

O documento está disponível no link: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1086928-36.2023.8.26.0079 e código ENUKRE000B.

Página 1 de 30

6.1. Do Juízo: Não apresentou quesitos.	22
6.2. Do Executante: Não apresentou quesitos.	22
7. TERMO DE ENCERRAMENTO	22
8. ANEXOS	23
8.1. DOS CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS PERICIAIS:	
8.1.2. PARTES DA ABNT / NBR:	23
8.1.3. DA COMPETÊNCIA:	24
8.2. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS:	24
8.3. DAS RESPONSABILIDADES das AMOSTRAS E INFORMAÇÕES COLHIDAS:	24
8.4. DAS ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:	25
8.5. DA METODOLOGIA:	25
8.6. Especificação dos trabalhos	26
8.7. DOS CRITÉRIOS DOS TRABALHOS:	26
8.8. ABREVIATURAS:	26
9. Escritura	28
10. Certificado Cnai	30

1.1. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Jussara Andréa Dias Lima, Corretora de Imóveis e Perita Avaliadora, inscrita no Creci 211807F e Cnai sob nº 41566, com endereço eletrônico pericijudicial.andreadias@gmail.com – Botucatu/SP

1.2. LIDE

Trata-se de AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movida por **Banco Bradesco S/A**, em relação a **G.d. Serviços Odontológicos Ltda.**

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Dados do Imóvel:

Matrícula nº 19.043 Livro 2 – CRI – Botucatu – SP - área com 450m² – Lote 07 da Quadra OC, do loteamento denominado “NINHO VERDE – GLEBA II”, situado no Distrito e Município de Pardinho, Comarca de Botucatu, mede 15,00 metros de frente para a Rua 157; 30,00 metros da frente ao fundo de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel como Lote 06; do lado esquerdo com o Lote 08; e no fundo mede 15,00 metros, confrontando com Lote 28, encerrando a área de 450,00m² -

2.1. Características IA –

Terreno com Área Total de 450 M² - Rua plana – a apenas 1 ruas da Avenida 2 – onde esta localizado o Centro Comercial do Ninho Verde II – Esta com uma parte de vegetação – falta limpeza do terreno – rua de terra, plana e de fácil acesso – ao lado esquerdo de quem de frente olha, esta construída um imóvel com placa que ajuda a verificar a localização do IA, ainda nas imediações existem vários imóveis novos e em construção;

2.2. Relatório dos polos valorizantes do IA:

- a) Terreno a apenas uma rua da Rua 2 “Principal”
- b) O Endereço do imóvel é de fácil localização
- c) Terreno com Medida 450m²

2.3. Relatório dos polos desvalorizantes do IA:

- a) Topografia levemente declive ao fundo;
- b) Terreno em rua de terra
- c) Terreno Localizado em Quadra mais próximo das confrontações do empreendimento;

2.4. Da Vistoria In Loco do IA:

Nos trabalhos de vistoria do IA=Imóvel Avaliando a visita foi efetuada In Loco, observando as imediações, topografia do terreno IA, localização do IA em relação aos pontos comerciais e de lazer do Condomínio Ninho Verde II.







https://www.google.com/maps/place/23%C2%B009'35.8%22S+48%C2%B026'13.4%22W/@-23.1598842,-48.4365273,153m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d-23.1599537!4d-48.4370614?hl=pt-BR&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDYzMC4wKlXMDSoASAFQAw%3D%3D



Visão Terreno em relação a: Portaria/ Lago/ Centro Comercial

2.5. DO IMÓVEL EM RELAÇÃO A LOCALIZAÇÃO NO EMPREENDIMENTO NINHO VERDE II

Como se pode observar, o Terreno esta localizado nas extremidades do Condomínio – a algumas ruas das confrontações finais do mesmo empreendimento – Mas, com fácil acesso do Lago e da rua que leva a entrada e saída do empreendimento Ninho Verde II;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.

