

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP	Data da Solicitação:	02/06/2025
Proprietário:	Ana Lucia Moreira Perez	Data da Vistoria:	11/11/2025
Endereço:	Av. João Batista Ferraz Sampaio, nº 1271	Data do Laudo:	02/06/2026
Complemento:	Bloco 05, Apartamento 21, Condomínio Res. Vida Nova I	Matrícula/Cartório:	49.603
Bairro:	Loteamento Jardim São José	Objetivo:	Perícia Judicial
Cidade:	Jaboaticabal UF: SP CEP: 14.876-150	Finalidade:	Execução Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Tratamento dos Dados:	Fatores

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula			
Terreno:	- m²	Uso:	Residencial
Construída:	47,09 m²	Tipologia:	Apartamento
Comum:	5,61 m²	Idade Aparente:	11
Garagem:	- m²	Topografia:	Plano
Depósito:	- m²	Est. Conservação:	Entre regular e reparos simples
Total:	52,70 m²	Qtd. de Quartos:	2
Fração Ideal:	0,389 %	Qtd. de Vagas:	1
		Ocupação:	Ocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 63.200,00

(SESSENTA E TRÊS MIL, DUZENTOS REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado com base em vistoria técnica realizada "in loco", análise documental, levantamento de informações mercadológicas e aplicação de metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, em conformidade com os preceitos técnicos aplicáveis. As conclusões apresentadas refletem as condições observadas na data da avaliação, considerando os elementos, premissas e critérios adotados no desenvolvimento dos trabalhos técnicos. Os trabalhos foram desenvolvidos em observância às normas técnicas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente à série ABNT NBR 14.653, bem como às recomendações doutrinárias e práticas usuais da engenharia de avaliações. As informações fornecidas por terceiros e documentos disponibilizados foram considerados verdadeiros e válidos para fins deste trabalho, não sendo objeto de auditoria registral específica, salvo quando expressamente indicado. O presente laudo destina-se exclusivamente à finalidade nele descrita, não podendo ser utilizado isoladamente para outros objetivos sem a devida análise técnica complementar.

Responsável Técnico: **Rafael André Silva**
Telefone de Contato: **(16) 99199-9158**
Identificação: **Engenheiro Civil**

Assinatura:

Rafael A. Silva

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Boa	Irregular	Condomínio	ZM
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	24474,26 m²

ADENDO	
Fator Valorizante:	Empreendimentos em lançamento (Loteamento Parque da Lagoa)
Fator Desvalorizante:	Bares e Edículas para Festas

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m	
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água: Sim Iluminação Pública: Não
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto: Sim Fossa: Não
Comércio:	☐	☐	☒	Rede de E. Elétrica: Sim Poço: Não
Rede Bancária:	☐	☐	☒	Rede de Telefone: Sim
Escola:	☒	☐	☐	Pavimentação: Sim
Saúde:	☒	☐	☐	Arborização: Sim
Segurança:	☐	☒	☐	Esgoto Pluvial: Sim
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado: Não



Vista de Identificação do Logradouro Vista do Logradouro

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro Jardim São José / Barreiro, no município de Jaboticabal, região predominantemente caracterizada por ocupação residencial, apresentando infraestrutura urbana básica consolidada, com disponibilidade de redes de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica e coleta de resíduos.

A região possui ocupação mista, com presença de imóveis residenciais e estabelecimentos de apoio ao cotidiano urbano, apresentando facilidade de acesso às principais vias de circulação do município. Observa-se perfil urbanístico compatível com bairros de padrão popular/médio, com densidade construtiva moderada e desenvolvimento consolidado ao longo dos últimos anos.

Sob o aspecto mercadológico, trata-se de região com liquidez compatível ao mercado imobiliário local, influenciada pelas características de localização, padrão construtivo predominante, oferta de infraestrutura urbana e dinâmica econômica do município. Tais fatores exercem influência direta na formação do valor de mercado do bem avaliando.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

EMPREENHIMENTO (Caso seja um apartamento)

Apresentação:	Lazer:	Possui Vagas no Emp.	Tipo das Vagas	Número de Blocos:
Regular	necessário (até 3 itens de lazer)	Sim	Descoberta	66

Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:
2	-	-	2

ADENDO

Imóvel em Construção: **Não** Status da Obra: **100%**

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

--

DISTRIBUIÇÃO / ACABAMENTO INTERNOS (Predominantes)[illegible]

COMENTÁRIOS SOBRE OS ACABAMENTOS

A edificação apresenta padrão de acabamento simples, caracterizado pela utilização de materiais construtivos convencionais e de padrão econômico, compatíveis com edificações residenciais populares. Adotamos situação paradigma (por se tratar de imóvel idêntico a outros já vistoriados em condição original) revestimentos, esquadrias, instalações e elementos construtivos básicos, sem emprego de materiais nobres, soluções arquitetônicas diferenciadas ou itens de acabamento de elevado padrão.

De modo geral, o acabamento adotado mostra-se funcional e compatível com a tipologia construtiva do imóvel, atendendo às condições usuais de utilização e habitabilidade, influenciando diretamente no enquadramento do padrão construtivo adotado para fins avaliatórios.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Apartamento (nº 21)



Bloco (nº 05)



Fachada do Avaliando



Vaga de Garagem



Fachada do Avaliando



Logradoura - Vista Entrada do Condomínio

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: 21°14'20" S - 48°19'38" W

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1 /4);

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1 /8).

