



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BOTUCATU – SP**

Processo nº: 1003545-81.2024.8.26.0079

Classe: Execução de Título Extrajudicial — Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Cachoeirinha 01

Executada: Janete Aparecida Camilo da Silva

ANDRÉ RICARDO CARLOS, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente à presença de V. Exa., juntar o Laudo de Avaliação de Perícia Judicial do Imóvel aos autos deste processo.

Termos em que,

Pede deferimento.

ANDRÉ RICARDO CARLOS

Perito Judicial Avaliador de Imóveis

CRECI/SP: 201.135-F | CNAI: 11030

TJSP: 111623

(Assinatura Eletrônica)

Botucatu, 12 de junho de 2026



LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Determinação de Valor de Mercado

Processo nº	1003545-81.2024.8.26.0079
Classe / Assunto	Execução de Título Extrajudicial — Despesas Condominiais
Juízo	1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/SP — Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Exequente	Condomínio Residencial Cachoeirinha 01
Executada	Janete Aparecida Camilo da Silva
Objeto da perícia	Apartamento nº 01, Bloco 11 — Residencial Cachoeirinha 1, Jardim Ciranda, Botucatu/SP
Finalidade	Apuração do valor de mercado para venda
Data-base	10 de junho de 2026
Perito Judicial	André Ricardo Carlos — CRECI 201135-F · CNAI nº 11.030

VALOR DE MERCADO APURADO

R\$ 57.846,27

(cinquenta e sete mil, oitocentos e quarenta e seis reais e vinte e sete centavos)



1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL	4
2. NOMEAÇÃO PERICIAL E QUALIFICAÇÃO DO PERITO	4
3. OBJETO DA PERÍCIA	5
4. SÍNTESE PROCESSUAL	5
5. DILIGÊNCIAS REALIZADAS	5
6. METODOLOGIA ADOTADA	6
7. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA	7
8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
9. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
10. VISTORIA	9
11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	10
12. PESQUISA MERCADOLÓGICA	10
13. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO AMOSTRAL	13
14. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	14
15. TRATAMENTO ESTATÍSTICO	14
16. MEMÓRIA DE CÁLCULO E DEFINIÇÃO DO VALOR	16
17. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	16
18. GRAU DE PRECISÃO	17
19. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS	17
20. LIMITAÇÕES DA PERÍCIA	17
21. CONCLUSÃO — VALOR APURADO	18
22. RESPOSTA AOS QUESITOS	18
23. ENCERRAMENTO	22
24. DECLARAÇÕES LEGAIS	23
ANEXO I — REGISTRO FOTOGRÁFICO	24
ANEXO II — DOCUMENTOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO	30



1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

Número do processo	1003545-81.2024.8.26.0079
Classe / Assunto	Execução de Título Extrajudicial — Despesas Condominiais
Vara	1ª Vara Cível
Comarca	Botucatu/SP
Tribunal	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP)
Exequente	Condomínio Residencial Cachoeirinha 01
Executada	Janete Aparecida Camilo da Silva

2. NOMEAÇÃO PERICIAL E QUALIFICAÇÃO DO PERITO

O subscritor foi nomeado pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/SP para atuar como perito judicial nos autos em epígrafe, incumbindo-se da apuração do valor de mercado do imóvel objeto da constrição, conforme decisão de nomeação datada de 28 de janeiro de 2026.

O encargo é desempenhado nos termos dos artigos 156 e 465 e seguintes do Código de Processo Civil, observando-se o compromisso legal de bem e fielmente cumprir o múnus, com imparcialidade e estrita observância das normas técnicas aplicáveis.

Qualificação técnica do perito

Nome	André Ricardo Carlos
Registros profissionais	CRECI 201135-F · CNAI nº 11.030
Formação	Técnico em Transações Imobiliárias (TTI); Avaliador de Imóveis (CNAI nº 11.030); Perito Judicial cadastrado no TJSP; Perito Grafotécnico.
Contato	(14) 99626-1007 · andrecarlos@outlook.com



3. OBJETO DA PERÍCIA

A presente perícia tem por objeto a determinação do valor de mercado, para fins de venda, do bem imóvel descrito a seguir, dado em constrição (penhora) no curso da execução.

O imóvel avaliando consiste no apartamento nº 01, localizado no Bloco 11 do Residencial Cachoeirinha 1, situado na Avenida Deputado Federal Braz de Assis Nogueira, nº 1.021, bairro Jardim Ciranda, no Município de Botucatu/SP, objeto da matrícula nº 56.281 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca.

A finalidade da avaliação é exclusivamente a apuração do valor de mercado em condições usuais de negociação, não compreendendo o presente trabalho a apuração de valor de liquidação forçada, fração ideal isolada, direito real de usufruto, nua-propriedade ou valor locativo, por não constituírem objeto da nomeação.

4. SÍNTESE PROCESSUAL

Trata-se de execução de título extrajudicial promovida pelo Condomínio Residencial Cachoeirinha 01 em face de Janete Aparecida Camilo da Silva, tendo por objeto a cobrança de despesas condominiais inadimplidas. No curso do feito, recai penhora sobre o imóvel descrito no item 3, do qual a executada figura como titular dominial.

Para a aferição do valor do bem constrito, foi determinada a realização de prova pericial de avaliação imobiliária, com vistas a subsidiar os atos expropriatórios subsequentes. A parte executada apresentou quesitos, respondidos ao final deste laudo. Não foram indicados assistentes técnicos pelas partes, tampouco há, até a data-base, impugnações ou limitações específicas a observar.

5. DILIGÊNCIAS REALIZADAS

Para a elaboração deste laudo, foram realizadas as seguintes diligências:

- Análise dos elementos constantes dos autos, incluindo a matrícula imobiliária e a decisão de nomeação;
- Vistoria presencial do imóvel avaliando, em sua parte interna e externa, realizada em 10 de junho de 2026;
- Vistoria das áreas comuns do condomínio em que inserida a unidade;



- Pesquisa mercadológica de imóveis com características assemelhadas, na mesma localidade e padrão construtivo, junto a fontes de oferta pública;
- Tratamento técnico e estatístico dos dados de mercado coletados, com homogeneização por fatores;
- Registro fotográfico do imóvel e das áreas comuns (Anexo I).

6. METODOLOGIA ADOTADA

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), por meio do qual o valor do imóvel avaliando é estimado a partir da comparação com dados de mercado de imóveis assemelhados, cujos valores unitários são tratados por homogeneização para tornar a amostra comparável ao bem avaliando.

A escolha do MCDDM é tecnicamente justificada pela existência de mercado ativo e de oferta de imóveis com características semelhantes às do avaliando, na mesma região e padrão construtivo, o que confere ao método maior aderência à realidade mercadológica e melhor defensabilidade frente aos demais métodos previstos na norma (evolutivo, involutivo e da renda), inaplicáveis ou menos adequados ao caso concreto.

O tratamento dos dados foi realizado por homogeneização por fatores, mediante a aplicação dos seguintes fatores de ajuste, escolhidos por sua pertinência às variáveis formadoras de valor no caso concreto:

- Fator de Localização (F1) — ajuste das diferenças de inserção urbana e atratividade entre os dados e o avaliando;
- Fator de Estado de Conservação (F2) — ajuste do desgaste físico e da necessidade de reparos observada;
- Fator de Oferta (F3) — ajuste da elasticidade de negociação inerente a preços de oferta, em relação a valores de efetiva transação.

O saneamento dos dados utilizou o Critério de Chauvenet, e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria das Pequenas Amostras ($n < 30$), com a distribuição t de Student, ao nível de confiança bilateral de 80%, em conformidade com a ABNT NBR 14653-2.



Registra-se, por pertinente, que não se aplicou o método de depreciação de Ross-Heidecke, próprio do método do custo. A perda de valor decorrente do estado de conservação do avaliando foi integralmente capturada pelo Fator de Estado de Conservação (F2) no tratamento comparativo, de modo que a aplicação cumulativa de depreciação pelo método do custo importaria em dupla penalização, tecnicamente indevida.

7. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

O presente trabalho observa o regramento da prova pericial estabelecido nos artigos 156, 464 a 480 do Código de Processo Civil, bem como as seguintes normas técnicas:

- ABNT NBR 14653-1 — Avaliação de Bens — Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2 — Avaliação de Bens — Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Normas e práticas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando situa-se no bairro Jardim Ciranda, em Botucatu/SP, em região de zoneamento urbano e uso predominantemente residencial. A região é caracterizada pela presença de empreendimentos habitacionais multifamiliares de padrão econômico, voltados ao atendimento de demanda habitacional de interesse popular.

Quanto à infraestrutura urbana, a localidade é servida por rede de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, pavimentação, iluminação pública e coleta de resíduos. O entorno imediato não conta com grandes equipamentos comerciais, predominando comércio de pequeno porte de atendimento de bairro. Em raio aproximado de 500 metros, identificam-se praça pública, estabelecimento de ensino e unidade de saúde, equipamentos que conferem suporte à ocupação residencial local.

As coordenadas geográficas de referência do imóvel são -22,8688335 (latitude) e -48,4278648 (longitude).



9. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço	Av. Deputado Federal Braz de Assis Nogueira, nº 1.021, Bloco 11, Apto 01 — Residencial Cachoeirinha 1, Jardim Ciranda, Botucatu/SP
Matrícula	nº 56.281 — 2º Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu/SP
Inscrição municipal (IPTU)	11.0245.0118
Área privativa	55,12 m²
Área construída	61,76 m²
Fração ideal	0,0040374
Composição	02 dormitórios, banheiro, sala de TV, cozinha e área de serviço conjugadas (05 cômodos)
Vaga de garagem	01 vaga descoberta
Padrão construtivo	Econômico
Estado de conservação	Necessita de reparos
Idade real	06 anos
Idade aparente	15 anos
Benfeitorias	Não há benfeitorias acrescidas
Zoneamento / Uso	Urbano / Residencial
Situação documental	Matrícula regular, com averbação de penhora decorrente do presente processo

Observação sobre idade real e idade aparente

Registra-se que a idade aparente (15 anos) é superior à idade real (06 anos). Tal divergência não constitui inconsistência, mas reflete depreciação física acelerada



decorrente de conservação deficiente, coerente com as patologias e a necessidade de reparos constatadas em vistoria. O desgaste foi tratado, neste laudo, por meio do Fator de Estado de Conservação no método comparativo, e não por idade na fórmula de depreciação, evitando-se dupla penalização.

Caracterização do condomínio

A unidade integra o Condomínio Residencial Cachoeirinha 1, empreendimento de padrão econômico composto por 248 unidades distribuídas em 21 blocos. Por ocasião da vistoria, constatou-se que a infraestrutura comum do condomínio encontra-se majoritariamente inoperante ou interditada, conforme detalhado no item 10. O estado geral de conservação do condomínio é precário, observando-se manutenção deficitária e ausência de controle de acesso.

10. VISTORIA

Data da vistoria	10 de junho de 2026
Modalidade	Interna e externa
Acesso	Liberado, sem impedimentos
Acompanhamento	Sr. Sidnei Alves Siqueira (CPF 295.063.588-18), presente no imóvel; a executada compareceu ao término da diligência
Ocupação informada	Segundo o ocupante presente, residem no imóvel a executada e cinco filhos

Estado observado e patologias construtivas

No interior da unidade, foram constatadas as seguintes condições, caracterizadoras da necessidade de reparos:

- Revestimento de piso solto na sala, na cozinha e em um dos dormitórios, demandando substituição;
- Infiltração de relevância em um dos dormitórios, acompanhada de fissuras na parede, associada à parede externa da edificação;



- Necessidade de pintura geral da unidade;
- Batente da porta de acesso ao apartamento solto, demandando rechumbamento;
- Batente da porta do banheiro solto.

Não foram identificadas divergências entre a descrição constante da matrícula e a realidade física observada. Quanto à infiltração associada à parede externa, registra-se, em caráter meramente técnico, que sua origem pode relacionar-se a elemento de fachada/área comum, não competindo a este perito a atribuição de responsabilidades por sua reparação, matéria estranha ao objeto da avaliação.

O registro fotográfico da vistoria, da unidade e das áreas comuns, integra o Anexo I deste laudo.

11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O segmento de mercado pertinente ao avaliando é o de apartamentos de padrão econômico, em condomínios multifamiliares de interesse popular, localizados no bairro Jardim Ciranda e adjacências, em Botucatu/SP. Trata-se de mercado com liquidez moderada, com oferta regular de unidades assemelhadas, conforme demonstrado na pesquisa mercadológica.

À data-base, observou-se oferta efetiva de unidades comparáveis na própria localidade, com valores de oferta situados entre R\$ 75.000,00 e R\$ 100.000,00, refletindo a faixa de negociação usual para o padrão e a região. A existência de procura e oferta atuais para imóveis semelhantes confere adequação ao emprego do método comparativo.

12. PESQUISA MERCADOLÓGICA

Foram coletados cinco dados de mercado, referentes a imóveis com características assemelhadas às do avaliando (apartamentos de padrão econômico, com cerca de 61 m² e 02 dormitórios, na mesma região), todos consistentes em ofertas públicas. Seguem as fichas descritivas individuais:

Amostra 01

Apartamento residencial localizado no Residencial Cachoeirinha III, bairro Jardim Ciranda, Botucatu/SP, em região predominantemente residencial servida por



infraestrutura urbana básica e equipamentos públicos compatíveis com a ocupação local.

Área privativa de 61,00 m², distribuída em 02 dormitórios, sala de estar, cozinha, lavanderia e banheiro social, com 01 vaga de garagem descoberta. Unidade integrante de condomínio residencial multifamiliar de padrão construtivo simples a econômico, compatível com empreendimentos habitacionais de interesse popular da região.

Anunciado para venda por R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), correspondente ao valor unitário de aproximadamente R\$ 1.475,41/m². Taxa condominial informada: R\$ 180,00 mensais.

Fonte: SA Imóveis (www.saimoveis.com.br). Consulta em 11/06/2026, às 22h55. Situação: oferta pública de mercado, sujeita a confirmação quanto à efetiva negociação e condições de venda.

Amostra 02

Apartamento residencial localizado no Residencial Cachoeirinha IV, bairro Jardim Ciranda, Botucatu/SP, em região predominantemente residencial dotada de infraestrutura urbana compatível com empreendimentos habitacionais multifamiliares.

Área privativa de 61,61 m², composto por 02 dormitórios, sala integrada à cozinha em conceito aberto e 01 banheiro social, com distribuição interna funcional. Unidade de padrão construtivo simples a econômico, compatível com o perfil predominante dos empreendimentos da região.

Anunciado para venda por R\$ 100.000,00 (cem mil reais), correspondente ao valor unitário de aproximadamente R\$ 1.639,34/m². Taxa condominial informada: R\$ 180,00 mensais.

Fonte: M Brokers Imobiliária (www.mbrokers.com.br). Consulta em 11/06/2026, às 23h15. Situação: oferta pública de mercado, sujeita à confirmação quanto às condições efetivas de negociação.



Amostra 03

Apartamento residencial localizado no Residencial Cachoeirinha I, Botucatu/SP, em conjunto habitacional de padrão construtivo econômico, em região servida por infraestrutura urbana básica e ocupação predominantemente residencial.

Composto por 02 dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 01 vaga de garagem, situado no 1º pavimento, com frente voltada para a avenida. Características compatíveis com apartamentos de interesse social do mesmo empreendimento.

Anunciado para venda por R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), correspondente ao valor unitário de aproximadamente R\$ 1.311,48/m².

Fonte: Facebook Marketplace — anúncio publicado por usuário particular. Consulta em 11/06/2026, às 23h25. Situação: oferta pública de mercado, sujeita à confirmação das características físicas do imóvel e das condições efetivas de negociação.

Amostra 04

Apartamento residencial localizado no Residencial Cachoeirinha III, bairro Jardim Ciranda, Botucatu/SP, em conjunto habitacional multifamiliar de padrão construtivo econômico, em região predominantemente residencial servida por infraestrutura urbana compatível com o uso habitacional.

Composto por 02 dormitórios, banheiro social, sala, cozinha e demais dependências usuais, com 01 vaga de garagem. Possui sacada com vista para área verde, possível diferencial de atratividade. Segundo o anunciante, encontra-se em bom estado de conservação, apto para ocupação imediata.

Anunciado para venda por R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), correspondente ao valor unitário de aproximadamente R\$ 1.229,51/m².

Fonte: Facebook Marketplace — anúncio publicado por usuário particular. Consulta em 11/06/2026, às 23h30. Situação: oferta pública de mercado, sujeita à confirmação das características físicas do imóvel e das condições efetivas de negociação.



Amostra 05

Apartamento residencial localizado no bairro Jardim Ciranda, Botucatu/SP, integrante de conjunto habitacional multifamiliar de padrão construtivo econômico, em região predominantemente residencial servida por infraestrutura urbana compatível com a ocupação local.

Área privativa de 61,00 m², composto por 02 dormitórios, banheiro social, sala, cozinha e área de serviço conjugadas, com 01 vaga de garagem descoberta. Características compatíveis com unidades habitacionais de interesse social da região.

Anunciado para venda por R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), correspondente ao valor unitário de aproximadamente R\$ 1.311,48/m².

Fonte: Concreto Imóveis (www.concretoimoveis.com.br). Consulta em 11/06/2026, às 23h40. Situação: oferta pública de mercado, sujeita à confirmação das características do imóvel e das condições efetivas de negociação.

Registra-se que as Amostras 03 e 04 foram obtidas em plataforma de anúncios entre particulares (marketplace), tendo sido mantidas na amostra por integrarem a oferta efetiva do mesmo segmento e localidade, com expressa ressalva quanto à necessidade de confirmação de suas características e condições de negociação.

13. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO AMOSTRAL

Os dados de mercado foram selecionados segundo critérios de semelhança e contemporaneidade com o imóvel avaliando, observando-se: (I) identidade de segmento (apartamentos residenciais de padrão econômico); (II) proximidade locacional (mesmo bairro e empreendimentos congêneres); (III) similaridade de área privativa, número de dormitórios e composição; e (IV) atualidade das ofertas, todas coletadas na mesma data-base.

A suficiência amostral foi avaliada à luz da Teoria das Pequenas Amostras. O conjunto de cinco dados efetivamente utilizados atende ao número mínimo exigido para o tratamento por fatores, conforme se demonstra no enquadramento de grau de fundamentação.



14. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os fatores de homogeneização foram aplicados a cada dado de mercado para ajustá-lo às condições do avaliando. O Fator de Estado de Conservação (F2) reflete a inferioridade do avaliando em relação aos dados, em razão da necessidade de reparos constatada. O Fator de Oferta (F3) de 0,85 ajusta os preços de oferta à expectativa de transação efetiva. O Fator de Localização (F1) ajusta diferenças de inserção entre os dados e o avaliando.

Esclarece-se, quanto à infraestrutura condominial inoperante (item 10), que o desvalorizante a ela associado foi capturado, no presente tratamento, conjuntamente pelos Fatores de Estado de Conservação e de Localização, na medida em que tais fatores incorporam a condição física e de inserção do avaliando relativamente aos dados de mercado, evitando-se a multiplicação de fatores que pudesse provocar heterogeneização indevida da amostra.

Tabela de homogeneização

Amostra	R\$/m ²	F1 Local.	F2 Conserv.	F3 Oferta	R\$/m ² homog.
1	1.475,41	0,90	0,85	0,85	959,39
2	1.639,34	0,95	0,85	0,85	1.125,20
3	1.311,48	1,00	0,85	0,85	947,54
4	1.229,51	0,90	0,85	0,85	799,49
5	1.311,48	0,90	0,90	0,85	902,95

15. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Sobre os valores unitários homogeneizados (Xi), em R\$/m², procedeu-se ao tratamento estatístico descritivo e ao saneamento por Chauvenet.

15.1 Estatística descritiva

Número de dados (n)	5
Média ($\bar{X}$)	R\$ 946,91/m ²



Desvio-padrão (S)	R\$ 117,91/m ²
Coeficiente de variação (CV)	12,5% ($S \div \bar{X}$)

15.2 Saneamento pelo Critério de Chauvenet

Pelo Critério de Chauvenet, o quociente entre o desvio de cada amostra e o desvio-padrão ($d = |X_i - \bar{X}| \div S$) deve ser inferior ao valor crítico (VC) tabelado. Para $n = 5$, $VC = 1,65$.

Amostra	X_i (R\$/m²)	$d = X_i - \bar{X} /S$	Situação
1	959,39	0,11	$d < 1,65$ — pertinente
2	1.125,20	1,51	$d < 1,65$ — pertinente
3	947,54	0,01	$d < 1,65$ — pertinente
4	799,49	1,25	$d < 1,65$ — pertinente
5	902,95	0,37	$d < 1,65$ — pertinente

Nenhuma amostra foi excluída pelo critério de saneamento, permanecendo as cinco amostras no tratamento.

15.3 Intervalo de confiança (t de Student, bilateral a 80%)

Os limites do intervalo de confiança foram determinados por $Li = \bar{X} - t_c \cdot S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = \bar{X} + t_c \cdot S/\sqrt{n-1}$, com $t_c = 1,533$ (Tabela da Distribuição t de Student, para 80% de confiança bilateral e 4 graus de liberdade).

Limite inferior (Li)	$946,91 - 1,533 \times 117,91/\sqrt{4} = \text{R\$ } 856,53/\text{m}^2$
Limite superior (Ls)	$946,91 + 1,533 \times 117,91/\sqrt{4} = \text{R\$ } 1.037,29/\text{m}^2$
Amplitude do IC	R\$ 180,76/m ² (19,1% do valor central)

15.4 Campo de arbítrio

Nos termos da ABNT NBR 14653, é facultado ao perito o arbitramento do valor dentro de campo de até $\pm 15\%$ em torno da tendência central. No presente caso, adotou-se campo



de arbítrio mais restrito, de aproximadamente $\pm 10\%$ em torno da média, em postura conservadora e a favor da maior defensabilidade do resultado.

Campo de arbítriode R\$ 852,22/m² a R\$ 1.041,60/m²**16. MEMÓRIA DE CÁLCULO E DEFINIÇÃO DO VALOR**

Dentre os cinco valores homogeneizados, situam-se dentro do campo de arbítrio (R\$ 852,22 a R\$ 1.041,60) as Amostras 01 (959,39), 03 (947,54) e 05 (902,95). As Amostras 02 (1.125,20) e 04 (799,49) situam-se fora do campo de arbítrio, sendo desconsideradas para fins de definição do valor unitário.

Adotou-se, como valor unitário do avaliando, a média dos valores homogeneizados situados dentro do campo de arbítrio:

Cálculo do valor unitário	$(959,39 + 947,54 + 902,95) \div 3 = \text{R\$ } 936,63/\text{m}^2$
Área adotada	61,76 m ² (área construída)
Valor final	$\text{R\$ } 936,63/\text{m}^2 \times 61,76 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 57.846,27$

A adoção da área construída (61,76 m²) como base de cálculo, em detrimento da área privativa, observa a unidade de referência dos dados de mercado coletados, todos descritos em base de área compatível, conferindo coerência metodológica ao resultado.

17. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O enquadramento do grau de fundamentação no tratamento por fatores observa, entre outros, o número de dados de mercado efetivamente utilizados e os limites de ajuste do conjunto de fatores, conforme a ABNT NBR 14653-2.

Verificação dos limites de homogeneização

Verificou-se o produtório dos fatores aplicados a cada dado (conjunto de fatores), com os seguintes resultados:

Amostra	F1 × F2 × F3	Conjunto de fatores
1	0,90 × 0,85 × 0,85	0,650
2	0,95 × 0,85 × 0,85	0,686



Amostra	$F1 \times F2 \times F3$	Conjunto de fatores
3	$1,00 \times 0,85 \times 0,85$	0,723
4	$0,90 \times 0,85 \times 0,85$	0,650
5	$0,90 \times 0,90 \times 0,85$	0,689

Os produtórios situam-se entre 0,650 e 0,723, integralmente contidos no intervalo admissível para o Grau II (0,50 a 2,00). Nenhum fator individual ultrapassa os limites de ajuste, e todos os fatores atuam no mesmo sentido (redução), de forma coerente com a inferioridade do avaliando frente aos dados, não havendo heterogeneização indevida. O conjunto de fatores não alcança, contudo, o intervalo do Grau III (0,80 a 1,25).

Quanto ao número de dados, foram efetivamente utilizados 5 dados de mercado, atendendo ao mínimo do Grau II para o tratamento por fatores.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

18. GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aferido pela amplitude do intervalo de confiança em torno do valor central. No presente caso, a amplitude corresponde a 19,1% do valor central, situando-se abaixo do limite de 30% estabelecido para o Grau III.

GRAU DE PRECISÃO: III

19. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

O valor apurado reflete a condição física atual do avaliando, inferior à dos dados de mercado em razão da necessidade de reparos e da precariedade da infraestrutura condominial, devidamente capturadas no tratamento. O enquadramento honesto em Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III decorre da dimensão amostral disponível e da configuração dos fatores, sendo plenamente compatível com a finalidade executiva do trabalho e com o porte do bem avaliado.

20. LIMITAÇÕES DA PERÍCIA

- Os dados de mercado consistem em ofertas públicas, sujeitas à elasticidade de negociação, motivo pelo qual se aplicou o Fator de Oferta;



- As Amostras 03 e 04, oriundas de anúncios entre particulares, têm suas características sujeitas a confirmação, conforme ressalva expressa;
- A avaliação reflete as condições de mercado vigentes na data-base (10/06/2026), podendo sofrer alterações em função da dinâmica mercadológica;
- O laudo restringe-se à apuração do valor de mercado, não abrangendo qualquer juízo sobre a penhorabilidade, impenhorabilidade ou qualificação jurídica do bem, matérias reservadas ao Juízo.

21. CONCLUSÃO — VALOR APURADO

Com fundamento nos elementos coligidos, na vistoria realizada, na pesquisa mercadológica e no tratamento técnico e estatístico demonstrado, conclui o perito que o valor de mercado do imóvel avaliando, para fins de venda, na data-base de 10 de junho de 2026, é de:

R\$ 57.846,27

(cinquenta e sete mil, oitocentos e quarenta e seis reais e vinte e sete centavos)

22. RESPOSTA AOS QUESITOS

Respondem-se, a seguir, os quesitos formulados pela parte executada.

I — Quesitos Gerais

Quesito 1 — Metodologia adotada e justificativa.

Resposta: Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com tratamento por homogeneização de fatores, nos termos da ABNT NBR 14653. A escolha justifica-se pela existência de mercado ativo e de oferta de imóveis semelhantes na mesma localidade e padrão, conferindo ao método maior aderência à realidade mercadológica frente aos métodos do custo, involutivo e da renda, inadequados ao caso. Vide item 6.

Quesito 2 — Vistoria in loco: data, horário e condições.

Resposta: O imóvel foi vistoriado presencialmente, em sua parte interna e externa, em 10/06/2026, com acesso liberado e sem impedimentos. A diligência foi acompanhada pelo



Sr. Sidnei Alves Siqueira, presente no imóvel, tendo a executada comparecido ao seu término. No imóvel, constatarem-se necessidade de reparos e patologias detalhadas no item 10.

Quesito 3 — Consideração de oferta e procura atual de imóveis semelhantes.