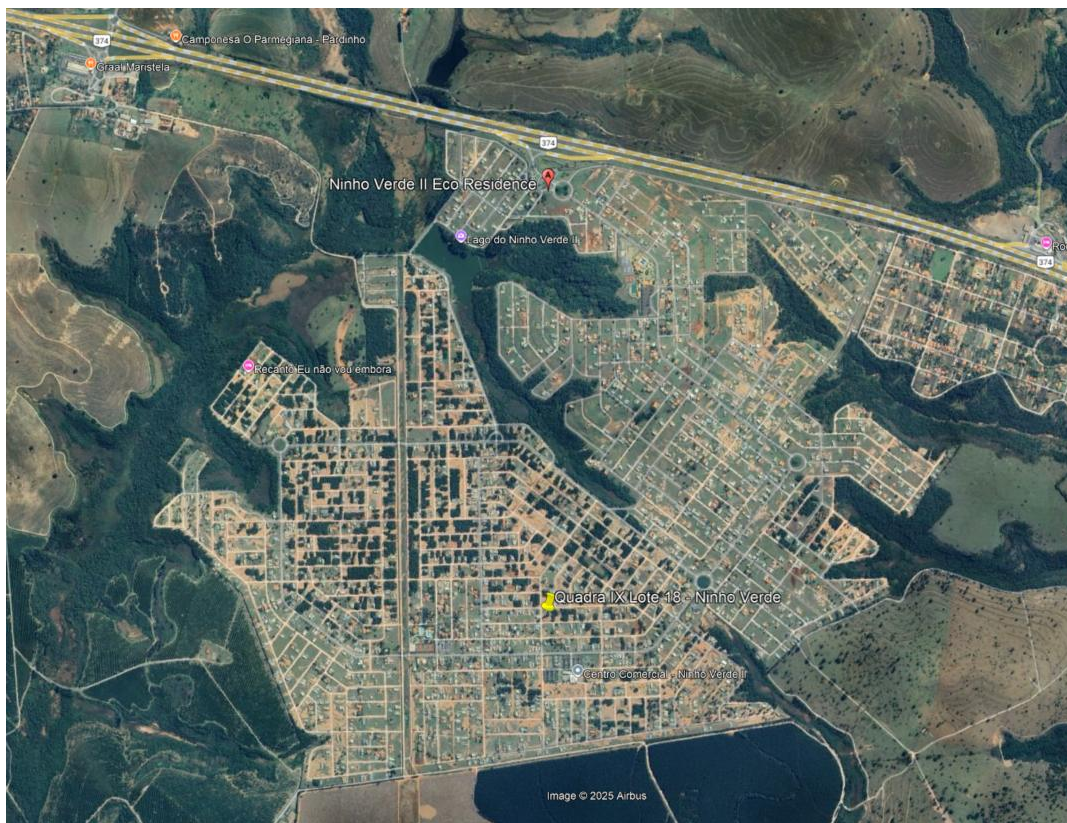
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560D3.

considerando o contínuo crescimento da procura por empreendimentos sustentáveis e com forte apelo à qualidade de vida no interior paulista.



Pardinho
São Paulo, 18640-000
-23.162886, -48.424873

3.2. Localização geral:

A propriedade está situada no empreendimento Ninho Verde II Eco Residence, localizado na zona rural do município de Pardinho/SP, inserido na região da Cuesta Paulista, uma das áreas naturais mais valorizadas do interior do estado de São Paulo. O residencial está localizado a aproximadamente 12 km a sul/sudeste do centro urbano de Pardinho, com acesso direto pela Rodovia Castello Branco (SP-280), altura do km 197, e posterior entrada por vias internas pavimentadas até a portaria principal do loteamento.

O município de Pardinho é reconhecido por sua vocação turística, ambiental e de lazer rural, inserido em uma paisagem natural singular de serras, matas preservadas e nascentes, integrando o chamado Circuito da Cuesta, que abrange também Botucatu e Bofete. A região é destino frequente de visitantes em busca de ecoturismo, cicloturismo, escaladas, caminhadas ecológicas e gastronomia de campo, fatores que impulsionam o crescimento de loteamentos residenciais e de segunda moradia, como o Ninho Verde II.