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO					
FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL					
FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)					
Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K x (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) x \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Ou

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Tabela de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{\text{Área}} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% \times X) = X \times 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% \times X) = X \times 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- 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
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30), temos:

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

L_{máx} é o valor crítico superior;

L_{mín} é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

t(1- ;n-1) é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;

S é o desvio padrão da amostra;

n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{\max} - L_{\min}}{X}$$

L_{máx} é o valor crítico superior;

L_{mín} é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO						
Endereço:	Av. João Batista Ferraz Sampaio, nº 1271, Bloco 05, Apartamento 21, Condomínio Res. Vida Nova I					
Bairro:	Loteamento Jardim São José			Cidade:	Jaboticabal	
UF:	SP					
Informante:	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo					
Área Priv./Constr.:	49,83	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	49,83	CLASSIFICACAO	Apartamento Econômico		Mínimo	
Idade Aparente:	11 anos	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre reparos simples	Zoneamento:	ZM	
Preço Anunciado:		Vagas:	1	Andar:	1	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:		Data:	15/05/2026	
Observações:						

Network: 4 de maio de 2026 14:19:47 BRT
Local: 4 de maio de 2026 14:19:46 BRT
0174222-46-1012W
0174222-46-1012W - SP, 14876-100, Brasil



Pesquisa de Elementos Comparativos										
Elemento Comparativo 1										
Endereço:	Av. Jaime Ribeiro, nº 988									
Bairro:	Vila Industrial			Cidade:	Jaboticabal			UF:	SP	
Informante:	San Marino - (16) 3209-3292									
Área Priv./Constr.:	77,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:						
Área Equivalente:	77,00	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador							Mínimo
Idade Aparente:	18 anos	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:						Esquina
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:						
Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00	Vagas:	1	Andar:						2
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.103,90	Data:	15/05/2026					
Observações:	Referencia/Código: 4842									

Elemento Comparativo 2								
Endereço:	Av. José da Costa, nº 1485							
Bairro:	Aparecida			Cidade:	Jaboticabal		UF:	SP
Informante:	San Marino - (16) 3209-3292							
Área Priv./Constr.:	46,00	Topografia:	Plano	Testada:				
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:				
Área Equivalente:	46,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador		Médio			
Idade Aparente:	12 anos	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Meio quadra			
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:				
Preço Anunciado:	R\$ 215.000,00	Vagas:	1	Andar:	2			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.206,52	Data:	15/05/2026			
Observações:	Referencia/Código: 4391							

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Av. Jaime Ribeiro, n° 988				
Bairro:	Vila Industrial	Cidade:	Jaboticabal	UF:	SP
Informante:	San Marino - (16) 3209-3292				
Área Priv./Constr.:	45,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	45,00	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Mínimo	
Idade Aparente:	18 anos	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 80.000,00	Vagas:	1	Andar:	2
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.600,00	Data:	15/05/2026
Observações:	Referencia/Código: 412				



Elemento Comparativo 4

Endereço:	R. Cesário Martins, n° 472				
Bairro:	Vila Industrial	Cidade:	Jaboticabal	UF:	SP
Informante:	San Marino - (16) 3209-3292				
Área Priv./Constr.:	44,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	44,00	Classificação:	Apartamento Médio S/ elevador	Médio	
Idade Aparente:	06 anos	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 230.000,00	Vagas:	1	Andar:	3
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.704,55	Data:	15/05/2026
Observações:	Referencia/Código: 6200				



Elemento Comparativo 5

Endereço:	R. Prof. Valdir Pedro Morano, n° 700				
Bairro:	Vila Santa Tereza	Cidade:	Jaboticabal	UF:	SP
Informante:	Nosralla - (16) 3203-3273				
Área Priv./Constr.:	63,33	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	63,33	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Mínimo	
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 95.000,00	Vagas:	1	Andar:	2
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.350,07	Data:	15/05/2016
Observações:	Referencia/Código: 1723651				



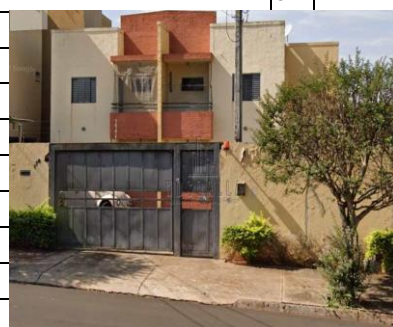
Elemento Comparativo 6

Endereço:	R. Prof. Valdir Pedro Morano, n° 700				
Bairro:	Vila Santa Tereza	Cidade:	Jaboticabal	UF:	SP
Informante:	Nosralla - (16) 3203-3273				
Área Priv./Constr.:	63,33	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	63,33	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Mínimo	
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 85.000,00	Vagas:	1	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.207,96	Data:	15/05/2026
Observações:	Referencia/Código: 1722276				



Elemento Comparativo 7

Endereço:	Av. Antônio Inácio Araujo, n° 170				
Bairro:	Jardim Nova Aparecida	Cidade:	Jaboticabal	UF:	SP
Informante:	Nosralla - (16) 3203-3273				
Área Priv./Constr.:	44,22	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	44,22	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Mínimo	
Idade Aparente:	22 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 107.000,00	Vagas:	1	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.177,75	Data:	15/05/2026
Observações:	Referencia/Código: 1724728				



