Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOTE URBANO

LOTEAMENTO RIVIERA DE SANTA CRISTINA – GLEBA II

LOTE 01, QUADRA "BJ"



Imagem 1 – Portaria Secundária do Empreendimento
Fonte: Autor

PROCESSO Nº 1002566-52.2024.8.26.0263

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

REQUERENTE: Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA

REQUERIDO: Espolio de Ranulfo Candido Pereira

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583

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 8
6.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 8
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

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Processo 0001885-36.2020.8.26.0006/SP, Evento 130, PRECATORIA171, Página 1

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 II”, lote 01, na quadra “BJ”, 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.

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583

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."

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel, objeto desta lide, é um lote localizado no empreendimento Riviera de Santa Cristina – Gleba II, um loteamento fechado à beira da Rodovia Raposo Tavares, KM 274, 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.

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Processo 0001885-36.2020.8.26.0006/SP, Evento 130, PRECATORIA174, Página 1

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 01, quadra “BJ” do empreendimento “Terras de Santa Cristina – Gleba II”, situado na Rodovia Raposo Tavares, Km 274, Itaí – SP.

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583

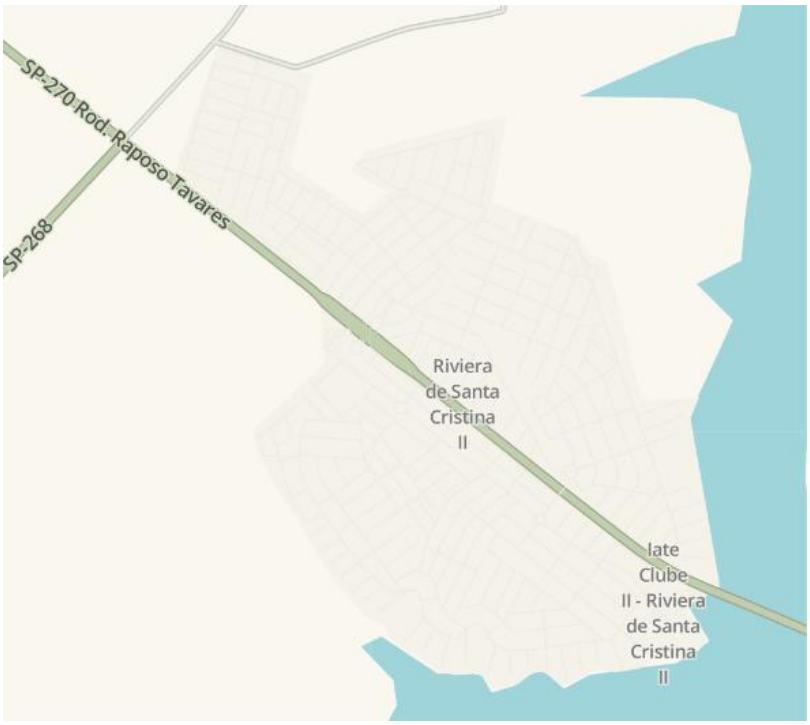


Imagem 2 – Mapa do Empreendimento
Fonte: Waze

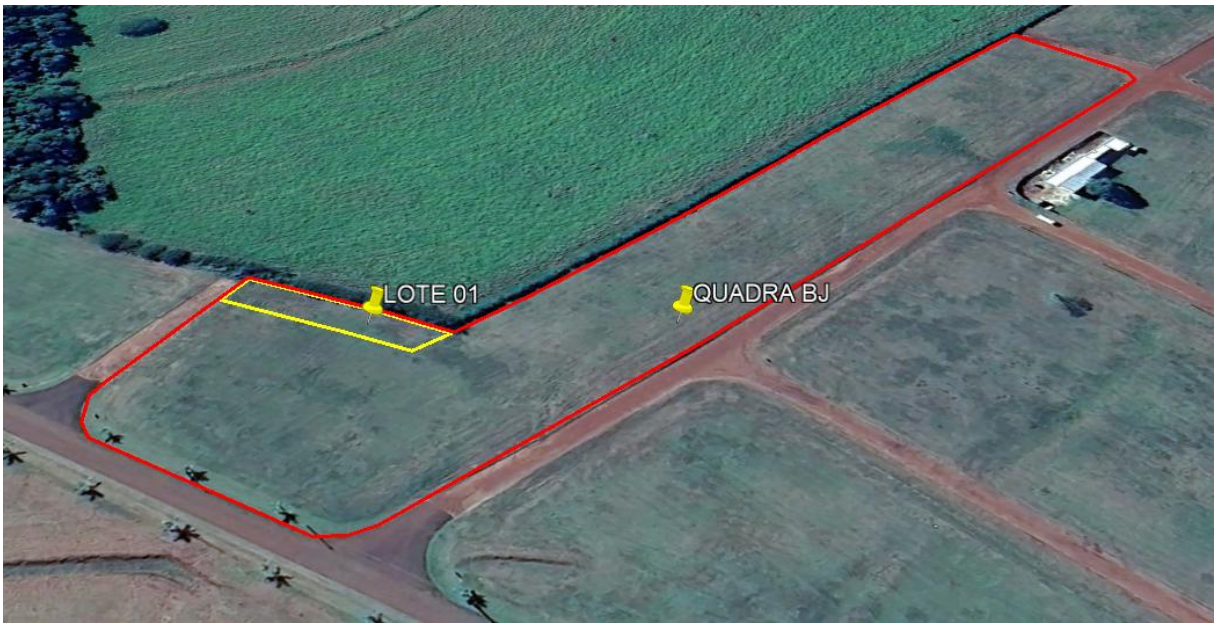


Imagem 3 – Imagem da Quadra e Lote do Imóvel
Fonte: Google Earth

O lote avaliado, dentro do empreendimento, está localizado a aproximadamente 1000m da Portaria Secundária e a aproximadamente 3500m do clube de lazer “Iate Clube II”, conforme demonstrado na imagem a seguir:

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583

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 II”, atual Riviera de Santa Cristina II, no dia 11/04/2025 às 10:00hrs, conforme agendamento de fls. 29, com a finalidade de realizar as diligências necessárias e tenho a informar que:

Descrição e Confrontações: Um lote de terreno sob nº 01 da Quadra “BJ” do loteamento denominado Terras de Santa Cristina – Gleba II, situado no município de Itaí desta comarca, faz frente para rua 91, medindo 10,00 metros; no fundo confronta com os lotes nºs 09 e 10 medindo 10,00 metros; do lado direito confronta com Propriedade Particular medindo 43,00 metros; do lado esquerdo confronta com o lote nº 02 medindo 40,00 metros; encerrando a área total de 415,00 metros quadrados.

O lote vistoriado apresenta as seguintes características:

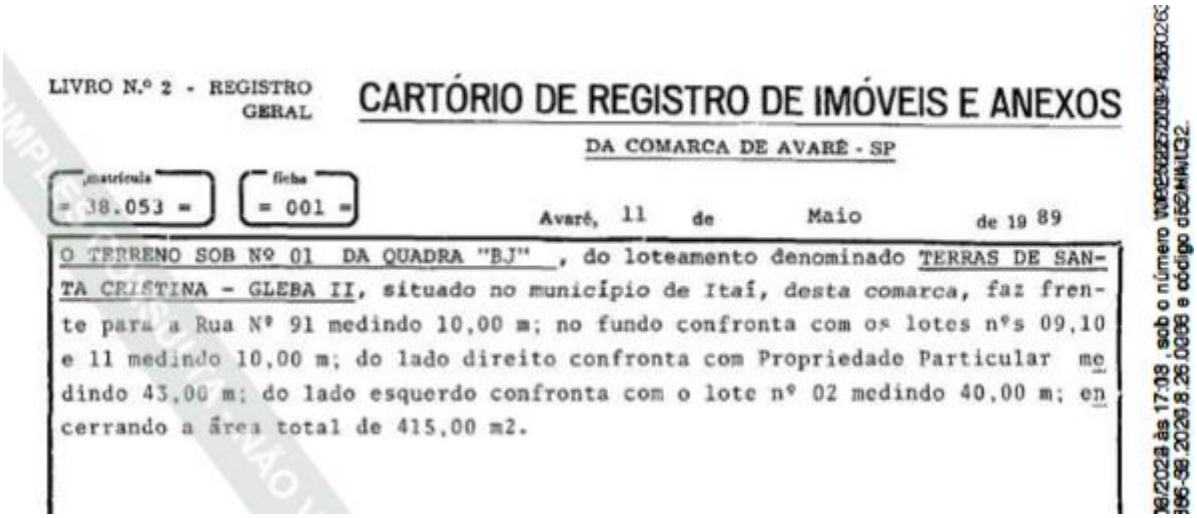
- Não possui benfeitorias edificadas, o que significa que está em estado natural, sem construções ou melhorias estruturais;
- Existe rede de energia elétrica instalada na rua perpendicular ao lote, facilitando futuras conexões de energia, o que pode ser uma vantagem em termos de viabilidade para construções;

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583

- O lote está localizado a aproximadamente 50 metros do asfalto representando uma facilidade de acesso à via pavimentada e uma possível valorização pela proximidade com a infraestrutura de circulação principal.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matrícula = 38.053 = | ficha = 001 =

Avaré, 11 de Maio de 19 89

O TERRENO SOB Nº 01 DA QUADRA "BJ", do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA II, situado no município de Itaí, desta comarca, faz frente para a Rua Nº 91 medindo 10,00 m; no fundo confronta com os lotes nºs 09,10 e 11 medindo 10,00 m; do lado direito confronta com Propriedade Particular medindo 43,00 m; do lado esquerdo confronta com o lote nº 02 medindo 40,00 m; encerrando a área total de 415,00 m2.