O documento está disponível no link <https://esaj.isip.us.br/pastdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, sob o número WJSS-2023-8.26.0079 e código ENW000000B.

O documento está disponível no link <https://esaj.isip.us.br/pastdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, sob o número WJSS-2023-8.26.0079 e código ENW000000B.

O documento está disponível no link <https://esaj.isip.us.br/pastdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, sob o número WJSS-2023-8.26.0079 e código ENW000000B.

O documento está disponível no link <https://esaj.isip.us.br/pastdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, sob o número WJSS-09A-TOSU-1867925-13, publicado em 10/07/2025 às 22:01, sob o código ENW000000B.

O documento está disponível no link <https://esaj.isp.us.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, sob o número W01-2023-8.26.0079 e código ENH000000B.

O documento está disponível no link <https://esaj.isip.us.br/pastdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, sob o número WJ-2023-8.26.0079 e código ENH000000B.

O documento está disponível no link <https://esaj.isip.us.br/pastdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, sob o número WJSS-2023-8.26.0079 e código ENW000000B.

O documento está disponível no link <https://esaj.isip.us.br/pastdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, sob o número WJSS-2023-8.26.0079 e código ENW000000B.

O documento está disponível no link <https://esaj.isip.us.br/pastdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, sob o número W01986763-36.2023.8.26.0009 e código ENH000000B.

O documento está disponível no link <https://esaj.isip.us.br/pastdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, sob o número WJSS-2023-8.26.0079 e código ENW000000B.

entre R\$ 381,00/m² a R\$ 445,00/m², (dados descritos pela tabela de Valores da Propria Empresa, neste caso usado somente a Quadra OC) com oscilações justificadas por elementos como:

Proximidade de núcleos de lazer e convivência; posição solar e ventilação predominante; vistas privilegiadas para a paisagem natural; grau de ocupação e valorização da quadra específica; estado de limpeza, acesso e conservação da área privativa.

Para garantir maior equidade e imparcialidade técnica, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, conforme estabelece a ABNT NBR 14.653-2:2022, associando valores praticados pela loteadora e também por terceiros, utilizando como base amostras reais de mercado obtidas em anúncios públicos de terrenos disponíveis no Ninho Verde II, todos com o mesmo perfil: sem edificação e aptos para construção imediata.

Importante destacar que, ainda que os terrenos dentro do empreendimento possam apresentar variações pontuais de valor em função de suas características físicas específicas — tais como distância em relação às áreas comuns, portaria, ruas asfaltadas ou áreas verdes, bem como a topografia e estado de manutenção do lote —, todos os imóveis estão inseridos em um contexto padronizado de qualidade e infraestrutura que a administração do condomínio garante de forma exemplar, agregando valor institucional ao conjunto como um todo.

O Ninho Verde II apresenta também demanda ativa por locações de curta temporada, com imóveis mobiliados e com lazer privativo sendo ofertados por valores diários entre R\$ 600,00 e R\$ 1.200,00, conforme o padrão construtivo e o período do ano. Esse comportamento de mercado tem fomentado o investimento em construções voltadas ao turismo rural, ao refúgio urbano e à geração de renda passiva, consolidando o residencial como opção segura e rentável para investidores de médio e longo prazo.

Além disso, o avanço da ocupação efetiva por proprietários e veranistas, aliado à regularização jurídica e fundiária plena do empreendimento, fortalece a confiança do mercado e garante ao comprador segurança registral e urbanística, com matrícula individualizada e integração à infraestrutura urbana de suporte (água, energia, vias internas pavimentadas, coleta de resíduos e rede de dados móveis).

