Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067

LAUDO/PARECER TÉCNICO SOBRE O VALOR DE VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL

01. SOLICITANTE:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

02. PROPRIETÁRIO:

ANTONIO CARLOS DOS ANJOS GOMES

03. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

(X) Valor de mercado	( ) Valor em risco	( ) Custo de reedição

04. FINALIDADE DO LAUDO:

( ) ALI - alienação	( ) DPG - dação em pagamento	( ) PER - permuta
( ) AQU - aquisição	( ) GAR - garantia de operações	( ) TOF - taxa de ocupação funcional
( ) ARD - arrematação/adjudicação	( ) LOC - locação	
( ) DOA - doação	(X) LPA - levantamento patrimonial	

05. ENDEREÇO COMPLETO:

Avenida São João, 540-578-562, Centro, Quintana/SP

06. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo: Matricula	**4.014- CRI – Pompéia/SP**

07. VISTORIA:

07.1	**Data da vistoria: 10/12/2024**

07.2 – Dados do imóvel
área : 336,00 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067

características:	(X) retangular ( ) trapezoidal ( ) irregular	**dimensões (m):**	- frente:28,00 m - laterais: 12,00 m - fundos:28,00 m
	( ) acidentado sem regularização topográfica (X) acidentado com regularização topográfica		( ) sujeito a inundação ( ) não sujeito a inundação

delimitação	( ) nihil	( ) cerca de arame	(X) muro:
ocupação:	( ) desocupado ( ) ocupado pelo propietario (X) aluguado ( ) cedido/comodato ( ) invadido	prazo restante: prazo restante:	pagamento em dia: ( ) sim ( ) não
informações complementares: IMÓVEL: Um prédio da tijolos, coberto com telhas, sob nº 552, 556 a 562 da Avenida São João, construídos no terreno urbano composto da parte dos lotes nº 17 a 18 da quadra nº 47, com a área total da 336 metros quadrados, na cidade da Quintana, desta comarca, comas seguintes confrontações e medidas: pela frente com a Avenida São Joao, onda mede 28,00 metros; de um lado com o lote 16, onde mede 12,00 metros; de outro lado com a Rua Padre Antônio Jose doe Santos, onde mede 12,00 metros; e finalmente, pelos fundos com parte restante do lotes 17 e 18, onde mede 28,00 metros.			

07.3 – Microrregião do avaliando				
- usos predominantes:	( ) rural	( ) unifamiliar	( ) ultifamiliar	(X) comercial
- acesso:	( ) difícil	( ) razoável	(X) bom	( ) ótimo
- valorização imobiliária:	( ) ruim	(X) razoável	( ) boa	( ) ótima
- localização:	**Escala de localização:** ( ) 1; ( ) 2; ( ) 3; ( ) 4; ( ) 5; (X) 6; ( ) 7; ( ) 8; ( ) 9; (X) 10			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

