

Renata Martinez de Oliveira

Fone: (14) 99724-9354

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho

e-mail: renatamartinez.eng@hotmail.com

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara de Avaré - São Paulo

Processo nº. 1004845-62.2025.8.26.0073

Exequente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Executado: Maria de Fatima Blumenthal

Renata Martinez de Oliveira, engenheira civil e segurança do trabalho, regularmente inscrita no CREA sob o nº 5.069.982.723, portadora do CPF nº 311.421.958-64 e do RG nº 27.522.149-0, residente à Rua Professor Francisco Rodrigues dos Santos, nº 711, Bairro Vila Timóteo, na cidade de Avaré/SP, no processo em epígrafe, referente ao Cumprimento de Sentença – Prestação de Serviços, tendo sido honrosamente nomeada como Perita Judicial e em atenção ao respeitável despacho de Vossa Excelência, vem, com o devido respeito, requerer:

- 1. A juntada do Laudo Pericial aos autos, para os fins de direito;**
- 2. O levantamento dos honorários periciais, conforme depósito previamente efetuado.**

Nestes termos, espera merecer a confiança de Vossa Excelência, renovando protestos de elevada estima e distinta consideração.

Avaré/SP, 18 de novembro de 2025.

Renata Martinez de Oliveira

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho – CREA nº 5.069.982.723

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Vistoria realizada no dia 05 de novembro de 2025, sem a participação das partes.

Imóvel:- Lote 04, quadra “CT”, do Loteamento “Terras de Santa Cristina” – Gleba IV, Arandu – SP.

1. Situação:

1.1– Identificação: Matrícula nº 10.802 do Cartório de Registro de Imóveis de Avaré – SP.

2. Terreno:

2.1 – Lote de terreno sob nº 04 fazendo frente para a Rua 64, medindo 20,00 metros; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta com o lote 05, medindo 40,00 metros; pelo lado esquerdo confronta com o lote 03, medindo 40 metros; e pelos fundos com o lote 15, medindo 20,00 metros, encerrando a área territorial de 800,00 metros quadrados.

2.2 – Topografia do terreno em nível, com leve declividade

2.3 – Melhoramentos Públicos: O imóvel está localizado na Rua Timburi, a qual atualmente não possui pavimentação asfáltica. Ressalta-se que a via conta com infraestrutura de iluminação pública, evidenciada pela presença de poste de luz instalado em frente ao imóvel.

2.4 – O acesso ao Loteamento Terras de Santa Cristina IV é realizado por meio da Estrada Municipal da Galeana, s/n, situada no município de Arandu, Estado de São Paulo.

3. Benfeitorias: Informa-se que não há quaisquer benfeitorias realizadas ou edificações implantadas sobre o terreno em questão, tratando-se, portanto, de área não construída até a presente data.

4. Valor Territorial: Para a apuração do valor de mercado do terreno com área total de 800,00 m² (oitocentos metros quadrados), foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado. A pesquisa de valores foi realizada junto às seguintes imobiliárias e profissionais do setor: Rodrigo Loterio Imobiliária, Viva Real e Imovelweb. Com base nas informações obtidas, chegou-se ao valor médio de R\$ 85,00 (oitenta e cinco reais) por metro quadrado.

Formula:

$$VT = A \times VM$$

VT= valor do terreno;

Renata Martinez de Oliveira

Fone: (14) 99724-9354

Engenheira Civil e Segurança do Trabalhoe-mail: renatamartinez.eng@hotmail.com

A = área do terreno;

VM = valor médio do m² de terreno.**VT = R\$ 68.000,00 (Sessenta e oito mil reais).****5. Memorial Fotográfico****Renata Martinez de Oliveira**