3.5. Desempenho de Mercado e Análise Qualitativa

Desempenho de mercado:

O empreendimento Ninho Verde II Eco Residence apresenta desempenho de mercado positivo e estável, com evidências de valorização progressiva ao longo dos últimos anos. Trata-se de um loteamento com apelo consolidado tanto para moradia de lazer e segunda residência, quanto para investimento com retorno por meio de locações de temporada. O crescimento gradual da ocupação e o padrão elevado de manutenção das áreas comuns contribuem diretamente para a solidez do mercado interno do condomínio.

Oferta de imóveis semelhantes:

Há disponibilidade moderada de terrenos com características similares (sem construção, entre 400 m² e 500 m²), porém observa-se que boa parte das ofertas externas encontra-se em faixas de valor inconsistentes com a infraestrutura entregue e com o perfil valorizado do residencial. Os anúncios levantados mostram uma média variável de preços, com ampla dispersão, o que indica um mercado com variação inconsistente com a valorização dos imóveis localizados dentro do empreendimento. As variações pontuais entre os terrenos oferecidos na tabela da própria empresa - refletem diferenças legítimas de localização, topografia ou documentação, e não oscilação mercadológica.

Liquidez de mercado:

A liquidez pode ser considerada moderada a boa, especialmente para terrenos regularizados, quitados e bem localizados dentro do empreendimento. A constância nas negociações e o interesse crescente por áreas de refúgio urbano, após a pandemia, têm impulsionado o mercado de loteamentos de lazer. Os imóveis do Ninho Verde II, em especial os sem construção e com documentação regular, tendem a ser absorvidos pelo mercado em prazos razoáveis, sobretudo se alinhados ao valor de mercado médio praticado.

Acesso rodoviário:

O acesso ao empreendimento é um de seus pontos fortes. Localizado no km 197 da Rodovia Castello Branco (SP-280), o Ninho Verde II possui entrada sinalizada e segura, com portaria 24h e vias internas pavimentadas. A rodovia é um dos principais eixos logísticos do estado de São Paulo, garantindo mobilidade, segurança viária e excelente conexão com centros urbanos relevantes, como São Paulo, Sorocaba, Botucatu e Bauru.

Potencial de valorização:

O potencial de valorização dos lotes localizados no Ninho Verde II é elevado e consistente. O crescimento orgânico da ocupação, a padronização construtiva incentivada, a presença ativa da administradora do loteamento e a reputação da empresa loteadora (Momentum) conferem ao local um status consolidado de investimento seguro e crescente. A integração com o contexto turístico da Cuesta Paulista também projeta ótimas perspectivas de médio e longo prazo.

3.6. Fatores Valorizantes e Desvalorizantes

a) Fatores Valorizantes:

- . Acesso fácil pela Rodovia Castello Branco (SP-280), km 193 – ideal para segunda residência ou escapadas de fim de semana.
- . Localização privilegiada na Cuesta de Pardinho, com vista panorâmica e contato direto com a natureza.
- . Condomínio fechado com segurança 24h, portarias, ronda e controle de acesso.

. Lazer completo: piscina, quadras, lago para pesca, pista de caminhada, salão de festas, playground e áreas verdes.

. Potencial de valorização constante, impulsionado pelo turismo ecológico e por novos empreendimentos nas redondezas.

. Comércio interno básico, com mercadinho, restaurante, lanchonete e algumas feiras aos finais de semana.

Localização privilegiada na região da Cuesta Paulista

Proximidade com núcleos turísticos e de ecoturismo

Infraestrutura concluída: asfalto, rede de água, energia, segurança

Administração profissional do empreendimento (Momentum)

Acesso direto pela Rodovia Castello Branco (SP-280)

Regularização fundiária plena e matrícula individualizada

Potencial para uso residencial, turístico ou de renda por locação

Vista panorâmica e preservação ambiental nas áreas comuns

Ocupação crescente e padrão elevado das construções vizinhas

b) Fatores Desvalorizantes:

. Falta de escolas dentro do condomínio ou em distância próxima (necessidade de transporte até Botucatu ou Pardinho).

