

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de
Direito da 1ª Vara Cível do Fórum da Comarca de
Botucatu/SP.**

Processo: nº **1000042-18.2025.8.26.0079**

Ação: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**

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

Requerido(s): **Ricardo Elói Biagi**

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

1	ESCOPO DO TRABALHO
2	ANÁLISE TÉCNICA
3	CONCLUSÃO TÉCNICA
4	TERMO DE ENCERRAMENTO

Não contém anexos.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

1	ESCOPO DO TRABALHO
----------	---------------------------

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.7 dos autos):

1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e
1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos - Comarca de Botucatu - SP.

MATRÍCULA 20.353	FICHA 01 ANVERSO	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	BOTUCATU - SP			20.353 MATRÍCULA
				23 DIA	dezembro MÊS	1999 ANO	

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao **LOTE 23**, da **QUADRA "EP"**, localizado no loteamento denominado **"NINHO VERDE - GLEBA II"**, situado na zona urbana da Cidade, Distrito e Município de Pardinho, Comarca de Botucatu-SP, terreno esse que assim se descreve, mede e caracteriza: mede 15 m de frente para a Rua 80; 30 m da frente ao fundo, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 22; do lado esquerdo com o lote 24; nos fundos mede 15 m dividindo com o lote 04, encerrando a área de 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 m².

Corresponde ao lote 23 da quadra EP, que possui frente única (meio de quadra) para a Rua 80.

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

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



Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia



2.3) CRITÉRIOS AVALIATÓRIOS/METODOLOGIA:

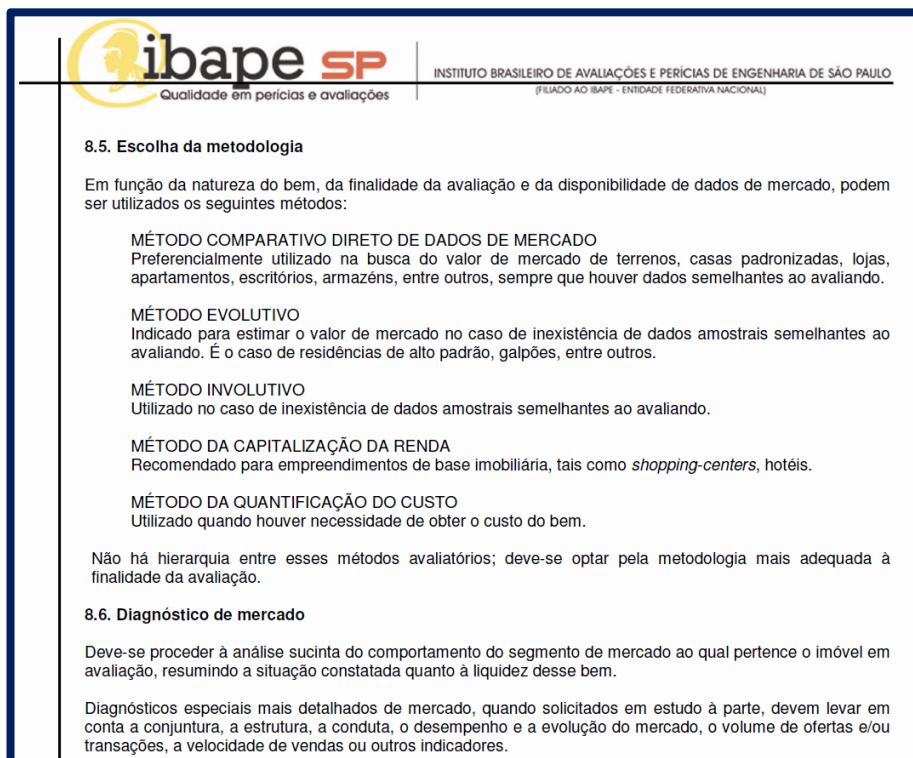
2.3.1) Diretrizes Técnicas Normativas

O presente Laudo Técnico obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações prescritas nas atuais Normas homologadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme colacionadas a seguir:

- **NBR 13.752/96** - Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- **NBR 14653-2/2011** - Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos;
- **IBAPE SP/2011** - 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:



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.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

A metodologia elegida consiste especificamente em avaliar o terreno, sendo que, neste caso, este procedimento não contempla o custo de reprodução das benfeitorias pois o objeto da avaliação apenas consiste em "terra nua".

No caso foram obtidos elementos comparativos com caracterização semelhante ao imóvel avaliando, ou seja, especificamente terrenos dispostos no mesmo condomínio.

Ainda sobre esta questão temos as seguintes determinações gerais preconizadas pelas normas, contempladas neste trabalho:

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.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

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.

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:

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

"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.

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.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

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) Valor do terreno (metodologia adotada)

Especificamente, consoante determina as citadas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, para avaliação de imóveis urbanos o engenheiro avaliador tem por critério técnico se nortear nos métodos vigentes, sendo que neste caso será adotado: Método Comparativo Direto (vide item 2.3.2).

