

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE AVARÉ-SP.

REF. PROC. Nº 4001870-16.2025.8.26.0073

RENATO CASTILHO SAMPAIO, Engenheiro Civil, Pós Graduando em Engenharia Diagnóstica, CREA nº 5071060583, C.P.F. 478.707.918-22, com endereço profissional à Rua Elizabeth Jesus de Freitas, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos de Carta Precatória Cível, em que Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda promove em face de Maria Giselda Pontes de Barros, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de evento 10, apresentar o Laudo Técnico de Avaliação referente ao lote nº 05 da quadra “BQ” do Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba I, objeto da matrícula nº 42.701 do Cartório de Registro de Imóveis e anexos de Avaré.:

LAUDO PERICIAL

Data base: fevereiro/2026

LOTEAMENTO TERRAS DE SANTA CRISTINA I

LOTE 05, QUADRA “BQ”



Fonte: Autor

PROCESSO Nº 4001870-16.2025.8.26.0073

CLASSE – ASSUNTO: Carta Precatória Cível

REQUERENTE: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda

REQUERIDO: Maria Giselda Pontes de Barros

SUMÁRIO

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO.....	5
2.	OBJETIVOS	5
3.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
4.	CONCEITO DE VALOR	6
5.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
6.	METODOLOGIA EMPREGADA	7
6.1.	NORMAS TÉCNICAS	8
7.	OBJETO	8
7.1.	LOCALIZAÇÃO	8
7.2.	INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO	10
8.	VISTORIA.....	10
8.1.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	12
9.	AVALIAÇÃO DE MERCADO	16
10.	VALOR DA AVALIAÇÃO	17
11.	CONCLUSÃO	18
12.	ENCERRAMENTO	19
13.	ANEXOS	20

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 I”, lote 05, na quadra “BQ”, município de Arandu – SP.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

O Engenheiro Perito Avaliador e responsável por este trabalho, não possui nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com as partes em relação aos trabalhos objeto deste laudo.

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.

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 localizado 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

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”.

6.1. NORMAS TÉCNICAS

Para atingir o objetivo do presente Laudo Pericial, foram observadas as seguintes normas:

- ABNT NBR 13752:2024 – Perícias de Engenharia na Construção Civil
- 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 Suíça - lote 05, quadra “BQ” do empreendimento “Terras de Santa Cristina – Gleba I”, situado no município de Arandu – SP, às margens da represa Jurumirim.