. Ausência de farmácia ou posto de saúde, o que pode impactar idosos e famílias com crianças.

. Sem transporte público direto até a portaria (dependência total de veículo próprio).

. Pouca presença de moradores fixos, o que pode afetar o dinamismo da vizinhança em dias de semana.

. Limitado para quem busca moradia familiar com rotina escolar e serviços urbanos ao redor.

. Pequenas variações de valorização entre lotes em função da distância em relação às áreas comuns (portaria, lazer, etc.)

. Topografia levemente declive ao fundo IA

. Estado de conservação do lote (eventual necessidade de limpeza – tem vegetação no IA)

. Eventuais anúncios subavaliados por terceiros sem conhecimento técnico, que podem confundir a percepção do valor real de mercado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DE ARAÚJO**, em 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E9105600B.

[illegible][illegible]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E918F6C0B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E9105600B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E9105600B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DA SILVA**, Data 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E910F560B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVID SANTOS DE ARAÚJO**, em 10/07/2025 às 22:01, sob o número WJ
1086908-36.2023.8.26.0009 e código E9105600B.

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-pardinho-ninho-verde-ii-450m2-RS192000/id-26818363/?origin=galleryOverlay>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-pardinho-ninho-verde-ii-450m2-RS265000/id-27669165/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-pardinho-ninho-verde-ii-450m2-RS265000/id-27669165/>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-423-m-por-r\\$-65.000-00-condominio-3007202699.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-423-m-por-r$-65.000-00-condominio-3007202699.html)

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-423-m-por-r\\$-65.000-00-condominio-3007202699.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-423-m-por-r$-65.000-00-condominio-3007202699.html)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-ninho-verde-ii-pardinho-sp-450m2-id-2747763524/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-ninho-verde-ii-pardinho-sp-450m2-id-2744743498/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ninho-verde-ii-bairros-pardinho-480m2-venda-RS120000-id-2767700436/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ninho-verde-ii-bairros-pardinho-435m2-venda-RS125000-id-2815274015/?source=ranking%2Crp>

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ninho-verde-ii-bairros-pardinho-626m2-venda-R\\$100000-id-2751354703/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ninho-verde-ii-bairros-pardinho-626m2-venda-R$100000-id-2751354703/?source=ranking%2Crp)

