

**A Excelentíssima Senhora Juiza de Direito**  
**Dra. MARTA BRANDÃO PISTELLI**  
**do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**  
**3ª Vara Cível - Fórum de Hortolândia**  
**FÓRUM DESEMBARGADOR "ODILON DA COSTA MANSO"**

Processo Digital: 0004618-14.2022.8.26.0229

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Compra e Venda

Exequente: Entre - Rios Empreendimentos Imobiliários Ltda

Executado: Darcilene Cristina Novais

## **Laudo pericial com investigação imobiliária e contábil**

Eu **DIVANYR CORRÊA BATISTA**, Perito Judicial, nomeado nos autos em epígrafe, venho mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, trazer o conhecimento visual e por meio de estudos científicos e investigatícios com o propósito de esclarecer a verdade de modo conclusivo para a tomada de decisão do juízo.

O imóvel das (fls.51) cumo mesmo LOTE DE TERRENO sob nº "01", da QUADRA "F", no Jardim Interlagos está registrado na Prefeitura Municipal de Hortolândia-SP com o nome da executada DARCILENE CRISTINA NOVAIS inscrição Municipal 03.03.025.0031.001. para fins contábeis do sistema tributário do município bem como as pendências em aberto.

Portanto a matrícula do imóvel apresentada pelo exequente está DESATUALIZADA, por não constar a referida inscrição municipal e nem a atual Certidão do Valor Venal (base p/ lançamento tributários) que é a de nº20590/2025 com valor venal total é R\$ 391.871,41.

As investigações concluíram que o valor médio de mercado da área edificada de 224,02m<sup>2</sup> avaliado em R\$686.110,53 e somado ao valor do terreno de 300,43 m<sup>2</sup> que é R\$424.550,15 totalizam **R\$ 1.110.660,68**.

## APRESENTAÇÃO

O presente laudo pericial visa fornecer os respectivos valores em relação ao montante correto.

O trabalho busca a ser imparcial com objetividade nas apresentações e não entrar no mérito das questões abordadas.

Foram feitos estudos científicos no decorrer das folhas informadas nas conclusões dos referidos cálculos corretos e no intuito de fornecer ao juízo o conhecimento para a tomada decisão.

Para melhor compreensão das informações apresentadas estão em diagramação editorial objetiva e maneira sintética embora a elaboração tenha durado 11 horas para a constituição do respectivo laudo.

A prioridade dos contextos estão voltadas para a clareza, linguagem simples e de pronta identificação quanto ao desenrolar dos fatos.



# RESUMO

Ao chegar no endereço entre a Rua Rio Tapajós e Rua Rio de Contas (Rua 05 e Rua 12) constatei uma construção de acordo com documentos do site da Prefeitura Municipal de Hortolândia-SP.

Tirei fotos dessa propriedade documentando avaliações referente aos valores venais e valores de mercado.

Segundo o Artigo 835, inciso XIII do CPC em relação a "outros direitos" além da dívida listada o juízo pode determinar a penhora da casa para conversão em dinheiro.


Na Rua 05 nome alterado para Rua Rio Tapajós pela L - 1652/06  
Na Rua 12 nome alterado para Rua Rio de Contas pela L - 1652/06

fls.51



# Imóvel cadastrado na prefeitura em nome da executada, Lote1

## Quadra F, Rua 5 e Rua 12 - Insc. Mun. nº 03.03.025.0031.001

 <b>MUNICIPIO DE HORTOLANDIA</b> RUA PROFESSORA CELINA FRANCESCHINI BUENO, 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE		
<b>Informações do Imóvel</b>		
Situação do Imóvel	Identificação do Imóvel	Id Físico
Ativo	03.03.025.0031.001	59145
Endereço de Localização		
Endereço: 13186-650 - RUA RIO TAPAJOS, 1385 - JARDIM INTERLAGOS - Quadra F - Lote 1		
Endereço de Notificação		
Endereço: 13186-650 - RUA RIO TAPAJOS, 1385 - INTERLAGOS - HORTOLANDIA - SP		
<b>Identificação do Sujeito Passivo</b>		
Nome Sujeito Passivo	CPF/CNPJ	
DARCILENE CRISTINA NOVAIS	161.378.268-30	


IPTUDigitalFichalMobiliario

Usuário emissor: Internet

Data Emissão: 27/07/2025 11:02

Página 1 de 1

<b>PARA USO DO CORREIO</b> 1ª 2ª Comprovante de Não Entrega <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ausente <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Desconhecido <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Endereço Insuficiente <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Mudou-se <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Não procurado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Não foi atendido <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Número Inexistente <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Recusou-se a receber <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Outros / Especificar no verso ____/____/____ Data 1ª tentativa Entregador ____/____/____ Data 2ª tentativa Entregador	 <b>MUNICIPIO DE HORTOLANDIA</b> RUA PROFESSORA CELINA FRANCESCHINI BUENO, 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400 <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS</b> Notificação de Lançamento de IPTU	CONTRATO ETC/DR/SP X PREFEITURA
		COMPROVANTE DE ENTREGA DA NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU - EXERCÍCIO 2025
	IdFísico 59145 Inscrição do imóvel 03.03.025.0031.001 IdGuia 4671943 Status Aberto	
	<b>Endereço de Entrega</b> Destinatário DARCILENE CRISTINA NOVAIS Endereço 13186-650 - RUA RIO TAPAJOS, 1385 Bairro INTERLAGOS Cidade HORTOLANDIA SP Recebedor _____ ____/____/____ Recebi em Rg Assinatura do Recebedor	

