

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª.
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA / SP**

Processo nº 0003841-54.2013.8.26.0161

VANESSA JESUS SOUZA, PERITA JUDICIAL nomeada no processo em epígrafe de Cumprimento de Sentença – Interpretação/ Revisão de Contrato, no qual figura como requerente **Antonio Cesar Alves de outro** e como requerido **Cooperativa Habitacional Terra Paulista**, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através de seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)**

Processo nº 0003841-54.2013.8.26.0161

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema / SP

ABRIL / 2026



**FACHADA DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO
BERNARDO”**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

RESUMO**IMÓVEL:**

Rua Felipe Camarão nº 40, Residencial-sobrado n. 375 (não construído)

Residencial Mirante de São Bernardo

Bairro Demarchi

São Bernardo do Campo / SP

CEP 09820-140

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Residencial (terreno)

OBJETIVO:

Determinar o Valor de Mercado para Venda à Vista (Valor para Comercialização)

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 0003841-54.2013.8.26.0161 da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema / SP

DATA DA VISTORIA:

07 de abril de 2026

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$227.000,00 (duzentos e vinte e sete mil reais)

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

1 - APRESENTAÇÃO

O presente **Lauda Pericial Judicial** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por uma Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI do COFECI sendo possuidora de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitado como Avaliadora de Imóveis.

A competência legal dos Corretores de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007.

Entende-se por “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A ABNT NBR 14.653 apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

- **Perícia:** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2.010, pacificando a matéria.

Desta forma, os Corretores de Imóveis / Peritos Avaliadores de Imóveis estão autorizados legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este Parecer Técnico segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em perfeita ordem.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 - METODOLOGIA

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise subjetiva, leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Matrícula de Imóvel nº 46.411 do 2º. Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo / SP.

6 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 07 de abril de 2026 às 11 horas, acompanhada pela síndica, Sra. Ilana.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

7 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel urbano residencial- sobrado n. 375 (não construído), está localizado no “Residencial Mirante”, situado na Rua Felipe Camarão, nº 40, Bairro Demarchi, Município de São Bernardo do Campo / SP – CEP 09820-140.

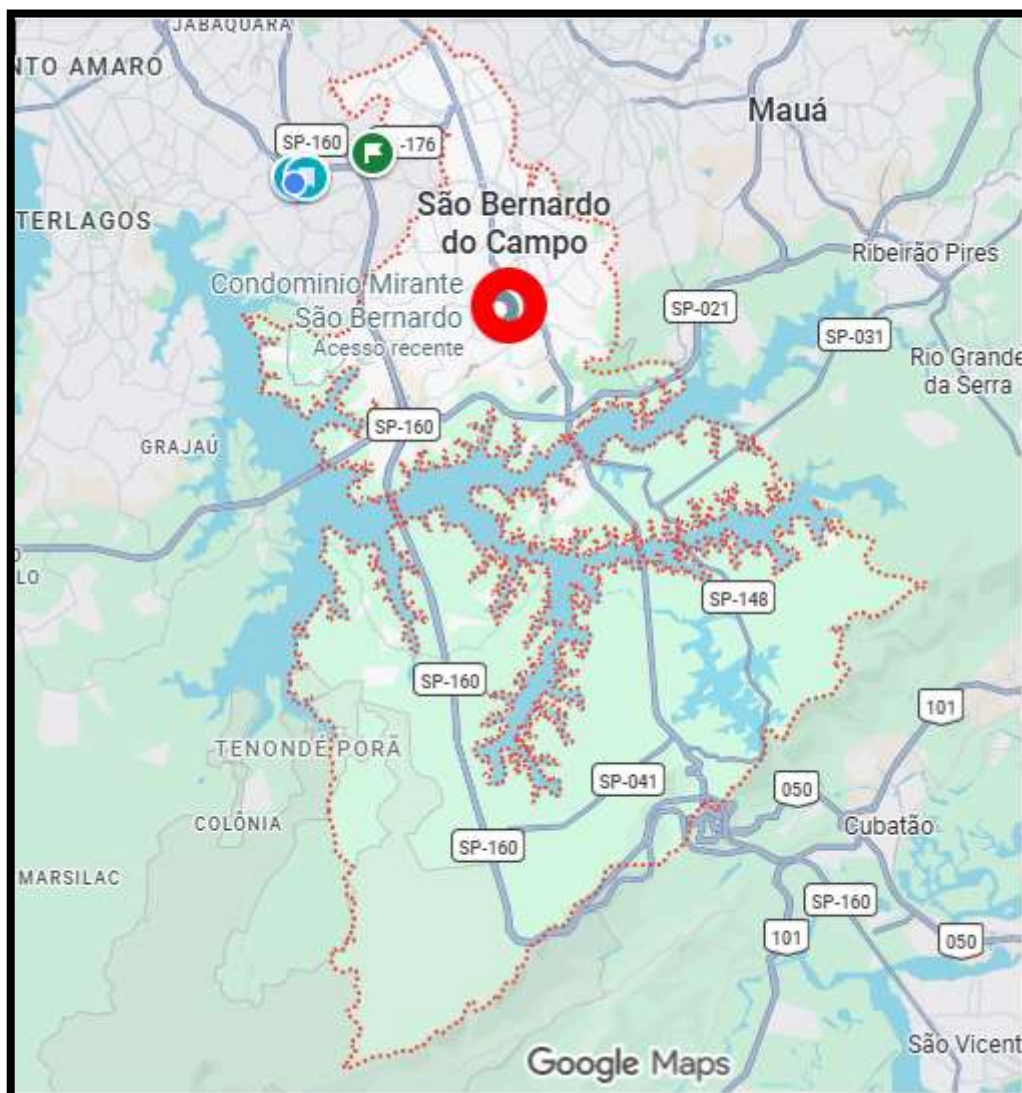
Dista cerca de 1500 metros da Rodovia Anchieta, com fácil acesso para a cidade de São Paulo, ABC e Litoral.