Resposta: Sim. A pesquisa mercadológica considerou a oferta atual de imóveis semelhantes na mesma localidade (bairro Jardim Ciranda) e padrão construtivo (econômico), com cinco dados coletados na data-base, todos do mesmo segmento, conforme itens 11 e 12.

Quesito 4 — Fontes e referências de mercado utilizadas.

Resposta: Foram utilizadas ofertas públicas das imobiliárias SA Imóveis, M Brokers Imobiliária e Concreto Imóveis, bem como anúncios entre particulares em plataforma de marketplace, todos identificados nas fichas do item 12, com data e hora de consulta e ressalva quanto à confirmação das condições de negociação.

II — Quesitos sobre o Imóvel

Quesito 5 — Descrição detalhada do imóvel.

Resposta: Apartamento de 55,12 m² de área privativa e 61,76 m² de área construída, composto por 02 dormitórios, banheiro, sala de TV, cozinha e área de serviço conjugadas (05 cômodos), com 01 vaga de garagem descoberta. Padrão construtivo econômico, idade real de 06 anos, em estado que demanda reparos (substituição de pisos soltos na sala, cozinha e um dormitório, tratamento de infiltração com fissuras em um dormitório, pintura geral e rechumbamento de batentes). Não há benfeitorias acrescidas. Vide item 9.

Quesito 6 — Infraestrutura do condomínio e seu funcionamento.

Resposta: O Condomínio Residencial Cachoeirinha 1 (248 unidades em 21 blocos) dispõe de portaria, salão de festas, quiosque coberto, quadra poliesportiva e playground. Contudo, à data da vistoria: a portaria não está em funcionamento, por ausência de porteiro, inexistindo controle de acesso; o salão de festas encontra-se interditado por problema estrutural; a quadra poliesportiva está sem condições de uso; e o playground encontra-se interditado. A infraestrutura comum está, portanto, majoritariamente inoperante, com manutenção deficitária.



Quesito 7 — Ônus, restrições e características negativas que impactem o valor.

Resposta: Quanto a ônus, consta da matrícula a penhora decorrente do presente processo, a qual, por ser ônus de natureza processual, não constitui fator de redução do valor de mercado do bem em si. Não foram identificadas restrições urbanísticas relevantes. Como características negativas com efetivo reflexo no valor, destacam-se a necessidade de reparos da unidade e a precariedade/inoperância da infraestrutura condominial, fatores desvalorizantes capturados no tratamento por meio dos Fatores de Estado de Conservação e de Localização.

Quesito 8 — Ocupação atual e seu reflexo no valor de mercado.

Resposta: Segundo informação do ocupante presente à vistoria, o imóvel é ocupado pela executada e por cinco filhos. No estrito plano técnico-avaliatório, a mera ocupação do imóvel pelo próprio titular/devedor não constitui vício físico nem ônus real e, portanto, não altera o valor de mercado do bem, que foi apurado em condições usuais de negociação. As questões relativas à existência de outro local de moradia e à eventual qualificação do bem como impenhorável (bem de família) constituem matéria de natureza jurídica, reservada à apreciação do Juízo, refugindo à competência técnica do perito, que sobre elas não emite juízo.

III — Quesitos Comparativos

Quesito 9 — Imóveis comparáveis utilizados (endereços, valores e datas).

Resposta: Foram utilizados cinco dados, todos no bairro Jardim Ciranda/região, em empreendimentos Residencial Cachoeirinha I, III, IV e congêneres, com valores de oferta de R\$ 90.000,00 (Amostra 1), R\$ 100.000,00 (Amostra 2), R\$ 80.000,00 (Amostra 3), R\$ 75.000,00 (Amostra 4) e R\$ 80.000,00 (Amostra 5), todos consultados em 11/06/2026. As fichas individuais, com fontes e localização, constam do item 12.

Quesito 10 — Compatibilidade do valor médio dos similares.

Resposta: Após a homogeneização, a média dos valores unitários resultou em R\$ 946,91/m², com valor unitário adotado de R\$ 936,63/m² (média dos dados dentro do campo de arbítrio). Aplicado à área do avaliando, resulta em valor de mercado de R\$ 57.846,27, compatível com a faixa de negociação observada no segmento, ajustada à condição inferior do avaliando.



Quesito 11 — Origem das diferenças entre os valores.

Resposta: As diferenças entre os valores dos dados decorrem, conjuntamente, de critérios técnicos de ajuste (homogeneização por fatores), do estado de conservação relativo de cada imóvel, da localização/inserção e da natureza de oferta dos preços (elasticidade de negociação). Tais diferenças foram tratadas pelos Fatores F1, F2 e F3, conforme itens 14 e 15.

IV — Quesitos Complementares

Quesito 12 — Natureza do valor: venda imediata (liquidação forçada) ou negociação usual.

Resposta: O valor apurado (R\$ 57.846,27) corresponde ao valor de mercado em condições usuais de negociação, pressupondo prazo de exposição compatível com o segmento. Esclarece-se que o valor de liquidação forçada (venda em prazo exíguo) é conceito distinto e usualmente inferior ao valor de mercado; sua apuração, contudo, não constituiu objeto da nomeação, razão pela qual não foi calculado, evitando-se a extrapolação do encargo pericial.

Quesito 13 — Margem de erro / intervalo de variação aceitável.

Resposta: O intervalo de confiança apurado (80%) situa-se entre R\$ 856,53/m² e R\$ 1.037,29/m², com amplitude de 19,1% em torno do valor central, compatível com o Grau de Precisão III. O campo de arbítrio admitido pela norma é de até $\pm 15\%$ em torno da tendência central; no presente laudo adotou-se margem mais restrita, de aproximadamente $\pm 10\%$.

Quesito 14 — Outras observações técnicas pertinentes.

Resposta: Registra-se que a idade aparente do imóvel (15 anos) supera a idade real (06 anos), refletindo conservação deficiente, tratada via Fator de Estado de Conservação. A infiltração observada associa-se à parede externa, podendo ter origem em elemento de área comum, sem que a este perito caiba atribuir responsabilidades. O laudo não emite juízo sobre matéria jurídica (penhorabilidade do bem), reservada ao Juízo.



23. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, o perito dá por encerrado o presente laudo, composto pelas páginas que o integram e pelos anexos abaixo relacionados, colocando-se à disposição do Juízo para os esclarecimentos que se fizerem necessários, nos termos do art. 477 do Código de Processo Civil.

ANDRÉ RICARDO CARLOS

Perito Judicial Avaliador de Imóveis

CRECI/SP: 201.135-F | CNAI: 11030

TJSP: 111623

(Assinatura Eletrônica)

Botucatu, 12 de junho de 2026



24. DECLARAÇÕES LEGAIS

O perito declara que:

- a) Os fatos e dados relatados neste laudo são verdadeiros e corretos;
- b) As análises, opiniões e conclusões são limitadas somente pelas premissas consideradas e constituem análise imparcial e não tendenciosa;
- c) Não tem interesse atual ou futuro na propriedade objeto deste laudo, nem interesse pessoal com respeito às partes envolvidas;
- d) Não tem relação presente ou prospectiva no imóvel objeto deste laudo;
- e) A remuneração não está condicionada ao resultado do laudo;
- f) A vistoria pessoal ao imóvel foi realizada na data indicada neste laudo;
- g) Nenhuma pessoa prestou assistência significativa ao signatário deste laudo, salvo indicação em contrário.



ANEXO I — REGISTRO FOTOGRÁFICO

Os campos abaixo destinam-se à inserção das fotografias obtidas na vistoria realizada em 10/06/2026. Cada quadro deve receber a respectiva imagem e legenda.

