Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Botucatu/SP.

Processo digital: n° **0002043-95.2022.8.26.0079**
Ação: **Cumprimento de sentença - Fixação**
Requerente(s): **LUAN HENRIQUE SANTOS BOTINE**
Requerido(s): **LUCAS HENRIQUE BOTINE**

Jaime Francisco Cardoso Romeiro, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA SP 060.157.903-3, **perito judicial** nomeado nos autos da ação em epígrafe**,** tendo concluído o honroso trabalho, para o qual o designado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu:

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA (AVALIAÇÃO)

Cel.: 11 9 8166-1240, Cel.: 11 9 4107-1240
jaime.fcr@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

Sumário

CAPÍTULOS

1	ESCOPO DO TRABALHO
2	VISTORIA(S) TÉCNICA(S)
3	ANÁLISE TÉCNICA
4	CONCLUSÃO TÉCNICA
5	RESPOSTAS PARA OS QUESITOS
6	TERMO DE ENCERRAMENTO

Não contém anexos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

1 ESCOPO DO TRABALHO

Após compulsar o processado, constata-se que escopo desta perícia, em essência, norteia-se exclusivamente em apurar o valor de mercado do imóvel denominado apartamento 12 do bloco 1 no Condomínio Residencial Cachoeirinha II, localizado na Avenida Deputado Brás de Assis Nogueira, 1251, Jardim Ciranda, município de Botucatu.

Destaca-se que, em consonância com o preconizado no Art.473 §1 do C.P.C., a elaboração deste trabalho aplica uma linguagem simples, cuja análise apresentada se norteia pela objetividade.

Considera-se ainda que o texto apresentado neste trabalho é destinado ao bom entendimento de profissionais alheios à esfera técnica da engenharia, desta forma, na medida do possível, especificidades são evitadas.

Uma das premissas que norteiam este trabalho é considerar como legítimo o acervo técnico documental acostados aos autos de interesse para esta perícia.

Cel.: 11 9 8166-1240, Cel.: 11 9 4107-1240
jaime.fcr@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

2 VISTORIA(S) TÉCNICA(S)

2.1) Inspeção Técnica (15/06/2026)

Às fls. 414/415 dos autos, apresenta-se em conformidade com o preconizado no Artigo 474 do C.P.C., a petição requerendo a Vossa Excelência para que intime as partes, cientificando-as, da data e horário da inspeção técnica (início da produção da prova).

Assim na data de 15 de junho de 2026, a partir das 14:00 h foram iniciados os trabalhos periciais no imóvel localizado à Avenida Deputado Brás de Assis Nogueira, 1251, apartamento 12 do bloco 1, município de Botucatu, estado de São Paulo.

2.1.1) Breve descrição dos trabalhos:

Durante a vistoria, este subscritor efetuou inspeção técnica no imóvel avaliando objeto da matrícula 55.918 do 2º CRI de Botucatu, conforme trecho reproduzido a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

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

REGISTRO GERAL
C.N.S. 12.380-2

matrícula	ficha
= 55.918 =	= 1 =

Botucatu, 15 de Julho de 2019

APARTAMENTO 12, localizado no 1º andar, do Bloco 1, no empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA II", com frente para a rua D, prolongamento da Avenida A, sob nº 1251, 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 e com a unidade de "final 1"; pelo lado direito com área de circulação; pelo lado esquerdo com área de circulação; e pelos fundos com área de circulação, possui a área privativa de 54,98 m², a área comum de 6,60 m², perfazendo a área total construída de 61,58 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0039632 no terreno e nas demais coisas de uso comum.
Identificação municipal: 11.0245.0002 (área maior).

A partir desta descrição, para proceder a avaliação do imóvel em questão, obtêm-se a área construída de 61,58 m².

No local, foi encontrada a moradora, que se encontrava enferma, porém gentilmente ofereceu acesso ao interior do imóvel, para que fosse possível apurar o estado de conservação e as características construtivas do bem a ser avaliado.

Trata-se de um apartamento de uso residencial com sala, varanda, cozinha, banheiro e 2 dormitórios, com piso cerâmico e esquadrias metálicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

O estado de conservação é apenas regular, pois demanda de pintura, porém de uma forma geral apresenta boas condições de habitabilidade.

A moradora, encontrada no local, declarou desconhecer o processo, sendo apenas locatária, mas ofereceu acesso ao interior do imóvel.

Ressalta-se que a mesma se encontrava muito enferma, razão pela qual, os trabalhos foram promovidos com a maior brevidade possível, para não interferir com o seu descanso necessário.

De qualquer modo, foi possível colher, à saciedade, os elementos necessários em campo para subsidiar a presente análise pericial.

Assim, visando melhor entendimento geral, procedeu-se durante os trabalhos a realização de uma série de registros fotográficos digitais que ilustram a benfeitoria inspecionada (apresentados no item 2.1.4 deste laudo).

Cel.: 11 9 8166-1240, Cel.: 11 9 4107-1240
jaime.fcr@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

2.1.2) Localização do imóvel vistoriado:

O imóvel em pauta consiste em uma residência unifamiliar, caracterizada como um apartamento, do Condomínio Residencial Cachoeirinha II, situado à Avenida Deputado Brás de Assis Nogueira, 1251, Jardim Ciranda, município de Botucatu/SP.