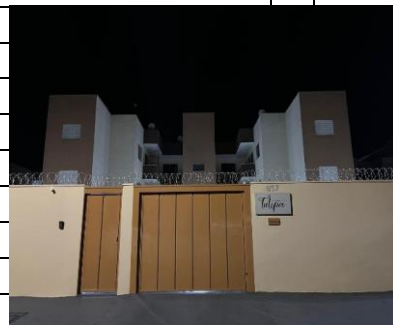
Elemento Comparativo 8

Endereço:	Rua Tereza Cristina de Jesus Julião				
Bairro:	Jardim Nova Aparecida	Cidade:	Jaboticabal	UF:	SP
Informante:	Nosralla - (16) 3203-3273				
Área Priv./Constr.:	43,74	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	43,74	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Mínimo	
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:	Entre regular e repar	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 115.000,00	Vagas:	1	Andar:	2
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.366,26	Data:	15/05/2026
Observações:	Referencia/Código: 1722635				



Elemento Comparativo 9

Endereço:	Av. Dr. José Adriano Arrobas Martins, nº 651				
Bairro:	Jardim Nova Aparecida	Cidade:	Jaboticabal	UF:	SP
Informante:	David Oliveira - (16) 992560076				
Área Priv./Constr.:	40,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	40,00	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Mínimo	
Idade Aparente:	19 anos	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 120.000,00	Vagas:	1	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.700,00	Data:	15/05/2026
Observações:	Referencia/Código: 043VEAP				



Elemento Comparativo 10

Endereço:	R. Prof. Lourenço Vita, nº 55				
Bairro:	Nova Jaboticabal	Cidade:	Jaboticabal	UF:	SP
Informante:	Nosralla - (16) 3203-3273				
Área Priv./Constr.:	42,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	42,00	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador	Mínimo	
Idade Aparente:		Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	1	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 110.000,00	Vagas:	1	Andar:	2
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.357,14	Data:	15/05/2026
Observações:	Referencia/Código: 469700				



Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

INFORMAÇÕES DO MERCADO			
Comercialização:	Localização:	Regime de Ocupação:	Condições de Habitabilidade:
Ruim	Ruim	Ocupado	Sim
Nível de Oferta:	Nível de Demanda:	Absorção	Desempenho do Mercado:
Médio	Baixo	Normal	

NOMENCLATURA DOS FATORES	
Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Múltiplas Frentes:	Múltiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel
Novo1#	-
Novo2#	-
Novo3#	-