 <b>MUNICIPIO DE HORTOLANDIA</b> RUA PROFESSORA CELINA FRANCESCHINI BUENO, 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400 <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS</b>	I.P.T.U. Exercício 2025																		
	Emissão 2º Via																		
<b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU</b>																			
Data de Emissão: 27/07/2025																			
<b>DADOS DO IMÓVEL</b> Inscrição 03.03.025.0031.001 IdFísico 59145 Responsável DARCILENE CRISTINA NOVAIS Local do Imóvel 13186-650 - RUA RIO TAPAJOS, 1385 Bairro JARDIM INTERLAGOS Quadra F Lotes 1 Apartamento Bloco/Torre Pavimento Gleba Endereço de 13186-650 - RUA RIO TAPAJOS, 1385 Entrega INTERLAGOS - HORTOLANDIA - SP	<table border="1"> <tr> <td>UNICA 24/03/2025</td> <td>6</td> <td>10/08/2025</td> </tr> <tr> <td>1 24/03/2025</td> <td>7</td> <td>10/09/2025</td> </tr> <tr> <td>2 10/04/2025</td> <td>8</td> <td>10/10/2025</td> </tr> <tr> <td>3 10/05/2025</td> <td>9</td> <td>10/11/2025</td> </tr> <tr> <td>4 10/06/2025</td> <td>10</td> <td>10/12/2025</td> </tr> <tr> <td>5 10/07/2025</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	UNICA 24/03/2025	6	10/08/2025	1 24/03/2025	7	10/09/2025	2 10/04/2025	8	10/10/2025	3 10/05/2025	9	10/11/2025	4 10/06/2025	10	10/12/2025	5 10/07/2025		
UNICA 24/03/2025	6	10/08/2025																	
1 24/03/2025	7	10/09/2025																	
2 10/04/2025	8	10/10/2025																	
3 10/05/2025	9	10/11/2025																	
4 10/06/2025	10	10/12/2025																	
5 10/07/2025																			
Número Déb. Automático: 000900059145 Digito: 4	<b>Eventos Tributados</b> TMRS - (Taxa do Lixo) 414,44 IMP. PRED. URBANO 2.446,61																		
Área do Terreno 300,43 Valor Venal Territorial 135.370,75 Área Edificada 224,02 Valor Venal Predial 256.500,66 Utilização 4 - Com.E Serv. Valor Venal Imóvel 391.871,41 Fator Social 1,00 VF 1,85	<b>Total Lançado 2861,05</b> <b>Valor Cota Única 2861,05</b>																		
DESCONTO NA COTA ÚNICA (IPTU) DE 9% Obs.: Somente para imóveis sem débitos anteriores.	IPTU - LC 110/2021 Art. 219 a 226 e LC 106/2020 TMRS - Lei 4062/2022																		

Fonte das informações emitida pela internet: site da Prefeitura Municipal de Hortolândia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIVANYR CORREA BATISTA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/07/2025 às 22:03, sob o número WHOR25700944367. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004618-14.2022.8.26.0229 e código 6cRAIBsM.



## Pendências do Imóvel (fls.51) - Insc. Mun. nº 03.03.025.0031.001 a serem regularizadas junto a Prefeitura Municipal de Hortolândia-SP

	MUNICIPIO DE HORTOLANDIA <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS</b>		
	13184-792 - RUA PROFESSORA CELINA FRANCESCHINI BUENO, 100, JARDIM METROPOLITAN, HORTOLANDIA, SP Documento de Arrecadação Municipal		
		Internet	27/07/2025 11:07:08

Inscrição 03.03.025.0031.001 IdFísico 59145 Situação: Ativo Plano  
 Responsável CNPJ/CPF: - PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 - PAGAMENTO  
 Local do Imóvel 13186-650 - RUA RIO TAPAJOS, 1385 Bairro JARDIM INTERLAGOS Quadra: F Lote: 1 NORMAL  
 Endereço Entrega 13186-650 - RUA RIO TAPAJOS, 1385 Bairro Entrega INTERLAGOS Cidade HORTOLANDIA Estado SP

**Observações Emitido pela internet.**

Lançamento	Setor Origem	Id Origem	Insc Municipal	L	Q	Exerc	Situação	Parc	DtVento	Original	Correção	Juros	Multa	Honorario	Desconto	TOTAL
IPTU / TMRS	Imobiliario	59145	03.03.025.0031.001	1	F	2025	Normal	1	24/03/2025	286,10	0,00	7,16	5,72	0,00	0,00	298,98
IPTU / TMRS	Imobiliario	59145	03.03.025.0031.001	1	F	2025	Normal	2	10/04/2025	286,10	0,00	5,72	5,72	0,00	0,00	297,54
IPTU / TMRS	Imobiliario	59145	03.03.025.0031.001	1	F	2025	Normal	3	10/05/2025	286,10	0,00	4,29	5,72	0,00	0,00	296,11
IPTU / TMRS	Imobiliario	59145	03.03.025.0031.001	1	F	2025	Normal	4	10/06/2025	286,10	0,00	2,86	5,72	0,00	0,00	294,68
IPTU / TMRS	Imobiliario	59145	03.03.025.0031.001	1	F	2025	Normal	5	10/07/2025	286,10	0,00	1,43	5,72	0,00	0,00	293,25
IPTU / TMRS	Imobiliario	59145	03.03.025.0031.001	1	F	2025	Normal	6	10/08/2025	286,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	286,10
IPTU / TMRS	Imobiliario	59145	03.03.025.0031.001	1	F	2025	Normal	7	10/09/2025	286,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	286,10
IPTU / TMRS	Imobiliario	59145	03.03.025.0031.001	1	F	2025	Normal	8	10/10/2025	286,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	286,10
IPTU / TMRS	Imobiliario	59145	03.03.025.0031.001	1	F	2025	Normal	9	10/11/2025	286,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	286,10
IPTU / TMRS	Imobiliario	59145	03.03.025.0031.001	1	F	2025	Normal	10	10/12/2025	286,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	286,15
										<b>2.861,05</b>	<b>0,00</b>	<b>21,46</b>	<b>28,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.911,11</b>

Número do Documento	Controle	Data Emissão	Vencimento	Valor	Id Guia	Id Parcela	Conta Cedente	Nosso Numero
823848	59145	27/07/2025	27/07/2025	2.911,11	5339329	29909648		29909648

Recibo do Sacado

Autenticação Mecânica

-----recortar aqui-----

Local de Pagamento				Vencimento	
Pagável em Bancos via NetBank: Banco do Brasil,Santander,Bradesco,Banco Itaú,Caixa Econômica e PIX				27/07/2025	
Beneficiário				Nosso Número	
MUNICIPIO DE HORTOLANDIA - 67.995.027/0001-32				29909648	
RUA PROFESSORA CELINA FRANCESCHINI BUENO, 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19)				(-) Valor do Documento	
Data do Documento		Número do Documento		2.911,11	
27/07/2025		5339329		Código do Município	
				1810	
Município		Espécie		Quantidade	
HORTOLANDIA		REAL		X	
Instruções: Texto de Responsabilidade do cedente					
Valores expressos em Reais. <b>FORMAS DE PAGAMENTO - Via NetBank:</b> Banco do Brasil - Santander - Bradesco - Banco Itaú – Caixa Econômica e PIX. <b>Recebimento Presencial:</b> Somente Caixa Econômica/Lotéricas. *** NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO ***					
				(-) Desconto / Abatimento	
				(-) Outras Deduções	
				(+ ) Mora / Multa	
				(+ ) Outras	
				(-) Valor Cobrado	