Apresenta-se a seguir uma ilustração que representa a localização do imóvel vistoriado.



***Figura 01**: Planta geral de localização do imóvel avaliando.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

2.1.3) Presentes na inspeção técnica:

Não compareceram representantes das partes.

No local foi encontrada apenas a moradora, locatária, que permitiu acesso ao interior do imóvel avaliando:

- ✓ Sra. Jamile Silva de Moraes.

2.1.4) Reportagem Fotográfica, realizada neste evento:

A seguir são apresentadas reproduções fotográficas realizadas durante a vistoria realizada em **15 de junho de 2026**.



***Foto 01**: Entrada principal do Condomínio Residencial Cachoeirinha II, no nº 1251 da Avenida Deputado Brás de Assis Nogueira. Destaca-se que a entrada foi encontrada absolutamente aberta de forma permanente, sem porteiro ou qualquer segurança.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia



***Foto 02**: Vista geral do condomínio onde se encontra o Bloco 1, encontrado no final da via à esquerda da entrada. Observa-se que o acesso ao interior do condomínio se encontrava aberto.*



***Foto 03**: Vista geral do Bloco 1, onde se encontra o apartamento avaliando.*

Cel.: 11 9 8166-1240, Cel.: 11 9 4107-1240
jaime.fcr@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia



***Foto 04**: Vista da porta de entrada do Bloco 1, onde se encontra o apartamento avaliando.*

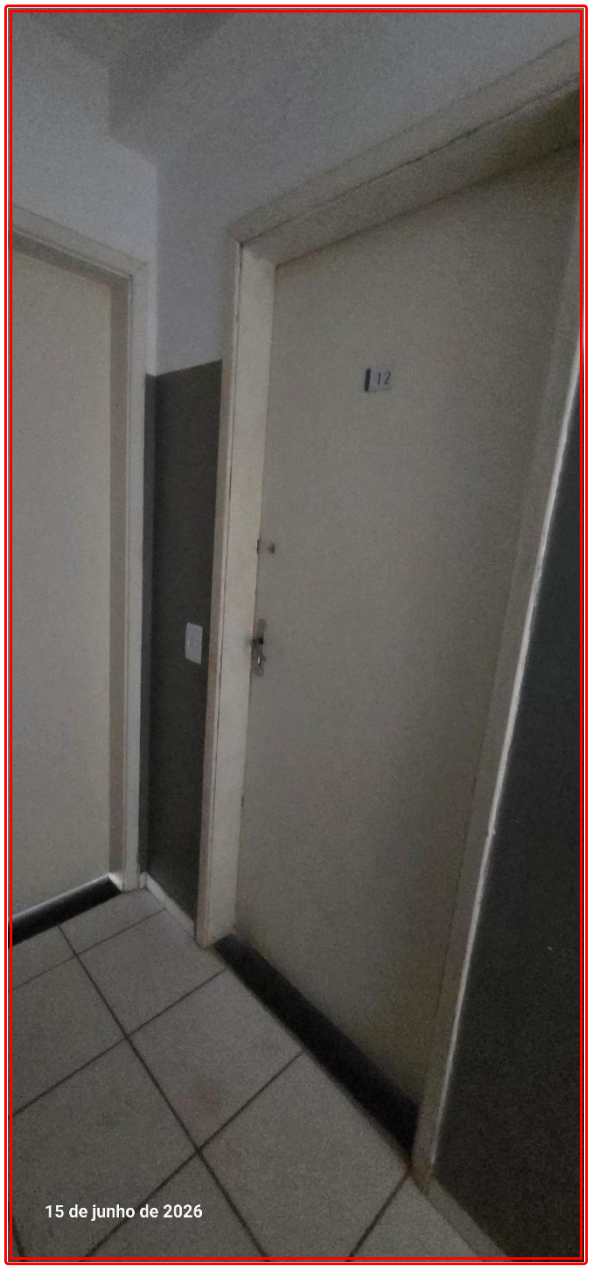


***Foto 05**: Vista da porta do apartamento avaliando encontrado no primeiro pavimento, denominado nº 12.*

Cel.: 11 9 8166-1240, Cel.: 11 9 4107-1240
jaime.fcr@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

