



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

PROCESSO: 1000589-05.2025.8.26.0420

RENATO CASTILHO SAMPAIO, Engenheiro Civil, Pós Graduando em Engenharia Diagnóstica, CREA/SP 5071060583, CPF 478.707.918-22, RG 46049030-8, com endereço profissional na Rua Elizabeth Jesus de Freitas, 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 Antônio Amilton da Silva, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência apresentar o Laudo de Avaliação do Imóvel, referente ao lote nº 16 da quadra “DJ” do Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VI, objeto da matrícula nº 16.778 do Cartório de Registro de Imóveis e anexos de Avaré.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

LOTEAMENTO RIVIERA DE SANTA CRISTINA – GLEBA VI

LOTE 16, QUADRA “DJ”

SETOR IATE



Imagem 1 – Lote 16 – Quadra DJ

Fonte: Autor

PROCESSO Nº 1000589-05.2025.8.26.0420

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

REQUERENTE: Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA

REQUERIDO: Antônio Amilton da Silva



SUMÁRIO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	4
2. OBJETIVOS.....	4
2.1. FINALIDADE.....	4
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
4. CONCEITO DE VALOR	5
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
6. METODOLOGIA EMPREGADA	6
6.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	6
6.2. NORMAS TÉCNICAS	7
7. OBJETO.....	7
7.1. LOCALIZAÇÃO.....	7
7.2. INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO	8
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/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 VI”, lote 16, na quadra “DJ”, município de Paranapanema– 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 VI, um loteamento fechado à beira da Rodovia Raposo Tavares, KM 266, no Município de Paranapanema – 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.

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.
- ABNT NBR 13.752:2024 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

7. OBJETO

7.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel sob avaliação está localizado no lote 16, quadra “DJ” do empreendimento “Terras de Santa Cristina – Gleba VI”, situado na Rodovia Raposo Tavares, Km 266, Paranapanema – SP.

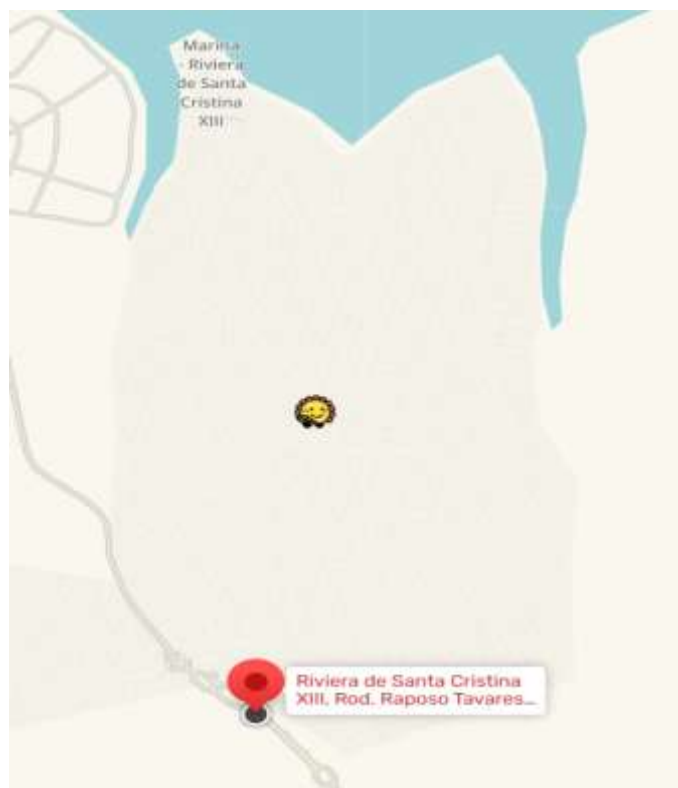


Imagem 2 – Mapa do Empreendimento
Fonte: Waze



Imagem 3 – Imagem da Quadra e Lote do Imóvel

Fonte: Google Earth

O lote avaliado, dentro do empreendimento, está localizado a aproximadamente m da Portaria Principal e a aproximadamente 2000m do clube de lazer “late Clube”.

7.2. INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO

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

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 VI”, atual Riviera de Santa Cristina XIII – Setor late, com a finalidade de realizar as diligências necessárias e tenho a informar que:

Descrição e Confrontações: Um lote de terreno sob nº 16 da Quadra “DJ” do loteamento denominado Terras de Santa Cristina – Gleba VI – Setor late, situado no município de Paranapanema desta comarca, faz frente para Rua 34, medindo 15,00m; pelo lado direito, de quem da referida Rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº15, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com os lotes nºs 17 e 18, medindo 30,00 metros; e pelos fundos confronta com o lote nº 01, medindo 15,00 metros; encerrando a área de 450,00m².

