



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	7
6.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	7
6.2. NORMAS TÉCNICAS	8
7. OBJETO.....	8
7.1. LOCALIZAÇÃO.....	8
7.2. INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO	9
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/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.



O Engenheiro Perito Avaliador é 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 IV, um loteamento fechado à beira da Estrada Municipal da Galeana, s/nº, 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

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.

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:



Descrição e Confrontações: Faz frente para a Rua Fartura, medindo 12,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 20, medindo 30,00 metros, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 18, medindo 30,00 metros; e, pelos fundos confronta com propriedade particular, medindo 12,00 metros; encerrando a área de 360,00 metros quadrados.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARÉ

LUIZ GONZAGA DE SANTANA - OFICIAL LUCIANO SILVIO VEIGA DE SANTANA - Oficial Maior

LIVRO 2 CNM 120568.2.0031987-52

(§ UNICO DO ARTIGO 173 DA LEI N.º 6.015 de 31/12/1973)

Folha 01/31.987

1	Matrícula	2	Rua e N.º do Imóvel ou sua Denominação
	31.987		«TERRAS DE SANTA CRISTINA», Gleba IV,
3	Mun.	3	Características e Confrontações
ARANDU			UM LOTE DE TERRENO sob nº 19, da quadra "DO", situado no loteamento denominado "Terras de Santa Cristina", Gleba IV, no município de Arandu, desta comarca de Avaré, fazendo frente para a rua 67, onde mede de frente 12.00, pelo lado direito 30.00 metros, pelo lado esquerdo 30.00 metros, e nos fundos 12.00 metros, encerrando a área total de 360.00 metros quadrados. O lote confronta pelo lado direito com o lote nº 18, pelo lado esquerdo com o lote de nº 20, e nos fundos com propriedade particular. Matriculado por

Imagem 5 – Matrícula 31.987 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré
Fonte: Autos

8.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Riviera de Santa Cristina IV
Localização	Lote 19 - Quadra DO
Rua	Fartura
Área do Terreno	360,00 m ²
Matrícula	31.987 - CRI de Avaré-SP
Posição na Quadra	Centro
Formato do Terreno	Regular
Topografia	Plano
Limpo (Vegetação)	Não
Benfeitorias	Não
Rua Asfaltada	Não
Próximo à Represa	Não
Próximo ao Clube	Não
Próximo à Portaria	Sim



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



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, local que se encontra o referido lote, afim de, através da homogeneização de valores, estimar o valor avaliado, que segue:

	Área m²	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	FPC	Fos	FH	DH
1	360,00	R\$ 40.000,00	R\$ 111,11	1,00	1,00	0,95	R\$ 105,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 105,56
2	360,00	R\$ 40.000,00	R\$ 111,11	1,00	1,00	0,95	R\$ 105,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 105,56
3	400,00	R\$ 45.000,00	R\$ 112,50	1,00	1,00	0,95	R\$ 106,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 106,88
4	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
5	614,00	R\$ 63.000,00	R\$ 102,61	1,00	1,00	1,00	R\$ 102,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 102,61
6	363,00	R\$ 55.000,00	R\$ 151,52	1,00	1,00	0,95	R\$ 143,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 143,94
7	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
8	450,00	R\$ 35.000,00	R\$ 77,78	1,00	1,00	0,95	R\$ 73,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 73,89
9	800,00	R\$ 100.000,00	R\$ 125,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 118,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 118,75
10	600,00	R\$ 50.000,00	R\$ 83,33	1,00	1,00	0,95	R\$ 79,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 79,17
11	390,00	R\$ 45.000,00	R\$ 115,38	1,00	1,00	0,95	R\$ 109,62	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 109,62

Legenda:

VUB = valor unitário bruto

FAM = fator atualização monetária/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

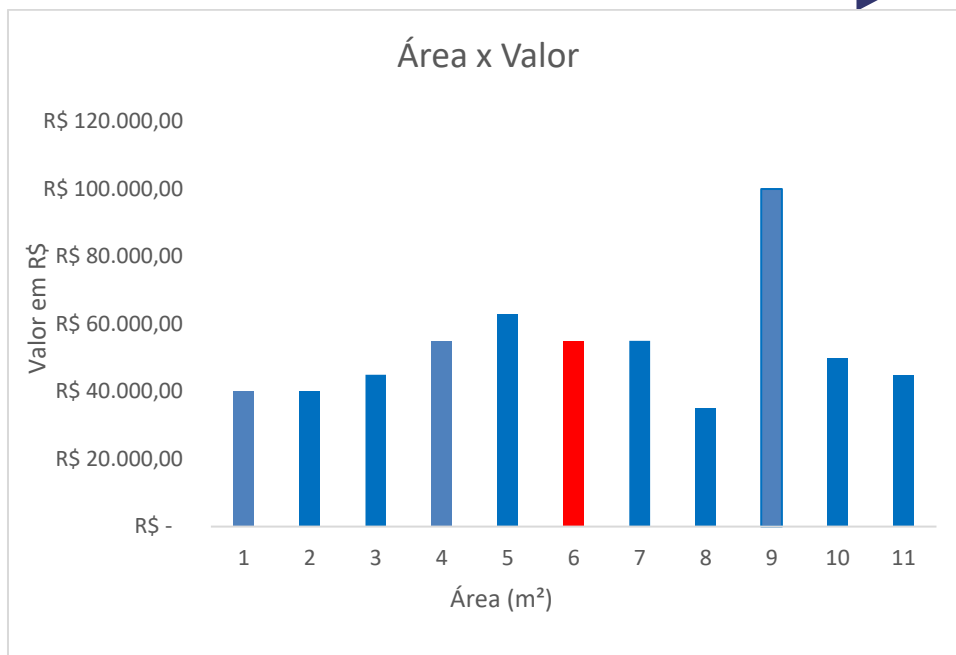
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



SOMÁTORIA DE VALORES	R\$ 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).



11. CONCLUSÃO

Para o imóvel, objeto desta avaliação técnica, localizado no Loteamento Riviera de Santa Cristina IV, Quadra DO, Lote 19, com matrícula 31.987 - 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\$ 39.000,00 (Trinta e nove mil reais)

Base de Cálculo referente ao mês de setembro de 2025.

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, 19 de setembro de 2025

Renato Castilho Sampaio
CREA 5071060583



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.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://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://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>

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 Janeiro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	122 dias	1,011143
Percentual correspondente	122 dias	1,114341 %
Valor corrigido para 01/01/2026	(=)	R\$ 39.434,59
Sub Total	(=)	R\$ 39.434,59
Valor total	(=)	R\$ 39.434,59

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