Imagem 5 – Matrícula 38.053 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré
Fonte: Autos

8.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Riviera de Santa Cristina II
Localização	Lote 01 - Quadra BJ
Rua	Frente para Rua 91
Área do Terreno	415,00m²
Matrícula	38.053 - CRI de Avaré-SP
Posição na Quadra	Esquina
Formato do Terreno	Irregular
Topografia	Plano
Limpo (Vegetação)	Não
Benfeitorias	Não
Rua Asfaltada	Não
Próximo à Represa	Não
Próximo ao Clube	Não
Próximo à Portaria	Não

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583



Imagem 6 – Placa de Identificação do Empreendimento
Fonte: Autor



Imagem 7 – Placa de Identificação da Quadra
Fonte: Autor

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583



Imagem 8 – Via sem Pavimentação
Fonte: Autor



Imagem 9 – Vista do Acesso à Rua do Imóvel – Próximo ao Asfalto
Fonte: Autor

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583



Imagem 10 – Lote 01 Quadra BJ
Fonte: Autor



Imagem 11 – Outra Vista do Lote 01 Quadra BJ
Fonte: Autor

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583

9. AVALIAÇÃO

Para determinar o valor do imóvel objeto deste trabalho, este perito realizou pesquisas no mercado imobiliário da região, especificamente na cidade de Itaí, 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	700,00	R$ 79.000,00	R$ 112,86	1,00	1,00	0,90	R$ 101,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 101,57
2	600,00	R$ 69.000,00	R$ 115,00	1,00	1,00	0,90	R$ 103,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 103,50
3	450,00	R$ 55.000,00	R$ 122,22	1,00	1,00	0,90	R$ 110,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 110,00
4	600,00	R$ 45.000,00	R$ 75,00	1,00	1,00	0,90	R$ 67,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 67,50
5	600,00	R$ 95.000,00	R$ 158,33	1,00	1,00	0,90	R$ 142,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 142,50
6	897,00	R$ 150.000,00	R$ 167,22	1,00	1,00	0,90	R$ 150,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 150,50
7	450,00	R$ 65.000,00	R$ 144,44	1,00	1,00	0,90	R$ 130,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 130,00
8	600,00	R$ 70.000,00	R$ 116,67	1,00	1,00	0,90	R$ 105,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 105,00
9	450,00	R$ 40.000,00	R$ 88,89	1,00	1,00	0,90	R$ 80,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 80,00
10	522,47	R$ 75.000,00	R$ 143,55	1,00	1,00	0,90	R$ 129,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 129,19
11	720,00	R$ 77.900,00	R$ 108,19	1,00	1,00	0,90	R$ 97,38	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 97,38

Legenda:

VUB = valor unitário bruto
FAM = fator atualizaçãomonetária/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

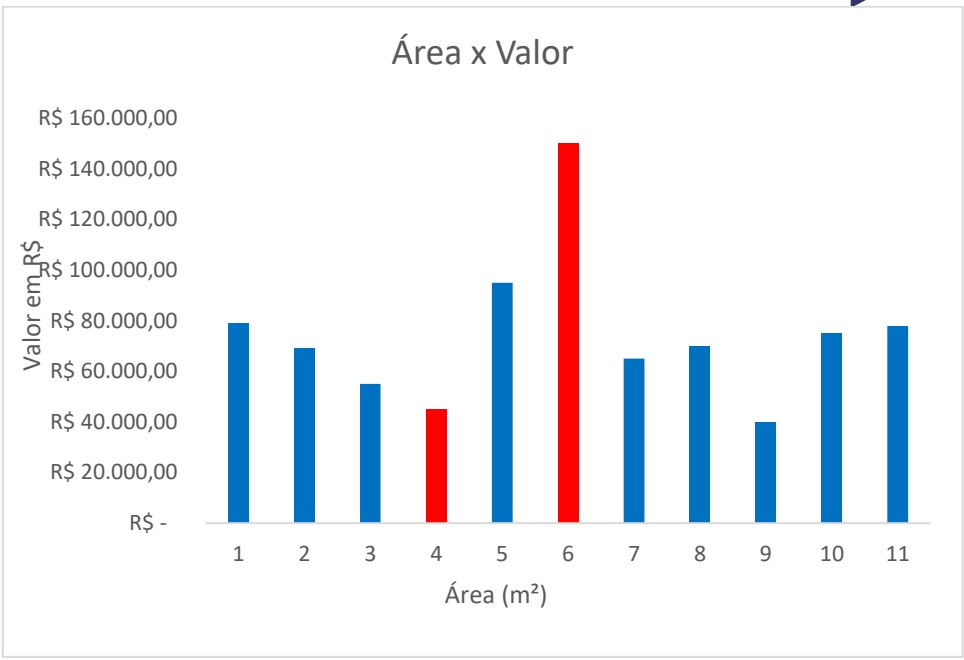
FFR = fator frente
FPR = fator profundidade
FPC = fator padrão construtivo
FOS = fator consistência solo
FH = fator de homogeneização
DH = dado homogeneizado