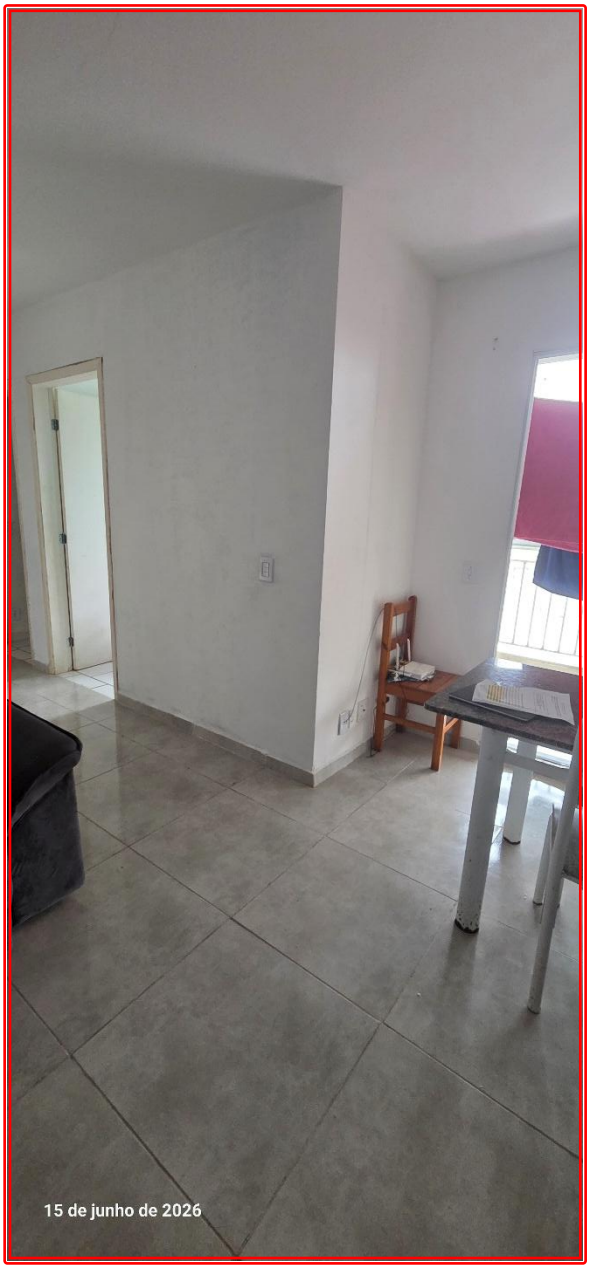


***Foto 06 (ao lado)**: Vista geral da sala, na qual foram observados sinais de carecia de manutenção e conservação (perda natural de desempenho da pintura).*

