



**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA
COMARCA DE ITAÍ – SP**

PROCESSO: 1002567-37.2024.8.26.0263

RENATO CASTILHO SAMPAIO, Engenheiro Civil, Pós Graduado em Engenharia Diagnóstica, CREA/SP 5071060583, CPF 478.707.918-22, RG 46049030-8, com endereço profissional na Rua Elizabeth Jesus de Freitas, nº 82, Jardim Boa Vista, Avaré – SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nestes autos de Carta Precatória Cível - Penhora/ Depósito/ Avaliação, em que Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA promove em face de Benedito Alcides de Oliveira, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência apresentar o Laudo de Avaliação do Imóvel, referente ao lote nº 09 da quadra “AR” do Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba III, objeto da matrícula nº 52.382 do Cartório de Registro de Imóveis e anexos de Avaré.

Outrossim, requiro de Vossa Excelência que seja determinado a expedição do competente Mandado de Levantamento dos honorários, conforme formulário M.L.E abaixo:



**FORMULÁRIO - MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

Número do processo: 1002567-37.2024.8.26.0263

Nome do beneficiário do levantamento: **Renato Castilho Sampaio**

CPF/CNPJ: **478.707.918-22**

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/ __nº _____ - Procuração nas fls. ____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

Terceiro

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 22/23

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.000,00

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Renato Castilho Sampaio**

CPF/CNPJ do titular da conta: **478.707.918-22**

Banco: **Banco do Brasil**

Código do Banco: **0001**

Agência: **3279-4**

Conta nº: **22907-5**

Tipo de Conta: Corrente
 Poupança

Observações: **Perito Avaliador**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOTE URBANO

LOTEAMENTO RIVIERA DE SANTA CRISTINA – GLEBA III

LOTE 09, QUADRA “AR”



Imagem 1 – Portaria Principal do Empreendimento

Fonte: Autor

PROCESSO Nº 1002567-37.2024.8.26.0263

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

REQUERENTE: Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA

REQUERIDO: Benedito Alcides de Oliveira



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	10
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/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 III”, lote 09, na quadra “AR”, município de Itaí – 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 III, um loteamento fechado à beira da Estrada Municipal João Pedro Valim de Carvalho Macedo, KM 2, no Município de Itaí – 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 no lote 03, quadra “FH” do empreendimento “Terras de Santa Cristina – Gleba III”, situado na estrada municipal João Pedro Valim de Carvalho, Km 2, Itaí – SP.

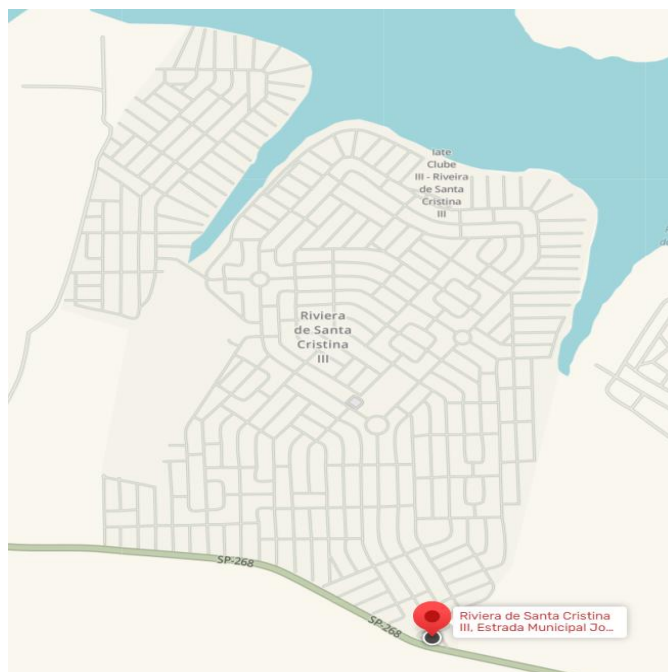


Imagem 2 – Mapa do Empreendimento
Fonte: Waze



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

O lote avaliado, dentro do empreendimento, está localizado a aproximadamente 800m da Portaria Principal e a aproximadamente 2500m do clube de lazer “late Clube III”, conforme demonstrado na imagem a seguir:

