



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

fls. 641

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/06/2026 às 15:12, sob o número WP/PA267000066085. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001398-51.2000.8.26.0464 e código Z8HicQv4.

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

01. SOLICITANTE:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

02. PROPRIETÁRIO:

JOMAR STRABELLI E OUTROS

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 Humberto Polizio, 310, Centro, Pompéia/SP – CEP 17580-051

06. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo: Matrícula	1723 do CRI Pompéia
-----------------	---------------------

07. VISTORIA:

07.1	Data da vistoria: 29/05/2026
------	------------------------------



07.2 – Dados do imóvel			
área : 560,00 m ² de terreno			
Construção: 330,00 m ²			
características:	☒ retangular	dimensões (m):	- frente:14,00 m
	☐ trapezoidal		- laterais: 40,00 m
	☐ irregular		- fundos:14,00 m
	☐ acidentado sem regularização topográfica	☐ sujeito a inundação	
	☒ acidentado com regularização topográfica	☐ não sujeito a inundação	

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: IMÓVEL: Um lote de terreno urbano sob nº 08, do quarteirão nº 57, situado nesta cidade, medindo 560 metros quadrados, sem benfeitorias, dentro das divisas, metragens e confrontações seguintes: pela frente, com a rua Humberto Polizio, onde mede 14 metros; de um lado, com os lotes nº 11 e 12, onde mede 40 metros; de outro lado, com parte remanescente do lote 08, onde mede 40 metros; e finalmente pelos fundos, com o lote nº 07, onde mede 14 metros. Foi construído sobre o terreno desta matrícula, uma casa residencial em tijolos, coberta com telhas, com a área construída de 299,96 metros quadrados, contendo 15 cômodos, uma área de serviço, uma garagem e corredor de circulação, sob nº 310 da rua Humberto Polizio.			

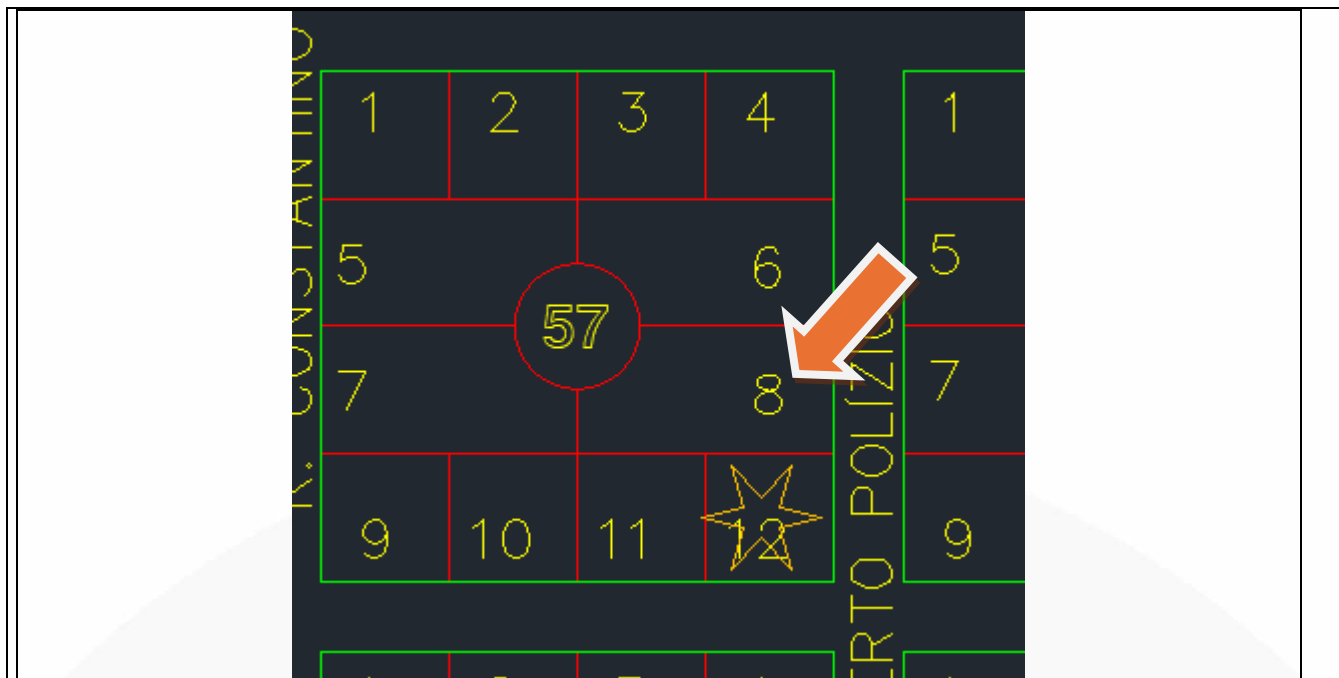
07.3 – Microrregião do avaliando				
- usos predominantes:	☐ rural	☒ unifamiliar	☐ multifamiliar	☒ comercial
- acesso:	☐ difícil	☐ razoável	☐ bom	☒ ótimo
- facilidade de estacionamento:	☐ nenhuma	☐ pouca	☒ razoável	☐ grande
- valorização imobiliária:	☐ ruim	☒ razoável	☐ boa	☐ ótima
- localização:	☒ no 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. 643

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/06/2026 às 15:12, sob o número WPPA267000066085. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001398-51.2000.8.26.0464 e código Z8HlcQv4.