Fachada e identificação

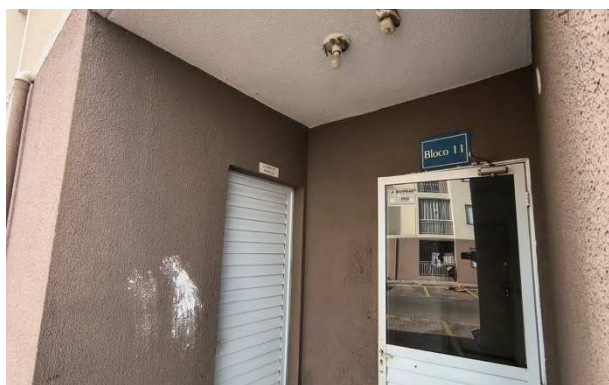


Foto 01 — Fachada do Bloco 11 / identificação do empreendimento



Foto 02 — Acesso à unidade Apto 01

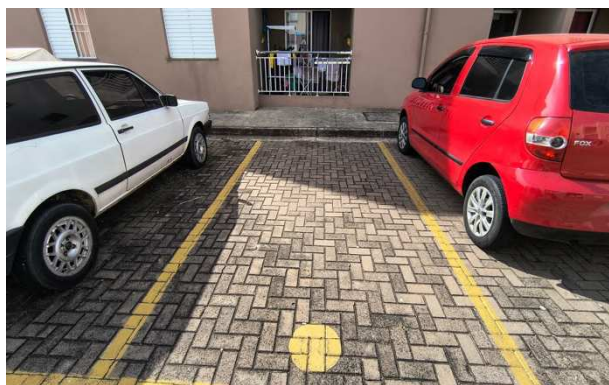


Foto 03 — Vaga de garagem descoberta vinculada

Áreas internas da unidade

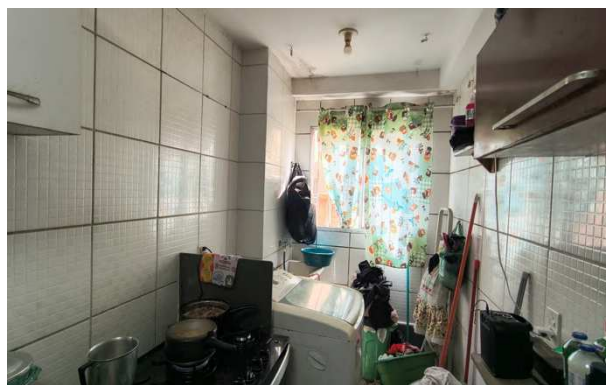
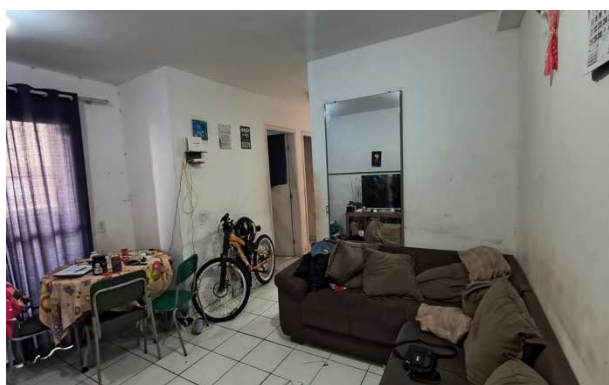


Foto 04 — Sala de TV / cozinha / área de serviço (ambiente conjugado)

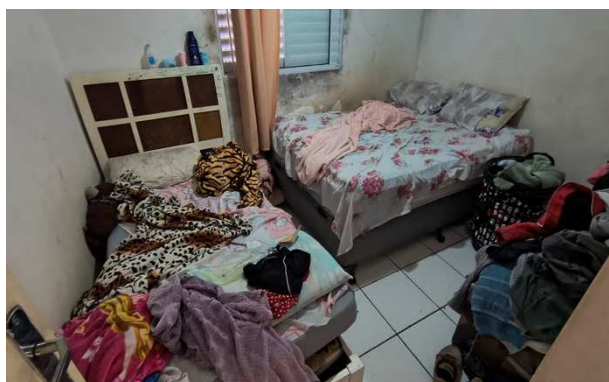


Foto 05 — Dormitório 01



Foto 06 — Dormitório 02

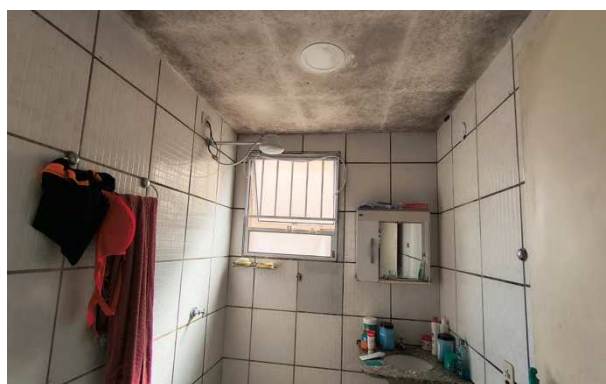
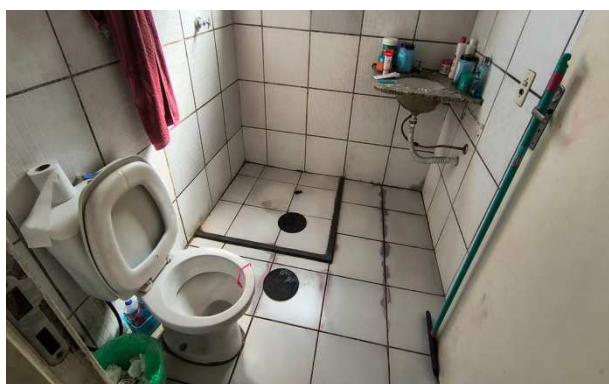


Foto 07 — Banheiro

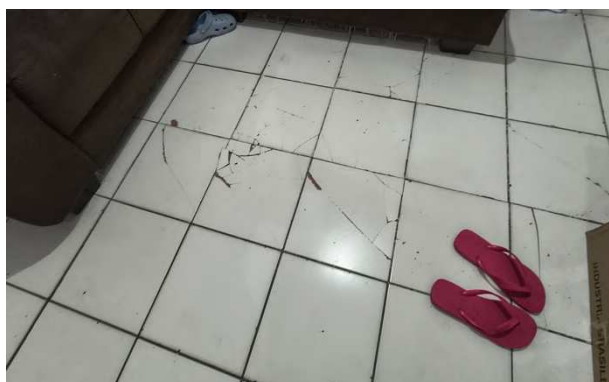


Foto 08 — Pisos soltos (sala / cozinha)

Áreas comuns do condomínio



Foto 09 — Portaria desativada (sem porteiro / sem controle de acesso)



Foto 10 — Salão de festas interditado (problema estrutural)



Foto 11 — Quadra poliesportiva sem condições de uso



Foto 12 — Playground interditado



Foto 13 — Quiosque coberto

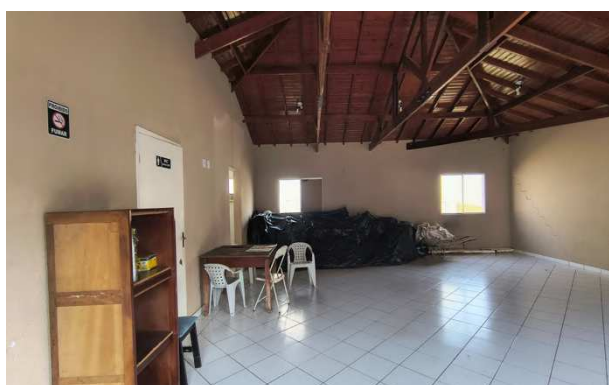


Foto 14 — Estado geral de conservação / manutenção do condomínio

Entorno



Foto 15 — Via de acesso (Av. Dep. Fed. Braz de Assis Nogueira)



ANEXO II — DOCUMENTOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Compõem ainda o presente laudo, a serem anexados pelo perito:

- Matrícula nº 56.281 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu/SP;
- Espelho de Cadastro na Prefeitura;
- Cópias/prints dos anúncios das amostras de mercado (itens de pesquisa do item 12);
- Croqui de localização do imóvel e mapa de situação;
- Memória de cálculo de homogeneização (memória de cálculo do item 16).



Matrícula nº 56.281 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu/SP;

fls. 245

CNM: 123802.2.0056281-49

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOTUCATU - SP
LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

C.N.S. 12.380-2

matrícula

= 56.281 =

ficha

= 1 =

15 de julho de 2019

Botucatu,

APARTAMENTO 01, localizado no térreo, do Bloco 11, no empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA I", com frente para a rua D, prolongamento da Avenida A, sob nº 1021, 1º subdistrito de Botucatu/SP, contendo terraço, sala, 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e vaga de garagem para automóvel, descoberta, de uso e propriedade comum dos condôminos, confronta, de quem do hall do pavimento observa, pela frente com o hall, shaft, caixa de escada, depósito e área de circulação; pelo lado direito com as unidades de "final 2" e área de circulação; pelo lado esquerdo com área de circulação; e pelos fundos com área de circulação, possui a área privativa de 55,12 m², a área comum de 6,64 m², perfazendo a área total construída de 61,76 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0040374 no terreno e nas demais coisas de uso comum.

Identificação municipal: 11.0245.0001 (área maior).

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ 03.190.167/0001-50, representado, por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10188/01, pela Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei 759/69, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4.

Registro Anterior: R.1, de 18/01/2018 (Aquisição) e R.4, desta data (Instituição e Especificação), na matrícula 54.164.

Selo digital: 1238023110A0000018409819Z

AV.1/56.281.-

Conforme instrumento que originou a averbação 2, na matrícula 54.164, consta que o empreendimento comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do art. 2º da Lei 10188/01 e o empreendimento, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CAIXA; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR, e, na alínea "e", todos os imóveis que compõem o empreendimento e integram o patrimônio do FAR, destinar-se-ão à alienação às famílias com renda até R\$ 1.600,00 e/ou R\$ 3.275,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV com recursos do FAR. (Prenotação 131926, de 26/06/2019). Botucatu, 15 de Julho de 2019. o Oficial Substituto:

Selo digital: 1238023310A0000018434619Y

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NEUSA MARIA SIMIAO DA SILVA, liberado nos autos em 14/05/2025 às 14:25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003545-81.2024.8.26.0079 e código uDw6gyDH.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ RICARDO CARLOS e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 14/06/2026 às 01:34, sob o número WBTU26700530903. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003545-81.2024.8.26.0079 e código JYwK0oRx.