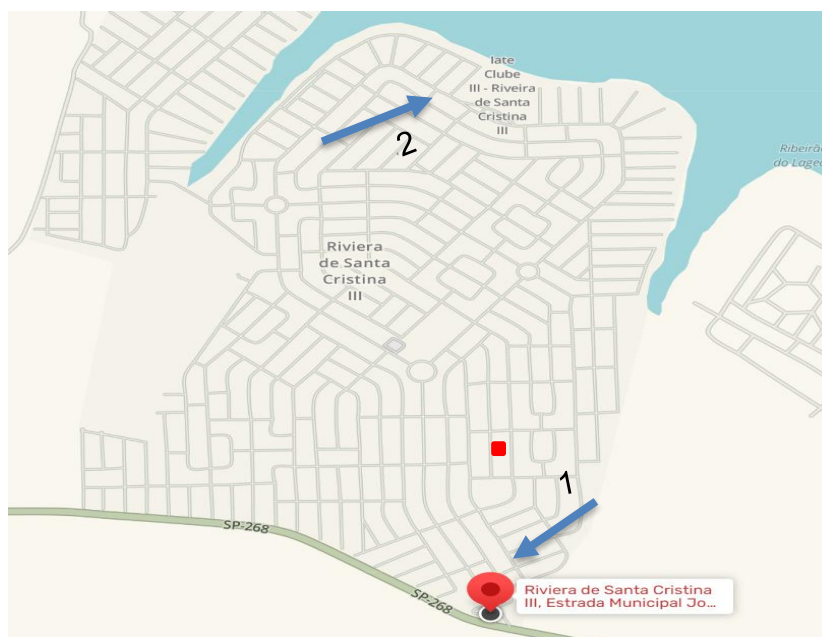





Imagem 4 – Demonstração das proximidades entre o lote com o Clube e Portaria Principal
Fonte: Google Maps

Legendas:

-  Lote 03, Quadra FH (Objeto desta lide)
-  1 – Proximidade com a Portaria Principal
-  2 – Proximidade com o late Clube III

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 III”, atual Riviera de Santa Cristina III, conforme agendamento prévio às fls. 26, com a finalidade de realizar as diligências necessárias e tenho a informar que:

Descrição e Confrontações: Um lote de terreno sob nº 09 da Quadra “AR” do loteamento denominado Terras de Santa Cristina – Gleba III, situado no município de Itaí desta comarca, medindo 15,00m de frente para a rua nº 57; 15,00m no fundo com o lote nº 20; 30,00m do lado direito confrontando com o lote nº 08; 30,00m do lado esquerdo confrontando com os lotes nº 10; encerrando a área de 450,00m².

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DE AVARÉ - SP

matrícula = 52.382 = ficha = 001 =

LOTE DE TERRENO SOB N.º “09” DA QUADRA “AR”, do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA – GLEBA III, situado em Itaí, desta comarca, fazendo frente para a Rua 57, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, confronta com o lote 08, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote 10, medindo 30,00 metros; e pelos fundos com o lote 20, medindo 15,00 metros, encerrando a área de 450,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CGC n.º 47.686.555/0001-00, com sede na Capital deste Estado, na Rua dos Gusmões, n.º 639.

REGISTRO ANTERIOR: R-04/14.252, de 19.10.81, deste Ofício.

A ESCRIVENTE: Renata de Castro Duarte (RENATA DE CASTRO DUARTE).

12/2028 às 16:43, sob o número W01232732002448260263.
150-86.2020.8.26.0003 e código 05800461R.

Imagem 5 – Matrícula 52.382 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré
Fonte: Autos

8.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Riviera de Santa Cristina III
Localização	Lote 09 - Quadra AR
Rua	Frente para Rua 57
Área do Terreno	450,00 m ²
Matrícula	50.382 - CRI de Avaré-SP
Posição na Quadra	Centro
Formato do Terreno	Retangular
Topografia	Declive
Limpo (Vegetação)	Não
Benfeitorias	Não
Rua Asfaltada	Não
Próximo à Represa	Não
Próximo ao Clube	Não
Próximo à Portaria	Sim



