

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de  
Direito da 2ª Vara Cível do Fórum da Comarca de  
Botucatu/SP.**

Processo: nº **1000744-32.2023.8.26.0079**

Ação: **Carta Precatória Cível**

Requerente(s): **Momentum Empreendimentos Imobiliários  
LTDA.**

Requerido(s): **Beatriz Assolant Hernandes**

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro,**

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA SP  
060.157.903-3, **perito judicial** nomeado nos autos da  
ação em epígrafe, tendo concluído o trabalho, para o qual  
foi honrosamente designado, vem respeitosamente à  
presença de Vossa Excelência, apresentar seu:

**LAUDO TÉCNICO DE**  
**ENGENHARIA**  
**(Avaliação)**

## Sumário

### **CAPÍTULOS**

<b>1</b>	<b>ESCOPO DO TRABALHO</b>
<b>2</b>	<b>ANÁLISE TÉCNICA</b>
<b>3</b>	<b>CONCLUSÃO TÉCNICA</b>
<b>4</b>	<b>TERMO DE ENCERRAMENTO</b>

**Não contém anexos.**

<b>1</b>	<b>ESCOPO DO TRABALHO</b>
----------	---------------------------

Após compulsar o processado, constata-se que escopo técnico desta perícia, em essência, norteia-se em **fixar o valor de mercado do imóvel descrito a seguir** (fl.6 dos autos):

**IMÓVEL:-** TERRENO constante do lote 26 da quadra "LN" do loteamento denominado "NINHO VERDE - GLEBA II", no Distrito e Município de Pardinho, desta Comarca, medindo 15 m de frente para a Rua 180; 15 m nos fundos para o lote 9; 30 m do lado direito confrontando com o lote 27; 30 m do lado esquerdo confrontando com o lote 25, com 450 m2.- - - -

Destaca-se que, em consonância com o preconizado no Art.473 §1 do C.P.C., a elaboração deste trabalho aplica uma linguagem simples, cuja análise apresentada se norteia pela objetividade.

Considera-se ainda que o texto apresentado neste trabalho é destinado ao bom entendimento de profissionais alheios a esfera técnica da engenharia, desta forma, na medida do possível, especificidades são evitadas.

**2**

## **ANÁLISE TÉCNICA**

### **2.1) Generalidades**

Para a elaboração do presente laudo, a partir de elementos contidos nos autos, foram colhidos materiais, associados aos levantamentos na região com coleta de elementos para formalizar a pesquisa de mercado, que de forma objetiva e numa linguagem direta (evitando especificidades técnicas), fundamenta a conclusão técnica objeto do capítulo 3 deste laudo, sempre visando o bom entendimento para todas as esferas interessadas.

### **2.2) Imóvel avaliando:**

#### **2.2.1) Individualização**

O imóvel em pauta consiste em um terreno sem benfeitorias situado em condomínio (Loteamento Ninho Verde II Eco Residence), com área de 450,00 m<sup>2</sup>.

Localiza-se no lote 26 da quadra LN, que possui frente única (meio de quadra) para a Rua 180.

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

O loteamento Ninho Verde – Gleba II Eco Residence, situa-se no município de Pardinho/SP, cujo acesso se faz pela Rodovia Castelo Branco, na altura do KM 196, sentido capital.



**Figura 01:** Planta geral do loteamento Ninho Verde – Gleba II - Eco Residence.

**2.2.2) Melhoramentos Públicos:**

A região onde se localiza o imóvel em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos, tais como:

➤ Pavimentação asfáltica
➤ Iluminação pública
➤ Rede de energia elétrica
➤ Rede de água
➤ Coleta de Lixo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIMÉ FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e enviado para a plataforma de autenticação digital em 11/06/2024 às 14:35, sob o número WBUTU24700760338. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008988-02.2026.8.26.0009 e código 76262332.



### **2.2.3) Características da Região:**

A região se consolida como sendo de grandes áreas destinadas a loteamentos fechados com áreas de preservação e rural.