R13 Momentum Tabela Maio/2025

Quadra OC- Lote 06 – M² 451,53 R\$ 201.341,00 – LOTE VIZINHO

R14 Momentum Tabela Maio/25

Quadra OC - Lote 09 – M² 458,91 R\$ 189.194,00

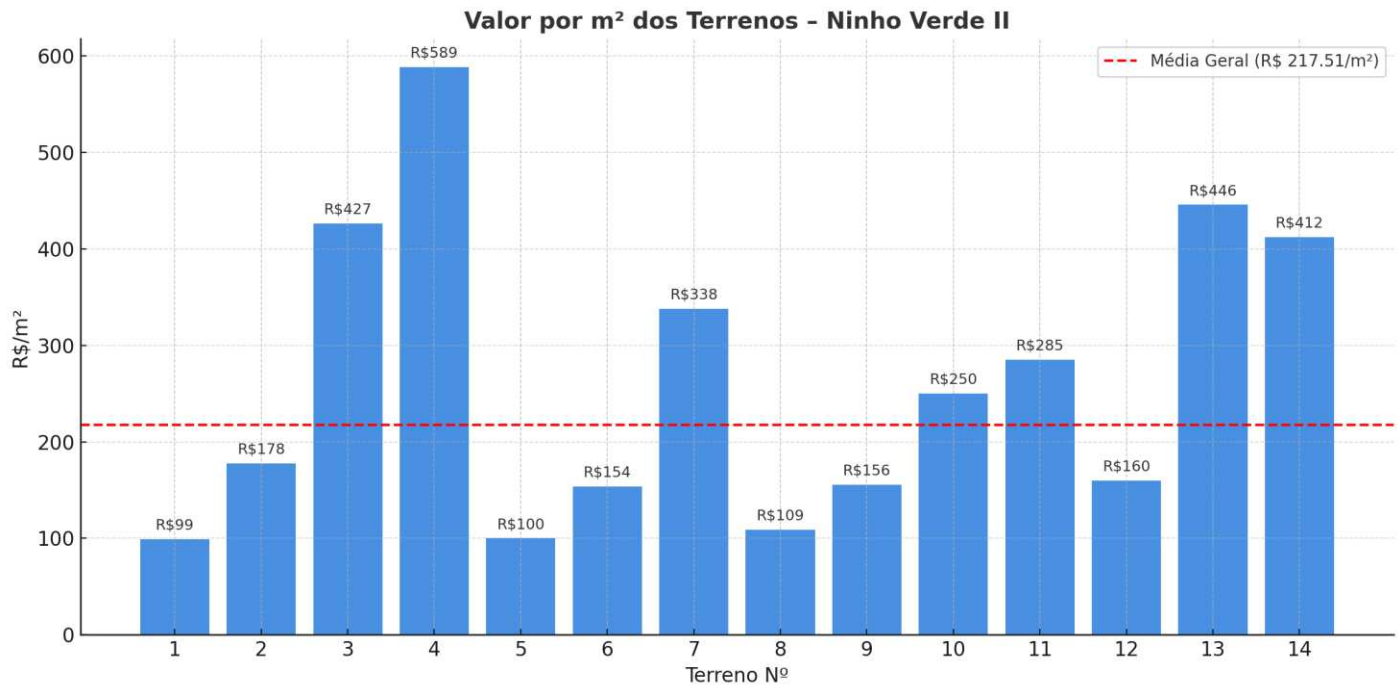
Nº	Área	Valor Total	R\$/M²	Semelhança
1	404	R\$ 40.000,00	R\$ 99,00	Terreno Próximo
2	450	R\$ 80.000,00	R\$ 177,77	Média
3	450	R\$ 192.000,00	R\$ 426,66	Média – Pastagem predominante
4	450	R\$ 265.000,00	R\$ 588,88	Baixa – Fora da média
5	450	R\$ 45.000,00	R\$ 100,00	Baixo
6	423	R\$ 65.000,00	R\$ 153,66	Baixo
7	432	R\$ 146.000,00	R\$ 337,96	Próximo aos Terrenos Av.
8	450	R\$ 49.000,00	R\$ 109,00	Baixo
9	450	R\$ 70.000,00	R\$ 155,55	Ref. Rua
10	480	R\$ 120.000,00	R\$ 250,00	Rua 109, 17 similar
11	435	R\$ 125.000,00	R\$ 285,00	Quadra GX
12	626	R\$ 100.000,00	R\$ 160,00	Rua 109, 17 - Esquina
13	451,53	R\$ 201.341,00	R\$ 445,90	MESMA QUADRA - VIZINHO
14	458,91	R\$ 189.184,00	R\$ 412,24	MESMA QUADRA
Valor TOTAL POR M²			R\$ 217,51	

4.1. Análise Comparativa – Valor por m²

Com base na amostra fornecida, composta por 14 terrenos no Condomínio Ninho Verde II, observamos uma **grande variação de preço por metro quadrado (R\$/m²)**, indo de **R\$ 99,00 a R\$ 588,88**. A média geral ponderada ficou em **R\$ 217,51/m²**.