***Foto 07 (abaixo)**: Vista da varanda.*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia



***Foto 08**: Vista da cozinha/lavanderia do apartamento avaliando.*

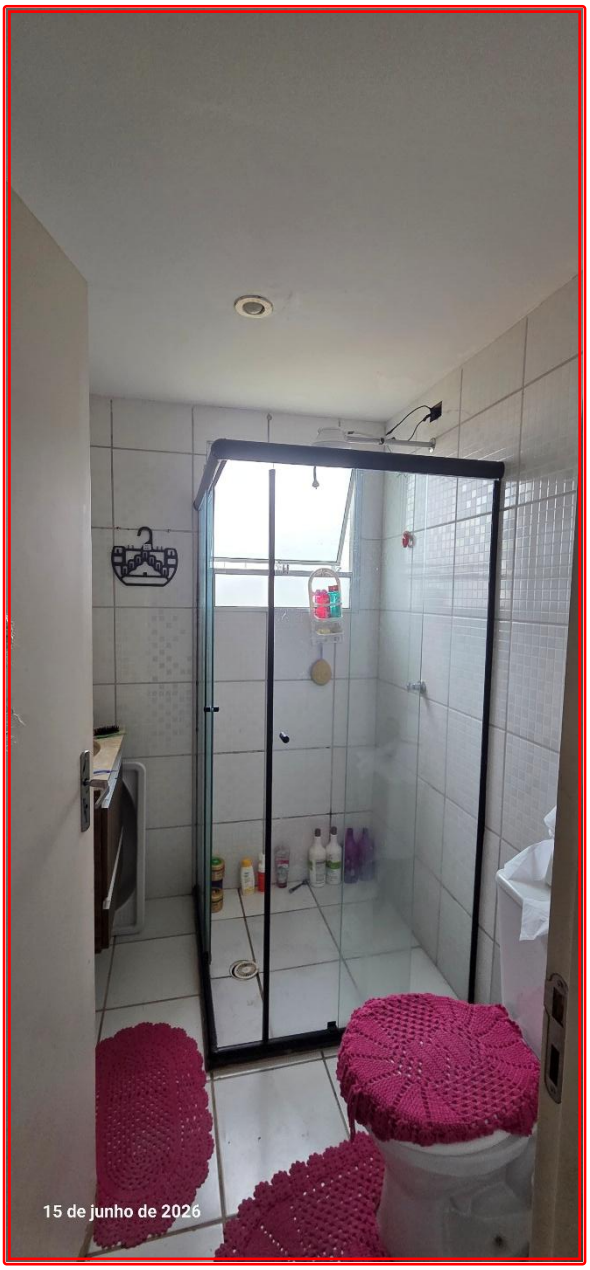


***Foto 09**: Vista do banheiro do apartamento avaliando.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia



***Foto 10**: Vista de um dormitório do apartamento avaliando. A pintura carece de conservação e manutenção.*

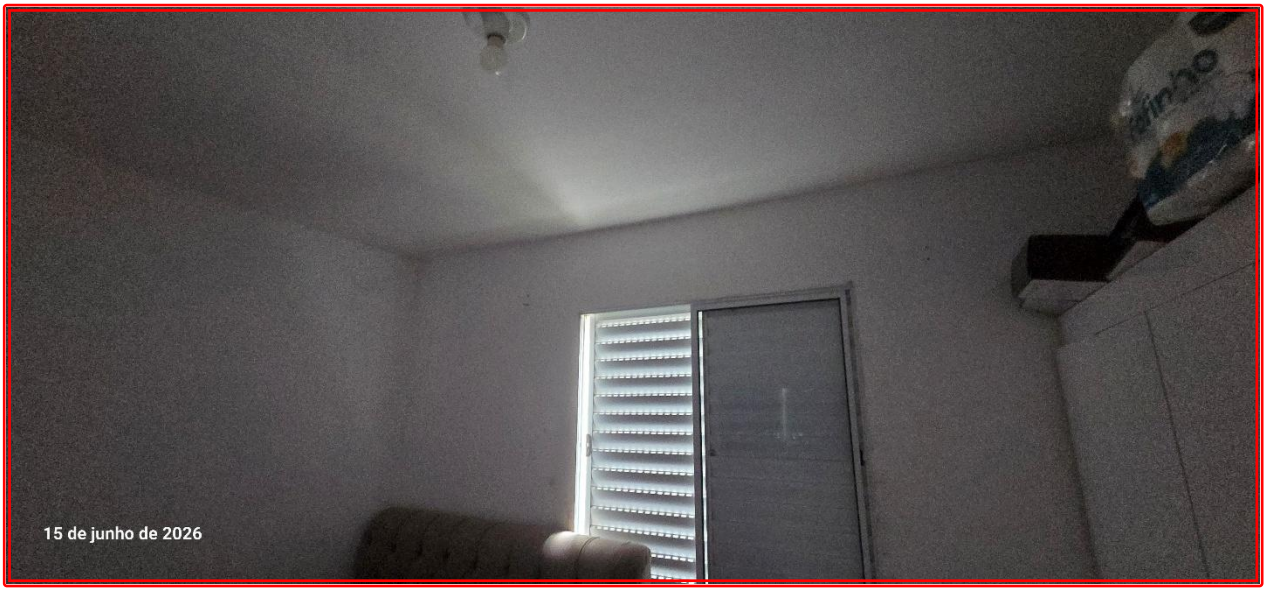


***Foto 11**: Vista do segundo dormitório do apartamento avaliando. Observação: em respeito a moradora enferma neste local, esta imagem foi realizada com pouca iluminação.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

3 ANÁLISE TÉCNICA

3.1) Generalidades

O presente estudo norteia-se exclusivamente a constatar o valor atual do imóvel inspecionado.

3.2) AVALIAÇÃO

3.2.1) Diretrizes Técnicas Normativas

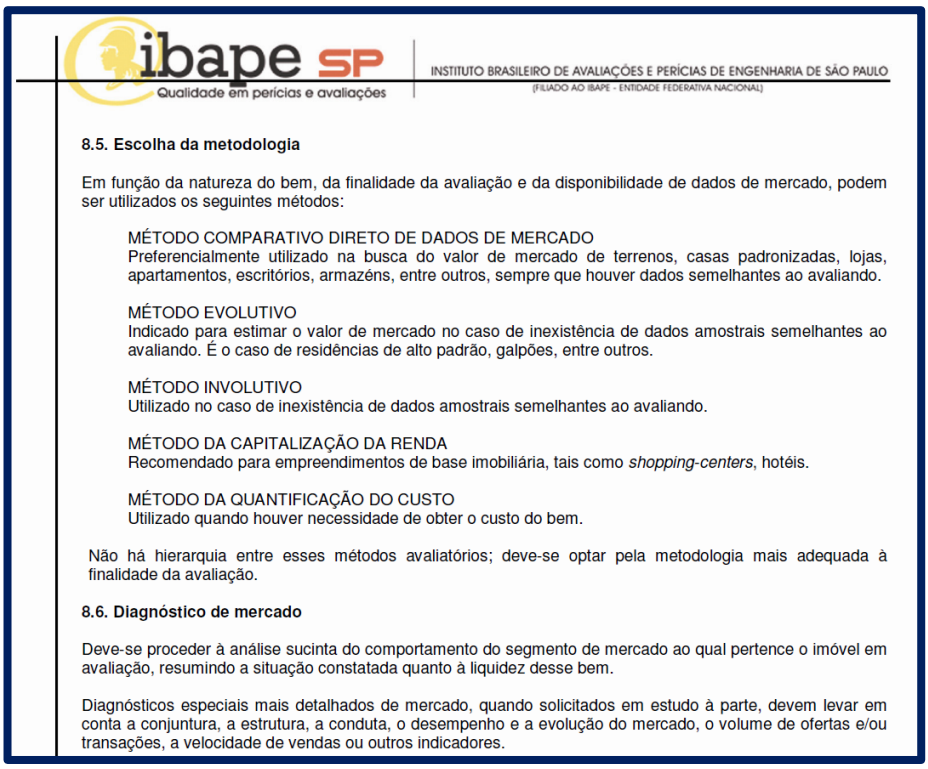
O presente Laudo Técnico obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações prescritas nas atuais Normas homologadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme colacionadas a seguir:

- **NBR 13.752/96** - Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- **NBR 14653-2/2011** – Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos;
- **IBAPE SP/2011** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

3.2.2) Metodologia de Avaliação

Consoante determina as citadas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, para avaliação de imóveis urbanos o engenheiro avaliador tem por critério técnico os seguintes métodos:



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO
Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO
Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA
Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO
Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

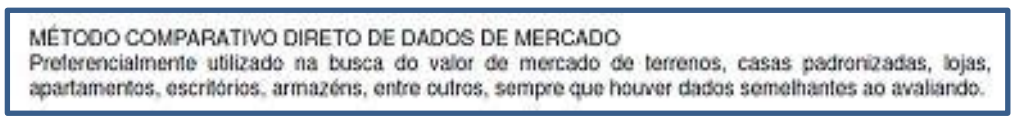
Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

8.6. Diagnóstico de mercado

Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desse bem.