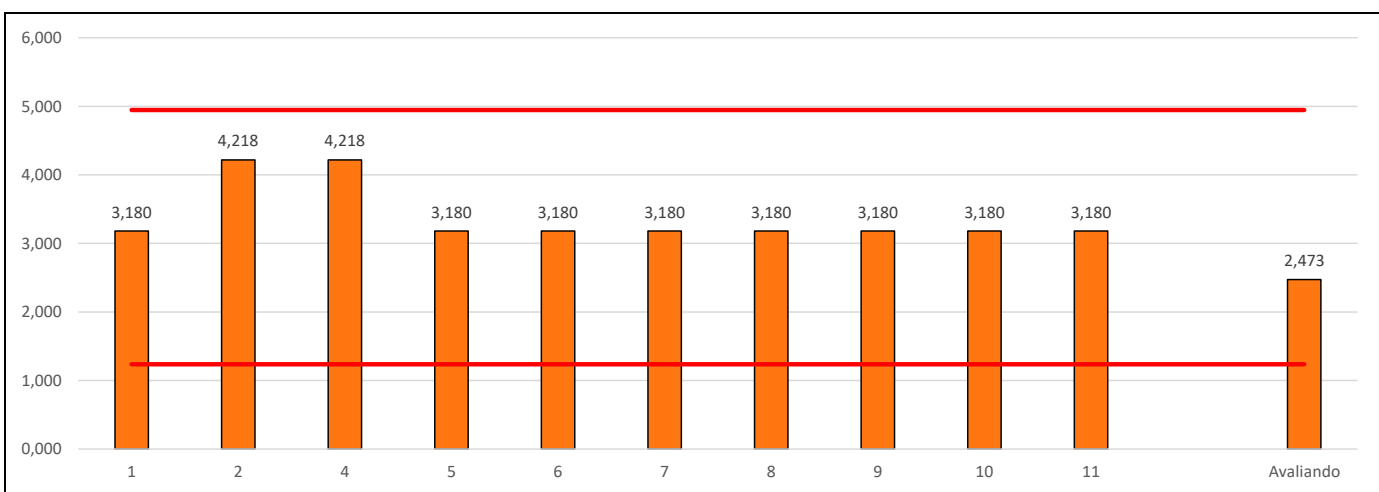
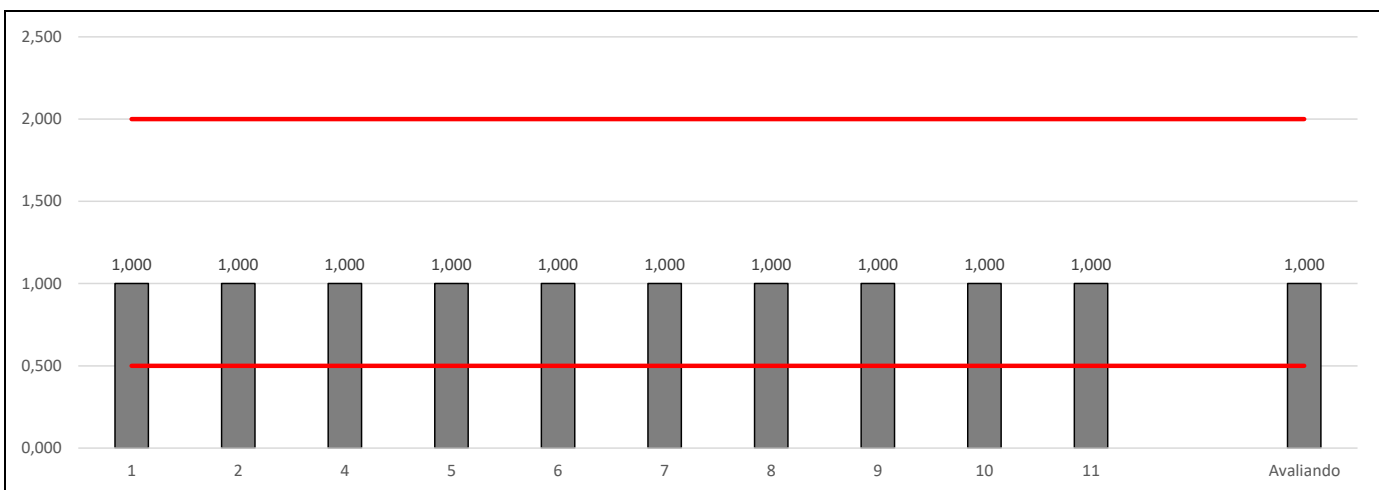
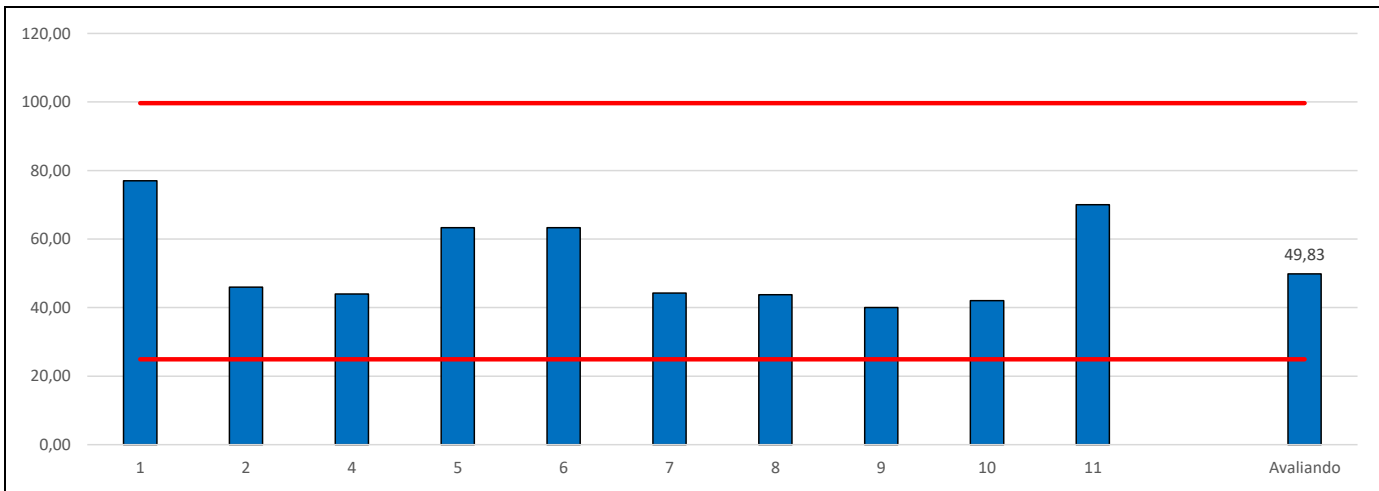
DIAGNÓSTICO DE MERCADO
O mercado imobiliário da região onde se insere o imóvel avaliando apresenta comportamento estável, com predominância de imóveis residenciais de padrão simples e médio, destinados principalmente ao uso próprio. Observa-se oferta moderada de imóveis similares, associada a uma demanda compatível com o perfil econômico local, resultando em liquidez regular e comercialização dentro dos padrões usuais do mercado regional. A formação de valor é influenciada principalmente pela localização, padrão construtivo, estado de conservação, infraestrutura urbana disponível e capacidade de absorção do mercado local. De modo geral, o cenário mercadológico demonstra equilíbrio entre oferta e demanda, sem indícios de superaquecimento ou retração acentuada no segmento analisado.

