



Perito Judicial Imobiliário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - SP**

Autos: 1117889-46.2023.8.26.0100

EDSON T CHICAROLLI, perito já nomeado, nos autos, **Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Créditos** que move, **Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Xpcecrédito Middle e outro**, contra **Kotar Comercio de Metais Eireli e outro**, tendo concluído a Avaliação Mercadológica – PTAM, vem apresentar o presente Laudo da Matrícula 173.065 – Jundiaí – SP

Laudo de Avaliação



Perito Judicial Imobiliário



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

DE ACORDO COM ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. E de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 Avaliações de Bens 14653-2 Procedimentos Gerais do título geral “Avaliações de Bens”.

ÍNDICE:



Perito Judicial Imobiliário

1. Exequente / Executado.....	4
2. Finalidade.....	4
3. Vistoria, Endereço.....	4
4. Mapa de localização.....	5
5. Característica da Região.....	6
6. Acessibilidade.....	6
7. Documentação.....	7
8. Descrição do terreno.....	7
9. Relatório Fotográfico.....	08/10
10. Fonte de Pesquisa.....	11/15
11. Análise Mercadológica.....	16
12. Média Aritimética.....	16
13. Evolução dos Cálculos.....	17
14. Homogeneização das Fontes.....	17
15. Elementos Comparativos.....	18
16. Fator Depreciação.....	19/20
17. Cálculo da Media Saneada.....	21
18. Grau de Fundamentação.....	22/23
19. Metodologia utilizada.....	24
20. Conclusão.....	25



01.EXEQUENTE:

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Xpcecrédito Middle e outro.

02.EXECUTADO:

Kotar Comércio de Metais Eireli e outro.

03.FINALIDADE DO LAUDO:

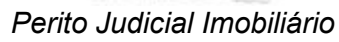
O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado do imóvel matriculado sob o nº173.065 junto no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP.

04. VISTORIA:

O Perito esteve no local no dia 01/10/2025 às 11:00 horas, a vistoria não foi realizada parte interna do imóvel, a moradora Srtª Ariela não autorizou a entrada, segundo informação da portaria. Segue imagens externas.

05. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Avenida Valter Tozetto Júnior, 971 apartamento 144 - 14º andar “Torre A “–
“Condomínio Myriad Parque Residencial Clube” Bairro Morada das Vinhas,
Jundiaí - SP





07. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO:

A região tem ocupação mista residencial / comercial e apresenta uma infraestrutura desenvolvida.

Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública. Rede de Água e Esgoto. Coleta de Lixo e Reciclado. Rede de Telefone, TV a cabo e Internet. Pavimentação, Arborização.

08. EXISTENTES NO ENTORNO:

Fica no Bairro Morada das Vinhas, próximo do Parque do Engordadouro e do Supermercado Morada. A pouco minutos do centro de Jundiaí com excelente comércio com Bancos, Academia, Lojas, Papelaria, Lojas, Padaria, Posto de Combustível, Lotérica, Farmácias, Colégios Estaduais e Municipais, Serviços Médicos, Posto de Saúde e Hospital.

09. ACESSIBILIDADE:

O acesso ao imóvel é pela Rodovia Via Anhanguera seguindo pela Avenida André Costa até Avenida Valter Tozzeto Junior, com acesso para outros bairros de Jundiaí.

10. FATORES DESVALORIZAÇÃO DA REGIÃO:

FATORES NATURAIS: Risco de Deslizamento: NÃO - Risco de Alagamento: NÃO – Risco de Erosão: NÃO

FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS:

Favela: não – Penitenciária: não – Indústria Poluente: não – Usina de Lixo: não

Clube Noturno: não - Hospital: não - Feiras Livres: não - Cemitério: não



11. DOCUMENTAÇÃO:

O imóvel registrado sob a matrícula de N° 173.065 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **173.065** folio **01**