 DARCILENE CRISTINA NOVAS - 161.378.268-30  
 13186-650 - RUA RIO TAPAJOS, 1385  
 INTERLAGOS

Origem 823848 CobrançaAcumulada

HORTOLANDIA SP

8165000029-3 11111810202-4 50727009002-4 99096480000-9



Fonte das informações emitida pela internet: site da Prefeitura Municipal de Hortolândia



# Certidão de área construída



MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - DEPARTAMENTO TRIBUTÁRIO  
13184-792 - RUA PROFESSORA CELINA FRANCESCHINI BUENO JARDIM METROPOLITAN HORTOLÂNDIA SP

## CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Número: 233046/2025

Data Geração: 27/07/2025

Data Validade: 31/12/2025

CERTIFICA que, compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, foi atribuído ao imóvel acima identificado, a seguinte área de construção, para fins de cobrança de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) os seguintes termos:

### Identificação

Inscrição	03.03.025.0031.001	IdFísico	59145
Local do Imóvel	13186-650 - RUA RIO TAPAJOS, 1385		
Bairro/Loteamento	JARDIM INTERLAGOS	Quadra: F	Lote: 1
Empreendimento			
Pavimento			
Bloco Torre			
Apartamento			
Gleba			

Exercício	Área Construída
2025	224,02 m <sup>2</sup>

Data Emissão: 27/07/2025

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

[www2.hortolandia.sp.gov.br](http://www2.hortolandia.sp.gov.br)

Número: 233046/2025

Chave validação: QGYBJ-DDYIR

Inscrição: 03.03.025.0031.001

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.

*Certidão Emitida Gratuitamente*



# Certidão de valor venal



## MUNICIPIO DE HORTOLANDIA

RUA PROFESSORA CELINA FRANCESCHINI BUENO, 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400

## SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL

**Nº 20590/2025**

Número do Processo: /

Interessado: Internet

Certifica que compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, é atribuído ao imóvel abaixo identificado, para fim de calculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo descritos:

Inscrição **03.03.025.0031.001** IdFísico **59145** Situação: **Ativo**

Empreendimento Bloco Torre

Pavimento Apartamento

Gleba

Local do Imóvel **13186-650 - RUA RIO TAPAJOS, 1385**

Bairro **JARDIM INTERLAGOS** Quadra: **F** Lote: **1**

Exercício de Lançamento	<b>2025</b>	Valor Venal Territorial	<b>135.370,75</b>
Área Terreno	<b>300.43</b>	Valor Venal Predial	<b>256.500,66</b>
Área Edificada	<b>224.02</b>	Valor Venal Excesso	<b>0,00</b>
		Valor Venal Imóvel	<b>391.871,41</b>

HORTOLANDIA, 27 de Julho de 2025

Esta Certidão é valida até:31/12/2025

Data Geração: 27/07/2025

Data Emissão: 27/07/2025

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <http://www2.hortolandia.sp.gov.br/>

Identificação 233047

Número da Certidão: 20590/2025

Chave validação: GWHPW-OYYCO

Controle: 59145

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

Fonte das informações emitida pela internet: site da Prefeitura Municipal de Hortolândia

## Valor médio de mercado da área construída do imóvel (fls.51) até julho 2025 (folha 1 de 4)

Fonte das informações: site Viva Real

[https://www.vivareal.com.br/venda/sp/hortolandia/bairros/jardim-interlagos/casa\\_residencial/?onde=%2CS%C3%A3o+Paulo%2CHortol%C3%A2ndia%2CBairros%2CJardim+Interlagos%2C%2C%2Cneighborhood%2CBR%3ESao+Paulo%3ENULL%3EHortolandia%3EBarrios%3EJardim+Interlagos%2C-22.890493%2C-47.209971%2C&tipos=casa\\_residencial&pagina=3&transacao=venda](https://www.vivareal.com.br/venda/sp/hortolandia/bairros/jardim-interlagos/casa_residencial/?onde=%2CS%C3%A3o+Paulo%2CHortol%C3%A2ndia%2CBairros%2CJardim+Interlagos%2C%2C%2Cneighborhood%2CBR%3ESao+Paulo%3ENULL%3EHortolandia%3EBarrios%3EJardim+Interlagos%2C-22.890493%2C-47.209971%2C&tipos=casa_residencial&pagina=3&transacao=venda)

Valor médio por metro quadrado	<b>R\$ 3.276,61</b>
Área total edificada	<b>224,02 m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR TOTAL EM 2025 (multiplicação do valor médio x área total edificada)</b>	<b>R\$ 686.110,53</b>

Valor médio por m <sup>2</sup>	Valor mínimo por m <sup>2</sup>	Valor máximo por m <sup>2</sup>
<b>R\$ 3.062,72</b>	<b>R\$ 2.045,45</b>	<b>R\$ 4.625,00</b>

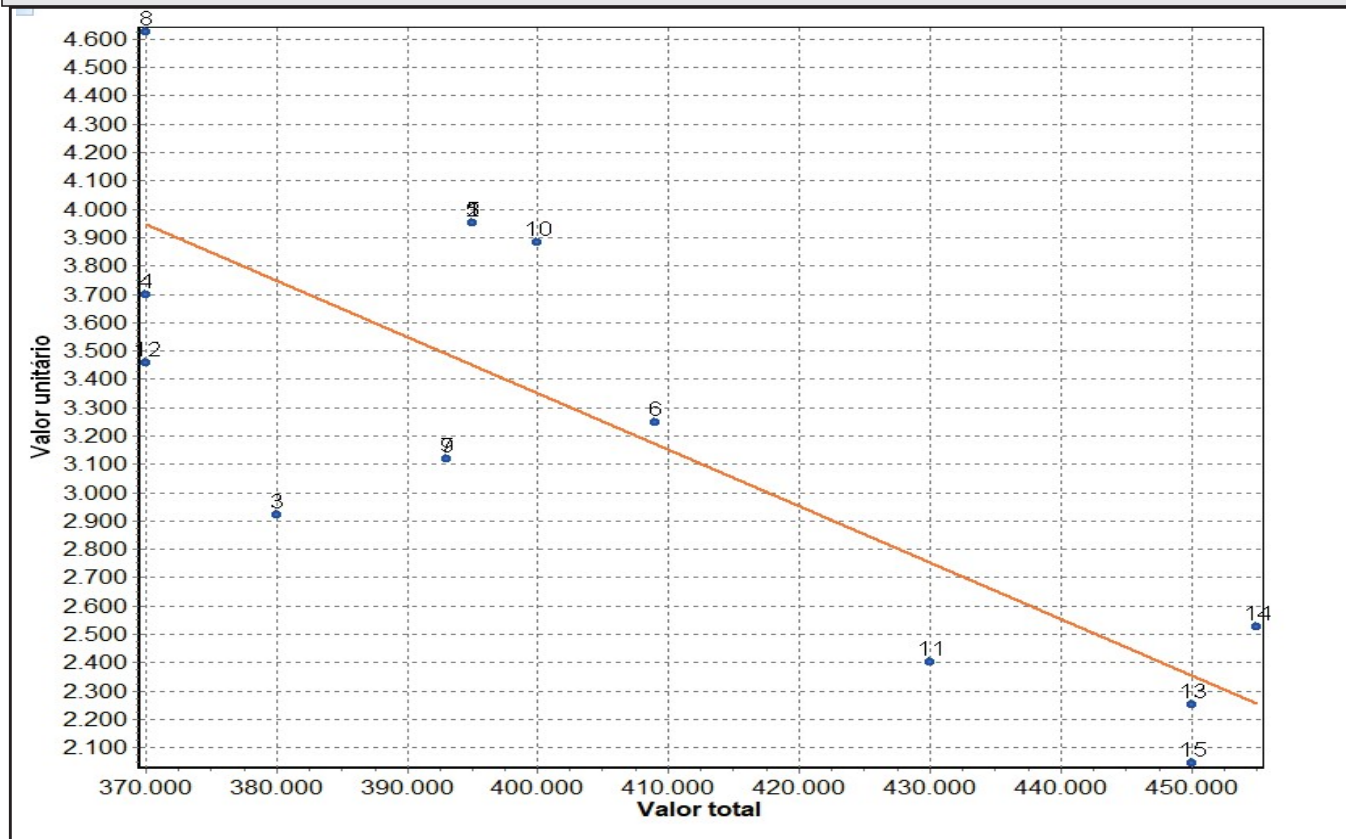
Segue abaixo dados dos elementos amostrais coletados:

Informante e endereço	Área por m <sup>2</sup>	Valor unitário por m <sup>2</sup>	Valor total
Cód. anunciante: 24758   Cód. Viva Real: 2815682905 Rua Rio da Prata, 21	100	R\$ 3.950,00	R\$ 395.000,00
Cód. anunciante: CA0075   Cód. Viva Real: 2791938818 Rua Rio Piracicaba, 22	100	R\$ 3.950,00	R\$ 395.000,00
Cód. anunciante: CA1225   Cód. Viva Real: 2802249118	130	R\$ 2.923,08	R\$ 380.000,00
Cód. anunciante: CA1079   Cód. Viva Real: 2754839920 Rua Rio Tapajós, 104	100	R\$ 3.700,00	R\$ 370.000,00
Cód. anunciante: CAH071_2-3559824   Cód. Viva Real: 2811134837	100	R\$ 3.950,00	R\$ 395.000,00
Cód. anunciante: CA011615   Cód. Viva Real: 2813755761126	126	R\$ 3.246,03	R\$ 409.000,00
Cód. anunciante: 25197   Cód. Viva Real: 2815682881 Rua Rio Itapecurumirim, 67	126	R\$ 3.119,05	R\$ 393.000,00
Cód. anunciante: CA0193   Cód. Viva Real: 2751095311 Rua Rio Grande da Serra, 13	80	R\$ 4.625,00	R\$ 370.000,00
Cód. anunciante: 26752   Cód. Viva Real: 2815683242 Rua Rio Itapecurumirim, 67	126	R\$ 3.119,05	R\$ 393.000,00
Cód. anunciante: CA01368   Cód. Viva Real: 279636284 Rua Nicolau Martins, 100	103	R\$ 3.883,50	R\$ 400.000,00
Cód. anunciante: LF9483336   Cód. Viva Real: 2725783 Rua Rio Itapecurumirim, 190	179	R\$ 2.402,23	R\$ 430.000,00
Cód. anunciante: CA01292   Cód. Viva Real: 2779975914 107	107	R\$ 3.457,94	R\$ 370.000,00
Cód. anunciante: CA312052   Cód. Viva Real: 28237496 Rua Rio Grande da Serra, 185	200	R\$ 2.250,00	R\$ 450.000,00
Cód. anunciante: CA000296   Cód. Viva Real: 27429392 Rua Rio Grande da Serra, 215	180	R\$ 2.527,78	R\$ 455.001,00
Cód. anunciante: CA00206   Cód. Viva Real: 273310251 Rua Joaquim Marcelino Leite, 1550	220	R\$ 2.045,45	R\$ 450.000,00



# Valor médio de mercado da área construída do imóvel (fls.51) até julho 2025 (folha 2 de 4)

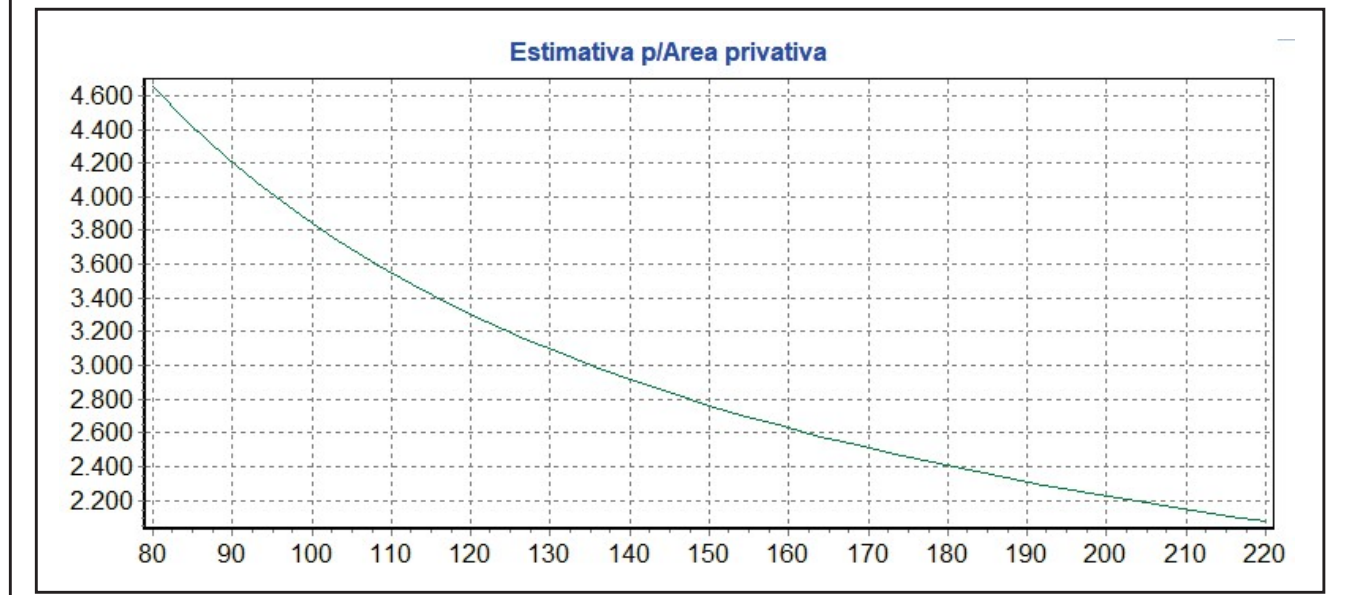
## RESULTADOS



	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,989602302	0,989602302
Coef. de determinação	0,979312717	0,979312717
Desvio padrão	111,6213807	111,6213807