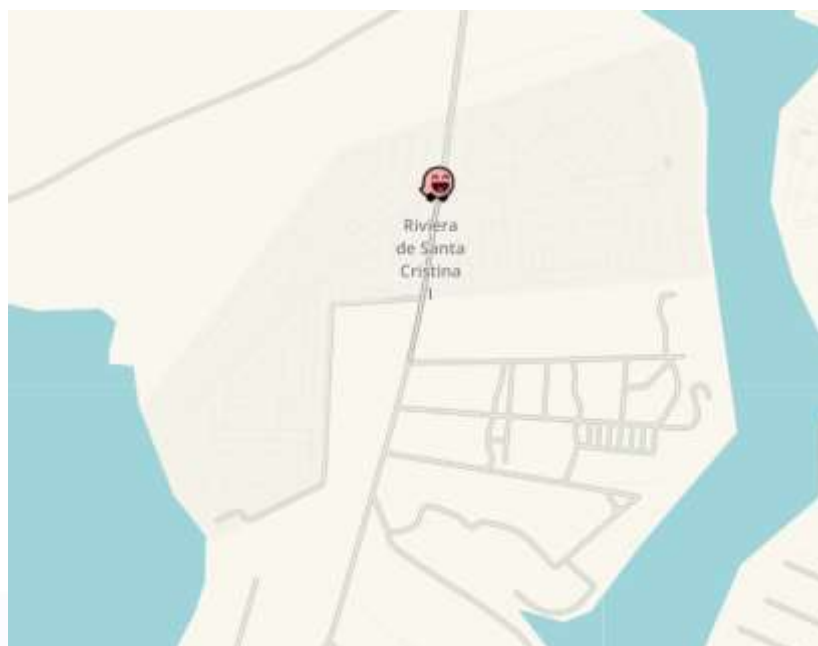


Imagem 2 – Mapa do Empreendimento

Fonte: Waze



Imagem 3 – Imagem da Quadra e Lote do Imóvel

Fonte: Google Earth

O lote avaliado, dentro do empreendimento, está localizado a aproximadamente 1.500m da Portaria Principal e a aproximadamente 700m do clube de lazer “late Clube I”.

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 I”, atual Riviera de Santa Cristina I, conforme agendamento prévio constante no evento 24, com a finalidade de realizar as diligências necessárias e tenho a informar que:

Descrição e Confrontações: Faz frente para a Suíça (Rua 55), medindo 20,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 04, medindo 30,00 metros, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 06, medindo 20,00 metros; e, pelos fundos confronta com propriedade Particular, medindo 20,00 metros; encerrando a área de 600,00 metros quadrados.

***Nota:** *Embora a matrícula do imóvel indique que as confrontações laterais correspondem, respectivamente, aos lotes nº 061 (lado direito) e nº 04 (lado esquerdo), durante a vistoria in loco, ao se confrontar as informações com o mapa oficial do loteamento, verificou-se que a disposição correta é inversa, sendo o lote nº 04 confrontante ao lado direito e o lote nº 06 confrontante ao lado esquerdo.*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matricula =42.701= fieba 001

Avaré, 28 de novembro de 1990

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº CINCO DA QUADRA "BQ", situado no município de Arandú desta comarca, no loteamento TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA I, onde mede vinte (20,00) metros de frente para a rua 55; nos fundos mede vinte (20,00) metros, confrontando com propriedade / particular; do lado esquerdo mede trinta (30,00) metros, confrontando com o lote 04; do lado direito mede trinta (30,00) metros, confrontando com o lote 06, encerrando a área de seiscentos metros quadrados (600,00 m²).--.--.--.--.--

Imagem 4 – Matrícula do Imóvel

Fonte: Autos



Imagem 5 – Mapa do Empreendimento

Fonte: Autor

8.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Riviera de Santa Cristina I
Localização	Lote 05 - Quadra BQ
Rua	Suíça
Área do Terreno	600,00 m ²
Matrícula	42.701 - CRI de Avaré-SP
Posição na Quadra	Centro
Formato do Terreno	Regular
Topografia	Irregular
Limpo (Vegetação)	Não
Benfeitorias	Não
Rua Asfaltada	Não
Próximo à Represa	Não
Próximo ao Clube	Sim
Próximo à Portaria	Parcial



Imagem 6 – Portaria Principal do Empreendimento
Fonte: Autor



Imagem 7 – Placa de Identificação do Empreendimento

Fonte: Autor



Imagem 8 – Placa de Identificação da Quadra e Rua

Fonte: Autor



Imagem 9 – Via sem Pavimentação

Fonte: Autor



Imagem 10 – Lote 05 Quadra BQ

Fonte: Autor



Imagem 11 – Lote 05 Quadra BQ

Fonte: Autor



Imagem 12 – Lote 05 Quadra BQ

Fonte: Autor

9. AVALIAÇÃO DE MERCADO

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

	Área m²	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	FPC	Fos	FH	DH
1	600,00	R\$ 100.000,00	R\$ 166,67	1,00	1,00	0,95	R\$ 158,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 158,33
2	450,00	R\$ 40.000,00	R\$ 88,89	1,00	1,00	0,95	R\$ 84,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 84,44
3	600,00	R\$ 55.000,00	R\$ 91,67	1,00	1,00	0,95	R\$ 87,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 87,08
4	600,00	R\$ 40.000,00	R\$ 66,67	1,00	1,00	0,95	R\$ 63,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 63,33
5	600,00	R\$ 95.000,00	R\$ 158,33	1,00	1,00	0,95	R\$ 150,42	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 150,42
6	600,00	R\$ 52.000,00	R\$ 86,67	1,00	1,00	0,95	R\$ 82,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 82,33
7	1000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 114,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 114,00
8	600,00	R\$ 106.000,00	R\$ 176,67	1,00	1,00	0,90	R\$ 159,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 127,20