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP

re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583



SOMÁTORIA DE VALORES	**R$**	**1.217,14**
MÉDIA DE VALORES	**R$**	**110,65**
LIMITE MÁXIMO +30%	**R$**	**143,84**
LIMITE MÍNIMO -30%	**R$**	**77,45**
SOMÁTORIA DE VALORES EXCLUINDO LIMITES	**R$**	**999,14**
MÉDIA DE VALORES EXCLUINDO OS LIMITES	**R$**	**111,02**

O valor médio do m² alcançado foi de R$ 110,65/m², portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = R\$\ 1.217,14 : 11 = R\$\ 110,65/m^2$$

Limite Máximo + 30% = R$ 143,84/m²

Limite Mínimo – 30% = R$ 77,45/m²

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens 04 e 06, por estarem fora do intervalo de precisão.

$$\Sigma = R\$\ 999,14 : 9 = R\$\ 111,02/m^2$$

O valor unitário encontrado é de R$ 111,02/m

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583

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 = 415,00 m²;
- Valor Unitário VU (R$/m²) estimado = R$ 111,02;
- Valor Total = Área Total do Imóvel x VU estimado x Cl x Ct x Ci;
- Valor Total = 415,00 x 111,02 x 0,90 x 1,00 x 1,00;
- **Valor Total = R$ 41.465,97.**

Legendas:
VU = Valor Unitário
Cl = Coeficiente de Localização
Ct = Coeficiente de Topografia
Ci = Coeficiente de Infra Estrutura

- **Valor Total do Imóvel Arredondado = R$ 42.000,00 (Quarenta e dois mil reais).**

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Processo 0001885-36.2020.8.26.0006/SP, Evento 130, PRECATORIA184, Página 1

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583

11. CONCLUSÃO

Para o imóvel, objeto desta avaliação técnica, com matrícula 10.043 - 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$ 42.000,00 (Quarenta e dois mil 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

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.

Renato Castilho Sampaio
Engenheiro Civil
CREA 5071060583

13. ANEXOS

FICHAS DE PESQUISA DAS AMOSTRAS PESQUISADAS:

1 - https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-ii-bairros-itai-700m2-venda-RS79000-id-2751031559/

2 - https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-ii-bairros-itai-600m2-venda-RS69000-id-2791116552/

3 - https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-ii-bairros-itai-450m2-venda-RS55000-id-2740569316/

4 - https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-ii-bairros-itai-600m2-venda-RS45000-id-2497684982/

5 - https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/maravilhoso-lote-em-condominio-fechado-na-riviera-santa-cristina-ii-1363757102?lis=listing_no_category

6 - https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-1-quarto-riviera-de-santa-cristina-ii-itai-sp-897m2-id-2774772968/

7 - https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-riviera-de-santa-cristina-ii-itai-sp-450m2-id-2788765723/

8 - https://www.chitolinaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-itai-600-m/TE1056-CHIU

9 - https://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Itai/Terreno/Area/Riviera-de-Santa-Cristina-II/7308

10 - https://imoveisitai.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-riviera-de-santa-cristina-ii-itai-sp/242

11 - https://www.cristalimovel.com.br/imovel/terreno-itai-720-m/TE0406-CRNA?from=sale

Rua Elizabeth Jesus de Freitas nº 82
Jardim Boa Vista, Avaré -SP
re.csampaio@hotmail.com
Cel: (14) 99814-4771

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO CASTILHO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2025 às 16:23 , sob o número WITY25700063743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002566-52.2024.8.26.0263 e código IJKCRVNd.