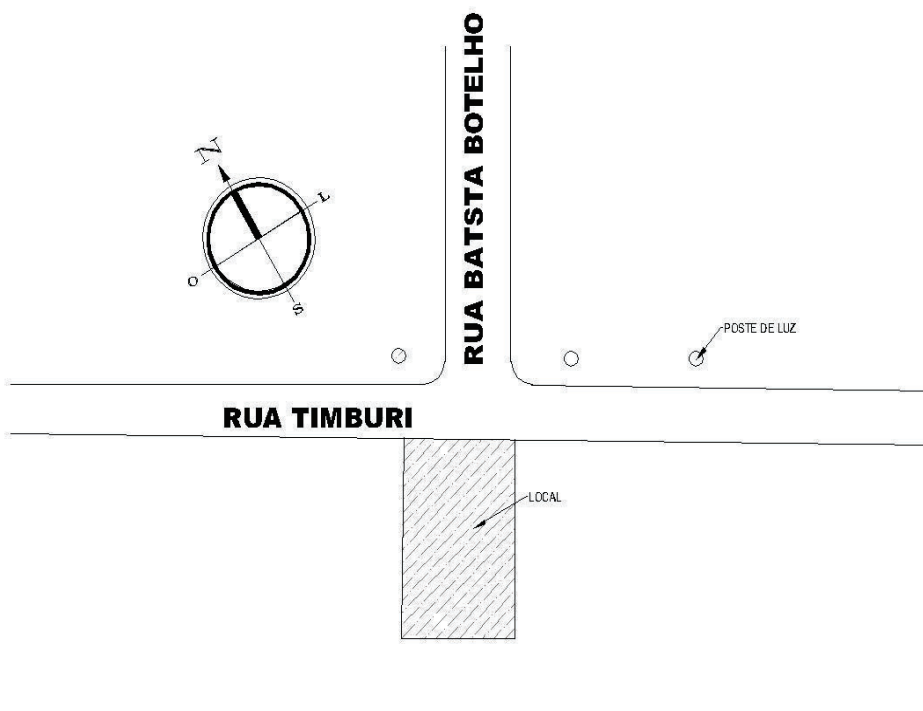
Fone (14)997249354

Engenheira Civil e Segurança do Trabalhoe-mail: renatamartinez.eng@hotmail.com**LOCALIZAÇÃO DO TERRENO - AVALIAÇÃO**

REQUERENTES

MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

LOCA / MUNICÍPIO

RUA TIMBURI, LOTE 04, QUADRA 'CT'**LOTEAMENTO TERRA DE SANTA CRISTINA- CLEBA IV****ARANDU. - SÃO PAULO****MATRÍCULA N° 10.802 CRI. DE AVARÉ****LOCALIZAÇÃO DO TERRENO S/ ESCALA**

Renata Martinez de Oliveira
Fone: (14) 99724-9354

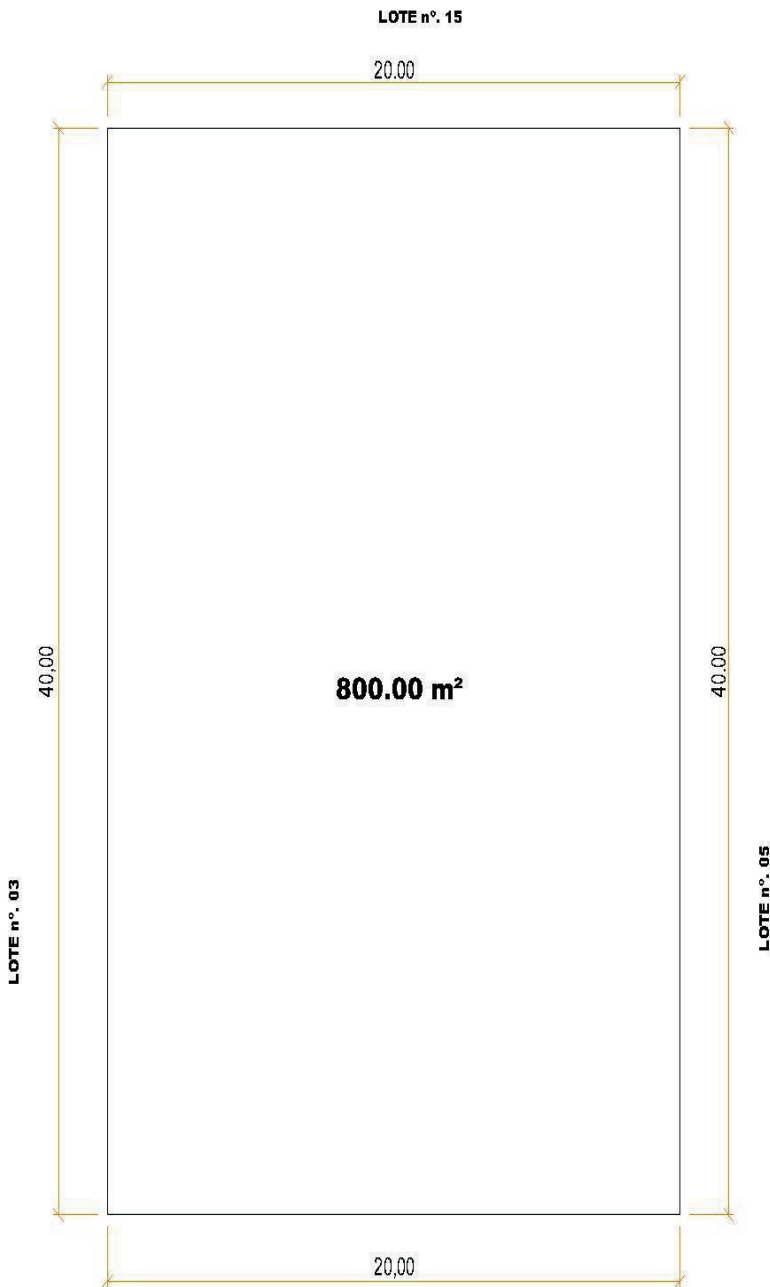
Engenheira Civil e Segurança do Trabalho
e-mail: renatamartinez.eng@hotmail.com

