

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOTE URBANO

LOTEAMENTO TERRAS DE SANTA CRISTINA IV

LOTE 19, QUADRA "DO"



Imagem 1 – Portaria Principal do Empreendimento

Fonte: Autor

PROCESSO Nº 1003851-34.2025.8.26.0073

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

REQUERENTE: Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA

REQUERIDO: Julio Cesar Cesano-pena



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 IV”, lote 19, na quadra “DO”, município de Arandu – 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.

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 na Rua Fartura - lote 19, quadra “DO” do empreendimento “Terras de Santa Cristina – Gleba IV”, situado na Estrada Municipal da Galeana, s/n, Arandu – SP.

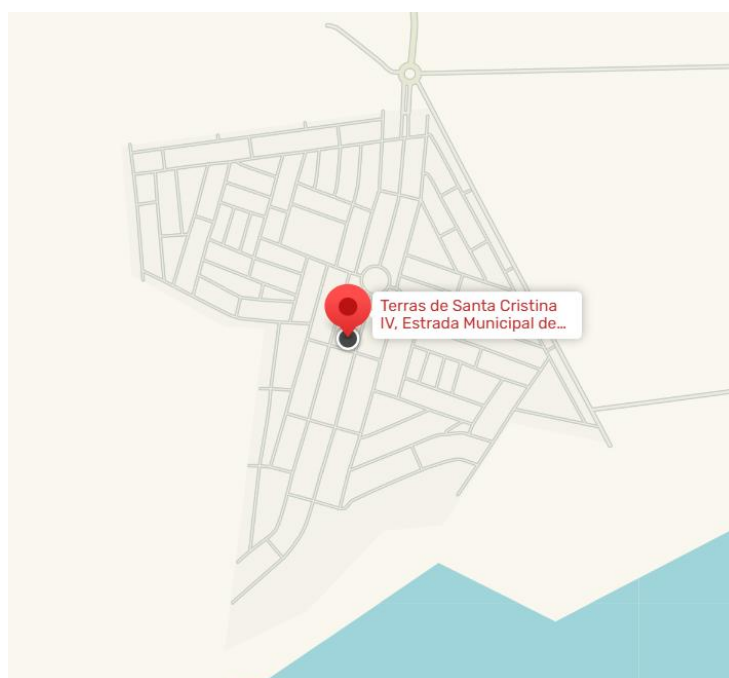


Imagem 2 – Mapa do Empreendimento
Fonte: Waze



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

O lote avaliado, dentro do empreendimento, está localizado a aproximadamente 300m da Portaria Principal e a aproximadamente 1.700m do clube de lazer “late Clube IV”.

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 IV”, atual Riviera de Santa Cristina IV, conforme agendamento prévio às fls. 36, com a finalidade de realizar as diligências necessárias e tenho a informar que:



Imagem 6 – Placa de Identificação do Empreendimento
Fonte: Autor



Imagem 7 – Placa de Identificação da Quadra e Rua
Fonte: Autor



Imagem 9 – Via sem Pavimentação

Fonte: Autor



Imagem 10 – Lote 19 Quadra DO

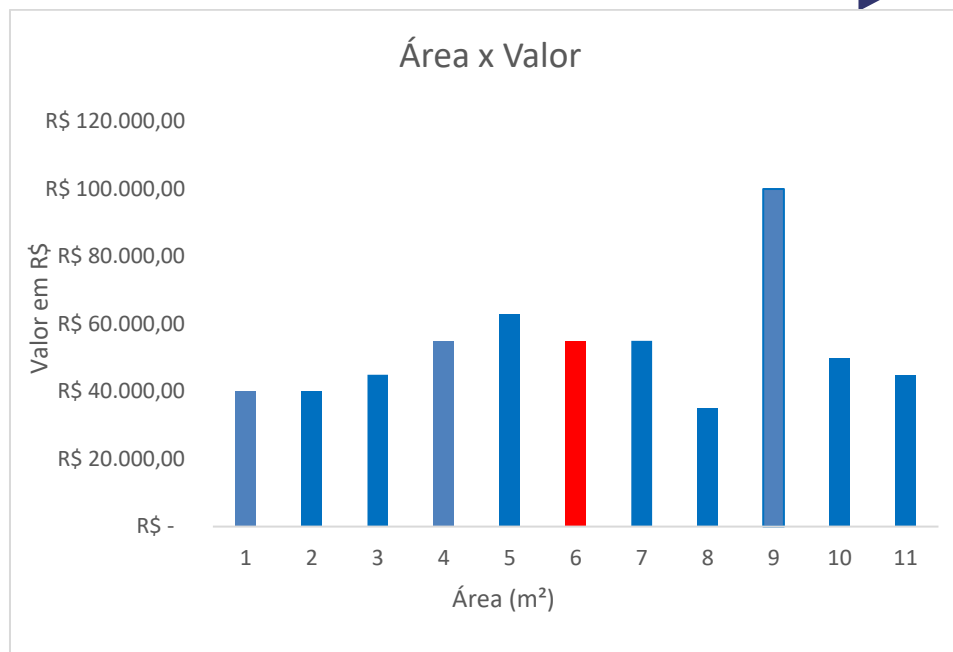
Fonte: Autor



Imagem 11 – Lote 19 Quadra DO
Fonte: Autor



Imagem 12 – Lote 19 Quadra DO
Fonte: Autor



SOMÁTORIA DE VALORES	R\$ 1.120,12
MÉDIA DE VALORES	R\$ 103,48
LIMITE MÁXIMO +30%	R\$ 134,53
LIMITE MÍNIMO -30%	R\$ 72,44
SOMÁTORIA DE VALORES EXCLUINDO LIMITES	R\$ 976,18
MÉDIA DE VALORES EXCLUINDO OS LIMITES	R\$ 97,62

O valor médio do m² alcançado foi de R\$ 103,48/m², portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = \text{R\$ } 1.120,12 : 11 = \text{R\$ } 103,48/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Máximo} + 30\% = \text{R\$ } 134,53/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Mínimo} - 30\% = \text{R\$ } 72,44/\text{m}^2$$

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar o item 06 por estar fora do intervalo de precisão.

$$\Sigma = \text{R\$ } 976,18 : 10 = \text{R\$ } 97,62/\text{m}^2$$

O valor unitário encontrado é de R\$ 97,62/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 = 360,00 m²;
- Valor Unitário VU (R\$/m²) estimado = R\$ 97,62;
- Valor Total = Área Total do Imóvel x VU estimado x CI x Ct x Ci;
- Valor Total = 360,00 x 97,62 x 1,00 x 1,10 x 1,00
- **Valor Total = R\$ 38.657,52;**

Legendas:

VU = Valor Unitário

CI = Coeficiente de Localização

Ct = Coeficiente de Topografia

Ci = Coeficiente de Infra Estrutura

- Valor Total do Imóvel Arredondado = R\$ 39.000,00 (Sessenta e três mil reais).



13. ANEXOS

FICHA DE PESQUISA DAS AMOSTRAS PESQUISADAS:

[https://www.prevelatoimoveis.com.br/8281/imoveis/venda-terreno-em-condominio-santa-cristina-
gleba-iv-arandu-sp](https://www.prevelatoimoveis.com.br/8281/imoveis/venda-terreno-em-condominio-santa-cristina-gleba-iv-arandu-sp)

[https://www.prevelatoimoveis.com.br/8281/imoveis/venda-terreno-em-condominio-santa-cristina-
gleba-iv-arandu-sp](https://www.prevelatoimoveis.com.br/8281/imoveis/venda-terreno-em-condominio-santa-cristina-
gleba-iv-arandu-sp)

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-riviera-de-santa-cristina-iv-
arandu-sp-400m2-id-2671434295/?source=ranking%2Crp](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-riviera-de-santa-cristina-iv-
arandu-sp-400m2-id-2671434295/?source=ranking%2Crp)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-iv-bairros-arandu-360m2-
venda-RS90000-id-2809416885/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-santa-cristina-iv-bairros-arandu-360m2-
venda-RS90000-id-2809416885/?source=ranking%2Crp)

[https://sp.mgfimoveis.com.br/vendo1terreno1interior1sp1lazer1pescas1represas1venda1sp1arandu-
-297206823](https://sp.mgfimoveis.com.br/vendo1terreno1interior1sp1lazer1pescas1represas1venda1sp1arandu-
-297206823)

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-arandu-riviera-de-
santa-cristina-1200m2-RS110000/id-27920008/](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-arandu-riviera-de-
santa-cristina-1200m2-RS110000/id-27920008/)

[https://marchetiimoveis.com.br/imoveis/venda/-----arandu----/-----riviera-de-santa-cristina-iv----/-
/area-de-terra/18770/imovel/2471741](https://marchetiimoveis.com.br/imoveis/venda/-----arandu----/-----riviera-de-santa-cristina-iv----/-
/area-de-terra/18770/imovel/2471741)

<https://sp.mgfimoveis.com.br/800m1santa1cristina141arandu1sp1venda1sp1arandu-294924303>

<https://www.attria.com.br/venda/sp/arandu/riviera-de-santa-cristina-iv/tipo/terreno>

[https://sp.mgfimoveis.com.br/terreno1em1riviera1santa1cristina1iv1arandu1venda1sp1arandu-
297392991](https://sp.mgfimoveis.com.br/terreno1em1riviera1santa1cristina1iv1arandu1venda1sp1arandu-
297392991)

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 39.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2025 a Maio/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	242 dias	1,035305
Percentual correspondente	242 dias	3,530459 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 40.376,88
Sub Total	(=)	R\$ 40.376,88
Valor total	(=)	R\$ 40.376,88

[Retornar](#) [Imprimir](#)