O lote vistoriado apresenta as seguintes características:

- Não possui benfeitorias edificadas, o que significa que está em estado natural, sem construções ou melhorias estruturais;
- Em seu interior, há vegetação nativa, como árvores;
- Existe rede de energia elétrica instalada em frente ao lote, facilitando futuras conexões de energia, o que pode ser uma vantagem em termos de viabilidade para construções;



CERTIDÃO

CERTIFICO, atendendo a pedido de pessoa interessada que revendo neste Ofício a meu cargo o Livro nº 02 - REGISTRO GERAL, verifiquei constar da matrícula número **16.778**, o registro nº 06 datado de 22.03.1982, referente ao registro do loteamento denominado **“TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA VI”**, situado no perímetro urbano de Paranapanema/SP, e conforme planta e memorial descritivo, aprovados pela Prefeitura Municipal de Paranapanema, arquivados neste Ofício, onde verifiquei constar o **LOTE Nº 16 DA QUADRA “DJ”** de propriedade de **RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 67.648.733/0001-08, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Ministro Roberto Cardoso Alves, nº 728; com a seguinte descrição: Faz frente para a Rua 34, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 15, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com os lotes nº 17 e 18, medindo 30,00 metros; e, pelos fundos confronta com o lote nº 01, medindo 15,00 metros; encerrando a área de 450,00 metros

Imagem 5 – Matrícula 16.778 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré
Fonte: Autos

8.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Riviera de Santa Cristina XIII – Setor late
Localização	Lote 16 - Quadra DJ
Rua	Frente para Rua 34
Área do Terreno	450,00m ²
Matrícula	16.778 - CRI de Avaré-SP
Posição na Quadra	Centro
Formato do Terreno	Regular
Topografia	Declive
Limpo (Vegetação)	Não
Benfeitorias	-
Rua Asfaltada	Não
Próximo à Represa	Não
Próximo ao Clube	Não
Próximo à Portaria	Não



Imagem 6 – Placa de Identificação do Empreendimento
Fonte: Autor



Imagem 7 – Placa de Identificação da Quadra
Fonte: Autor



Imagem 8 – Rua 34 – sem pavimento
Fonte: Autor



Imagem 9 – Rua 34 – sem pavimento – Outra Vista (sentido contrário)
Fonte: Autor



Imagem 11 – Lote 16 Quadra DJ
Fonte: Autor





$$\Sigma = R\$ 804,26 : 06 = R\$ 134,04/m^2$$

O valor unitário encontrado é de R\$ 134,04/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).

- Área total (m²) do Imóvel = 450,00 m²;
- Valor Unitário VU (R\$/m²) estimado = R\$ 134,04;
- Valor Total = Área Total do Imóvel x VU estimado x CL x CT x Ci;
- Valor Total = 450,00 x 134,04 x 1,00 x 0,85 x 1,00;
- **Valor Total = R\$ 51.270,30.**

Legendas:

VU = Valor Unitário

CL = Coeficiente de Localização

Ct = Coeficiente de Topografia

Ci = Coeficiente de Infra Estrutura

Para efeito de comercialização, o valor final da avaliação foi arredondado, em conformidade com o item 6.8.1 da ABNT NBR 14653-1 e define-se como o valor de mercado deste imóvel:

- Valor Total do Imóvel Arredondado = R\$ 51.000,00 (Cinquenta e um mil reais).



11. CONCLUSÃO

Portanto, para o imóvel objeto desta avaliação técnica — matrícula nº 16.778 do CRI de Avaré/SP, situado no Lote 16 da Quadra DJ do loteamento Riviera de Santa Cristina XIII – Setor late —, após vistoria in loco, pesquisas de mercado e cálculos realizados conforme as ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2, e de acordo com a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, concluímos pelo valor:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 51.000,000 (Cinquenta e um mil reais)

Base de Cálculo referente ao mês de março de 2026.

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, 20 de março de 2026

Renato Castilho Sampaio
CREA 5071060583



13. ANEXOS

FICHAS DE PESQUISA DAS AMOSTRAS PESQUISADAS:

<https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-6311935584-terrenos-quitados-riviera-de-santa-cristina-xiii-paranapanema- JM#polycard client=search-desktop&search layout=grid&position=15&type=item&tracking id=b16ab462-1c3d-4d14-8b80-ad3fea960224&price drop=not apply>

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lote-a-venda-432m-riviera-de-santa-cristina-xiii-setor-iate-paranapanema-sp-1480030861>

https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lote-439m-riviera-santa-cristina-xiii-represa-jurumirim-1485917582?lis=listing_no_category

https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lote-a-venda-na-riviera-de-santa-cristina-13-1430556322?lis=listing_no_category

https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/imoveis/vende-se-lote-terreno-na-riviera-santa-cristina-xiii-em-paranapanema-sp-1355984330?lis=listing_no_category

<https://www.eloprimeimoveis.com.br/imovel/939891/terreno-venda-paranapanema-sp-riviera-de-santa-cristina-xiii>

<https://sp.mgmoveis.com.br/venda-sp-sao-paulo-lote-na-area-nobre-do-condominio-riviera-santa-cristina-51550157>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-paranapanema-riviera-santa-cristina-639m2-RS65000/id-34642332/>