Jundiaí, 28 de janeiro de 2020

74/ Apartamento nº 144 – Torre A

IMÓVEL: - UM APARTAMENTO sob número cento e quarenta e quatro (144), Tipo 15, localizado no décimo quarto (14º) pavimento, da Torre A, em construção, integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO MYRIAD PARQUE RESIDENCIAL CLUBE", situado na Avenida Valtier Tozetto Junior, nesta cidade e comarca, contendo uma área privativa de 61,5400m², área comum de divisão não proporcional de 24,0000m², e área comum de divisão proporcional de 11,2305m², totalizando uma área construída de 96,7705m², correspondente a 0,229691%, equivalente a 56,2319m² do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de duas (02) vagas determinadas de garagem no estacionamento descoberto sob números cento e trinta e sete (137) e cento e trinta e oito (138), as quais são inalienáveis, indivisíveis acessórias e indissolúvelmente ligadas à unidade autônoma.

CONTRIBUINTE: - 65.103.0001 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: - SPE - 4 SANTA ANGELA LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede na Avenida Professor Pedro Clarismundo Fomari, nº 2009, Sala 04, Engordadouro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 09.003.579/0001-10, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE Matr. nº 35221482121.

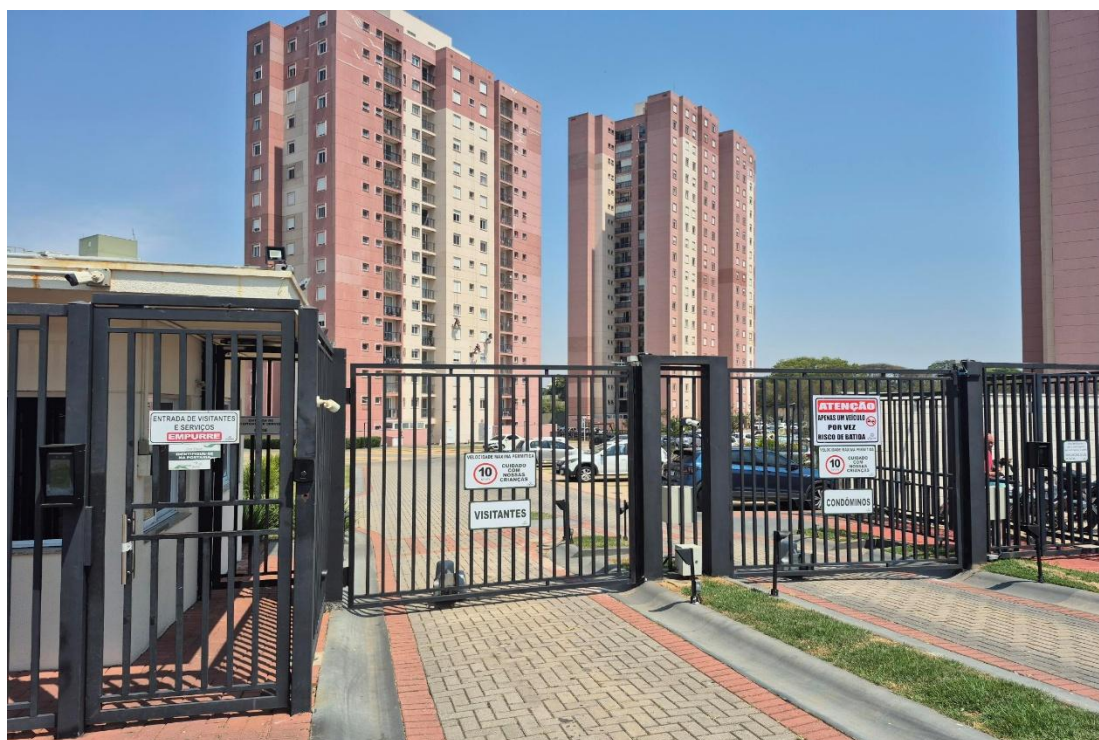
12. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma unidade autônoma designada como apartamento 144 no 14º andar do "Condomínio Myriad Parque Residencial Clube" com **61,500m²** de área útil, com **11.2305m²** de área total comum, e de área total **96.7705m²** correspondente no terreno a fração ideal de **022996%**. É composto por dois dormitórios, suíte, banheiro, cozinha, sala de estar e jantar com varanda, sendo 2 vagas de garagem.



