

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da Vara Única do Fórum da Comarca de Itatinga/SP.**

Processo digital: nº **0000471-43.2023.8.26.0282**

Ação: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**

Requerente(s): **Adriana Regina de Faria**

Requerido(s): **Joao Francisco de Oliveira**

**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** **AVALIAÇÃO**

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---

## Sumário

### **CAPÍTULOS**

<b>1</b>	<b>ESCOPO DO TRABALHO</b>
<b>2</b>	<b>VISTORIA(S) TÉCNICA(S)</b>
<b>3</b>	<b>ANÁLISE TÉCNICA</b>
<b>4</b>	<b>CONCLUSÃO TÉCNICA</b>
<b>5</b>	<b>TERMO DE ENCERRAMENTO</b>

**Não contém anexos**

<b>1</b>	<b>ESCOPO DO TRABALHO</b>
----------	---------------------------

Após compulsar o processado, constata-se que escopo desta perícia, em essência, norteia-se exclusivamente em apurar o valor de mercado do imóvel construído, de acordo com a determinação judicial constante no processo principal nº 1000024-38.2023.8.26.0282: "A avaliação do imóvel será realizada em sede de cumprimento de sentença".

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 a 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.

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia

<b>2</b>	<b>VISTORIA(S) TÉCNICA(S)</b>
----------	-------------------------------


### 3.1) Inspeção Técnica (05/08/2024)

Às fls. 41/42 (retificado à fl. 50), 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 05 de agosto de 2024, a partir das 11:30 h foram iniciados os trabalhos periciais no imóvel localizado à Rua Antonio João da Silva, 408, Vila Nova Itatinga, município de Itatinga, estado de São Paulo.

#### 3.1.1) Breve descrição dos trabalhos:

Durante a vistoria, este subscritor efetuou inspeção técnica na edificação avalianda objeto da matrícula 27.347 do 1º CRI de Botucatu, conforme trecho reproduzido a seguir:

1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP					
MATRÍCULA	FICHA	LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL	BOTUCATU - SP	
27.347	01			30	julho 2010
<p><b>IMÓVEL:</b> TERRENO designado por LOTE 03 da QUADRA 10, do loteamento denominado "NÚCLEO HABITACIONAL NOVA ITATINGA", situado na cidade, distrito e Município de Itatinga, Comarca de Botucatu, medindo 10 m de frente para a Rua C; 20 m da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 02, do lado esquerdo com o lote 04; e nos fundos mede 10 m dividindo com o lote 13, encerrando a área de 200 m².</p>					

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---

O terreno possui 200,00 m<sup>2</sup>, com 10 metros de testada e 20,00 metros de profundidade, sendo que a edificação presente corresponde a 177,44 m<sup>2</sup> de área construída (fonte: Av.4 Matrícula 27.347 do 1º CRI de Botucatu).

Possui as seguintes dependências: 4 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, 1 banheiro, 1 WC, varanda e garagem.

Apresenta regular estado de conservação, com forro em laje, piso cerâmico na cozinha e banheiros, além disso possui esquadrias em ferro.

Assim, visando melhor entendimento geral, procedeu-se durante os trabalhos a realização de uma série de registros fotográficos digitais que ilustram a benfeitoria inspecionada.

### **3.1.2) Localização do imóvel vistoriado:**

O imóvel em pauta consiste em uma residência unifamiliar, situada à Rua Antônio João da Silva, 408, Vila Nova Itatinga, município de Itatinga.



**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*



**Figura 02:** Vista aérea do imóvel inspecionado.

**3.1.3) Reportagem Fotográfica, realizada neste evento:**

A seguir são apresentadas reproduções fotográficas realizadas durante a vistoria realizada em **05 de agosto de 2024**.



**Foto 01:** Fachada do imóvel situado no nº 408 da Rua Antônio João da Silva.

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---



**Foto 02:** Vista (amostral) de um dormitório.

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---



**Foto 03:** Vista (amostral) de um segundo dormitório.

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---



**Foto 04:** Aspecto geral do banheiro.

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---



**Foto 05:** Aspecto da cozinha.

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---



**Foto 06:** *Aspecto da varanda e garagem (plano de fundo).*

**Jaime Francisco Cardoso Romeiro**  
*Perícias de Engenharia, Avaliações e Grafoscopia*

---



**Foto 07:** Aspecto da garagem.

**4**

## **ANÁLISE TÉCNICA**

### **4.1) Generalidades**

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

### **4.2) AVALIAÇÃO**

#### **4.2.1) 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.