Diagnósticos especiais mais detalhados de mercado, quando solicitados em estudo à parte, devem levar em conta a conjuntura, a estrutura, a conduta, o desempenho e a evolução do mercado, o volume de ofertas e/ou transações, a velocidade de vendas ou outros indicadores.

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado "Método Comparativo Direto", por atender as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.



MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

A metodologia elegida consiste em avaliar o apartamento, sendo que, neste caso, este procedimento, desde que contemple pesquisas no próprio condomínio ou análogos, embute no seu bojo, mesma localização (mesmo bairro) e os serviços e benefícios oferecidos para esta composição construtiva.

No caso foram obtidos 6 elementos comparativos com caracterização muito semelhante ao imóvel avaliando, ou seja, especificamente apartamentos no mesmo conjunto de condomínios "Cachoeirinha", todos situados no Jardim Ciranda, precisamente com as mesmas condições construtivas e dimensões que a unidade a ser avaliada.

Ainda sobre esta questão temos as seguintes determinações gerais preconizadas pelas normas, contempladas neste trabalho:

> *9.2 Método comparativo direto de dados de mercado*
>
> *Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.*
>
> *A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.*
>
> *9.2.1 - Pesquisa de dados*
>
> *Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.*
>
> *9.2.1.1- Planejamento da pesquisa*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

9.2.1.2 – Coleta de dados

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.) ...

3.2.3) Conceitos de Valor de Mercado

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

A presente avaliação será classificada dentro das definições estabelecidas pela atual Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, como sendo dessa definição tem sua própria estrutura conceitual:

> *"Quantia mais provável..." se refere ao preço expresso em termos de moeda (normalmente a moeda corrente* nacional), que pode ser obtida pela propriedade em uma transação livre, ou seja, sem que o comprador e o vendedor tenham vínculos entre si ou interesses especiais na compra e venda, na data da avaliação."

O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação.

Esse valor específico exclui um preço super ou subestimado por circunstâncias especiais relativa àquele bem tais como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou vendas, considerações especiais ou concessões fornecidas por alguém associado com a venda.

O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos ao comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas às despesas inerentes do vendedor, tais como comissões.

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Por definição normativa, o valor de mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade, reconhecida pelo mercado do que por sua condição física.

3.2.4) Valor do imóvel (conceituação do tratamento metodológico)

Referente ao tratamento metodológico, considerando preferencialmente o Método Comparativo Direto, exige conhecimento macro dos dados de mercado, os fatores de homogeneização dos elementos comparativos serão calculados por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo

1º) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \ldots + (Fn-1)]\}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

2º) Na avaliação: ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

Vt = Vu / {1+ [(F1-1) + (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

Onde:

Vu= Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

Vi = Valor do Imóvel (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores)

Ac = Área construída

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.

3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

4. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.

5. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro fundamente sua eficácia, além das validações previstas.

6. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;

b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;

c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;

d) 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

e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

Para cobrir eventuais superestimativas do mercado, será utilizado o fator de elasticidade de preços (deságio na oferta de 10%) nos elementos comparativos dispostos para venda no mercado, em atendimento as Normas (fator oferta 0,9, transação 1,0).

3.2.6) Do enquadramento metodológico adotado no grau de precisão deste laudo

Atendendo o disposto no item 9.5 da NBR 14.653-2 (Método Comparativo e evolutivo), temos neste trabalho as seguintes definições: Grau de fundamentação (tabela 1)

1. Caracterização do imóvel avaliando: III [completa com todas as variáveis analisadas];
2. Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: II [4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes];
3. Identificação dos dados de mercado: III [Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo];
4. Extrapolação: II [Admitida para apenas uma variável];
5. Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal): III [10%];

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

6. Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor: I [5%].
7. Este estudo estatístico adotou precisão <= 30%, portanto referente a tabela 5 atribui-se o Grau III de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Aplicando as definições da Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear, resulta em GRAU III quanto a fundamentação.

3.2.7) Análise avaliatória aplicada para o apartamento em questão

Do tratamento metodológico

Complementando as considerações dispostas nos itens anteriores a respeito da metodologia técnica adotada para avaliação do apartamento, cabe ainda dispor, especificamente para o caso em pauta, o que segue.

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado "Método Comparativo Direto", por atender as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

Esta metodologia aqui elegida corresponde exclusivamente ao apartamento considerando as suas específicas características, para a área urbana avalianda.

Neste caso, especificamente, será aplicado o fator estado de conservação, pois é um aspecto de elevada relevância em relação ao valor da oferta do produto para comercialização.

Estado ótimo de conservação considera-se o índice 1, sendo diminuído de acordo com as deficiências apuradas em relação a este aspecto.

Para o imóvel avaliando, considera-se índice 0,95, pois carece de pintura, a despeito de boas condições gerais dos elementos construtivos encontrados.

Para os elementos de pesquisa, para cada caso é aplicado um respectivo fator projetado para o mesmo.