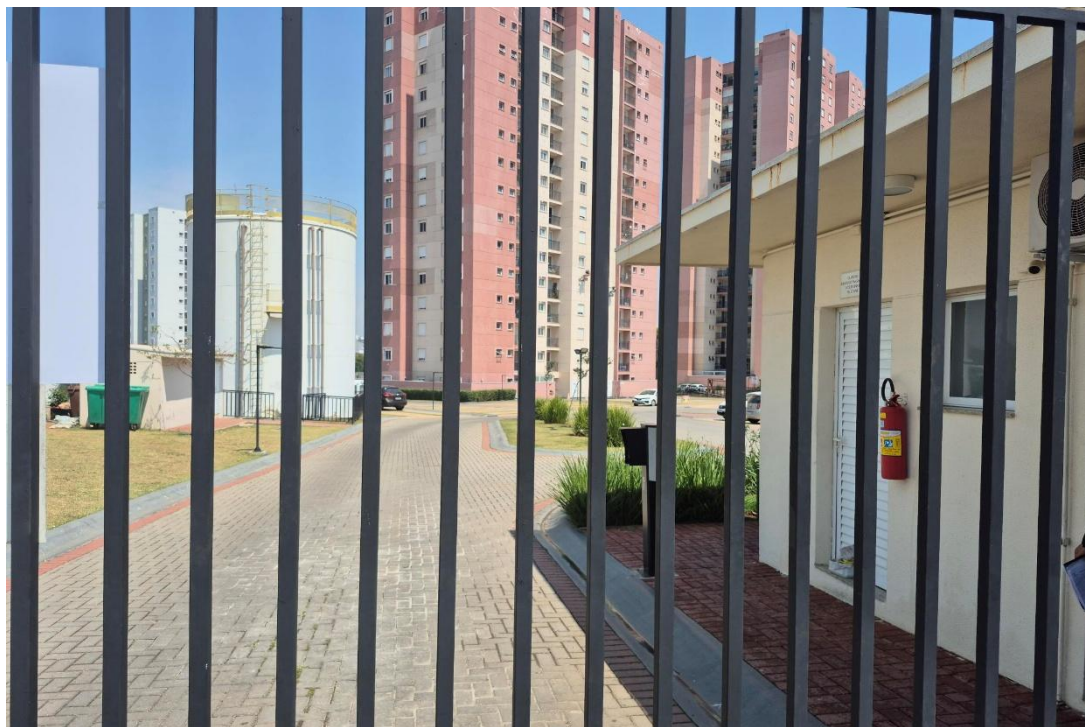
Perito Judicial Imobiliário

13. RELATORIO DE IMAGENS:





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário

14. FONTE DE PESQUISA:

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, com dados coletados de imobiliárias atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado.

01 - EURICO IMÓVEIS TEL: (19)3876-3088 REF:28106

APARTAMENTO MORADA DAS VINHAS JUNDIAI - SP

ÁREA 61,00m² - VALOR R\$ 530.000,00

Descrição: Imóvel 61m² andar alto, em Condomínio Fechado, Myriad Parque Residencial Clube, 2 dormitórios, suítes, Sala de estar e jantar integradas e varanda cozinha planejada, área de serviço, 2 vagas de garagem



Fonte: <https://www.euricoimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-condominio-myriad-parque-residencial-clube-em-jundiai-sp/28106>