A região de localização do imóvel é dotada de toda infraestrutura urbana, apresentando ocupação mista composta por residências, comércio local e indústrias.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

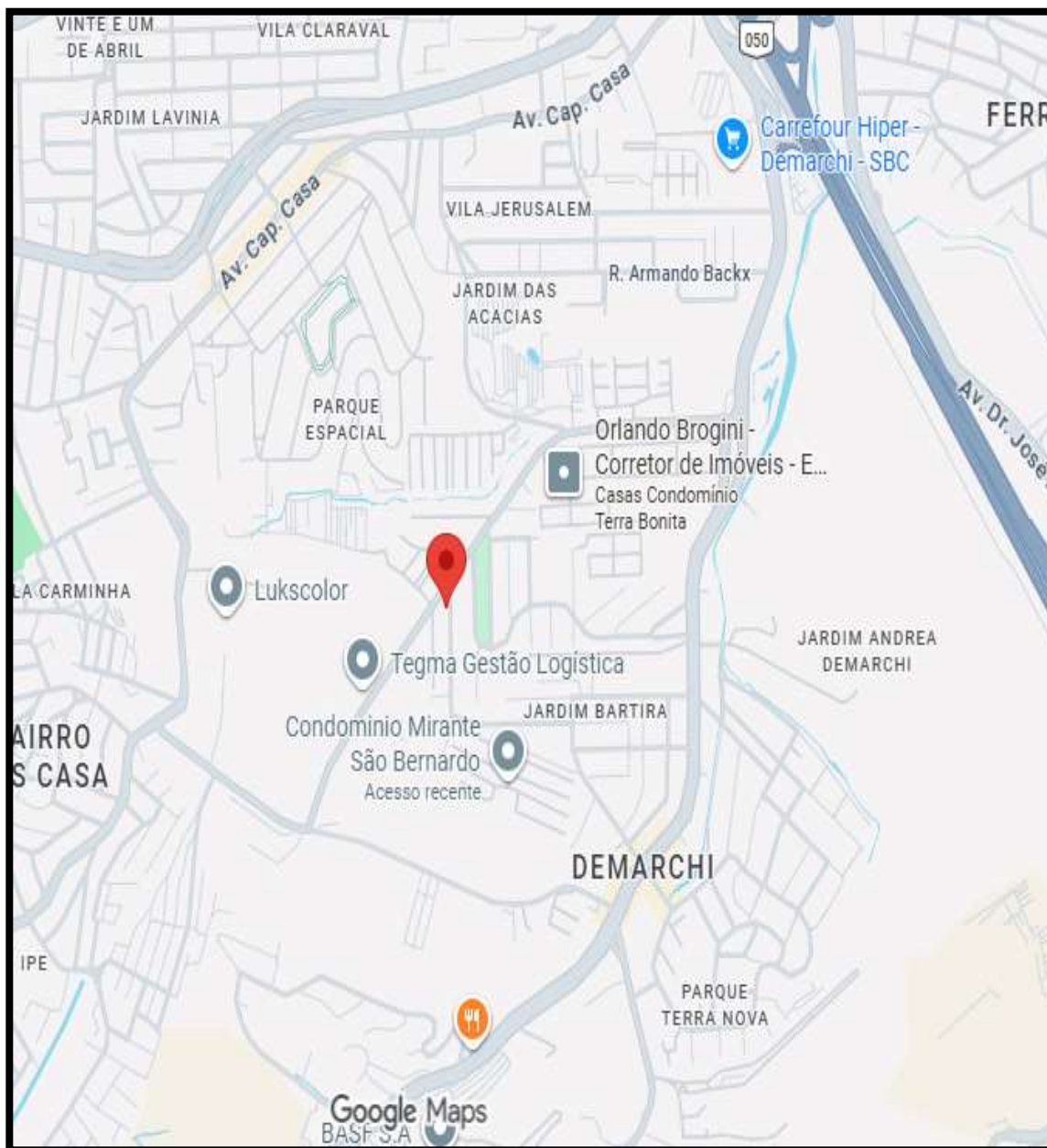
contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE SÃO
BERNARDO DO CAMPO**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO BAIRRO DEMARCHI