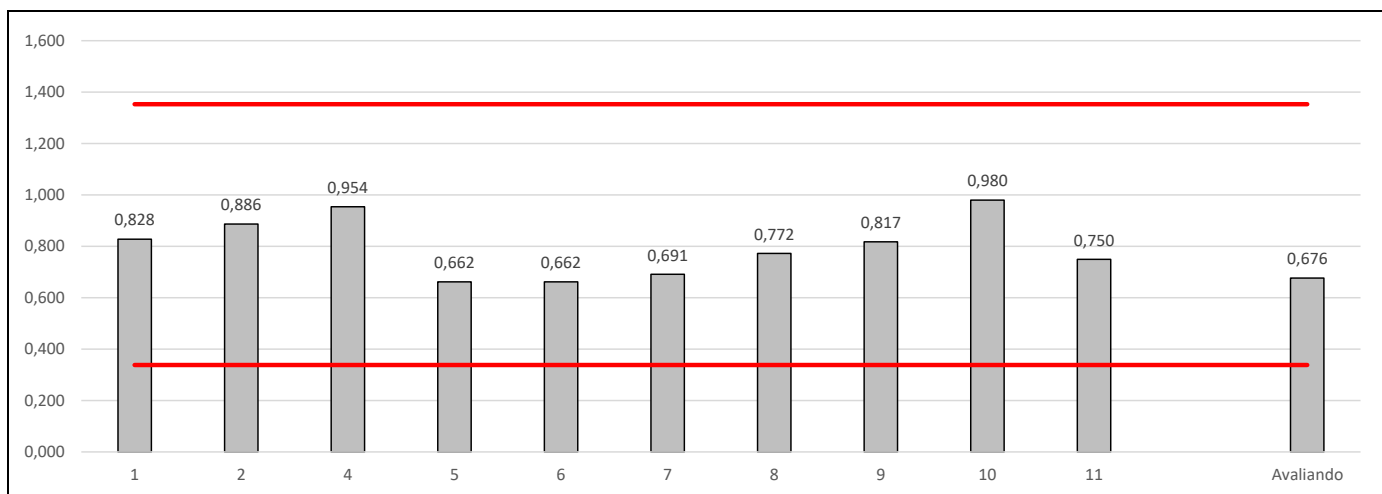
Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



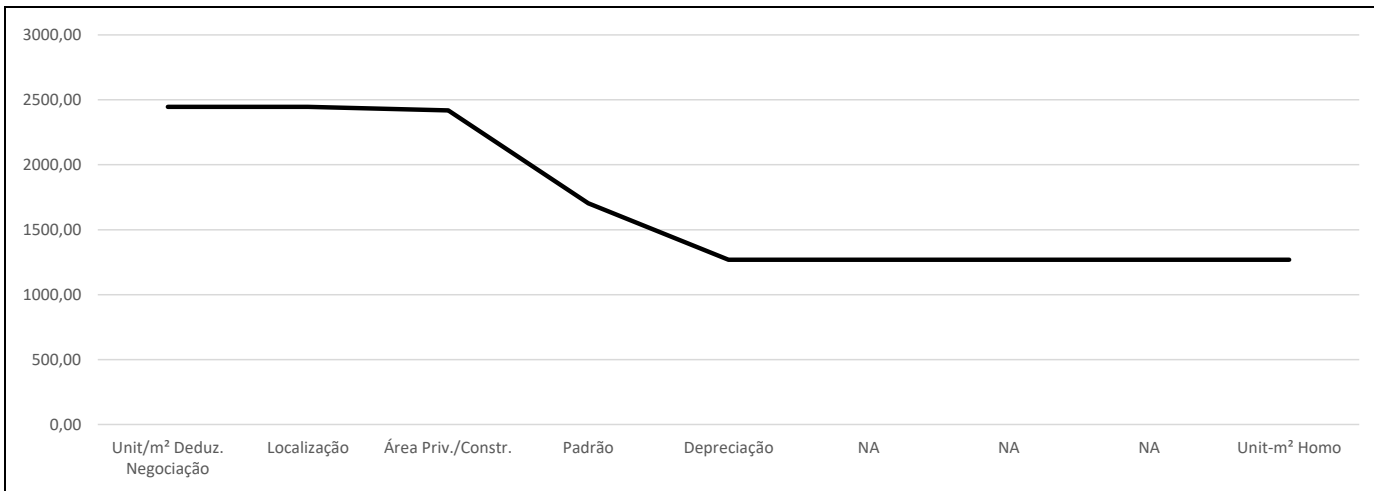


Avaliação de Imóveis Urbanos

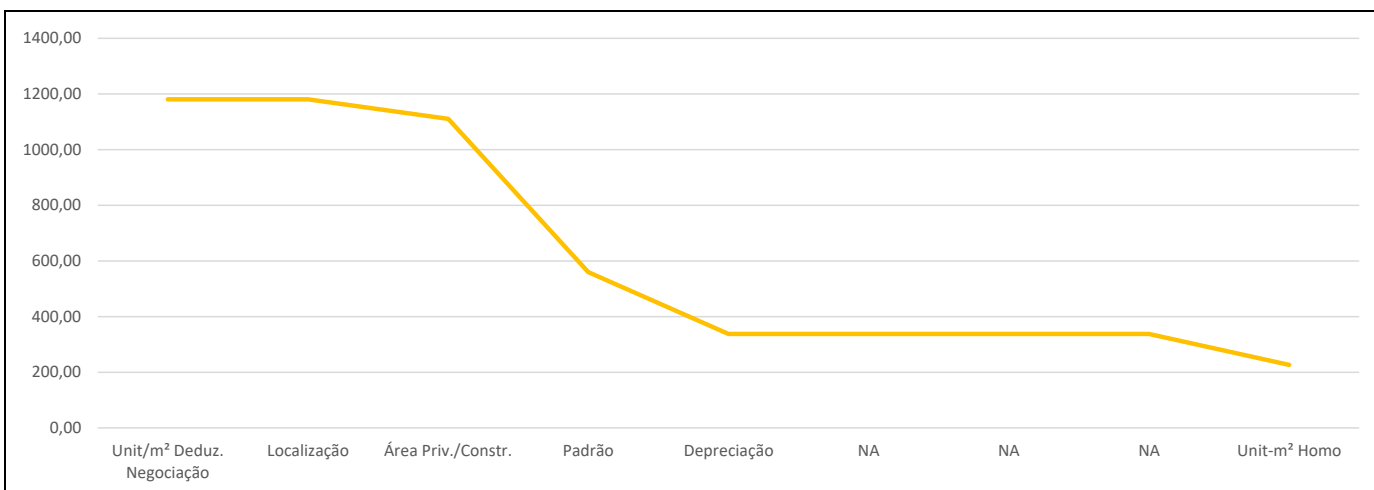
Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