Perito Judicial Imobiliário

02 – ABRYLAR IMÓVEIS TEL: (19) 4492-3222 Ref:AP0195

APARTAMENTO MORADA DAS VINHAS JUNDIAI - SP

ÁREA 61m² - VALOR R\$ 549.900,00

Descrição: APARTAMENTO PARA VENDA NO CONDOMÍNIO MYRIAD EM JUNDIAÍ-SP Apartamento com 61 m² de área útil, oferecendo conforto e praticidade. Possui 2 quartos, sendo 1 suíte, além de banheiro social. A sala é ampla, com dois ambientes e sacada. A cozinha e um dos quartos são planejados. Conta também com área de serviço, 2 vagas de garagem



Fonte: <https://www.abrylarimoveis.com.br/imovel/AP0195>



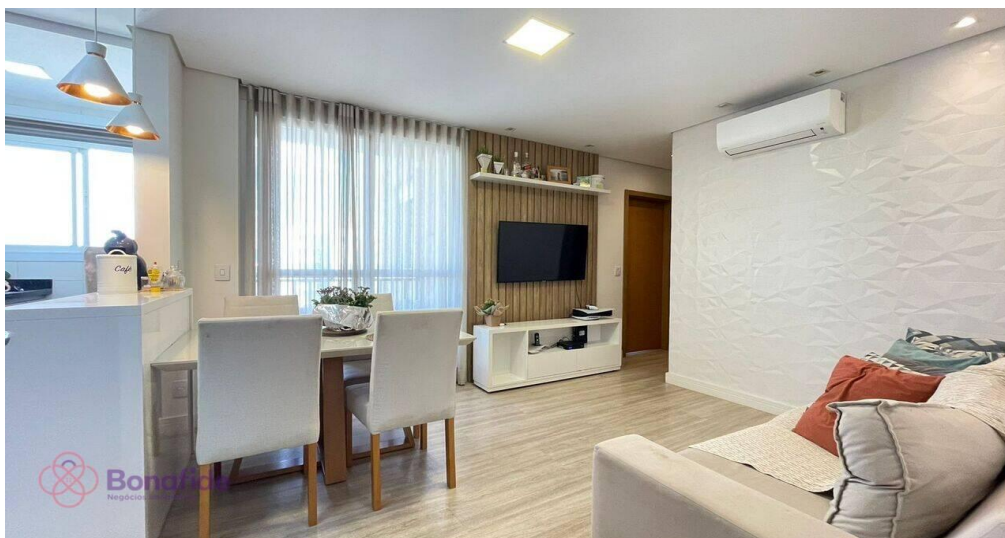
Perito Judicial Imobiliário

03 - BONOFIDE IMÓVEIS TEL: (11)4523-5757 Ref:AP1007

APARTAMENTO MORADA DAS VINHAS JUNDIAI - SP

ÁREA 61m² - VALOR R\$ 550.000,00

Descrição: Este imóvel dispõe de 02 dormitórios, sendo 01 suíte, sala de estar com sacada e sala de jantar integradas à cozinha planejada. Conta, área de serviço com armários planejados e 02 vagas de garagem descobertas. O apartamento possui acabamento fino e moderno, ar condicionado e sol da tarde.



Fonte: <https://www.bonafide.com.br/imovel/apartamento-jundiai-2-quartos-61-m/AP1007-BOND>



04 – COLINA IMÓVEIS TEL: (11)4527-4050 Ref:

APARTAMENTO MORADA DAS VINHAS JUNDIAI - SP

ÁREA 61m² - VALOR R\$ 547.000,00

Descrição: Apartamento gardem no Condomínio Myriad a venda com 2 quartos sendo 1 suíte, ambos com armários planejados, banheiro social, sala de estar e TV integrada com a sala de jantar e a cozinha planejada com cooktop, forno e coifa e lavanderia. A área gardem é parcialmente coberta, parte em porcelanato, grama sintética



Fonte: <https://imobiliariacolina.com.br/imovel/ap005754-apartamento-venda-bosque-dos-jacarandas-jundiai-sp/>



Perito Judicial Imobiliário

05 - EPD IMÓVEIS TEL: (11)3963-0171 Ref:7488

APARTAMENTO MORADA DAS VINHAS JUNDIAI - SP

ÁREA 60m² - VALOR R\$ 525.000,00

Descrição: Apartamento com 60m², repleto de conforto, estilo e praticidade: 2 vagas de garagem Varanda Cozinha completa com cooktop e torre Bancadas em pedra na cozinha e lavanderia Quarto com guarda-roupa planejado: portas espelhadas, TV embutida, sapateira, maleiro e muito espaço Piso laminado de alta durabilidade nas áreas secas



Fonte: <https://www.epdbrokers.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morada-das-vinhas-jundiai-60m2-code-7488>



15. ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Conforme informações e pesquisa das imobiliárias que atuam na região.