Legenda:

VUB = valor unitário bruto

FAM = fator
ualizaçãomonetária/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\$	867,14
MÉDIA DE VALORES	R\$	108,39
LIMITE MÁXIMO +30%	R\$	140,91
LIMITE MÍNIMO -30%	R\$	75,88
SOMÁTORIA DE VALORES EXCLUINDO LIMITES	R\$	495,06
MÉDIA DE VALORES EXCLUINDO OS LIMITES	R\$	99,01

O valor médio do m² alcançado foi de R\$ 108,39/m², portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = \text{R\$ } 867,14 : 08 = \text{R\$ } 108,39/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Máximo} + 30\% = \text{R\$ } 140,91/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Mínimo} - 30\% = \text{R\$ } 75,88/\text{m}^2$$

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens 01, 04 e 05 por estarem fora do intervalo de precisão.

$$\Sigma = \text{R\$ } 495,06 : 5 = \text{R\$ } 99,01/\text{m}^2$$

O valor unitário encontrado é de R\$ 99,01/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 = 600,00 m²;
- Valor Unitário VU (R\$/m²) estimado = R\$ 99,01;
- Valor Total = Área Total do Imóvel x VU estimado x CI x Ct x Ci;
- Valor Total = 600,00 x 99,01 x 1,00 x 1,00 x 1,00
- **Valor Total = R\$ 59.406,00;**

Legendas:

VU = Valor Unitário

CI = Coeficiente de Localização

Ct = Coeficiente de Topografia

Ci = Coeficiente de Infra Estrutura

- Valor Total do Imóvel Arredondado = R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais).

11. CONCLUSÃO

Para o imóvel, objeto desta avaliação técnica, com matrícula 42.701 - CRI de Avaré-SP, localizado na Quadra BQ Lote 05 do loteamento Riviera de Santa Cristina I – Município de Arandu/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\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)

Base de Cálculo referente ao mês de fevereiro de 2026.

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a considerar, encerro aqui o presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, composto de 20 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, 15 de fevereiro de 2026

Renato Castilho Sampaio
CREA 5071060583

13. ANEXOS

FICHA DE PESQUISA DAS AMOSTRAS PESQUISADAS:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-i-bairros-arandu-600m2-venda-RS100000-id-2866564454/?source=ranking%2Crp>
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-i-bairros-arandu-450m2-venda-RS40000-id-2859641100/?source=ranking%2Crp>
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-i-bairros-arandu-600m2-venda-RS55000-id-2808631013/?source=ranking%2Crp>
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-i-bairros-arandu-600m2-venda-RS39900-id-2660780822/?source=ranking%2Crp>
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-i-bairros-arandu-600m2-venda-RS95000-id-2690266973/?source=ranking%2Crp>
https://www.vivareal.com.br/venda/sp/arandu/bairros/riviera-de-santa-cristina-i/lote-terreno-residencial/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=pmaxcomprasa360br_g_g_pm_bg_lc_ao_wb_re_vr_pf&gclid=CjwKCAiA-sXMBhAOEiwAGGw6LFih21LCtRo5ceYk1JhlikHy8EfDLoiWvquB6moByxEQR61yoiwe3BoCNNQQA_vD_BwE
<https://www.saimoveis.com.br/comprar/Arandu/Terreno/Condominio/Riviera-de-Santa-Cristina-l/6290>
<https://www.nossotetoimoveis.com.br/comprar/sp/arandu/barreira/terreno-em-condominio/77196382>