Renata Martinez de Oliveira
Fone (14) 997249354

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho
e-mail: renatamartinez.eng@hotmail.com

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO - AVALIAÇÃO - LOTE 04, QUADRA "CT"

ESCALA EM METRO



TERRENO 800.00 m²

Renata Martinez de Oliveira
Fone: (14) 99724-9354

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho
e-mail: renatamartinez.eng@hotmail.com



Imagem da frente do Loteamento Terras de Santa Cristina IV



Imagem da Maquete do Loteamento com localização da Quadra "CT" e do Lote 04

Renata Martinez de Oliveira
Fone: (14) 99724-9354

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho
e-mail: renatamartinez.eng@hotmail.com



Imagem da quadra "CT" no Loteamento Terras de Santa Cristina IV para Rua Timburi



Imagem da frente do lote 04 da Quadra "CT", Loteamento Terras de Santa Cristina IV



Imagem do lado esquerdo do lote 04 na Rua Timburi- Terras de Santa Cristina IV

Renata Martinez de Oliveira
Fone: (14) 99724-9354

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho
e-mail: renatamartinez.eng@hotmail.com



Imagem do lado direito do lote 04 na Rua Timburi - Terras de Santa Cristina IV



Imagem ao fundo do lote 04 Rua Timburi Quadra "CT" – Terras de Santa Cristina IV



Imagem da Rua Timburi sem pavimentação, mostrando poste de iluminação.

Renata Martinez de Oliveira
Fone: (14) 99724-9354

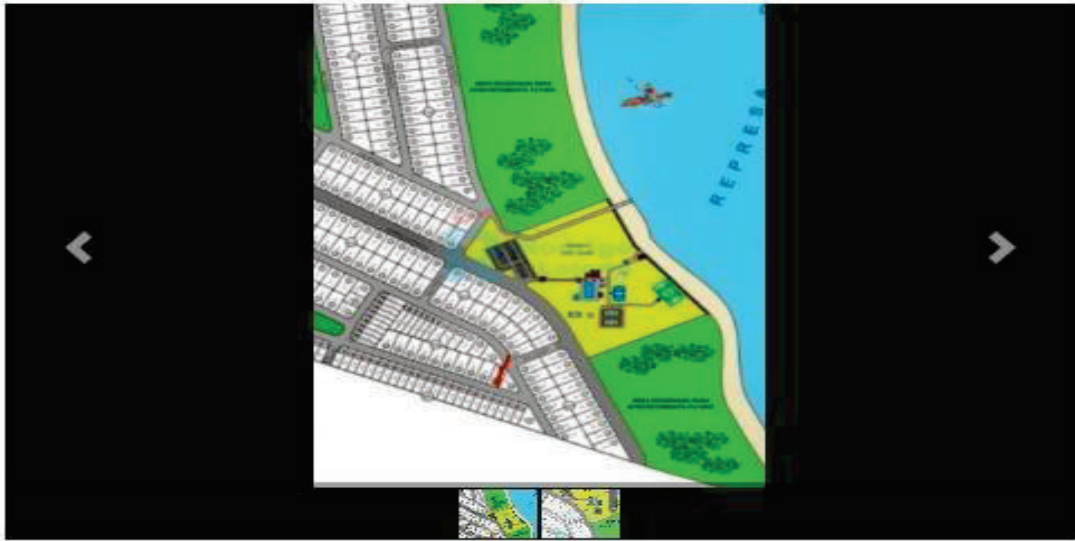
Engenheira Civil e Segurança do Trabalho
e-mail: renatamartinez.eng@hotmail.com