Foram analisadas as metragens e valor aplicado na região.

Nº	IMOBILIÁRIAS	ÁREA TERRENO	VALOR R\$	R\$ M²
01	EURICO IMÓVEIS	61m²	530.000,00	8.688,00
02	ABRYLAR IMÓVEIS	61m²	549.900,00	9.014,00
03	BONIFEDE IMÓVEIS	61m²	550.000,00	9.016,00
04	COLINA IMÓVEIS	61m²	547.000,00	8.967,00
05	EPD IMÓVEIS	61m²	525.000,00	8.602,00

16. MÉDIA ARITMÉTICA:

Apuração da média aritmética das amostras. Foram analisados os imóveis com seguintes custos por amostras, e com valor do m² aplicado na região.

$$\text{R\$ } 8.688,00 + \text{R\$ } 9.014,00 + \text{R\$ } 9.016,00 + \text{R\$ } 8.967,00 + \text{R\$ } 8.602,00 = \\ \text{R\$ } 44.287,00 / 5 = \text{R\$ } 8.857,00$$

Média aritmética: R\$ 8.857,00



17. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS:

E a soma da área total do imóvel avaliando multiplicando pelo Valor médio do m² igual o valor do imóvel avaliado.

$$\text{Área } 61,500\text{m}^2 \times \text{R\$ } 8.857,00 = \text{R\$ } 545.000,00$$

Valor do Imóvel avaliando = R\$ 545.000,00

18. HOMOGENEIZAÇÃO DAS FONTES:

Foram adotados os seguintes fatores de correção para homogeneizar o preço dos elementos pesquisados:

Fonte	Preço m ² R\$				
		FO	FT	F	
1	R\$ 530.000,00	0,90	1,00	0,90	R\$ 477.000,00
2	R\$ 549.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 495.000,00
3	R\$ 550.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 495.000,00
4	R\$ 547.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 493.000,00
5	R\$ 525.000,00	0,90	1,10	1,05	R\$ 473.000,00

FO = Fator Oferta / FT = Fator Transposição/ FD = Fator de Depreciação



19. ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Como não há identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização e, de acordo com a NBR 14653-2.2011 da ABNT, o percentual de cada fator utilizado será somado ou subtraído do valor unitário de partida. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

Metodologia:

Para a determinação do valor unitário de VENDA foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Elementos comparativos:

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis residências disponíveis para venda. O campo amostral utilizado para a determinação do valor unitário de apartamento é composto por 5 (cinco) amostras que podem ser observadas junto ao Anexo

Fator de Oferta ou de Fonte:

Depois de pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a **0,90**, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação (contrato) efetivada o multiplicador será igual a 1,00

Fator Depreciação:

Foi levada em consideração que o imóvel avaliando possui vida útil estimada em 60 anos bem como seu estado de conservação na data presente avaliação. Foi aplicado o Método de Depreciação de Ross-Heidecke, assim a subjetividade da pesquisa.

20. FATOR DEPRECIÇÃO:



Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	56,20%	75,20%
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,60	46,70	62,30	80,03



Considerando que o imóvel avaliando possui 04 anos de idade, vida útil estimada em 60 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como, **Regular**. Sendo necessário depreciar o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação. A aplicação do Método de Depreciação de Ross - Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação de 032%, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliando em, ou seja.