O valor nominal do imóvel (Vi) que será obtido por análises matemáticas (algébricas) será arredondado ao final, dentro dos limites de precisão inerentes a presente projeção inerente a metodologia avaliatória aplicada.

Da pesquisa de mercado

Observou-se parco universo de imóveis à venda nos condomínios análogos, porém, no caso foram obtidos no total 6 elementos comparativos com caracterização (muito) semelhante ao imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Outrossim, para a data da avaliação (junho de 2026), foram obtidos elementos de pesquisa em apartamentos no Jardim Ciranda nos condomínios Cachoeirinha, com as mesmas condições construtivas do imóvel avaliando.

Salienta-se que, a despeito de parcos elementos disponíveis nas condições determinadas, foi possível, à saciedade, alcançar suficiência técnica para obter o valor unitário do bem a ser avaliado.

Assim sendo, apresenta-se a seguir as 6 fichas de pesquisa, que consubstanciam os dados apurados para a presente avaliação.

Pesquisa 1

DATA: junho/2026
Apartamentos/ Botucatu

Apto no Res. Cachoeirinha IV

Fonte: imovelweb.com.br

Área: 55,00 m²
Oferta para venda: R$ 56.350,00
Fator oferta: 1,0 (penhora judicial)
Fator estado de conservação: 0,8

Data da avaliação: **junho/2026**
Valor projetado: R$ 56.350,00



Pesquisa 2

DATA: junho/2026
Apartamentos/ Botucatu

Apto no Res. Cachoeirinha

Fonte: viva real.com.br

Área: 56.000 m²
Oferta para venda: R$ 80.000,00
Fator oferta: 0,9
Fator estado de conservação: 0,95

Data da avaliação: **junho/2026**
Valor Projetado: R$ 80.000,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Pesquisa 3

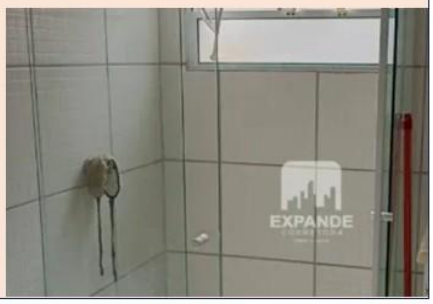
DATA: junho/2026
Apartamentos/ Botucatu

Apto no Res. Cachoeirinha

Fonte: viva real.com.br/expande

Área: 56,00 m²
Oferta para venda: R$ 95.000,00
Fator oferta: 0,9
Fator estado de conservação: 1

Data da avaliação: **junho/2026**
Valor projetado: R$ 95.000,00



Pesquisa 4

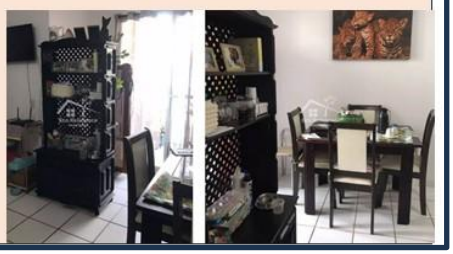
DATA: junho/2026
Apartamentos/ Botucatu

Apto no Res. Cachoeirinha

Fonte: ecoresidence.com.br

Área: 57,00 m²
Oferta para venda: R$ 90.000,00
Fator oferta: 0,9
Fator estado de conservação: 0,95

Data da avaliação: **junho/2026**
Valor Projetado: R$ 90.000,00



Pesquisa 5

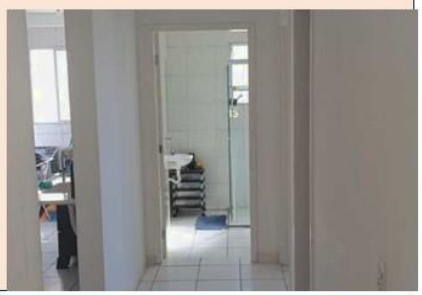
DATA: junho/2026
Apartamentos/ Botucatu

Apto no Res. Cachoeirinha

Fonte: mgfimoveis.com.br

Área: 56,00 m²
Oferta para venda: R$ 200.000,00
Fator oferta: 0,9
Fator estado de conservação: 1

Data da avaliação: **junho/2026**
Valor projetado: R$ 200.000,00



Pesquisa 6

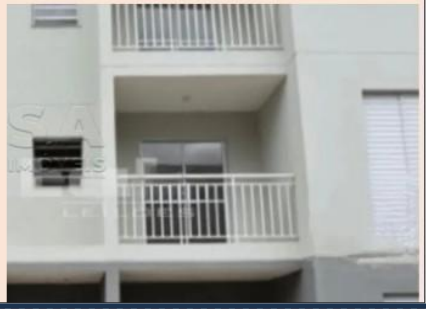
DATA: junho/2026
Apartamentos/ Botucatu

Apto Jardim Ciranda

Fonte: saimoveis.com.br

Área: 61,00 m²
Oferta para venda: R$ 90.000,00
Fator oferta: 0,9
Fator estado de conservação: 0,9

Data da avaliação: **junho/2026**
Valor Projetado: R$ 90.000,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

Da homogeneização para obter o valor unitário (Vu)

O valor de mercado do imóvel será determinado diretamente pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário através de pesquisa de elementos apresentada, assim, o modelo analítico/estatístico que melhor se enquadra neste estudo, consiste em aplicar uma média saneada.