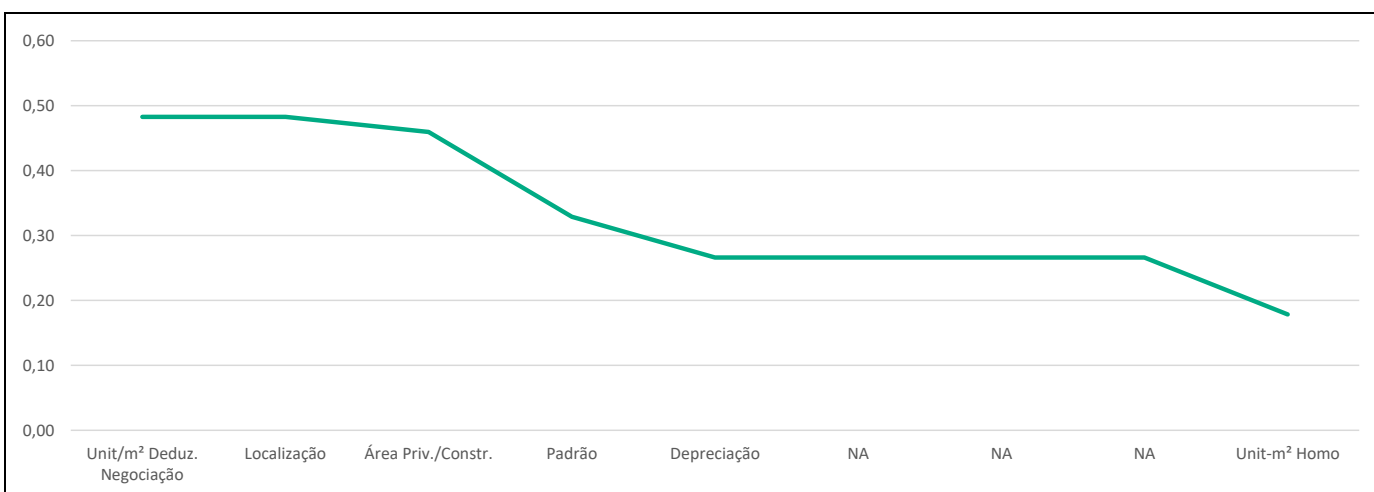
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS																				
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Localização		Área Priv./Constr.	Padrão		Depreciação		NA		NA		NA		Soma Fatores	Unit-m² Homo	
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.					
1	R\$ 180.000,00	77,00	0,90	R\$ 2.103,90	1,000	1,000	1,056	3,180	0,778	0,828	0,817	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,651	R\$ 1.369,11	
2	R\$ 215.000,00	46,00	0,90	R\$ 4.206,52	1,000	1,000	0,980	4,218	0,586	0,886	0,763	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,330	R\$ 1.387,08	
4	R\$ 230.000,00	44,00	0,90	R\$ 4.704,55	1,000	1,000	0,969	4,218	0,586	0,954	0,709	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,265	R\$ 1.246,84	
5	R\$ 95.000,00	63,33	0,90	R\$ 1.350,07	1,000	1,000	1,062	3,180	0,778	0,662	1,022	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,862	R\$ 1.163,10	
6	R\$ 85.000,00	63,33	0,90	R\$ 1.207,96	1,000	1,000	1,062	3,180	0,778	0,662	1,022	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,862	R\$ 1.040,67	
7	R\$ 107.000,00	44,22	0,90	R\$ 2.177,75	1,000	1,000	0,971	3,180	0,778	0,691	0,979	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,727	R\$ 1.583,49	
8	R\$ 115.000,00	43,74	0,90	R\$ 2.366,26	1,000	1,000	0,968	3,180	0,778	0,772	0,876	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,622	R\$ 1.471,69	
9	R\$ 120.000,00	40,00	0,90	R\$ 2.700,00	1,000	1,000	0,947	3,180	0,778	0,817	0,828	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,552	R\$ 1.490,13	
10	R\$ 110.000,00	42,00	0,90	R\$ 2.357,14	1,000	1,000	0,958	3,180	0,778	0,980	0,690	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,426	R\$ 1.004,58	
11	R\$ 100.000,00	70,00	0,90	R\$ 1.285,71	1,000	1,000	1,043	3,180	0,778	0,750	0,902	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,723	R\$ 930,05	
Avaliando					1,000		1,000	2,473		0,676		1,000		1,000		1,000				
Média Aritmética				2445,99																1268,67
Desvio Padrão				1180,79																226,44
Coeficiente de Variação				0,48																0,18
														Média Saneada				1268,67		
														Limite Inferior				888,07		
														Limite Superior				1649,28		
														Dados Saneados				10		
														Dados Descartados				0		

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Dados Coletados:	10
Número de Dados Saneados:	10
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	888,07
Média Aritmética (p/m²):	1.268,67
Limite Superior (p/m²):	1.649,28
Média Saneada (p/m²):	1.268,67
T. de Student:	1,383
Desvio Padrão:	226,44
Coefficiente de Variação:	0,18