R\$ 545.000,00 (Quinhentos Quarenta e Cinco Mil Reais). **para**

R\$ 543.255,00 (Quinhentos e Quarenta e Três Mil e Duzentos e Cinquenta e Cinco Reais).

$$\text{VA R\$ 545.000,00} \times 0,32\% = \text{VD R\$ 543.255,00}$$

VA (Valor Avaliado)

VD (Valor Depreciação)



21. CÁLCULO DA MÉDIA SENEADA:

O cálculo da média saneada e a soma do valor imóvel avaliando e o valor fonte, somando os dois valores, o total somado se divide por dois que torna o resultado do valor do m² do imóvel avaliado.

Valor de Pesquisa	R\$ 545.000,00
Valor Fator Fonte 0.90	R\$ 490.500,00
Valor de Depreciação	R\$ 543.255,00
Valor Total	R\$ 1.579.000,00

Valor Total R\$ 1.579.000,00 / 3 = R\$ 527.000,00

Valor Final R\$ 527.000,00 / 61,500m² = R\$ 8.570,00

Valor Final do Imóvel Avaliando = R\$ 527.000,00



22. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Tabela: Identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos; O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a Tabela a seguir:

Método comparativo direto de dados de mercado, tratamento por fatores:

Tabela - 1 (Descrição do Imóvel)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
PONTOS		3	2	1

Tabela - 2 (Quantidade de Fonte de pesquisa)

ITEM	DESCRIÇÃO	III	II	I
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
PONTOS		3	2	1

Tabela - 3 (Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação).

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
PONTOS		3	2	1

Tabela - 4



No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, amostra seja menos heterogênea.

ITEM	DESCRIÇÃO	III	II	I
04	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
PONTOS		3	2	1

Tabela - 5 de Enquadramento:

GRAUS	III	II	I
PONTOS MINIMOS	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TOTAL	PONTOS 09
--------------	------------------

Tabela - 6 de Precisão

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
Amplitude do intervalo de Confiança, de 80 em Torno do valo central da Estimativa.	< = 30%	<= 40%	< 50%

Enquadramento/Precisão.

De acordo com a Norma NBR 14653-2/2011 o presente laudo se enquadra no grau de fundamentação II. Com grau de Precisão acima de 80%, de acordo com os fatores apresentados no corpo deste laudo, ou seja, a quantidade de imóveis e clareza das informações utilizadas na comparação entre outros fatores.

23. METADOLOGIA UTILIZADA:



Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado de venda do imóvel em referência. O imóvel objeto deste trabalho foi inspecionado pessoalmente pelo técnico avaliador. Não há qualquer envolvimento e ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação. Seguimos os critérios para a realização do presente utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, Seguimos os preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho é enquadrado: como demonstrado, o qual permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 25 folhas, sendo assinada.



Perito Judicial Imobiliário

24. CONCLUSÃO:

Conclui - se que o Valor Venal de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 527.000,00.**
(Quinhentos e Vinte e Sete Mil Reais).

R\$ 527.000,00

(Quinhentos e Vinte e Sete Mil Reais)

VALOR BASE PARA O MÊS DE OUTUBRO DE 2025

São Paulo 02 de outubro de 2025

Edson T. Chicarolli
Perito Judicial Imobiliário
Cnai:12.837 Creci:89.206



Perito Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DE
SÃO PAULO - SP

Autos: 1117889-46.2023.8.26.0100

EDSON T CHICAROLLI, perito já nomeado,
nos autos, **Execução de Título Extrajudicial – Espécies de
Títulos de Créditos** que move, **Fundo de Investimento em
Direitos Creditórios Xpcecrédito Middle e outro**, contra **Kotar
Comercio de Metais Eireli e outro**.

COMPLEMENTO AO LAUDO PERICIAL – VISTORIA DO IMÓVEL
(MATRÍCULA Nº 173.065)

Em atendimento à determinação de fls. 416, este perito apresenta o
seguinte complemento ao laudo, referente às fotografias e à vistoria
do imóvel.