Referente ao tratamento metodológico, considerando que o Método Comparativo Direto, exige conhecimento macro dos dados de mercado, os fatores de homogeneização dos elementos comparativos serão calculados por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo

1º) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa):
ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) ...+ (Fn -1)]\}$$

2º) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$Vt = Vu / \{1+ [(F1-1) + (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]\} \times At$$

Onde:

Vu= Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

VT = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)

At = Área do terreno

F1, F2, F3...Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.

3. Todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

4. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.

5. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro fundamente sua eficácia, além das validações previstas.

6. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

Para cobrir eventuais superestimativas do mercado, será utilizado o fator de elasticidade de preços (deságio na oferta de 10%) nos elementos comparativos dispostos para venda no mercado, em atendimento as Normas (fator oferta 0,9, transação 1,0).

3.2.7) Análise avaliatória do TERRENO

Do tratamento metodológico

Complementando as considerações dispostas nos itens anteriores a respeito da metodologia técnica adotada para avaliação do terreno, cabe ainda dispor, especificamente para o caso em pauta, o que segue.

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, como já referido, 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.

Esta metodologia aqui elegida corresponde exclusivamente ao terreno (terra nua) para a área urbana avalianda.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

Da pesquisa de mercado

No caso foram obtidos no total 16 elementos comparativos com caracterização semelhante ao imóvel avaliando, ou seja, especificamente terrenos urbanos, apresentados a seguir, já aplicando a correspondência em relação a data da avaliação **(abril de 2025)**.

Observa-se ainda que se trata de um condomínio, portanto, considera-se área urbanizada, sendo que todos os elementos comparativos estão no interior desse mesmo empreendimento imobiliário.

Pesquisa 1 Fonte: www.imovelweb.com.br / Century 21 Colline Terreno sem benfeitorias Área: 453,00 m ² Oferta para venda: R\$ 80.000,00 Data da avaliação: abril/2025 Fator oferta: 0,9 Fator Topografia: 1,00	DATA: abril/2025 Terrenos no Ninho Verde 2 Pardinho 
Pesquisa 2 Fonte: www.imovelweb.com.br / Century 21 Colline Terreno sem benfeitorias Área: 507,00 m ² Oferta para venda: R\$ 45.000,00 Data da avaliação: abril/2025 Fator oferta: 0,9 Fator Topografia: 0,95	DATA: abril/2025 Terrenos no Ninho Verde 2 Pardinho 

Pesquisa 3

Fonte: www.chavesnamao.com.br

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 0,95



Pesquisa 4

Fonte: www.imovelweb.com.br / Cuesta Prime

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 1,00



Pesquisa 5

Fonte: www.imovelweb.com.br / Century 21 Colline

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 0,95



Pesquisa 6

Fonte: www.imovelweb.com.br / Century 21 Colline

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 0,85



Jaime Francisco Cardoso Romeiro

Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

Pesquisa 7

Fonte: www.imovelweb.com.br / Cuesta Prime

Terreno sem benfeitorias

Área: 366,00 m²
Oferta para venda: **R\$ 50.000,00**
Data da avaliação: **abril/2025**

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 0,90

DATA: abril/2025
Terrenos no Ninho Verde 2
Pardinho



Pesquisa 8

Fonte: www.imovelweb.com.br / Cuesta Prime

Terreno sem benfeitorias

Área: 450,00 m²
Oferta para venda: **R\$ 55.000,00**
Data da avaliação: **abril/2025**

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 0,90

DATA: abril/2025
Terrenos no Ninho Verde 2
Pardinho



Pesquisa 9

Fonte: www.imovelweb.com.br / Cuesta Prime

Terreno sem benfeitorias

Área: 435,00 m²
Oferta para venda: **R\$ 35.000,00**
Data da avaliação: **abril/2025**

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 0,90

DATA: abril/2025
Terrenos no Ninho Verde 2
Pardinho



Pesquisa 10

Fonte: www.imovelweb.com.br / Cuesta Prime

Terreno sem benfeitorias

Área: 446,00 m²
Oferta para venda: **R\$ 50.000,00**
Data da avaliação: **abril/2025**

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 0,95

DATA: abril/2025
Terrenos no Ninho Verde 2
Pardinho



Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

Pesquisa 11

DATA: abril/2025
Terrenos no Ninho Verde 2
Pardinho

Fonte: S A Imóveis

Terreno sem benfeitorias

Área: 450,00 m²
Oferta para venda: **R\$ 90.000,00**
Data da avaliação: **abril/2025**

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 1,00



Pesquisa 12

DATA: abril/2025
Terrenos no Ninho Verde 2
Pardinho

Fonte: www.atrria.com.br

Terreno sem benfeitorias

Área: 450,00 m²
Oferta para venda: **R\$ 37.900,00**
Data da avaliação: **abril/2025**

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 0,95



Pesquisa 13

DATA: abril/2025
Terrenos no Ninho Verde 2
Pardinho

Fonte: www.atrria.com.br

Terreno sem benfeitorias

Área: 520,00 m²
Oferta para venda: **R\$ 65.000,00**
Data da avaliação: **abril/2025**