Imagem 6 – Placa de Identificação do Empreendimento

Fonte: Autor



Imagem 7 – Placa de Identificação da Quadra
Fonte: Autor



Imagem 8 – Via sem Pavimentação
Fonte: Autor



Imagem 9 – Lote 09 Quadra AR
Fonte: Autor



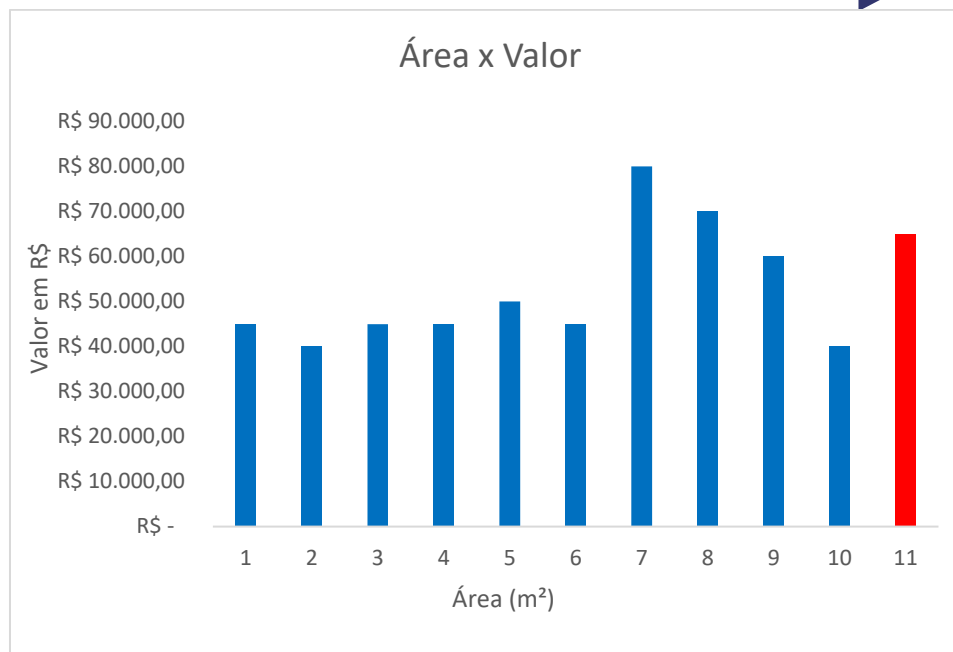
Imagem 10 – Lote 09 Quadra AR
Fonte: Autor



Imagem 11 – Lote 09 Quadra AR
Fonte: Autor



Imagem 12 – Lote 09 Quadra AR
Fonte: Autor



SOMÁTORIA DE VALORES	R\$ 1.136,93
MÉDIA DE VALORES	R\$ 103,36
LIMITE MÁXIMO +30%	R\$ 134,36
LIMITE MÍNIMO -30%	R\$ 72,35
SOMÁTORIA DE VALORES EXCLUINDO LIMITES	R\$ 993,99
MÉDIA DE VALORES EXCLUINDO OS LIMITES	R\$ 99,40

O valor médio do m² alcançado foi de R\$ 103,36/m², portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = \text{R\$ } 1.136,93 : 11 = \text{R\$ } 103,36/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Máximo} + 30\% = \text{R\$ } 134,36/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Mínimo} - 30\% = \text{R\$ } 72,35/\text{m}^2$$

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar o item 11, por estar fora do intervalo de precisão.

$$\Sigma = \text{R\$ } 993,99 : 10 = \text{R\$ } 99,40/\text{m}^2$$

O valor unitário encontrado é de R\$ 99,40/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 = 450,00 m²;
- Valor Unitário VU (R\$/m²) estimado = R\$ 111,54;
- Valor Total = Área Total do Imóvel x VU estimado x Ci x Ct x Ci;
- Valor Total = 450,00 x 99,40 x 1,00 x 0,9 x 1,00
- **Valor Total = R\$ 40.257,00;**

Legendas:

VU = Valor Unitário

Cl = Coeficiente de Localização

Ct = Coeficiente de Topografia

Ci = Coeficiente de Infra Estrutura

- Valor Total do Imóvel Arredondado = R\$ 40.500,00 (Quarenta mil e quinhentos reais).



11. CONCLUSÃO

Para o imóvel, objeto desta avaliação técnica, com matrícula 40.764 - 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\$ 40.500,00 (Quarenta mil e quinhentos 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

FICHA DE PESQUISA DAS AMOSTRAS PESQUISADAS:

<https://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Itai/Terreno/Condominio/Riviera-de-Santa-Cristina-III/4650>

<https://www.saimoveis.com.br/comprar/Itai/Terreno/Padrao/Riviera-de-Santa-Cristina-III/6065>

<https://imoveisitai.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-riviera-de-santa-cristina-iii-itai-sp/195>

<https://imoveisitai.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-riviera-de-santa-cristina-iii-itai-sp/181>

<https://imoveisitai.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-riviera-de-santa-cristina-iii-itai-sp/127>

<https://imoveisitai.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-riviera-de-santa-cristina-iii-itai-sp/125>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-iii-bairros-itai-822m2-venda-RS80000-id-2497517470/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-iii-bairros-itai-675m2-venda-RS70000-id-2725207070/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-iii-bairros-itai-450m2-venda-RS60000-id-2762011115/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-iii-bairros-itai-433m2-venda-RS40000-id-2582065507/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-iii-bairros-itai-432m2-venda-RS65000-id-2593857514/>