### **2.2.3) Do Condomínio:**

Trata-se de loteamento fechado denominado Ninho Verde II – Eco Residence com uma área de 8 milhões de metros quadrados, dotado de toda infraestrutura urbana, conforme ilustrações a seguir obtidas na plataforma digital <https://www.momentum.com.br/empreendimento/ninho-verde>:

- Portaria central com sistema de identificação;
- Alamedas internas de circulação;
- Segurança patrimonial com rondas;
- 2 Clubes com áreas de lazer completo, com quadras, piscinas, salões de festas etc.;
- 1 Ecopista 5.7 KM;
- 1 Lago;
- 1 Centro Comercial com mercado, padaria e horta orgânica.



**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---





# Jaime Francisco Cardoso Romeiro

Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

---





**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---







**2.3) CRITÉRIOS AVALIATÓRIOS/METODOLOGIA:**

**2.3.1) Critérios e Diretrizes Gerais**

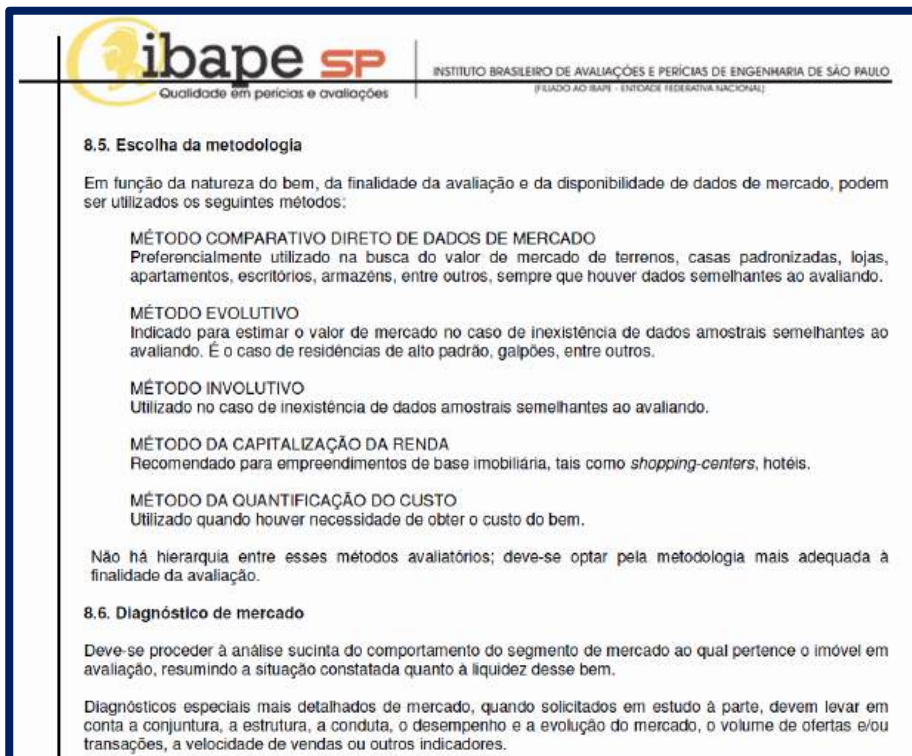
O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 - Imóveis Urbanos" e Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**2.3.2) Metodologia de Avaliação**

Consoante determina as citadas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, para avaliação de imóveis urbanos o engenheiro avaliador tem por critério técnico os seguintes métodos:



**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia



Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado “Método Comparativo Direto”, por atender as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**  
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A metodologia elegida consiste em avaliar o terreno, sendo que neste caso não contempla o custo de reprodução das benfeitorias.

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---

No caso foram obtidos 10 elementos comparativos com caracterização semelhante ao imóvel avaliando.