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 0,90



Pesquisa 14

DATA: abril/2025
Terrenos no Ninho Verde 2
Pardinho

Fonte: www.imovelweb.com.br / L4S-2

Terreno sem benfeitorias

Área: 450,00 m²
Oferta para venda: **R\$ 30.000,00**
Data da avaliação: **abril/2025**

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 0,80



Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

Pesquisa 15

Fonte: www.imovelweb.com.br / Cuesta Prime

Terreno sem benfeitorias

Área: 416,00 m²
Oferta para venda: **R\$ 45.000,00**
Data da avaliação: **abril/2025**

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 1,00

DATA: abril/2025
Terrenos no Ninho Verde 2 Pardinho



Pesquisa 16

Fonte: www.imovelweb.com.br / Cuesta Prime

Terreno sem benfeitorias

Área: 450,00 m²
Oferta para venda: **R\$ 58.000,00**
Data da avaliação: **abril/2025**

Fator oferta: 0,9
Fator Topografia: 0,95

DATA: abril/2025
Terrenos no Ninho Verde 2 Pardinho



Do Valor Unitário de Terreno (Vu)

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

Portanto, após proceder pesquisa, obteve-se 16 elementos comparativos, relacionados a seguir, atendendo as disposições dispostas acima.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

Homoneização						
Pesquisa	área (m²)	Oferta (Vo)	Oferta	Topografia	Homegeneizado	V/m²
1	453,00	R\$ 80.000,00	0,90	1,00	R\$ 72.000,00	R\$ 158,94
2	507,00	R\$ 45.000,00	0,90	0,95	R\$ 42.631,58	R\$ 84,09
3	404,00	R\$ 40.000,00	0,90	0,95	R\$ 37.894,74	R\$ 93,80
4	450,00	R\$ 60.000,00	0,90	1,00	R\$ 54.000,00	R\$ 120,00
5	631,00	R\$ 50.000,00	0,90	0,95	R\$ 47.368,42	R\$ 75,07
6	450,00	R\$ 29.000,00	0,90	0,85	R\$ 30.705,88	R\$ 68,24
7	366,00	R\$ 50.000,00	0,90	0,90	R\$ 50.000,00	R\$ 136,61
8	450,00	R\$ 55.000,00	0,90	0,90	R\$ 55.000,00	R\$ 122,22
9	435,00	R\$ 35.000,00	0,90	0,90	R\$ 35.000,00	R\$ 80,46
10	446,00	R\$ 50.000,00	0,90	0,95	R\$ 47.368,42	R\$ 106,21
11	450,00	R\$ 90.000,00	0,90	1,00	R\$ 81.000,00	R\$ 180,00
12	450,00	R\$ 37.900,00	0,90	0,95	R\$ 35.905,26	R\$ 79,79
13	520,00	R\$ 65.000,00	0,90	0,90	R\$ 65.000,00	R\$ 125,00
14	450,00	R\$ 30.000,00	0,90	0,80	R\$ 33.750,00	R\$ 75,00
15	416,00	R\$ 45.000,00	0,90	1,00	R\$ 40.500,00	R\$ 97,36
16	450,00	R\$ 58.000,00	0,90	0,95	R\$ 54.947,37	R\$ 122,11
				16	soma	R\$ 1.724,88
					média	R\$ 107,81
					30 % +	R\$ 140,15
					30 % -	R\$ 75,46
	Data Base			11	soma: elementos (saneados)	R\$ 1.167,64
	abr/25	Média Saneada			Vu	R\$ 106,15

Portanto, das 16 amostras comparativas, 11 se encontram dentro do universo compreendido saneado de acordo com uma tendencia natural do mercado neste dado momento (30% de variação tolerável), assim sendo a média saneada corresponde, para a data base de **abril/2025**, com o valor unitário [Vu] de **R\$ 106,15/m²**.

Do cálculo do valor do Terreno (Vt)

ÁREA: 450,00 m²

Fator topografia da área avalianda: 1,00

$Vt = 450,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \times R\$ 106,15/\text{m}^2$

Vt = R\$ 47.767,50

para a data base **abril/2025**

Considerando se tratar de terreno sem melhorias, o valor total do imóvel (VI), para a data base de abril/2025 corresponde ao valor do terreno, que corresponde a:

Em números redondos: **R\$ 47.800,00**
(quarenta e sete mil e oitocentos reais)
Data base de abril de 2025

➤ Para a data base de abril de 2025, o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, composto pelo Lote 23 da Quadra EP, do Loteamento Ninho Verde II Eco Residence, que possui 450,00 m² de terreno, corresponde a:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO
<i>R\$ 47.800,00</i>
<i>Quarenta e sete mil e oitocentos reais</i>
<i>Data base de abril de 2025</i>

4	TERMO DE ENCERRAMENTO
----------	------------------------------

Tecnicamente, nada mais a declarar, portanto, apresenta-se o Termo de Encerramento do Laudo Técnico de Engenharia (avaliação), constituído de 27 (vinte e sete) folhas digitadas e assinadas digitalmente.

Não contém anexos.

Botucatu, 05 de maio de 2.025

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