A diligência foi realizada no dia 15 de junho de 2026, às 13:00 horas,
no imóvel localizado na Avenida Valter Tozetto Júnior, nº 971,
apartamento 144, Torre A, Condomínio Myriad Parque Residencial
Clube, Bairro Morada das Vinhas, Jundiaí/SP.

Para o acesso ao interior do imóvel, foi necessário acionar força
policial (Cabo Tavares e Cabo Ailton) e um chaveiro. Após a
chegada das autoridades e do profissional, a moradora, que se



Perito Judicial

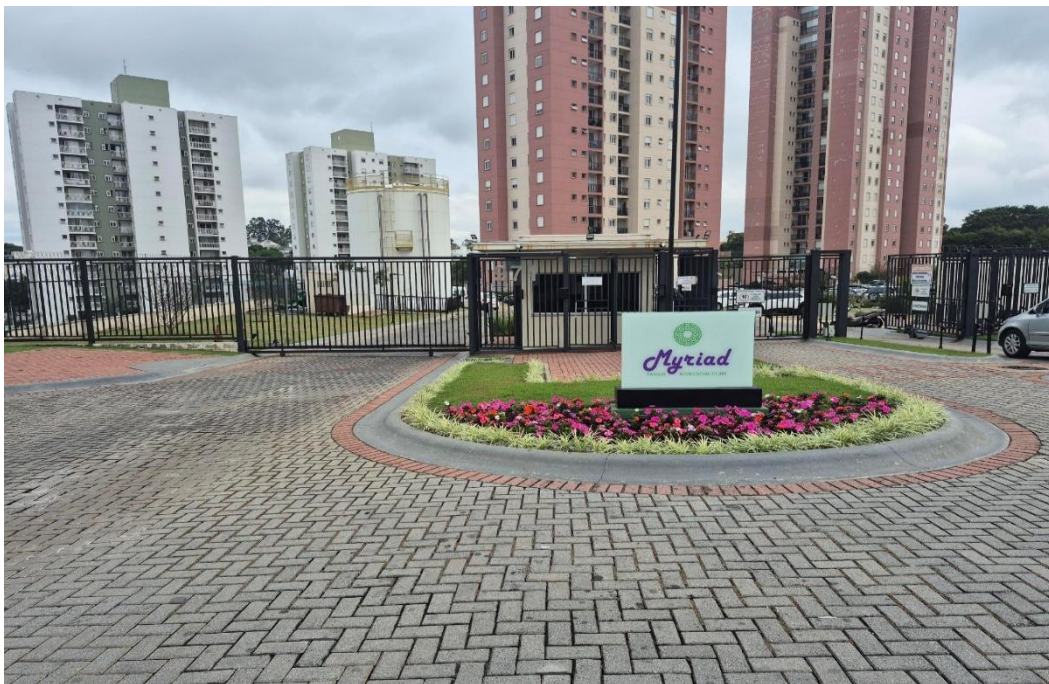
identificou como inquilina, decidiu por franquear a entrada, o que tornou o arrombamento desnecessário.

Ato contínuo, este perito, acompanhado pelo Cabo Ailton, procedeu à inspeção e realizou o registro fotográfico da parte interna do imóvel. As fotografias seguem em abaixo para complementar o laudo, conforme determinado.

A ocorrência foi registrada por meio do Boletim de Ocorrência nº 2026.06151005710.

Por fim, informa-se que o valor da avaliação efetuada para o imóvel permanece inalterado.

RELATORIO DE IMAGENS:





Perito Judicial





Perito Judicial





Perito Judicial





Perito Judicial





Perito Judicial





Perito Judicial





Perito Judicial





Perito Judicial



Informa, ainda, que este auxiliar está à disposição para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 06 de julho de 2026

Documento assinado digitalmente
gov.br EDSON TADEU CHICAROLLI
Data: 06/07/2026 11:47:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Edson T. Chicarolli
Perito Judicial Imobiliário
Cnai:12.837 Creci:89.206