### Função Estimativa:

Valor unitário =  
 +600,9167682  
 +324341,9438 / Area privativa



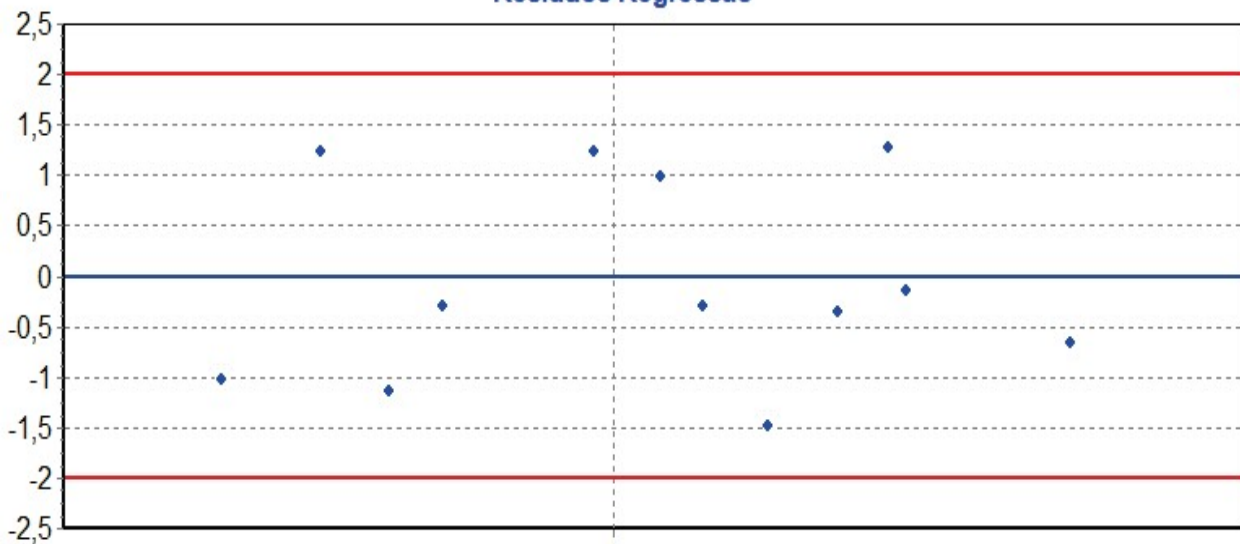


## Valor médio de mercado da área construída do imóvel (fls.51) até julho 2025 (folha 3 de 4)

### R E S Í D U O S

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	8,28	8,28	0,00	0,00%	-0,15
2	8,28	8,28	0,00	0,00%	-0,15
3	7,98	7,98	0,00	0,00%	1,23
4	8,22	8,22	0,00	0,00%	-0,36
5	8,28	8,28	0,00	0,00%	-0,15
6	8,09	8,09	0,00	0,00%	-0,29
7	8,05	8,05	0,00	0,00%	0,98
8	8,44	8,44	0,00	0,00%	-0,67
9	8,05	8,05	0,00	0,00%	0,98
10	8,26	8,26	0,00	0,00%	1,28
11	7,78	7,78	0,00	0,00%	-1,15
12	8,15	8,15	0,00	0,00%	-1,48
13	7,72	7,72	0,00	0,00%	1,24
14	7,84	7,84	0,00	0,00%	-0,30
15	7,62	7,62	0,00	0,00%	-1,03