Faixas de valor por m² observadas:

Faixa de Valor por m²	Classificação	Exemplos
Até R\$ 150,00	Baixo	Terrenos 1, 5, 6, 8
R\$ 150,01 a R\$ 300,00	Médio-baixo	Terrenos 2, 9, 10, 11, 12
R\$ 300,01 a R\$ 450,00	Médio / Referencial	Terrenos 3, 7, 13, 14
Acima de R\$ 450,00	Alto / Fora da média	Terreno 4



Aqui está o gráfico com os **valores por m² dos 14 terrenos analisados no Ninho Verde II**, com destaque para a **linha vermelha** representando a **média geral de R\$ 217,51/m²**:

- Terrenos acima da média: 3, 4, 7, 10, 11, 13, 14
- Terrenos abaixo da média: 1, 2, 5, 6, 8, 9, 12

A análise do gráfico demonstra:

Grande amplitude de preços praticados, indo de cerca de R\$ 99,00/m² até R\$ 588,88/m²;

Os terrenos com valores significativamente acima da média (como a Amostra 4) tendem a refletir localizações privilegiadas ou distorções de mercado;

A média geral se mantém consistente com os dados de terrenos da mesma quadra praticados pela própria loteadora (Amostras 8 e 9).

4.3. Resumo Técnico:

- Com Base na Análise da Amostra, apenas os IR com Valores Com Significância serão analisados - Imóveis Referenciais IR:

Nº	Área	Valor Total	R\$/M²	Semelhança
R2	450	R\$ 80.000,00	R\$ 177,77	Média
R3	450	R\$ 192.000,00	R\$ 426,66	Média
R7	432	R\$ 146.000,00	R\$ 337,96	Próximo aos Terrenos Av.
R9	450	R\$ 70.000,00	R\$ 155,55	Ref. Rua
R10	480	R\$ 120.000,00	R\$ 250,00	Rua 109, 17 similar
R11	435	R\$ 125.000,00	R\$ 285,00	Quadra GX
R12	626	R\$ 100.000,00	R\$ 160,00	Rua 109, 17 - Esquina
R13	451,53	R\$ 201.341,00	R\$ 445,90	MESMA QUADRA - VIZINHO
R14	458,91	R\$ 189.184,00	R\$ 412,24	MESMA QUADRA
Valor TOTAL POR M²			R\$ 294,00	

Método: Comparativo direto de mercado

Base: 14 imóveis (9 principais para análise direta)

Referência legal: NBR 14653

Conclusão: A propriedade Localizada em Pardinho/SP apresenta valor de mercado estimado em R\$ 294,00 M² x área total de 450M² = R\$ 132.300,00 (Cento e Trinta e dois mil e Trezentos Reais), com base em propriedades similares quanto a uso, topografia e localização.

4.4. Conclusão técnica baseada nos dados:

Valor médio ponderado adotado: **R\$ 294,00/M²**

Área da sua propriedade: **450 M²**

Valor estimado de mercado: **R\$ 132.300,00 (Cento e trinta e dois mil e trezentos Reais)**

5. CONCLUSÕES

Considerando os aspectos técnicos e legais instituídos pelos normativos pertinentes, após realizar a pesquisa mercadológica e verificar as variáveis que influenciam no valor de comercialização de imóveis na região avaliada, conclui-se que, o preço do imóvel avaliando é de **R\$ 132.300,00 (Cento e trinta e dois mil e trezentos Reais)**

Admite-se variações de 5% para mais ou para menos no preço final do imóvel.

VALOR DE MERCADE MÉDIO ESTIMADO	R\$ 132.300,00
LIMITE INFERIOR	R\$ 125.685,00
LIMITE SUPERIOR	R\$ 138.915,00

6. QUESITOS

6.1. Do Juízo: Não apresentou quesitos.

6.2. Do Executante: Não apresentou quesitos.

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se, portanto, nesta data, os trabalhos de avaliação de imóvel para fins judiciais solicitados por V. Exa., com a elaboração do laudo conclusivo, que servirá como instrução processual. Me coloco a inteira disposição para quaisquer esclarecimentos pertinentes a elaboração do trabalho técnico apresentado.

Botucatu, 09 de julho de 2025.



Jussara Andréa Dias Lima

PERITA JUDICIAL

Corretora e Avaliadora de Imóveis / Perita Judicial

CRECI/SP 211807f CNAI 41566