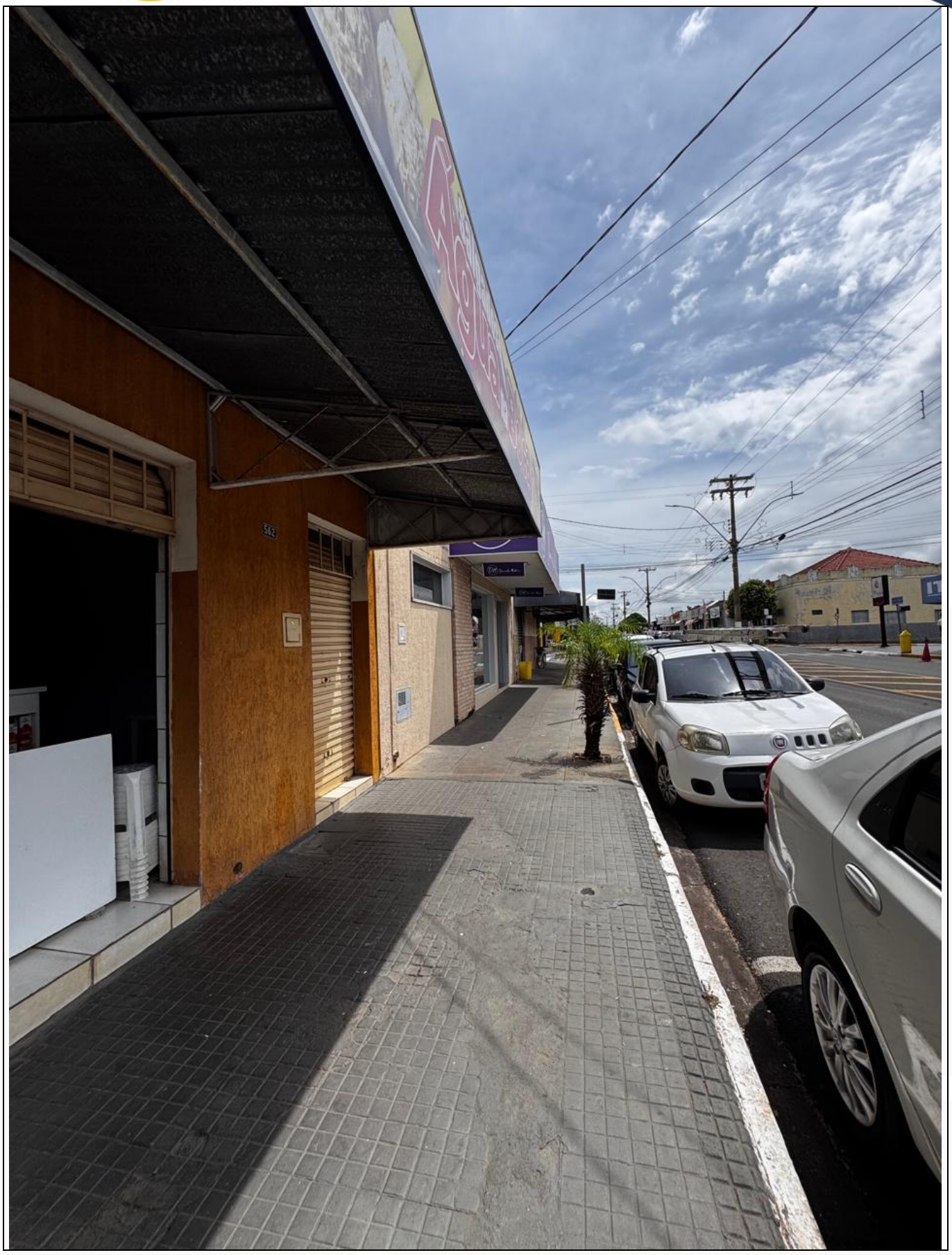
Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.

Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067

07.4 – Diagnóstico de mercado do avaliando			
- desempenho do mercado:	(X) recessivo	( ) normal	( ) aquecido
- **número de ofertas:**	( ) baixo	(X) médio	( ) alto
- liquidez:	( ) baixa	(X) média	( ) alta
- absorção pelo mercado:	( ) sem perspectivas	(X) difícil	( ) demorada ( ) rápida
– Informacões complementares:			

08. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

(X) - MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
( ) - MINVO - Método involutivo
( ) - SMDNO - Sem metodologia definida em norma

09. TRATAMENTO DE DADOS:

( ) Estatística Inferencial - número de dados utilizados:
(X) Estatística Descritiva - número de dados utilizados:
( ) Número de Dados Insuficientes para Tratamento - número de dados coletados:

10. CONCLUSÃO:

Valor da avaliação (R$)700.000,00 (setecentos mil reais)

Pompéia, 27 de janeiro de 2.025.

LEANDRO SIMÕES LINS
CRECISP 176063-F
CNAI 25067

Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-000
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 09:23 , sob o número WPPA25700010232
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000443-87.2018.8.26.0464 e código TViyQlbV.