Resíduos Regressão

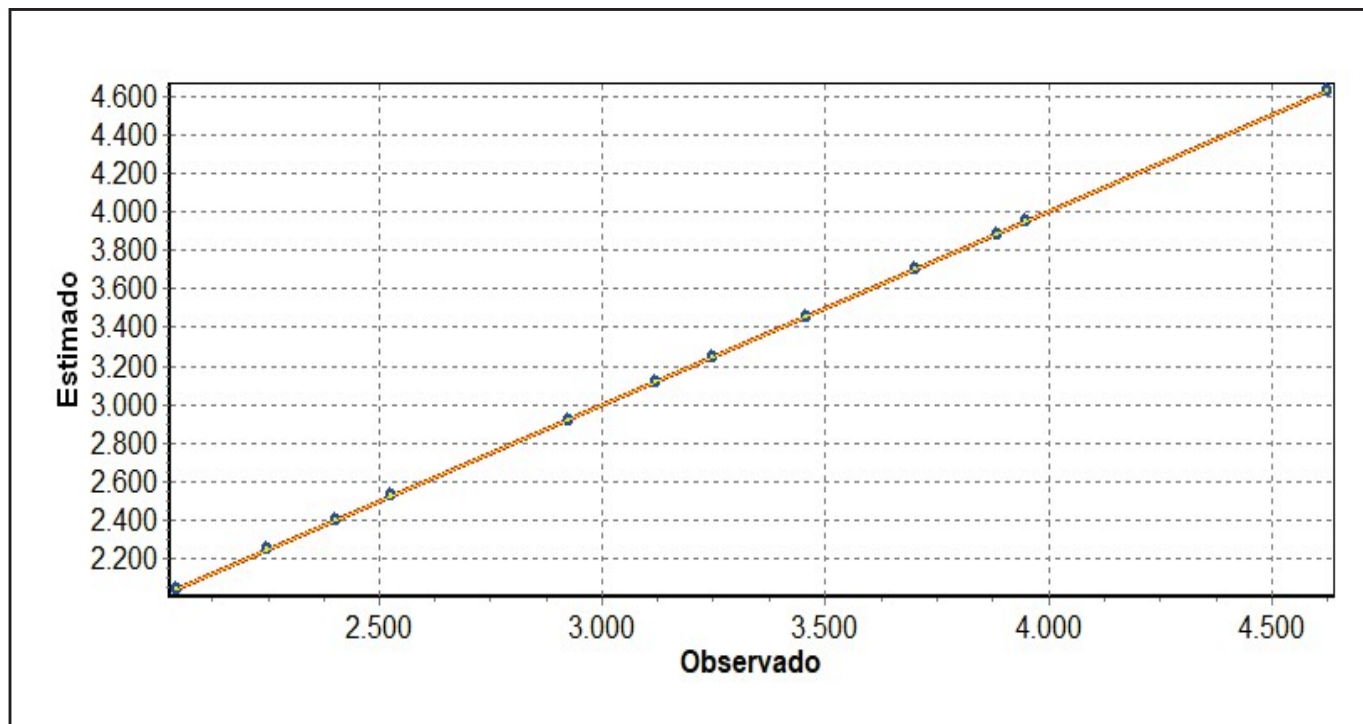




## Valor médio de mercado da área construída do imóvel (fls.51) até julho 2025 (folha 4 de 4)

### A D E R Ê N C I A

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	3.950,00	3.950,00	0,00	0,00%	-0,19	-0,15
2	3.950,00	3.950,00	0,00	0,00%	-0,19	-0,15
3	2.923,08	2.923,08	0,00	0,00%	1,16	1,23
4	3.700,00	3.700,00	0,00	0,00%	-0,42	-0,36
5	3.950,00	3.950,00	0,00	0,00%	-0,19	-0,15
6	3.246,03	3.246,03	0,00	0,00%	-0,31	-0,29
7	3.119,05	3.119,05	0,00	0,00%	0,98	0,98
8	4.625,00	4.625,00	0,00	0,00%	-0,99	-0,67
9	3.119,05	3.119,05	0,00	0,00%	0,98	0,98
10	3.883,50	3.883,50	0,00	0,00%	1,60	1,28
11	2.402,23	2.402,23	0,00	0,00%	-0,88	-1,15
12	3.457,94	3.457,94	0,00	0,00%	-1,65	-1,49
13	2.250,00	2.250,00	0,00	0,00%	0,89	1,24
14	2.527,78	2.527,78	0,00	0,00%	-0,24	-0,30
15	2.045,45	2.045,45	0,00	0,00%	-0,67	-1,03



## Valor médio de mercado da área do terreno do imóvel (fls.51) até julho 2025 (folha 1 de 4)

### Fonte das informações:

site **OLX** <https://www.olx.com.br/imoveis/terrenos/lotes/estado-sp/grande-campinas/hortolandia/jardim-interlagos>

site **Viva Real** [https://www.vivareal.com.br/venda/sp/hortolandia/bairros/jardim-das-figueiras-ii/lote-terreno\\_residencial/](https://www.vivareal.com.br/venda/sp/hortolandia/bairros/jardim-das-figueiras-ii/lote-terreno_residencial/)

Valor médio por metro quadrado	<b>R\$ 1.399,17</b>
Área total do terreno	<b>303,43 m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR TOTAL EM 2025</b> (multiplicação do valor médio x área total do terreno)	<b>R\$ 424.550,15</b>

ESTIMATIVA APURADA POR ESTATÍSTICA CIENTÍFICA		
Vr. Médio de mercado em 2 por m <sup>2</sup>	Vr. Mínimo de mercado em 2 por m <sup>2</sup>	Vr. Máximo de mercado em 2 por m <sup>2</sup>
<b>R\$ 1.399,17</b>	<b>R\$ 1.241,83</b>	<b>R\$ 1.556,51</b>

Segue abaixo dados dos elementos amostrais coletados de imóveis anunciados em localidades próximas:

Informante	Área total por m <sup>2</sup>	Valor unitário por m <sup>2</sup>	Valor total
Código do anúncio: TE0039 Jardim Interlagos - site OLX	286	R\$ 804,20	R\$ 230.000,00
Código do anunciante: 988 - Jardim Santa Clara do Lago II - Código no Viva Real: 2710916533	257	R\$ 972,76	R\$ 250.000,00
Código do anunciante: TE274844 - Jardim Santa Clara do Lago II - Código no Viva Real: 2807919452	190	R\$ 973,68	R\$ 185.000,00
Código do anunciante: 999 - Jardim Santa Clara do Lago II - Código no Viva Real: 2713421099	203	R\$ 985,22	R\$ 200.000,00
Código do anunciante: TE4997 - Jardim Santa Clara do Lago II - Código no Viva Real: 2811287473	370	R\$ 716,22	R\$ 265.000,00
Código do anunciante: TE0841 - Jardim Santa Clara do Lago II - Código no Viva Real: 2811155342	274	R\$ 985,40	R\$ 270.000,00
Código do anunciante: TE0058 - Jardim Santa Clara do Lago II - Código no Viva Real: 2801655654	312	R\$ 801,28	R\$ 250.000,00
Código do anunciante: TE1065 - Jardim Santa Clara do Lago II - Código no Viva Real: 2821714419	254	R\$ 1.023,62	R\$ 260.000,00
Código do anunciante: 690531106-39 - Jardim Santa Clara do Lago II - Código no Viva Real: 2821444975	370	R\$ 662,16	R\$ 245.000,00



## Valor médio de mercado da área do terreno do imóvel (fls.51) até julho 2025 (folha 2 de 4)

### R E S U L T A D O S

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,874527422	0,874527422
Coef. de determinação	0,764798213	0,764798213
Desvio padrão	70,13752754	70,13752754

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Valor unitário	279,56	190,00	370,00	-1,86	-4,77	0,20	x
Área privativa	880,50	662,16	1.023,62	1.399,17	12,58	0,00	y