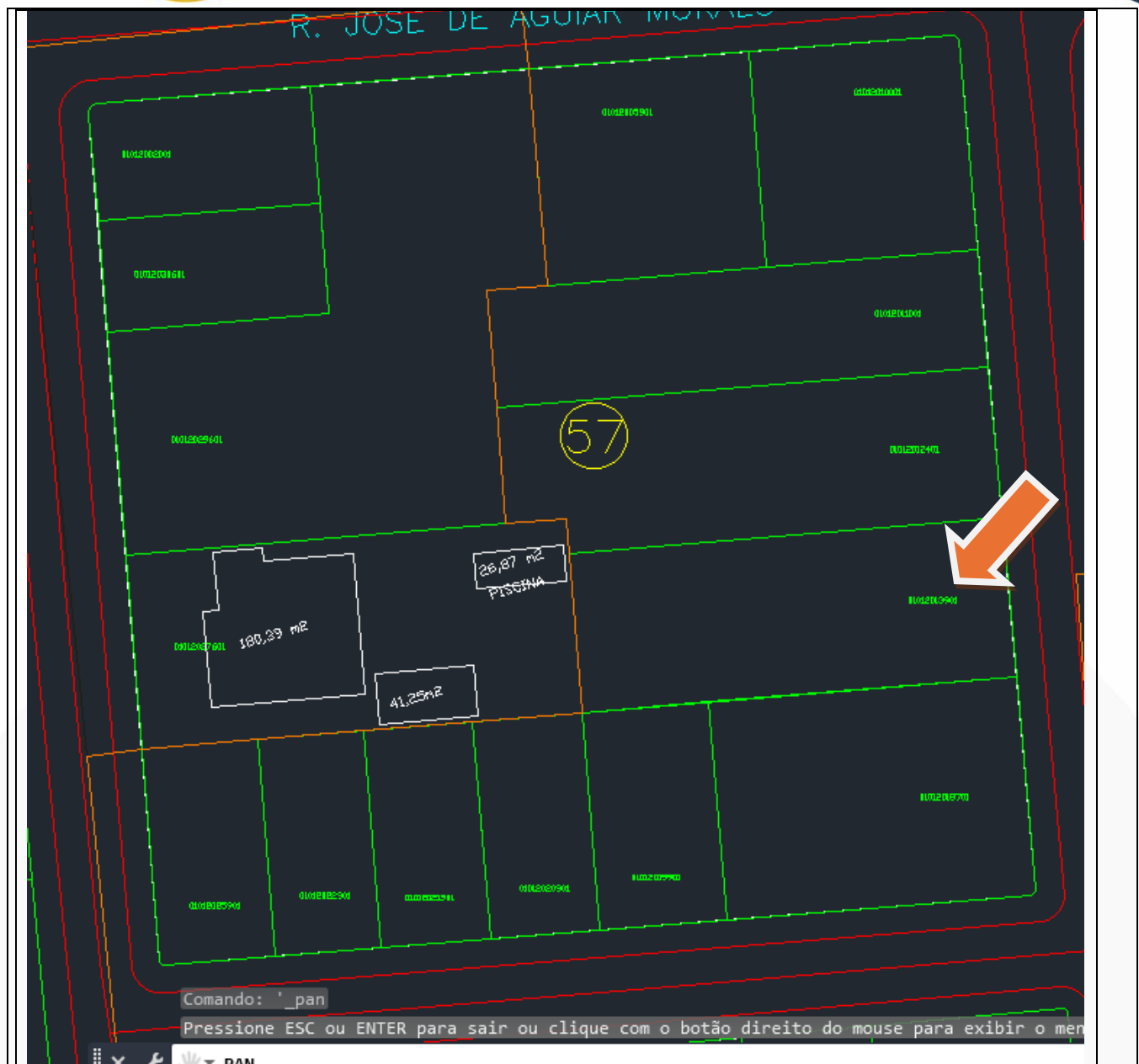




Leandro Lins

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

fls. 644





Leandro Lins

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

fls. 645

Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel

Inscrição Imobiliária: 126

Código do Imóvel	126
Proprietário	JOMAR STRABELLI
Referencial do Logradouro	2127
Prefixo	Rua
Endereço	HUMBERTO POLIZIO
Compromissário	-
Cadastro Ativo	Sim
Número do Imóvel	310
Seção/Quadra	57
Data de Inscrição	22/11/1988
Area do Terreno	750
Area Construida Total	299
Tipo Construção/Classificação	Boa
Padrão da Construção	
Testada Tributada	14,5
Lote	PL-08
Inscrição Georeferenciada	



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



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

fls. 646



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. 647



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. 648

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/06/2026 às 15:12, sob o número WPPA267000066085. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001398-51.2000.8.26.0464 e código Z8HlcQv4.



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. 649

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMOES LINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/06/2026 às 15:12, sob o número WPPA267000066085. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001398-51.2000.8.26.0464 e código Z8HlcQv4.



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

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. 650

() - 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 de locação (R\$) 1.050.000,00

Pompéia, 29 de maio de 2026

LEANDRO SIMÕES LINS
CRECISP 176063-F
CNAI 25067