CNM: 123802.2.0056281-49

matrícula

= 56.281 =

ficha

= 1 =

verso

R.2/56.281.-

Selo digital: 1238023210A00000194173195

Por instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial, com parcelamento e alienação fiduciária em garantia no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos FAR, com caráter de escritura pública, datado de 30 de setembro de 2019 (Contrato nº 171002878993), o proprietário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificado, transmitiu a JANETE APARECIDA CAMILLO DA SILVA, RG 42.211.048-6 SSP/SP, CPF 332.603.878-03, solteira, maior, doméstica, brasileira, domiciliada em Botucatu/SP, na Rua João Candido Vilas Boas, nº 841, Nova Botucatu, pela quantia de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), o imóvel objeto desta (Prenotação 134982, de 11/12/2019). Botucatu, 27 de Dezembro de 2019. O oficial Substituto: [assinatura]

R.3/56.281.-

Selo digital: 1238023E10A0000019417419F

Pelo contrato referido no registro anterior, JANETE APARECIDA CAMILLO DA SILVA, já qualificada, constituiu-se devedora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificado, da quantia de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), pagável por meio de 120 prestações mensais, pelo Sistema de Amortização SAC, vencendo-se a primeira no dia 30/10/2019 e sendo de R\$ 80,00 o seu valor, inclusive acessórios, dando em ALIENACÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta. Valor da garantia: R\$ 84.000,00. (Obs: Encargo mensal inicial: R\$ 658,33; Subvenção FAR: R\$ 578,33). As demais cláusulas e condições constam do título. (Prenotação 134982, de 11/12/2019). Botucatu, 27 de Dezembro de 2019. O Oficial Substituto: [assinatura]

AV.4/56.281.-

Selo digital: 1238023310A0000019417519Z

Que a compradora/devedora tomou conhecimento da vedação legal contida no artigo 36, da Lei 11977/09, pela qual fica impedida, pelo prazo de quinze anos, a contar da data do presente instrumento, de promover o remembramento do imóvel objeto desta. (Prenotação 134982, de 11/12/2019). Botucatu, 27 de Dezembro de 2019. O oficial Substituto: [assinatura]

AV.5/56.281

Selo digital: 1238023310A0000029085925P

Nos termos da certidão de penhora datada de 23 de abril de 2025, emitida via eletrônico (PPO PH000565046), extraída dos autos nº 10035458120248260079, de execução civil movida por CONDOMINIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA I, CNPJ 35.229.242/0001-36, em relação a JANETE APARECIDA CAMILLO DA SILVA, já qualificada, que tramita pelo 1º Ofício Cível desta Comarca de Botucatu/SP, procedo ao registro da penhora dos direitos sobre o imóvel objeto desta, gravado com alienação fiduciária, para assegurar o pagamento da quantia de R\$ 3.931,08. Depositária: a executada. (Prenotação 166830, de 23/04/2025). Botucatu, 08 de maio de 2025. O oficial Substituto: [assinatura]

continua na ficha n.º

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NEUSA MARIA SIMIAO DA SILVA, liberado nos autos em 14/05/2025 às 14:25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003545-81.2024.8.26.0079 e código uDw6gyDH.



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - CEP 18600-005
Fone (14) 3882-2403

Bel. GEORGES SAKO
OFICIAL INTERINO



Município e Comarca de Botucatu
Estado de São Paulo

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, composta de 3, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 56281 , sobre a qual não há qualquer alienação, ações reipersecutórias ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos 0,00
	Estado 0,00
	Sec. Fazenda 0,00
	Registro Civil 0,00
	Trib. Justiça 0,00
	Ministério Público 0,00
	Imposto Municipal 0,00
	TOTAL 0,00
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	VIRGINIA DE LOURDES BIAGIONI ESCREVENTE
Botucatu, 09 de maio de 2025	



SELO DIGITAL

1238023C30A00000290858257

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NEUSA MARIA SIMIAO DA SILVA, liberado nos autos em 14/05/2025 às 14:25.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003545-81.2024.8.26.0079 e código uDw6gyDH.



Espelho de Cadastro na Prefeitura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CNPJ: 46634101000115

MUNICÍPIO DE BOTUCATU - Telefone: 14 38111441,(14) - 38111400,01438140321

PRAÇA PROFESSOR PEDRO TORRES, 100 - Centro

ESPELHO DE CADASTRO



ESPELHO DE CADASTRO Nº 268564/2026

Contribuinte JANETE	CPF/CNPJ XXX.603.878-XX	RG/Inscr. Estadual 42XXXX.04	Cadastro 000115236	Inscr. Municipal 11.0245.0118
Endereço AVENIDA DEPUTADO FEDERAL BRAZ DE ASSIS NOGUEIRA, nº 1021 BL 11 AP	CEP 18604320			

Distrito 0 -	Quadra Lot. 001	Lote Lot. 001	Loteamento RESIDENCIAL CACHOEIRINHA - CONDOMÍNIO I					
Área territorial 140,16	Área edificada 61,76	Testada principal 0,00	V. venal territorial 578,55	V. venal edificado 14.203,97	V. venal total 14.782,52	V. referência territ 12.043,95	V. referência edific 33.271,96	V. referência total 45.315,91

Dados no Registro de Imóveis

Cartório SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE	Matrícula 56.281	Data Matrícula 0	Livro	Folha	Escriturado N	Data Escritura 0	Código Antigo 11.0245.0
---	---------------------	---------------------	-------	-------	------------------	---------------------	----------------------------

Proprietários/Co-proprietários

Nome JANETE	CPF/CNPJ XXX.603.878-XX
----------------	----------------------------

Informações do Terreno

Informações do Terreno					
Área Terreno	Valor M²	Frete	Fundos	Cobrança	
140,16	64,03	0,94	149,11	Ativo	
Características do Terreno					
7 - ESCOLA	1 - SIM	1,15	8 - MEIO FIO	1 - COM MEIO FIO	1,18
9 - PAVIMENTAÇÃO	1 - COM PAVIMENTAÇÃO	1,6	10 - TOPOGRAFIA	3 - NORMAL(1)	1
11 - ESQUINA	2 - SEM ESQUINA	1	12 - SARJETA	1 - COM SARJETA	0
13 - ÁGUA	1 - COM ÁGUA	1,45	14 - ESGOTO	1 - COM ESGOTO	1,25
15 - ILUMINAÇÃO	1 - COM REDE ILUMINAÇÃO	1,25	16 - CALÇADA	1 - COM CALÇADA	0
17 - MURO	1 - COM MURO	0	18 - LIXO	1 - COM LIXO	0
19 - DESVIO FERROVIÁRIO	2 - SEM DESVIO	1	20 - VIZINHANÇA DE	2 - SEM VIZINHANÇA	1
21 - REFORMADO	1 - REFORMADO	0	22 - REFLORESTAMENTO	2 - SEM ÁREA DE	0
23 - TAXA SANITÁRIA	2 - NÃO ISENTO	0	24 - TIPO	1 - RESIDENCIAL	0
25 - CATEGORIA	1 - USO RESIDENCIAL	0	26 - CLASSE OCUPAÇÃO	1 - PROPRIETÁRIO	0
27 - CARAC. DO TRECHO	1 - 1	0	28 - ZONA	2 - 2	0
29 - TAXA VIAÇÃO	2 - NÃO ISENTO	0	30 - TAXA INCÊNDIO	2 - NÃO ISENTO	0
74 - Planta de Valor Terreno	10 - REGIÃO LESTE-10	0	75 - Planta de Valor	10 - REGIÃO LESTE-10	0
102 - Acrescimos	2 - Não	0			

Informações das Áreas Construídas

Descrição	Construída	Autorizada	Não Autorizada	Vlr m² da Construção	Construção	Fator Obsolescência	Cobra Taxa	Valor Taxa
Principal	61,76	61,76	0,00	75,00	01/01/2019	0,93	SIM	1,35 * Área

Características da Edificação

48 - QUARTO(S)	2 - DOIS	0	49 - ESTRUTURA	4 - ALVENARIA	0
50 - FORRO	4 - LAJE	0	51 - BANHEIRO(S)	1 - COM 1	0
52 - PINTURA	3 - TINTAS PREPARADAS	0	53 - COBERTURA	3 - TELHA CIMENTO	0
54 - REVISTIMENTO	3 - AZULEJO	0	55 - PISO	1 - TIJOLO / OUTRO MATER	0
56 - INSTALAÇÕES	2 - COM INSTALAÇÕES	0	57 - INSTALAÇÕES	2 - COM INSTALAÇÕES	0
58 - CÓDIGO USO	1 - RESIDENCIAL	0	59 - REFORMADO	2 - NÃO	0

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos acima descritos foram atribuídos a este cadastro.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU, 12 de junho de 2026

Documento valido até: 31/12/2026

Código para consulta da autenticidade: A3BE3C1FDC6919C0

Acesse <https://botucatu.fiorilli.app:2053/api/sia/portal/servicos>, menu documentos > autenticidade de documentos e informe o código para consulta.