Sobre esta questão temos as seguintes determinações gerais preconizadas pelas normas:

*9.2 Método comparativo direto de dados de mercado*

*Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.*

*A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.*

*9.2.1 - Pesquisa de dados*

*Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.*

*9.2.1.1- Planejamento da pesquisa*

*O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros.*

*Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.*

*9.2.1.2 – Coleta de dados*

*Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.*

*É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.*



**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---

*Serão considerados semelhantes elementos que:*

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;*
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;*
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.) ...*

### **2.3.3) Conceitos de Valor de Mercado**

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

A presente avaliação será classificada dentro das definições estabelecidas pela atual Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, como sendo dessa definição tem sua própria estrutura conceitual:

*"Quantia mais provável..." se refere ao preço expresso em termos de moeda (normalmente a moeda corrente nacional), que pode ser obtida pela propriedade em uma transação livre, ou seja, sem que o comprador e o vendedor tenham vínculos entre si ou interesses especiais na compra e venda, na data da avaliação.*

O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação.

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---

Esse valor específico exclui um preço super ou subestimado por circunstâncias especiais relativa àquele bem tais como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou vendas, considerações especiais ou concessões fornecidas por alguém associado com a venda.

O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos ao comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas às despesas inerentes do vendedor, tais como comissões.

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem.

Os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Por definição normativa, o valor de mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade, reconhecida pelo mercado do que por sua condição física.



### **2.3.4) Do Terreno**

Segundo as Normas de Avaliação, considerando a região e contexto imobiliário, o terreno enquadra-se no Grupo I - Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 2ª Zona - Padrão Médio, dentro do intervalo de referência estabelecido pela atual Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE e Norma da ABNT 14.653.

Para o caso em tela, devido a disponibilidade de elementos comparativos em condições de elevada semelhança, não carece de correções de fatores testada e outras projeções, considerando apenas fator oferta, devido a elasticidade natural de valores inerente a apresentação de um produto para venda.

O valor de mercado a ser aferido deve corresponder ao real montante, mitigando essa variação.

### **2.3.5) Do Valor Unitário de Terreno**

O valor de mercado do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno através de pesquisa de elementos em oferta coletados na região geoeconômica do imóvel, conforme critérios a seguir:

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---

*9.2.1 - Pesquisa de dados Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.*

*9.2.1.1- Planejamento da pesquisa O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros.*

*Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.*

*9.2.1.2 – Coleta de dados Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.*

*É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.*

Atendendo as condições dispostas pela normativa referida, os elementos de pesquisa, em relação ao imóvel avaliando, se encontram na mesma região e em condições econômico-mercadológica equivalentes, do mesmo tipo (terreno sem benfeitoria/meio de quadra), com valores correspondentes a mesma data base (junho/2024).

Neste alinhamento, o modelo analítico/estatístico que melhor se enquadra neste estudo, consiste em aplicar uma média saneada.

Portanto, após proceder pesquisa, obteve-se 10 elementos comparativos no próprio condomínio, relacionados a seguir, atendendo as disposições dispostas acima.

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

## ELEMENTO DE PESQUISA 01



**Área: 450 m<sup>2</sup>** (15m x 30m)

Data base: 06/2024

OFERTA

**R\$ 25.000,00**

Fonte: Imobiliária Viva Real (portal)  
www.vivareal.com.br

Pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ninho-verde-ii-bairros-pardinho-450m2-venda-RS25000-id-2708182011/>

## ELEMENTO DE PESQUISA 02



**Área: 450 m<sup>2</sup>** (15m x 30m)

Data base: 06/2024

OFERTA

**R\$ 35.000,00**

Fonte: Imobiliária Viva Real (portal)  
www.vivareal.com.br

Pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ninho-verde-ii-bairros-pardinho-450m2-venda-RS35000-id-2486561223/>

## ELEMENTO DE PESQUISA 03



**Área: 412,50 m<sup>2</sup>** (13,75m x 30m)

Data base: 06/2024

OFERTA

**R\$ 70.000,00**

Fonte: Imobiliária Viva Real (portal)  
www.vivareal.com.br

Pesquisa:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/Lote/Terreno na Rodovia Presidente Castello Branco, 00, Jardim Ninho Verde II em Pardinho, por R\\$ 70.000 - Viva Real](https://www.vivareal.com.br/imovel/Lote/Terreno na Rodovia Presidente Castello Branco, 00, Jardim Ninho Verde II em Pardinho, por R$ 70.000 - Viva Real)