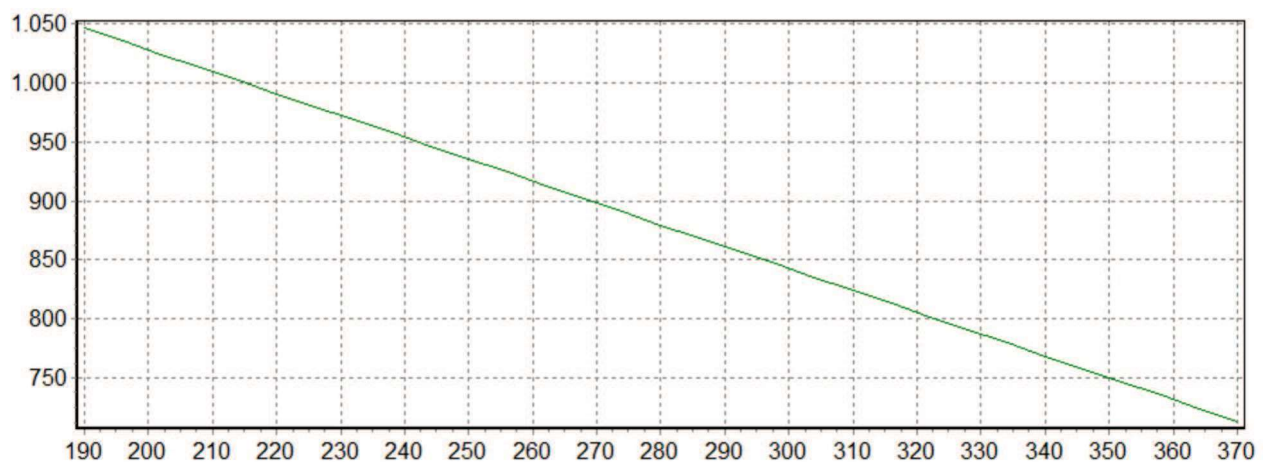
### Análise da Variância

Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	111970,9056	1	111970,9056	22,76167858
Não explicada	34434,90939	7	4919,27277	
Total	146405,815	8		

### Função Estimativa:

Área privativa =  
 +1399,173763  
 -1,855335401 \* Valor unitário

Estimativa p/ Valor unitário

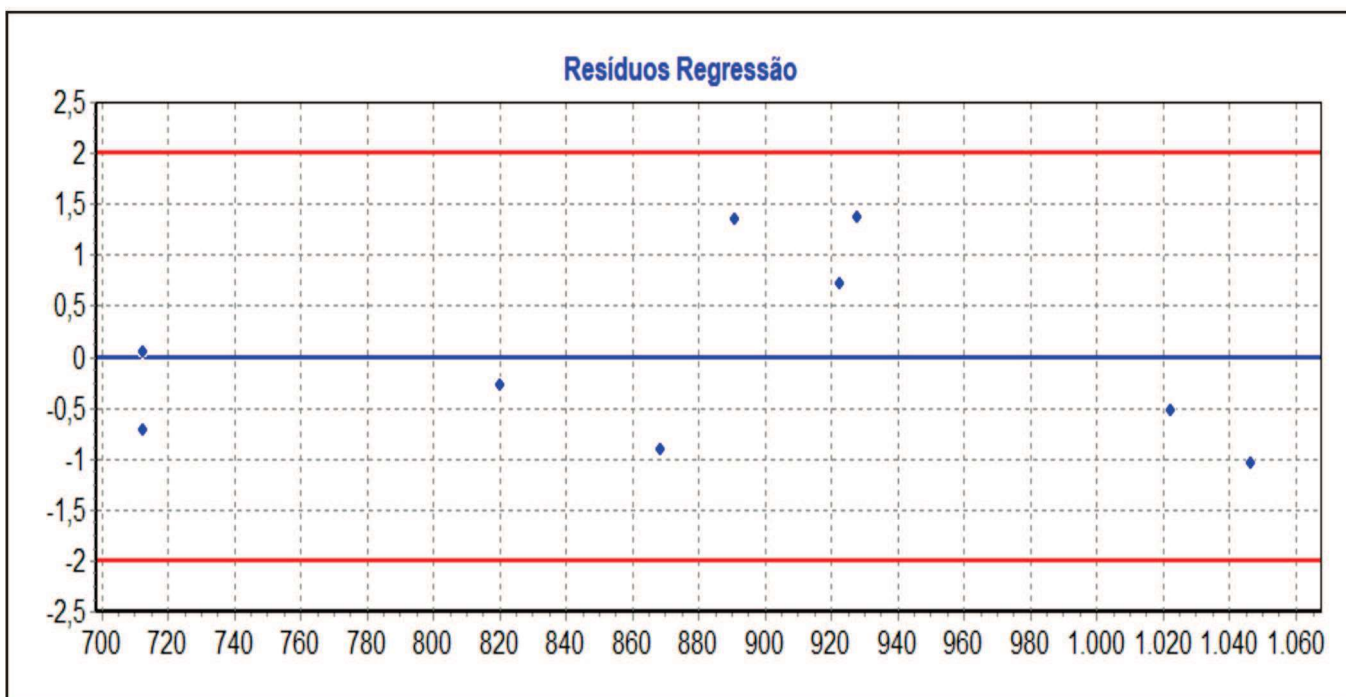




## Valor médio de mercado da área do terreno do imóvel (fls.51) até julho 2025 (folha 3 de 4)

### RESÍDUOS

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	804,20	868,55	-64,35	-8,00%	-0,92
2	972,76	922,35	50,41	5,18%	0,72
3	973,68	1.046,66	-72,98	-7,50%	-1,04
4	985,22	1.022,54	-37,32	-3,79%	-0,53
5	716,22	712,70	3,52	0,49%	0,05
6	985,40	890,81	94,59	9,60%	1,35
7	801,28	820,31	-19,03	-2,37%	-0,27
8	1.023,62	927,92	95,70	9,35%	1,36
9	662,16	712,70	-50,54	-7,63%	-0,72