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Espelho Emitido Gratuitamente

Usuário: portal.servicos - Emissão: 12/06/2026 00:57:01 - Página 1 de 1



Cópias/prints dos anúncios das amostras de mercado (itens de pesquisa do item 12);

Amostra 01

← → ↺ saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Apartamento/Padrao/Jardim-Ciranda/7815

Banco Inter PJ Portal de Negócio... Página Inicial - Vo... Agilize App Simulador Habitac... Cálculo Exato - Av... Nota Fiscal GOV NOTA FISCAL

Todos os favoritos

SA IMOVEIS

NOSSA HISTÓRIA · CADASTRE SEU IMÓVEL · IMÓVEIS · UNIVERSITÁRIOS · CONTATO ·



APARTAMENTO PADRÃO - JARDIM CIRANDA RESIDENCIAL PARA VENDA EM BOTUCATU

Compartilhe:

Residencial Finalidade

Referência 7815

2 Dormitórios

1 Banheiro

1

61.00 m²

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

Condomínio	180,00
Total / Mês	180,00

Venda 90.000,00

(ITB, Registro, Escritura e Cartões) Consulte-nos

Total 90.000,00

[Outros Assuntos](#)

[Falar com Corretor](#)





Amostra 02

mbrokers.com.br/comprar/Botucatu/Apartamento/APTO/Jardim-Ciranda/96293

Banco Inter PJ | Portal de Negócio... | Página Inicial - Vo... | Agilize App | Simulador Habitac... | Cálculo Exato - Av... | Nota Fiscal GOV | NOTA FISCAL

Concluir atualização

MBrokers

QUEM SOMOS | IMÓVEIS | SOLICITE UM IMÓVEL | ANUNCIE SEU IMÓVEL | CONTATO

RESIDENCIAL CACHOEIRINHA IV - 2 DORMITÓRIOS - 61,61M²
Apartamento APTO - Jardim Ciranda Residencial para Venda em Botucatu

Compartilhe: WhatsApp, Facebook, Twitter

Residencial
Finalidade

Referência
96293

2
Dormitórios

1
Banheiro

1
61.61 m²

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.	
Condomínio	180,00
IPTU	94,89
Total / Mês	274,89

Venda
(ITR, Registro, Escritura e Cartório)

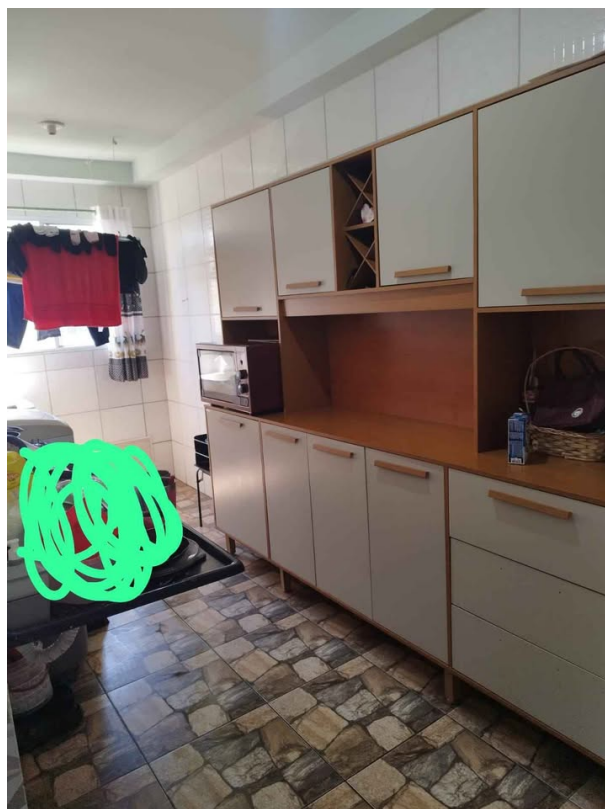
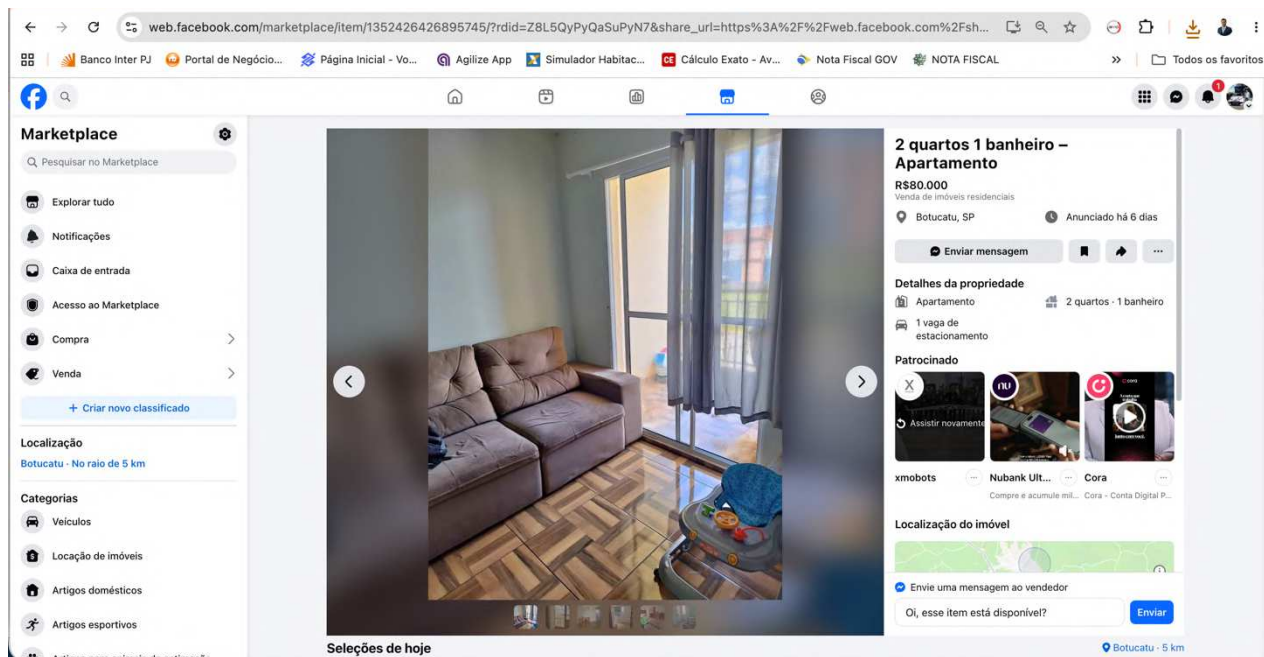
Consulte-nos

Total
100.000,00



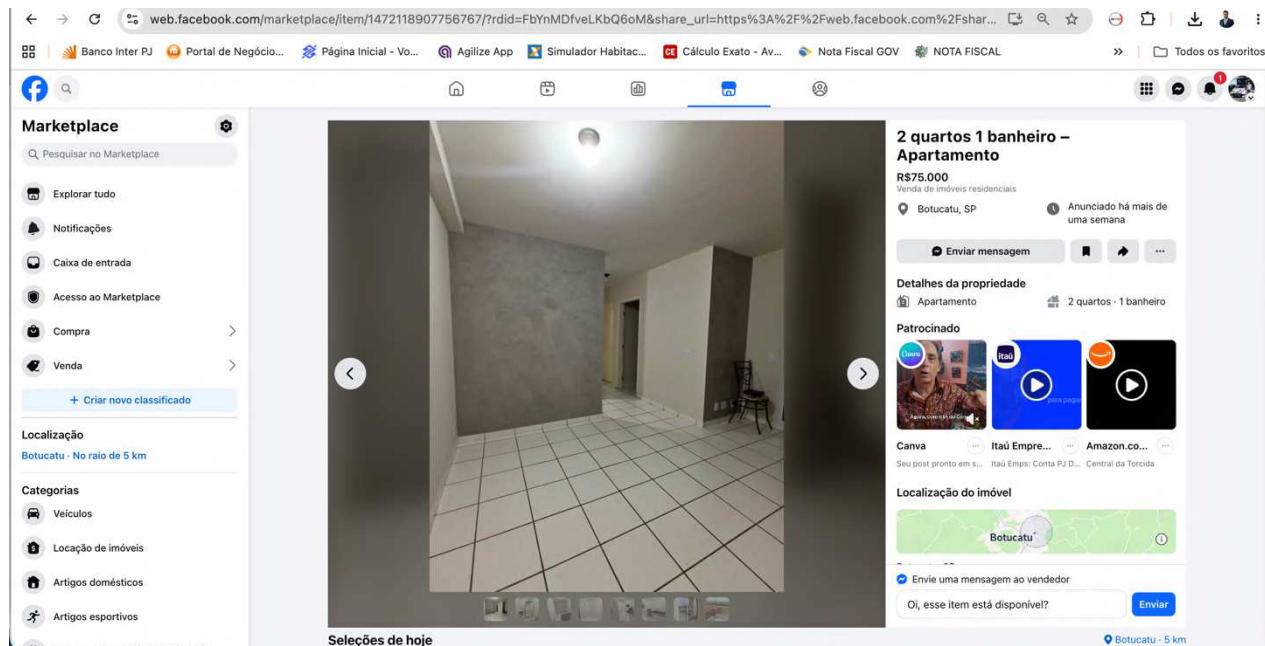


Amostra 03





Amostra 04





Amostra 05

concretoimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Apartamento/Padrao/Jardim-Ciranda/112937

Banco Inter PJ | Portal de Negócio... | Página Inicial - Vo... | Agilize App | Simulador Habitac... | Cálculo Exato - Av... | Nota Fiscal GOV | NOTA FISCAL