Portanto, após proceder pesquisa, obteve-se 06 elementos comparativos, relacionados a seguir, atendendo as disposições dispostas acima.

Homoneização						
Pesquisa	área (m²)	Oferta Projetado	Oferta	estado	Homegeneizado	V/m²
1	55,00	R$ 56.350,00	1,00	0,80	R$ 70.437,50	**R$ 1.280,68**
2	56,00	R$ 80.000,00	0,90	0,95	R$ 75.789,47	**R$ 1.353,38**
3	56,00	R$ 95.000,00	0,90	1,00	R$ 85.500,00	**R$ 1.526,79**
4	57,00	R$ 90.000,00	0,90	0,95	R$ 85.263,16	**R$ 1.495,84**
5	56,00	R$ 200.000,00	0,90	1,00	R$ 180.000,00	**R$ 3.214,29**
6	61,00	R$ 90.000,00	0,90	0,90	R$ 90.000,00	**R$ 1.475,41**
				6	soma	R$ 10.346,39
					média	R$ 1.724,40
					30 % +	*R$ 2.241,72*
					30 % -	*R$ 1.207,08*
	Data Base			5	elementos (saneados)	*R$ 7.132,11*
	jun/26	**Média Saneada**			**Vu**	**R$ 1.426,42**

Portanto, das 6 amostras comparativas, 5 se encontram dentro do universo compreendido saneado de acordo com uma tendencia natural do mercado neste dado momento (30% de variação tolerável), assim sendo a média saneada corresponde, para a data base de **junho/2026,** com o valor unitário [Vu] de **R$ 1.426,42/m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

Do cálculo do valor do imóvel (Vi)

ÁREA construída: 61,58 m²

Fator estado de conservação da área avalianda: 0,95

Vi = 61,58 m² x 0,95 x R$ 1.426,42/m²

Vi = R$ 83.447,00

para a data base junho/2026

Em números redondos: R$ 83.450,00

(oitenta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais)

(data base: junho/2026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

4 CONCLUSÃO TÉCNICA

Sinteticamente, em conformidade com tudo que foi exposto nos capítulos anteriores no presente trabalho, conclui-se tecnicamente que:

- Referente à data base de **junho de 2.026**, o valor de mercado do objeto da matrícula 55.918 do 2º CRI de Botucatu, ou seja, o apartamento 12 do bloco 1, do Condomínio Residencial Cachoeirinha II, situado à Avenida Deputado Brás de Assis Nogueira, 1251, Jardim Ciranda, município de Botucatu, estado de São Paulo, corresponde a:

- **R$ 83.450,00 (oitenta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais)**
- **Junho/2026.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

5 RESPOSTAS PARA OS QUESITOS

Quesitos do requerente

O requerente às fls. 408/410 dos autos apresenta seus quesitos, respondidos a seguir.

1) *a) Queira o Sr. Perito informar qual metodologia será utilizada para apuração do valor mercadológico do imóvel objeto da constrição judicial, esclarecendo se observará os parâmetros técnicos previstos na ABNT NBR 14.653.*

RESPOSTA: Pede-se acompanhar o item 3.2 deste laudo, cujo teor, minuciosamente, responde positivamente e à saciedade ao aspecto elencado no enunciado deste quesito.

2) *b) Queira o Sr. Perito esclarecer quais elementos concretos foram utilizados para a formação do valor de mercado do imóvel, especificando:*

i) localização;

ii) metragem;

iii) padrão construtivo;

iv) estado de conservação;

v) posição da unidade;

vi) incidência solar;

vii) vaga(s) de garagem;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

viii) área de lazer;

ix) idade do empreendimento;

x) *padrão socioeconômico da região.*

RESPOSTA: Neste caso, o tratamento metodológico adotado de forma objetiva, direta e conclusiva, alcançou a partir do método comparativo direto, elementos de pesquisa similares a unidade avalianda, ou seja, mesmo que de forma indireta, no bojo desta metodologia estão embutidas todas as relevantes características entre as elencadas no enunciado deste quesito. Para maiores detalhes sobre esta questão pede-se acompanhar o item 3.2.7 deste laudo.

3) *c) Queira o Sr. Perito informar se foram utilizadas amostras comparativas de mercado envolvendo unidades localizadas no mesmo condomínio ou em empreendimentos equivalentes da mesma região?*

RESPOSTA: Sim, metodologicamente, foi aplicado o método comparativo direto, contemplando especificamente apenas elementos de pesquisa no mesmo condomínio ou em empreendimentos equivalentes no mesmo bairro. Para maiores detalhes sobre esta questão pede-se acompanhar o item 3.2.7 deste laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

4) *d) Em caso positivo, queira indicar:*

i) quais unidades foram utilizadas como paradigma;

ii) respectivos valores de oferta e/ou efetiva negociação;

iii) metragem;

iv) data da coleta;

v) fonte da informação.

RESPOSTA: Pede-se acompanhar o item 3.2.7 deste laudo, cujo teor, minuciosamente, responde positivamente e à saciedade ao aspecto elencado no enunciado deste quesito.

5) *e) Queira o Sr. Perito esclarecer se existem unidades no mesmo condomínio atualmente anunciadas para venda e, em caso afirmativo, quais os respectivos valores anunciados?*

RESPOSTA: Pede-se acompanhar o item 3.2.7 deste laudo, cujo teor, minuciosamente, responde positivamente à saciedade ao aspecto elencado no enunciado deste quesito.

