TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Rua Angelo de Biagi, 314, Apartamento 23, Bloco 05 - Condomínio Residencial Cachoeirinha IV - Jardim Ciranda, Botucatu - SP, CEP: 18604-290**.

O parecer foi solicitado por **Condomínio Residencial Cachoeirinha IV**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **37.642.797/0001-30**, com data base em **21/07/2026** e referência ao processo nº **1008135-38.2023.8.26.0079**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel do tipo apartamento, situado na Rua Angelo de Biagi, nº 314, apartamento 23, Bloco 05, integrante do Condomínio Residencial Cachoeirinha IV, no bairro Jardim Ciranda, município de Botucatu/SP, dispondo de 54,98m² de utilização exclusiva, 6,63m² de espaços compartilhados e superfície global de 61,61m². Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2° Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu - SP** sob nº **57.365**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R$ 1.573,88.**

Memória de cálculo: 54,98m² X R$ 1.573,88/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R$ 86.532,36

Lygia menezes

Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL RIBEIRO LORENZI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 12:04 , sob o número WBTU26700654998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008135-38.2023.8.26.0079 e código LhPLs0pH.

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 21/07/2026
Solicitante do parecer técnico:Condomínio Residencial Cachoeirinha IV
Inscrito no CNPJ/CPF: 37.642.797/0001-30

Finalidade do Parecer

Esse presente documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

Dados do Imóvel

Matrícula: 57.365 - 2° Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu - SP
Descrição: Imóvel do tipo apartamento, situado na Rua Angelo de Biagi, nº 314, apartamento 23, Bloco 05, integrante do Condomínio Residencial Cachoeirinha IV, no bairro Jardim Ciranda, município de Botucatu/SP, dispondo de 54,98m² de utilização exclusiva, 6,63m² de espaços compartilhados e superfície global de 61,61m².

Análise Utilizada

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

Documentos Utilizados

Certidão de Matrícula.

Considerações Finais sobre o Imóvel

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R$ 87.424,45** referente ao mês de **julho de 2026.**

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP N°314233-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL RIBEIRO LORENZI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 12:04 , sob o número WBTU26700651998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008135-38.2023.8.26.0079 e código LhPLs0p1.

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- Processo: 1008135-38.2023.8.26.0079
- Solicitante: Condomínio Residencial Cachoeirinha IV
- CPF/CNPJ: 37.642.797/0001-30

Resumo do Parecer

- Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- Valor de Mercado: **R$ 91.884,88**



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL RIBEIRO LORENZI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 12:04 , sob o número WBTU26700654998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008135-38.2023.8.26.0079 e código LhPLs0pH.

Data da Avaliação	**21/07/2026**
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Angelo de Biagi, 314, Apartamento 23, Bloco 05 - Condomínio Residencial Cachoeirinha IV - Jardim Ciranda, Botucatu - SP, CEP: 18604-290
Descrição do Imóvel	Unidade habitacional instalada na Rua Angelo de Biagi, nº 314, apartamento 23, Bloco 05, pertencente ao Condomínio Residencial Cachoeirinha IV, localizado no Jardim Ciranda, em Botucatu/SP, apresentando 54,98m² de área de uso privativo, 6,63m² correspondentes às dependências comuns e dimensão total de 61,61m².
Dados Cadastrais	Matrícula 57.365 do 2° Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu - SP
Mercado	De acordo com a especialização do profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R$ 1.671,24
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R$ 1.671,24 x 54,98m² = **R$ 91.884,88**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL RIBEIRO LORENZI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/07/2026 às 12:04 , sob o número WBTU26700654998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008135-38.2023.8.26.0079 e código LhPLs0pH.