ6XKZ.