



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

fls. 57

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

01. SOLICITANTE:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

02. PROPRIETÁRIO:

ADILSON CESAR DA SILVA

03. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

☒ 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	☐ LPA - levantamento patrimonial	

05. ENDEREÇO COMPLETO:

Rua Iwao Hasegawa, 93, Núcleo Habitacional Octavio Lacombe, Pompéia/SP

06. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo: Matrícula	7393
-----------------	------

07. VISTORIA:

07.1	Data da vistoria: 10/06/2024
------	------------------------------

07.2 – Dados do imóvel

área : 200,00 m² de terreno



características:	☐ retangular	dimensões (m):	- frente: 10,00 m
	☐ trapezoidal		- laterais: 20,00 m
	☒ irregular		- fundos: 10,00 m
	☐ acidentado sem regularização topográfica	☐ sujeito a inundação	
	☒ acidentado com regularização topográfica	☐ não sujeito a inundação	
☐ declive	☐ acentuado	☐ suave	
☒ aclave	☐ acentuado	☐ suave	
☐ plano			

delimitação	☐ nihil	☐ cerca de arame	☒ muro:
ocupação:	☐ desocupado		
	☒ ocupado pelo proprietário		
	☐ alugado	prazo restante:	pagamento em dia: ☐ sim ☐ não
	☐ cedido/comodato	prazo restante:	
	☐ invadido		

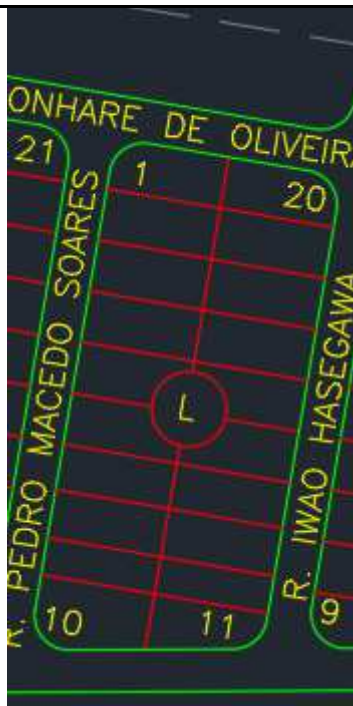
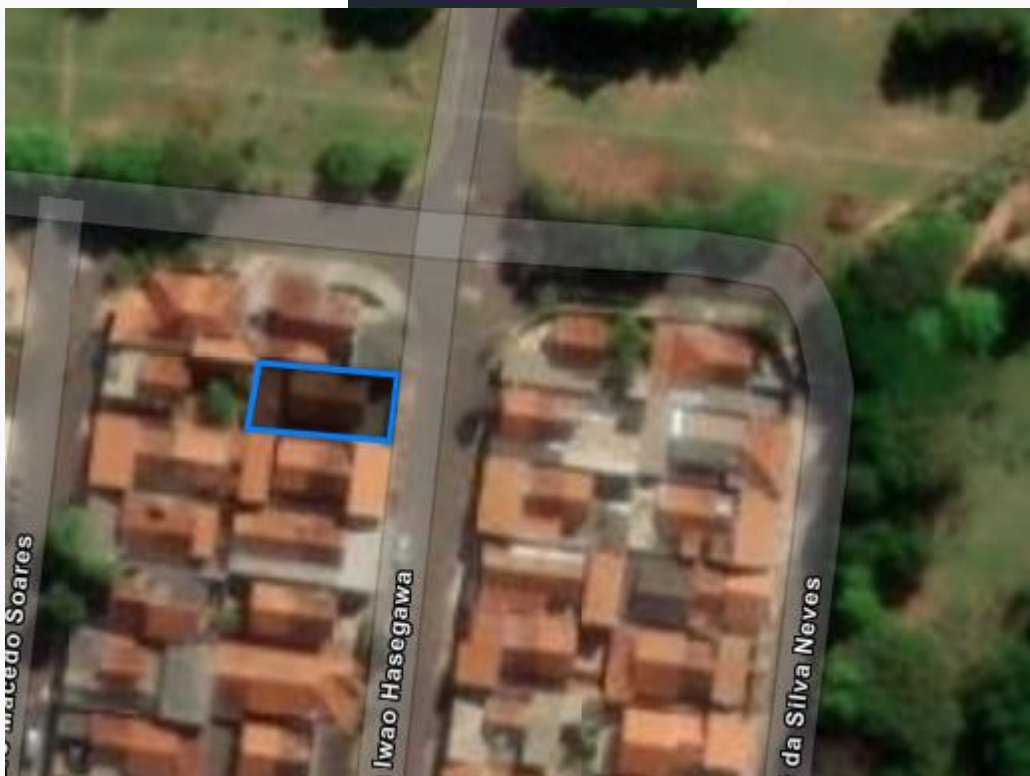
informações complementares: Um imóvel urbano constituído pelo lote número dezenove (19), da quadra de letra "L", com 200,00 metros quadrados, situado no Conjunto Habitacional "Jardim Octávio Cavalcanti Lacombe", nesta cidade e comarca de Pompéia, Estado de São Paulo, do lado impar, dentro das seguintes medidas e confrontações: pela frente com a rua Dezenove, onde mede dez metros (10,00m); do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote número vinte (20) vinte metros (20,00m); do lado esquerdo, no mesmo sentido, com o lote número dezoito (18), onde mede vinte metros (20m), e finalmente, pelos fundos, com parte dos lotes números um e dois onde mede dez metros (10,00m); distante 2,36 metros da esquina da rua Cinco; cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 050116169201

07.3 – Microrregião do avaliando				
- usos predominantes:	☐ rural	☒ unifamiliar	☐ multifamiliar	☐ comercial
- acesso:	☐ difícil	☒ razoável	☐ bom	☐ ótimo
- facilidade de estacionamento:	☐ nenhuma	☐ pouca	☒ razoável	☐ grande
- valorização imobiliária:	☐ ruim	☒ razoável	☐ boa	☐ ótima
- localização:	☐ no polo principal, em logradouro principal ☐ no polo, em logradouro secundário ☐ no polo secundário, em logradouro principal ☒ no polo secundário, em logradouro secundário ☐ região mista ou de transição de usos Escala de localização: ☐ 1; ☐ 2; ☐ 3; ☐ 4; ☐ 5; ☒ 6; ☐ 7; ☐ 8; ☐ 9; ☒ 10			



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

fls. 59





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

fls. 60



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



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

fls. 61



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



Leandro Lins

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

fls. 62



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 Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 16:26, sob o número WPPA257000387391. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000537-25.2024.8.26.0464 e código xoWalzx.



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

fls. 63



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



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

fls. 64

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMÕES LINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/06/2025 às 16:26, sob o número WPPA257000387391. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000537-25.2024.8.26.0464 e código x0Walzi.

07.4 – Diagnóstico de mercado do avaliando			
- desempenho do mercado:	☒ recessivo	☐ normal	☐ aquecido
- número de ofertas:	☐ baixo	☒ médio	☐ alto
- liquidez:	☐ baixa	☒ média	☐ alta
- absorção pelo mercado:	☐ sem perspectivas	☒ difícil	☐ demorada ☐ rápida
– Informações complementares:			

08. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

- ☒ - 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:
- ☒ Estatística Descritiva - número de dados utilizados:
- ☐ Número de Dados Insuficientes para Tratamento - número de dados coletados:

10. CONCLUSÃO:

Valor (R\$)130.000,00

Pompéia, 12 de junho 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