6. Comparativos de Mercado (Imagens retiradas no dia 18/11/2025)


IMÓVEIS

[Início](#) / [Venda](#) / [Avaré - SP](#) / [Terreno](#) / [Código 1528](#)

Fotos do imóvel



RIVIERA DE SANTA CRISTINA IV

Cód. 1528

Ótimo terreno para venda, em Avaré - Arandu, condomínio fechado, excelente localização, sua metragem de 800m², acesso para as duas ruas, ao lado do clube, próximo à represa, já quitado, tudo em ordem, valor de venda R\$120.000,00, vale a pena conferir e agendar sua visita com um de nossos corretores autorizados.

Transação

Finalidade

Tipo de imóvel

Cidade

Região

Bairro

Metragem

Área total

Venda

Residencial

Terreno

Avaré - SP

Arandu

RIVIERA DE SANTA CRISTINA IV

800,00

800,00 m² R\$ 150,00/m²

Características do imóvel

Área de serviço

Quadra poliesportiva

Portão eletrônico

Guarita

Reserva local

Churrasqueira

Campo de futebol

Recepção

Piscina

CONDOMÍNIO

RIVIERA DE SANTA CRISTINA IV

Ref. 206

Renata Martinez de Oliveira
Fone: (14) 99724-9354

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho
e-mail: renatamartinez.eng@hotmail.com

VivaReal Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos ▾ Descobrir Anunc



Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Arandu / Riviera de Santa Cristina I / Avenida Avaré

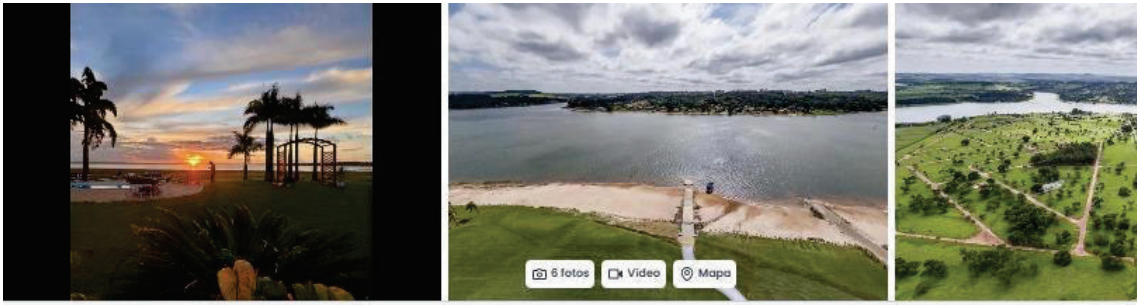
Destaque Para comprar Lote / Terreno Compartilhar Favoritar

Lote/Terreno à Venda, 800 m² por R\$ 35.000

Metroagem 800 m² Quartos 2 Banheiros 2 Vagas 2

Localização: Avenida Avaré, gleba I - Riviera de Santa Cristina I, Arandu - SP

Ver mapa ampliado Dona Cristina - pa bolos, caldo de m



Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Arandu / Riviera de Santa Cristina I / Rua Sulga

Destaque Para comprar Casa de condomínio Compartilhar Favoritar

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 52.000

Metroagem 600 m² Quartos 2 Banheiros 2 Vagas 2

Piscina Plano Frente para o norte +10

Publicado há 3 anos, atualizado há 1 mês

Localização: Rua Sulga, 300 - Riviera de Santa Cristina I, Arandu - SP

Ver mapa ampliado Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 52.000	R\$ 399/mês	R\$ 450