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-7,81%	R\$ 1.169,64
Estimado		R\$ 1.268,67
Superior (p/m²):	7,81%	R\$ 1.367,71
Amplitude Total:	15,61%	

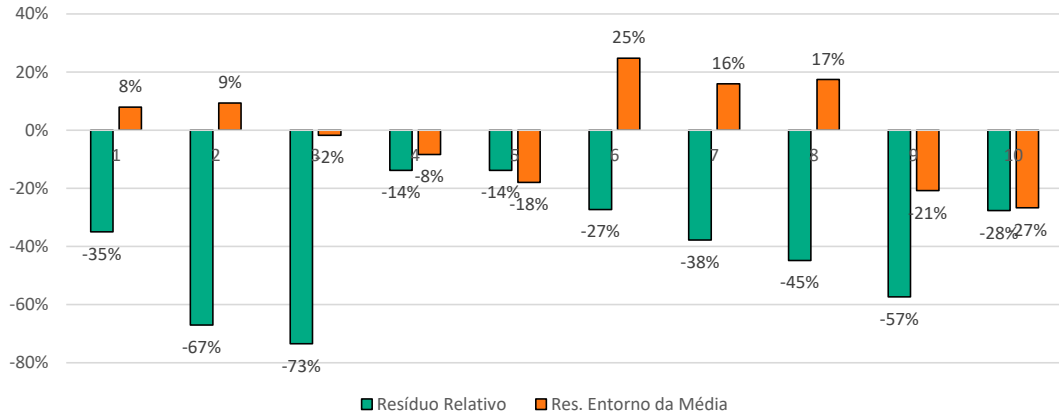
CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 1.078,37
Estimado		R\$ 1.268,67
Superior (p/m²):	15%	R\$ 1.458,98
Arbitrio Adotado:	0%	

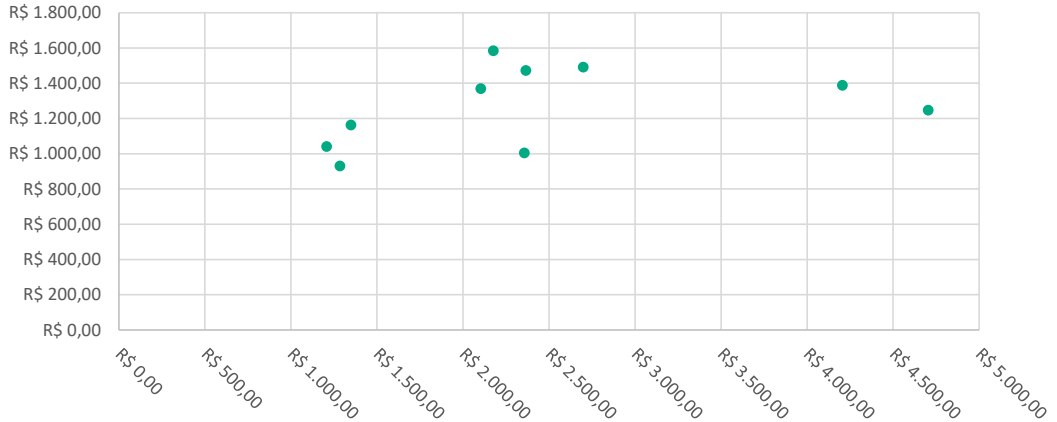
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	49,83
Unitário por m²:	R\$ 1.268,67
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 63.218,04
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 63.200,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO (Observado x Estimado)



Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
Fundamentação	

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do la	3 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 10 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 0,00%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DOCUMENTAÇÃO

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
Nº 49.603

FOLHA
01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CODIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

Data: 18 de julho de 2016.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 21 - localizado no pavimento superior do "Bloco 05" do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA I, situado na Rua João Batista Ferraz Sampaio, número 1.271, bairro Barreiro, nesta cidade e comarca de Jaboticabal, com área real privativa edificada de 47,09 metros quadrados (quarenta e sete metros e nove centímetros quadrados), área real comum edificada de 5,612 metros quadrados, com direito a uma (01) vaga indeterminada para estacionamento de um (01) veículo de passeio e área real total edificada de 52,702 metros quadrados, área comum descoberta 67,607 metros quadrados, área total edificada mais descoberta de 120,309 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3887% do terreno e de coisas de uso comum do Residencial.-----

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, representado por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10.188/2001, pela Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04.-----

REGISTRO ANTERIOR: R.01/45.157, de 02 de janeiro de 2014, do livro 2º RG, deste Serviço Registral. Instituição e Especificação condominial registrada sob nº 04, na matrícula nº 45.157, em 18 de julho de 2016.

O OFICIAL:

ALVARO BENEDITO TORREZAN

(Prenotação nº 151.178)

AV.01/49.603 – Em 18 de julho de 2016 – **Restrições (transporte).**

Consta do Instrumento Particular registrado sob nº 01/45.157, de 02 de janeiro de 2014, na forma exigida pelos parágrafos 4º e 5º do art. 2º da Lei nº 10.188/2001, que o empreendimento do qual faz parte o apartamento desta matrícula, tem as seguintes restrições:-----
1 - O Empreendimento comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei 10.188/2001.-----

2- 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: a) não integram o ativo da Caixa; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa; c) não compõem a lista de bens e direitos da Caixa, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Caixa; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Caixa por mais privilegiados que possam ser; f) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. O Substituto do Oficial:
(José Pedro Júnior).