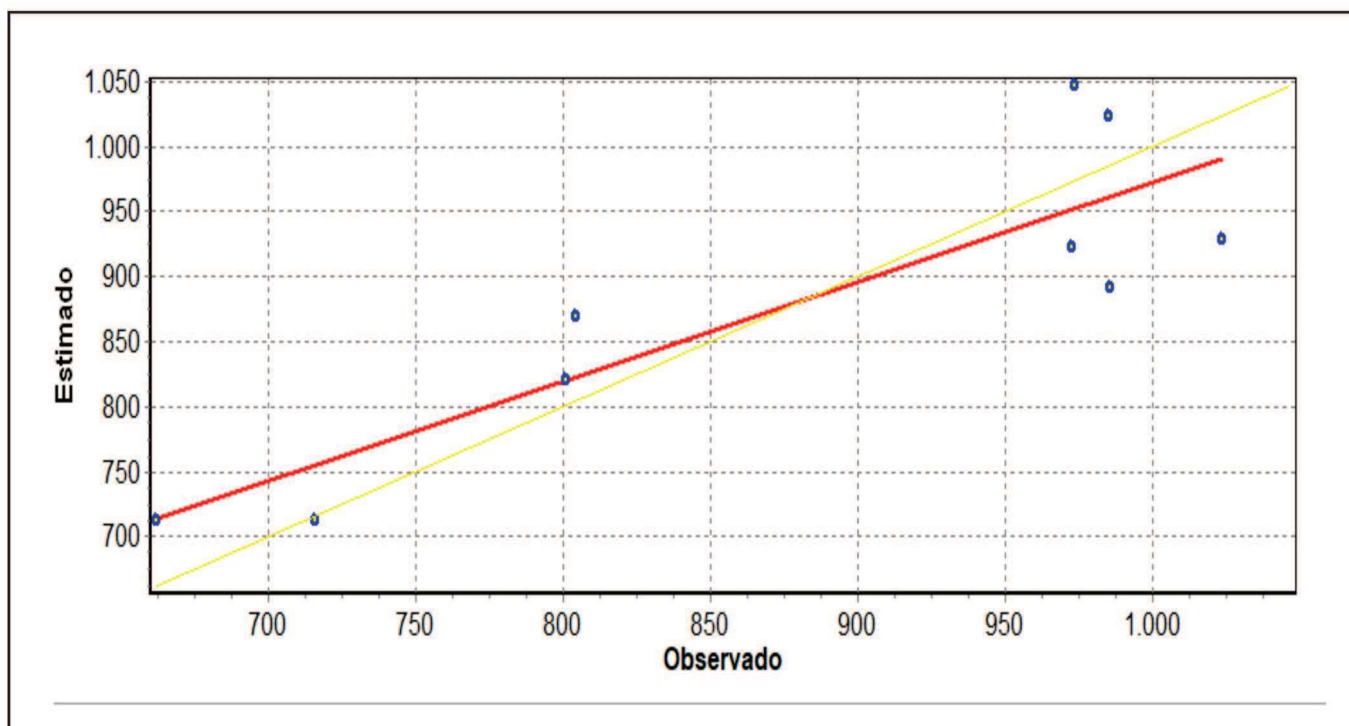




## Valor médio de mercado da área do terreno do imóvel (fls.51) até julho 2025 (folha 4 de 4)

### A D E R Ê N C I A

Dado	Observado	Estimado
1	804,20	868,55
2	972,76	922,35
3	973,68	1.046,66
4	985,22	1.022,54
5	716,22	712,70
6	985,40	890,81
7	801,28	820,31
8	1.023,62	927,92
9	662,16	712,70





## Após DECISÃO (fls.32/33) segue abaixo atualização do valor da dívida da executada de R\$ 426.367,78 (fls.11/14) até julho/2025

Valor Nominal R\$ 426.367,78

Indexador e metodologia de cálculo TJSP

IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.

Atualização monetária, Multa (%) 10 %, Honorários (%) 10 %

Periodicidade Mensal

Metodologia de cálculo Calculado pro-rata die.

Valor corrigido para julho de 2025.....	(=) R\$ 430.509,31
Multa (10%).....	(+) R\$ 43.050,93
Sub Total.....	(=) R\$ 473.560,24
Honorários (10%).....	(+) R\$ 47.356,02
<b>Valor total.....</b>	<b>(=) R\$ 520.916,26</b>

<b>Termo inicial</b>	<b>Termo final</b>	<b>Variação do período</b>	<b>Valor</b>
28/09/2022	01/10/2022	-0,0954 (%)	425.960,99
01/10/2022	01/11/2022	-0,9700 (%)	421.829,17
01/11/2022	01/12/2022	-0,5600 (%)	419.466,92
01/12/2022	01/01/2023	0,4500 (%)	421.354,52
01/01/2023	01/02/2023	0,2100 (%)	422.239,37
01/02/2023	01/03/2023	-0,0600 (%)	421.986,03
01/03/2023	01/04/2023	0,0500 (%)	422.197,02
01/04/2023	01/05/2023	-0,9500 (%)	418.186,15
01/05/2023	01/06/2023	-1,8400 (%)	410.491,52
01/06/2023	01/07/2023	-1,9300 (%)	402.569,04
01/07/2023	01/08/2023	-0,7200 (%)	399.670,54
01/08/2023	01/09/2023	-0,1400 (%)	399.111,00
01/09/2023	01/10/2023	0,3700 (%)	400.587,71
01/10/2023	01/11/2023	0,5000 (%)	402.590,65
01/11/2023	01/12/2023	0,5900 (%)	404.965,93
01/12/2023	01/01/2024	0,7400 (%)	407.962,68
01/01/2024	01/02/2024	0,0700 (%)	408.248,26
01/02/2024	01/03/2024	-0,5200 (%)	406.125,36
01/03/2024	01/04/2024	-0,4700 (%)	404.216,58
01/04/2024	01/05/2024	0,3100 (%)	405.469,65
01/05/2024	01/06/2024	0,8900 (%)	409.078,33
01/06/2024	01/07/2024	0,8100 (%)	412.391,86
01/07/2024	01/08/2024	0,6100 (%)	414.907,45
01/08/2024	01/09/2024	0,2900 (%)	416.110,68
01/09/2024	01/10/2024	0,6200 (%)	418.690,57
01/10/2024	01/11/2024	1,5200 (%)	425.054,67
01/11/2024	01/12/2024	1,3000 (%)	430.580,38
01/12/2024	01/01/2025	0,9400 (%)	434.627,83
01/01/2025	01/02/2025	0,2700 (%)	435.801,33
01/02/2025	01/03/2025	1,0600 (%)	440.420,82
01/03/2025	01/04/2025	-0,3400 (%)	438.923,39
01/04/2025	01/05/2025	0,2400 (%)	439.976,81
01/05/2025	01/06/2025	-0,4900 (%)	437.820,92
<b>01/06/2025</b>	<b>01/07/2025</b>	<b>-1,6700 (%)</b>	<b>430.509,31</b>

**A Excelentíssima Senhora Juiza de Direito**  
**Dra. MARTA BRANDÃO PISTELLI**  
**do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**  
**3ª Vara Cível - Fórum de Hortolândia**  
**FÓRUM DESEMBARGADOR "ODILON DA COSTA MANSO"**

Eu **DIVANYR CORRÊA BATISTA**, Perito Judicial, nomeado nos autos em epígrafe, venho mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar que a análise do Processo nº 0004618-14.2022.8.26.0229 foi feita de maneira imparcial, sem qualquer influência das partes envolvidas, com o propósito de trazer as respostas as questões, agregando conhecimento para a tomada de decisão.

Estou plenamente convicto de ter prestado o melhor trabalho e dessa forma contribuído para elucidação dos fatos através de fundamentos coerentes e identificáveis em linguagem clara e objetiva.

Termos em que peço deferimento.

Registro, 27 de julho de 2025.

**DIVANYR CORRÊA BATISTA**  
**PERITO JUDICIAL**  
**CRC 1SP-354385/O-2**  
**(13) 99651-4005**



Documento assinado digitalmente

**DIVANYR CORREA BATISTA**

Data: 16/04/2025 00:45:09-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>