Características

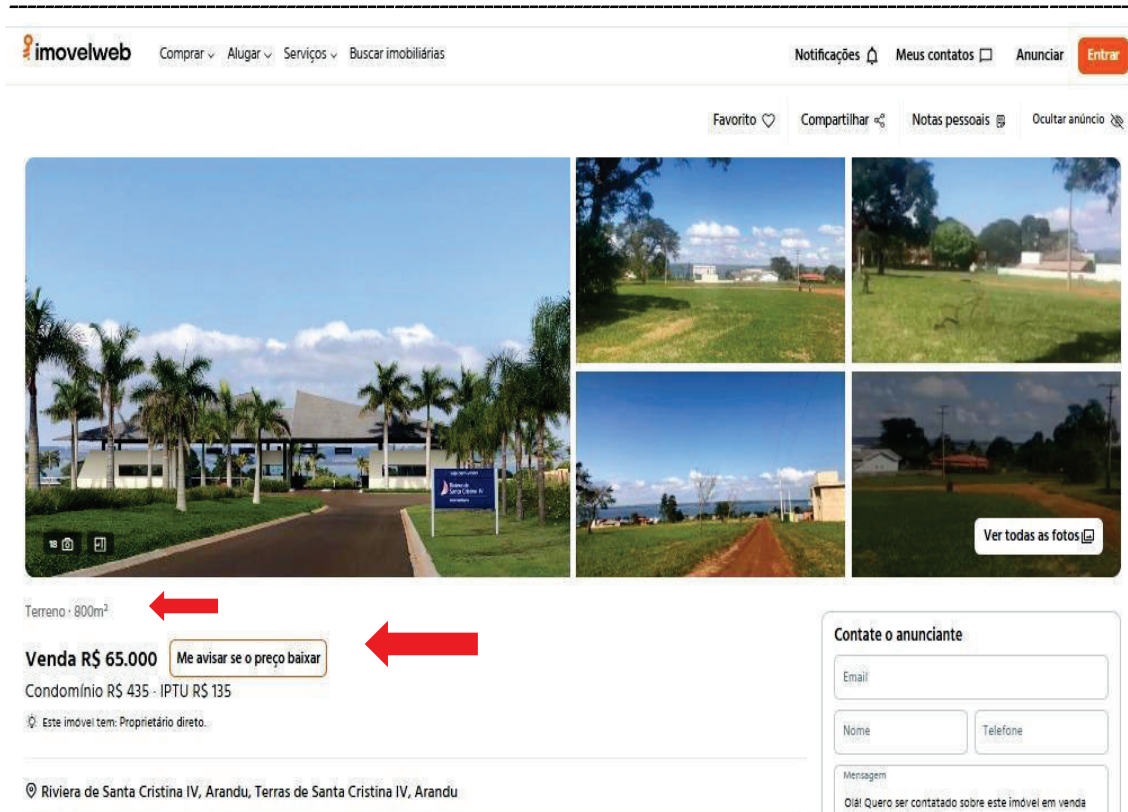
800 m²	23 Piscina	✓ Plano
Frente para o	Rede de água e	✓ Sem rede elétrica

Todas as características ▾

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 52.000

Renata Martinez de Oliveira
Fone: (14) 99724-9354

Engenheira Civil e Segurança do Trabalho
e-mail: renatamartinez.eng@hotmail.com



imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno: 800m²

Venda R\$ 65.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 435 - IPTU R\$ 135

Este imóvel tem: Proprietário direto.

Riviera de Santa Cristina IV, Arandu, Terras de Santa Cristina IV, Arandu

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda

7. Encerramento:

A responsável técnica, em pleno exercício de suas atribuições e consciência profissional, declara que não há mais elementos a serem apurados no presente laudo, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

O presente Laudo é composto por dez (10) páginas, digitadas em apenas uma face, sendo a última assinada, encerrando-se assim este documento.

Avaré, 18 de novembro de 2.025.

RENATA MARTINEZ DE
OLIVEIRA:3114219586
4

Assinado de forma digital por
RENATA MARTINEZ DE
OLIVEIRA:31142195864
Dados: 2025.11.18 19:24:23
-03'00'

Renata Martinez de Oliveira
CREA 5069982723