6) *f) Queira o Sr. Perito informar se houve divergência significativa entre:*

i) o valor atribuído pelo Sr. Oficial de Justiça;

ii) os valores efetivamente praticados no mercado imobiliário local;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

iii) os valores de unidades equivalentes no mesmo condomínio.?

RESPOSTA: O escopo desta perícia não abrange analisar trabalhos de terceiros sobre a mesma matéria analisada. Apenas é possível externar que essa estimativa apresentada pelo ilustre Oficial de Justiça tem precisão em nível expedito, muito diferente do presente estudo pericial.

7) *g) Queira o Sr. Perito esclarecer se o valor anteriormente atribuído pelo Sr. Oficial de Justiça se mostra compatível com o valor médio de mercado da região na presente data?*

RESPOSTA: O escopo desta perícia não abrange analisar trabalhos de terceiros sobre a mesma matéria analisada. Apenas é possível externar que essa estimativa apresentada pelo ilustre Oficial de Justiça tem precisão em nível expedito, alcançou para outra data base, um valor nominal menor do que o apurado no presente estudo pericial.

8) *h) Queira o Sr. Perito informar qual o valor do metro quadrado utilizado como parâmetro da avaliação, indicando os fundamentos técnicos empregados.*

RESPOSTA: Para a data base de junho/2026, restou obtido o valor unitário [Vu] de R$ 1.426,42/m², para o imóvel avaliando. Deve-se observar que sobre este valor ainda se aplicam fatores adicionais, no caso, estado de conservação. Para maiores detalhes sobre esta questão pede-se acompanhar o item 3.2.7 deste laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

9) *i) Queira o Sr. Perito esclarecer se o imóvel possui características específicas capazes de valorizá-lo em relação às demais unidades do condomínio.*

RESPOSTA: Não. Trata-se de uma unidade residencial padrão do bloco 1. Salienta-se ainda que os elementos de pesquisa apurados, possuem as mesmas características do imóvel avaliando.

10) *j) Queira o Sr. Perito informar se há fatores de depreciação efetivamente existentes no imóvel capazes de justificar eventual redução relevante do valor de mercado.*

RESPOSTA: Apenas considera-se aplicar o fator de estado de conservação de 0,95. Para maiores detalhes sobre esta questão pede-se acompanhar o capítulo 2 e o item 3.2.7 deste laudo.

11) *k) Queira o Sr. Perito esclarecer se a avaliação considerou eventual liquidez do bem em hasta pública, diferenciando valor de mercado de eventual valor de alienação forçada.*

RESPOSTA: Metodologicamente, sob a égide técnica da questão em pauta, o escopo desta perícia apenas se norteia em aferir o valor de mercado do imóvel.

12) *l) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel se encontra:*

i) ocupado;

ii) desocupado;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

iii) locado;

iv) em regular estado de conservação.

RESPOSTA: Conta que o imóvel avaliando atualmente se encontra locado, conforme informado no local. Apresenta também regular estado de conservação.

13) *m) Queira o Sr. Perito apresentar memória de cálculo detalhada da avaliação realizada, indicando todos os critérios técnicos utilizado.*

RESPOSTA: Pede-se acompanhar o capítulo 3 deste laudo.

14) *n) Queira o Sr. Perito juntar aos autos fotografias atualizadas do imóvel, áreas comuns e fachada do empreendimento.*

RESPOSTA: Pede-se acompanhar o capítulo 2 deste laudo.

15) *o) Queira o Sr. Perito esclarecer se a avaliação observou os princípios da atualidade, contemporaneidade e aderência ao efetivo valor de mercado imobiliário.*

RESPOSTA: Sim. As pesquisas são atuais para a data de junho/2026. Pede-se acompanhar o capítulo 3 deste laudo.

16) *p) Queira o Sr. Perito informar, ao final, qual o valor mercadológico do imóvel na data da perícia, apontando expressamente o valor mínimo e máximo de oscilação admissível segundo o mercado imobiliário local.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

RESPOSTA: O grau de precisão desta análise aponta apenas um valor único para uma data base específica e não uma faixa de valores. _Pede-se acompanhar o capítulo 3 deste laudo.

17) *q) Esclarecer o que mais se fizer necessário.*

RESPOSTA: O escopo desta perícia consiste em apurar o valor de mercado do imóvel em questão, ou seja, um valor apenas e não uma faixa de valores, sendo que, para atender tal demanda, os capítulos 2 e 3 deste laudo apresentam à saciedade toda a fundamentação correspondente a conclusão apresentada no capítulo 4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.

6	TERMO DE ENCERRAMENTO

Tecnicamente, nada mais a declarar, portanto, com todas as folhas assinadas digitalmente, apresenta-se o Termo de Encerramento do Laudo Técnico de Avaliação, constituído de 37 (trinta e sete) folhas digitadas.

Não constam anexos.

Botucatu, 30 de junho de 2.026

Jaime Francisco Cardoso Romeiro
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREASP 060.157.903.3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIME FRANCISCO CARDOSO ROMEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 10:40 , sob o número WBTU26700584116
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002043-95.2022.8.26.0079 e código 5JCrFBjy.