**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

## ELEMENTO DE PESQUISA 04



**Área: 450 m<sup>2</sup>** (15m x 30m)

Data base: 06/2024

OFERTA

**R\$ 55.000,00**

Fonte: Imobiliária Viva Real (portal)  
[www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)

Pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ninho-verde-ii-bairros-pardinho-450m2-venda-RS55000-id-2708520389/>

## ELEMENTO DE PESQUISA 05



**Área: 420 m<sup>2</sup>** (14m x 30m)

Data base: 06/2024

OFERTA

**R\$ 50.000,00**

Fonte: Imobiliária Viva Real (portal)  
[www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)

Pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ninho-verde-ii-bairros-pardinho-420m2-venda-RS50000-id-2693702679/>

## ELEMENTO DE PESQUISA 06



**Área: 370,00 m<sup>2</sup>**

Data base: 06/2024

OFERTA

**R\$ 80.000,00**

Fonte: MGF Imóveis (portal)  
<https://sp.mgfimoveis.com.br/>

Pesquisa:

<https://sp.mgfimoveis.com.br/terreno-a-venda-no-condominio-ninho-verde-ii-pardinho-sp-venda-sp-pardinho-298581099>

### ELEMENTO DE PESQUISA 07



**Área: 395 m<sup>2</sup>**  
 Data base: 06/2024  
 OFERTA  
**R\$ 41.000,00**  
 Fonte: MGF Imóveis (portal)  
<https://sp.mgfimoveis.com.br/>

Pesquisa:  
<https://sp.mgfimoveis.com.br/terreno-a-venda-395-m-por-r-4100000-venda-sp-pardinho-298529896>

### ELEMENTO DE PESQUISA 08



**Área: 420 m<sup>2</sup>**  
 Data base: 06/2024  
 OFERTA  
**R\$ 45.000,00**  
 Fonte: Imovelweb (portal)  
<https://www.imovelweb.com.br/>

Pesquisa:  
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-420-m-a-venda-no-condominio-ninho-verde-ii-2997037621.html>

### ELEMENTO DE PESQUISA 09



**Área: 450,00 m<sup>2</sup>**  
 Data base: 06/2024  
 OFERTA  
**R\$ 80.000,00**  
 Fonte: Athos Imóveis (portal)  
[www.athosimoveis.com.br](http://www.athosimoveis.com.br)

Pesquisa:  
<https://www.athosimoveis.com.br/imovel/terreno-pardinho-450-m/TE2071-ATHR?from=sale>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIMÉ FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e EITIKO ARAÚJO LIBERATO DOS SANTOS e assinado digitalmente por JAIMÉ FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO em 11/06/2024 às 14:35, sob o número WBTU24700760338. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008988-02.2026.8.26.0009 e código 66262332.

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

**ELEMENTO DE PESQUISA 10**



**Área: 450 m<sup>2</sup> (15m x 30m)**  
 Data base: 06/2024  
 OFERTA  
**R\$ 52.000,00**  
 Fonte: 99 IMOB (portal)  
<https://www.99imob.com.br/>  
  
 Pesquisa:  
<https://www.99imob.com.br/151/imoveis/ve-nda-terreno-ninho-verde-ii-pardinho-sp>

Compilando essas informações, temos os seguintes elementos de pesquisa:

Lotes de terreno sem benfeitoria Loteamento Ninho Verde II Eco Residence					
Elemento	área (m <sup>2</sup> )	Oferta	fator oferta 0,9	V/m <sup>2</sup>	Fonte
01	<b>450</b>	R\$ 25.000,00	R\$ 22.500,00	<b>R\$ 50,00</b>	Imobiliária Viva Real (portal) <a href="http://www.vivareal.com.br">www.vivareal.com.br</a>
02	<b>450</b>	R\$ 35.000,00	R\$ 31.500,00	<b>R\$ 70,00</b>	Imobiliária Viva Real (portal) <a href="http://www.vivareal.com.br">www.vivareal.com.br</a>
03	<b>412,5</b>	R\$ 70.000,00	R\$ 63.000,00	<b>R\$ 152,73</b>	Imobiliária Viva Real (portal) <a href="http://www.vivareal.com.br">www.vivareal.com.br</a>
04	<b>450</b>	R\$ 55.000,00	R\$ 49.500,00	<b>R\$ 110,00</b>	Imobiliária Viva Real (portal) <a href="http://www.vivareal.com.br">www.vivareal.com.br</a>
05	<b>420</b>	R\$ 50.000,00	R\$ 45.000,00	<b>R\$ 107,14</b>	Imobiliária Viva Real (portal) <a href="http://www.vivareal.com.br">www.vivareal.com.br</a>
06	<b>370</b>	R\$ 80.000,00	R\$ 72.000,00	<b>R\$ 194,59</b>	MGF Imóveis (portal) <a href="https://sp.mgfimoveis.com.br/">https://sp.mgfimoveis.com.br/</a>
07	<b>395</b>	R\$ 41.000,00	R\$ 36.900,00	<b>R\$ 93,42</b>	MGF Imóveis (portal) <a href="https://sp.mgfimoveis.com.br/">https://sp.mgfimoveis.com.br/</a>
08	<b>420</b>	R\$ 45.000,00	R\$ 40.500,00	<b>R\$ 96,43</b>	Imovelweb (portal) <a href="https://www.imovelweb.com.br/">https://www.imovelweb.com.br/</a>
09	<b>450</b>	R\$ 80.000,00	R\$ 72.000,00	<b>R\$ 160,00</b>	Atho 's Imóveis (portal) <a href="http://www.athosimoveis.com.br">www.athosimoveis.com.br</a>
10	<b>450</b>	R\$ 52.000,00	R\$ 46.800,00	<b>R\$ 104,00</b>	99 IMOB (portal) <a href="https://www.99imob.com.br/">https://www.99imob.com.br/</a>
			soma	R\$ 1.138,31	
			média	R\$ 113,83	
			30 % +	R\$ 147,98	
			30% -	R\$ 79,68	
<b>Média Saneada</b>				<b>R\$ 102,20</b>	<b>DATA BASE: JUNHO/2024</b>



**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

---

Portanto, 5 das 10 amostras comparativas, dentro de uma inferência estatística se encontram dentro do universo de 30 % à mais ou à menos em relação à média simples, assim sendo a média saneada correspondente a data base de **junho/2024**, alcança o valor unitário [Vu] de **R\$ 102,20/m<sup>2</sup>**.

## 2.4) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

### → Terreno:

Será determinado através da seguinte expressão:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = 450,00 \times 102,20$$

$$VT = \text{R\$ } 45.990,00$$

### → VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Considerando se tratar de terreno sem benfeitorias, o valor total do imóvel (VI), para a data base de Junho/2024 corresponde ao valor do terreno, que corresponde a:

LOTE	ÁREA	VALOR CALCULADO
26 (quadra LN)	450,00 m <sup>2</sup>	R\$ 45.990,00

Em números redondos: **R\$ 46.000,00**  
**(quarenta e seis mil reais)**  
**Data base de junho de 2024**

<b>3</b>	<b>CONCLUSÃO TÉCNICA</b>
----------	--------------------------

Sinteticamente, em conformidade com tudo que foi exposto nos capítulos anteriores no presente trabalho, conclui-se tecnicamente que:

- **Para a data base de junho de 2024, o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, composto pelo Lote 26 da Quadra LN, do Loteamento Ninho Verde II Eco Residence, que possui 450,00 m<sup>2</sup> de terreno, corresponde a:**

<b>VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO</b>
<b>R\$ 46.000,00</b>
<b><i>Quarenta e seis mil reais</i></b>
<b><i>Data base de junho de 2024</i></b>

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

<b>4</b>	<b>TERMO DE ENCERRAMENTO</b>
----------	------------------------------

Tecnicamente, nada mais a declarar, portanto, apresenta-se o Termo de Encerramento do Laudo Técnico de Engenharia (avaliação), constituído de 23 (vinte e três) folhas digitadas e assinadas digitalmente.

Não contém anexos.

Botucatu, 11 de junho de 2.024

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREASP 060.157.903.3