AV.02/49.603 – Em 12 de janeiro de 2018 - **CADASTRO.**

Conforme Certidão nº 04591/2017, extraída do processo nº 9222-3/2012, emitida via internet em 12 de setembro de 2017, o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 37561 e inscrito sob nº 01.03.0695.00001.01.01.019. O Escrevente Autorizado:
(Alex Ijanc' Fernandes).

R.03/49.603 - Em 12 de janeiro de 2018 - **VENDA E COMPRA.**

Prenotação nº 158.425, de 21/12/2017.

Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo, Caução de Depósitos e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação – Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida – Recursos FGTS – CCFGTS/PMCMV – SFH/FAR, datado de 27 de outubro de 2016, na forma do parágrafo 5º do art. 61 da Lei 4380/64, dos art. 2º da Lei 10.188/01 e da Lei 11.977/09, **Fundo de Arrendamento Residencial – FAR**, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificados, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$69.334,58 (sessenta e nove mil, trezentos e trinta e quatro reais e cinquenta e oito centavos), a **ANA LUCIA MOREIRA PEREZ**, RG nº 279069522-SSP/SP, CPF nº 181.063.778/30, brasileira, solteira, maior, operária, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Dr. Basilio Pinto Ferreira, 101, Kennedy. O Escrevente Autorizado:
(Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 009/18.

R.04/49.603 – Em 12 de janeiro de 2018 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Prenotação nº 158.425, de 21/12/2017.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 03, a proprietária **ANA LUCIA MOREIRA PEREZ**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, também já qualificado, em garantia do pagamento da dívida -segue no verso-

Documentação

MATRÍCULA
Nº 49.603

FOLHA
01
VERSO

decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, no valor de R\$9.790,32 (nove mil, setecentos e noventa reais e trinta e dois centavos), que terão o prazo de amortização e de liberação da subvenção de 120 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 27/11/2016, com o valor do encargo mensal inicial em R\$122,37; Prestação Líquida: R\$81,58; Subvenção concedida pelo FAR, no valor de R\$17.943,52. Valor da Caução de Depósitos: R\$9.790,32. Taxa de juros % ao ano (já reduzida em 0,5%: para cotista FGTS): 5,0000. Taxa de juros contratada: Nominal: 5,0000% e efetiva: 5,1161%. Forma de Pagamento na data da contratação: Boleto. Origem dos Recursos: FGTS - PMCMV. Sistema de Amortização: SAC. Desconto concedido pelo FGTS (complemento): R\$41.600,74. Data do habite-se: 24/05/2016. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias. Valor da garantia fiduciária: R\$69.334,58. *Comparece como anuente, a Caixa Econômica Federal - CEF, na condição de mutuante, já devidamente qualificada. O Escrevente Autorizado:*  (Alex Ijanc Fernandes). Relação nº 009/18.

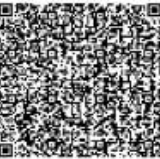
AV.05/49.603 - Em 23 de maio de 2024 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (R.04).

Pelo requerimento datado de 15 de maio de 2024 e Autorização de Baixa de Garantia de contratos enquadrados pela portaria MCID nº 1.248/2023 do credor fiduciário Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado neste ato pela Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 28/09/2023, **fica cancelado o R.04**, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula, voltando referido imóvel ao regime normal de propriedade, nos termos do artigo 25, da Lei nº 9.514/97. O Escrevente Autorizado:  (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 098/2024 - Prenotação nº 190.699, de 15/05/2024. Selo digital: 1200713310000000042921246

AV.06/49.603 - Em 1º de abril de 2025 - PENHORA.

Prenotação nº 194.989, de 13/03/2025.

Pela certidão extraída do Sistema de Penhora Online, emitida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Civil desta comarca de Jaboaticabal/SP, aos 13 de março de 2025, nos autos da Ação de Execução Civil, processo número 1001226-57.2022.8.26.0291, **que Condomínio Residencial Vida Nova I**, CNPJ/MF sob número 26.580.488/0001-67, **promove contra Ana Lucia dos Santos Perez**, já qualificada, verifica-se **que o imóvel desta matrícula foi PENHORADO** para pagamento da dívida de R\$9.816,74 (nove mil, oitocentos e dezesseis reais e setenta e quatro centavos), tendo sido nomeada fiel depositária, a executada Ana Lucia dos Santos Perez. O Escrevente Autorizado:  (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 062/2025. Selo Digital: 1200713311RIFEUMLN92AK259

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 194989 - MATRÍCULA: 49603	CUSTAS CONSTAM DO RECIBO
CERTIFICO E DOU FE que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de 002 página(s), foi extraída por meio digital, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 49603, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "a certidão de inteiro teor contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de 04/04/2025. Último ato: AV. 06	*** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 ***  SELO DIGITAL 1200713310000000042921246 Criado em: 01/04/2025 às 13:59:48h A procedência deste documento poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site https://selodigital.tjsp.jus.br com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode".
PRAZO DE VALIDADE 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. XVI do Provimento CGJ 58/89, a certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data de sua emissão.	A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por: ALESSANDRO ZEOLA RETTONDIN - ESCRIVENTE
JABOTICABAL, 07 de abril de 2025	Emitida às 09:20:20h

Avaliação de Imóveis Urbanos

Perito Judicial: Rafael André Silva

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.