Quem Somos - Lançamentos - Quanto Vale Seu Imóvel? - Solicite Um Imóvel - Anuncie Seu Imóvel

APARTAMENTO PADRÃO - JARDIM CIRANDA RESIDENCIAL PARA VENDA EM BOTUCATU

[Favoritar](#) [Comparar](#)

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial Finalidade: 1

Referência: 112937

2 Dormitórios

1 Banheiro

56.00 m²

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

Condomínio	195,00
Total / Mês	195,00

Venda: 80.000,00

(ITBI, Registo, Escritura e Cartões)

Consulte-nos

Total: 80.000,00

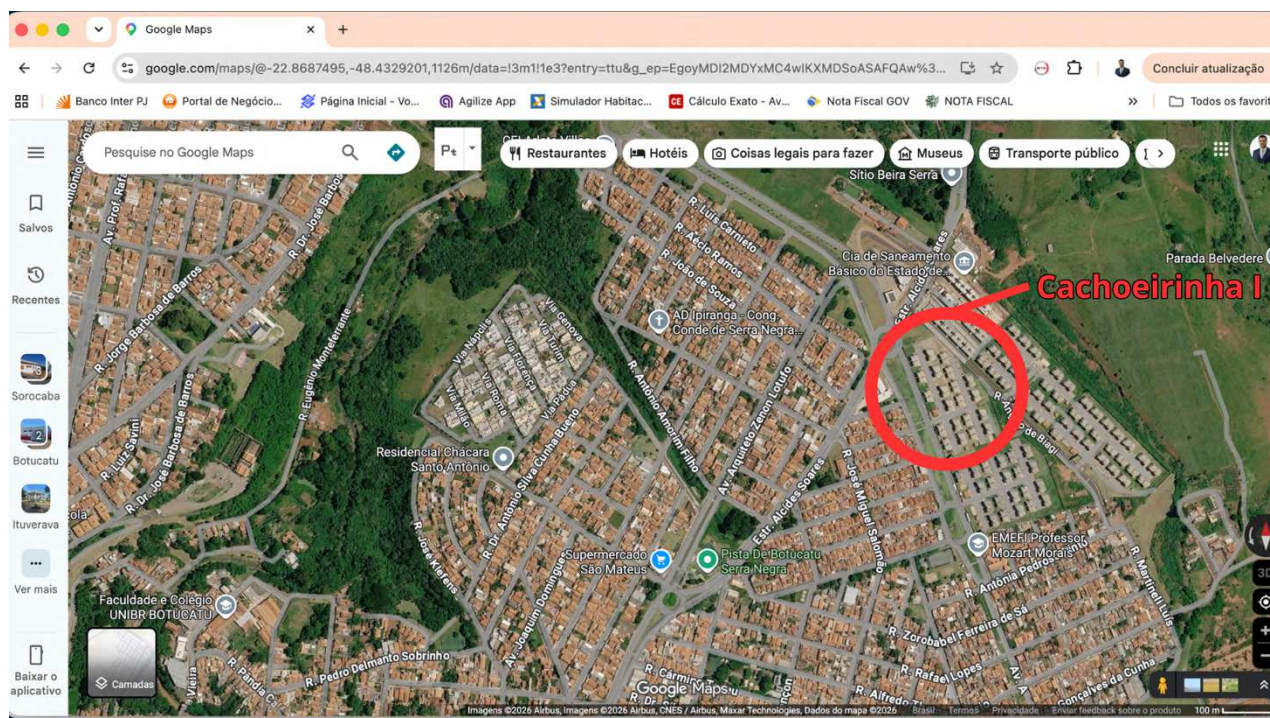
Acesse pelo celular

WhatsApp





Croqui de localização do imóvel e mapa de situação;



16. MEMÓRIA DE CÁLCULO E DEFINIÇÃO DO VALOR

16.1 — Valores unitários dos dados de mercado (R\$/m²)

Valor unitário = Valor de oferta ÷ Área

- Amostra 1: $90.000,00 \div 61,00 = R\$ 1.475,41/m^2$
- Amostra 2: $100.000,00 \div 61,00 = R\$ 1.639,34/m^2$
- Amostra 3: $80.000,00 \div 61,00 = R\$ 1.311,48/m^2$
- Amostra 4: $75.000,00 \div 61,00 = R\$ 1.229,51/m^2$
- Amostra 5: $80.000,00 \div 61,00 = R\$ 1.311,48/m^2$

16.2 — Homogeneização

Valor homogeneizado (Xi) = Valor unitário × F1 × F2 × F3

- Amostra 1: $1.475,41 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,85 = R\$ 959,39/m^2$
- Amostra 2: $1.639,34 \times 0,95 \times 0,85 \times 0,85 = R\$ 1.125,20/m^2$
- Amostra 3: $1.311,48 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,85 = R\$ 947,54/m^2$
- Amostra 4: $1.229,51 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,85 = R\$ 799,49/m^2$
- Amostra 5: $1.311,48 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,85 = R\$ 902,95/m^2$



16.3 — Média dos valores homogeneizados ($\bar{X}$)

$$\bar{X} = \Sigma(X_i) \div n$$

$$\bar{X} = (959,39 + 1.125,20 + 947,54 + 799,49 + 902,95) \div 5$$

$$\bar{X} = 4.734,57 \div 5 = \text{R\$ } 946,91/\text{m}^2$$

16.4 — Desvio-padrão amostral (S)

$$S = \sqrt{[\Sigma(X_i - \bar{X})^2 \div (n - 1)]}$$

Desvios ao quadrado:

- $(959,39 - 946,91)^2 = (12,48)^2 = 155,75$
- $(1.125,20 - 946,91)^2 = (178,29)^2 = 31.787,32$
- $(947,54 - 946,91)^2 = (0,63)^2 = 0,40$
- $(799,49 - 946,91)^2 = (-147,42)^2 = 21.732,66$
- $(902,95 - 946,91)^2 = (-43,96)^2 = 1.932,48$

$$\Sigma(X_i - \bar{X})^2 = 55.608,61$$

$$S = \sqrt{(55.608,61 \div 4)} = \sqrt{13.902,15} = \text{R\$ } 117,91/\text{m}^2$$

16.5 — Coeficiente de variação (CV)

$$CV = S \div \bar{X} = 117,91 \div 946,91 = 0,1245 = 12,5\%$$

16.6 — Saneamento pelo Critério de Chauvenet

$$\text{Condição de pertinência: } d = |X_i - \bar{X}| \div S < VC$$

Valor crítico para $n = 5$ (Tabela de Chauvenet): $VC = 1,65$

- Amostra 1: $d = |959,39 - 946,91| \div 117,91 = 0,11 < 1,65 \rightarrow$ pertinente
- Amostra 2: $d = |1.125,20 - 946,91| \div 117,91 = 1,51 < 1,65 \rightarrow$ pertinente
- Amostra 3: $d = |947,54 - 946,91| \div 117,91 = 0,01 < 1,65 \rightarrow$ pertinente
- Amostra 4: $d = |799,49 - 946,91| \div 117,91 = 1,25 < 1,65 \rightarrow$ pertinente
- Amostra 5: $d = |902,95 - 946,91| \div 117,91 = 0,37 < 1,65 \rightarrow$ pertinente

Nenhuma amostra excluída. Permanecem as 5 amostras no tratamento.

16.7 — Intervalo de confiança (t de Student, bilateral a 80%)

$$Li = \bar{X} - t_c \cdot S/\sqrt{(n-1)} \text{ e } Ls = \bar{X} + t_c \cdot S/\sqrt{(n-1)}$$



$tc = 1,533$ (80% de confiança bilateral; 4 graus de liberdade)

Termo de erro = $1,533 \times 117,91 \div \sqrt{4} = 1,533 \times 117,91 \div 2 = 90,38$

- $Li = 946,91 - 90,38 = R\$ 856,53/m^2$
- $Ls = 946,91 + 90,38 = R\$ 1.037,29/m^2$
- Amplitude = $1.037,29 - 856,53 = R\$ 180,76/m^2$ (19,1% do valor central)

16.8 — Campo de arbítrio

Adotado campo de aproximadamente $\pm 10\%$ em torno da média (postura conservadora, inferior ao limite normativo de $\pm 15\%$):

- Limite inferior = $946,91 \times 0,90 = R\$ 852,22/m^2$
- Limite superior = $946,91 \times 1,10 = R\$ 1.041,60/m^2$

Campo de arbítrio: de $R\$ 852,22/m^2$ a $R\$ 1.041,60/m^2$

16.9 — Definição do valor unitário

Situam-se dentro do campo de arbítrio ($R\$ 852,22$ a $R\$ 1.041,60$) as Amostras 01 (959,39), 03 (947,54) e 05 (902,95). As Amostras 02 (1.125,20) e 04 (799,49) situam-se fora do campo, sendo desconsideradas.

Valor unitário = média dos valores dentro do campo de arbítrio

Valor unitário = $(959,39 + 947,54 + 902,95) \div 3 = 2.809,88 \div 3 = R\$ 936,63/m^2$

16.10 — Valor final

Valor final = Valor unitário $\times$ Área construída

Valor final = $936,63 \times 61,76 = R\$ 57.846,27$

(cinquenta e sete mil, oitocentos e quarenta e seis reais e vinte e sete centavos)