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F
Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621
contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



VISTA ÁEREA DO CONDOMÍNIO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



RUA FELIPE CAMARÃO



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

8 – DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O “Residencial Mirante São Bernardo do Campo” é um condomínio edifício residencial/ comercial, composto por 416 unidades residenciais horizontais, de natureza exclusivamente residencial; 10 unidades comerciais representadas por lojas e uma torre de apartamentos residenciais. Das unidades residenciais 328 estão construídas

O empreendimento possui quadra poliesportiva, playground, área verde e escritório de administração.

A segurança do condomínio é monitorada por portaria 24 horas.

Sua idade é de aproximadamente 22 (vinte e dois) anos, apresentando-se aparentemente bem cuidado e bem administrado.



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO**

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

A planta de implantação do condomínio mostra um layout complexo com vários blocos de apartamentos. Os blocos são rotulados como BLOCO A, BLOCO B, BLOCO C, BLOCO D, BLOCO E, BLOCO F, BLOCO G, BLOCO H, BLOCO I, BLOCO J, BLOCO K, BLOCO L, BLOCO M, BLOCO N, BLOCO O, BLOCO P, BLOCO Q, BLOCO R, BLOCO S, BLOCO T, BLOCO U, BLOCO V, BLOCO W, BLOCO X, BLOCO Y, BLOCO Z. Cada bloco contém uma grade de apartamentos com seus respectivos números e áreas. Além disso, há áreas comuns, como o bloco central rotulado 'ÁREA COMUM' e o bloco rotulado 'ÁREA DE SERVIÇO'. A planta também indica a localização de áreas verdes e de estacionamento.

PLANTA DA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**9 – DESCRIÇÃO DA UNIDADE**

“(Não Construído) Residência-sobrado n. 375, tipo 2: juntamente com o seu quintal, área de serviço e vaga para auto, de propriedade e uso privativo, que confrontará, pela frente com a via de circulação 1, pelo lado direito com a residência-sobrado n. 374, pelo lado esquerdo com a residência-sobrado n. 376; e pelos fundos com a área verde. Terá área privativa real de 105,800m² (sendo 72,000m² privativa coberta, e 33,800m² privativa descoberta, referente ao quintal e a área de serviço, bem como ao recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um automóvel de porte médio padrão nacional); área comum real de 39,458m² (sendo 0,165m² coberta e 39,293m² descoberta, referente às vias de circulação interna e às áreas verdes); totalizando a área real da unidade 145,258m², equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,1784% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e uma fração ideal no solo de 0,1869%”

Vale esclarecer que no terreno não possui qualquer edificação existente, tratando-se de área em aclave acentuado (barranco), desprovida de infraestrutura básica, inexistindo no local arruamento implantando; rede de abastecimento de água; rede de energia elétrica; rede de esgoto; drenagem; qualquer outra benfeitoria ou infraestrutura urbana mínima.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE PARADIGMA



VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

**ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE PARADIGMA****10 – RESUMO DE ÁREAS**

Com base nas informações contidas na Matrícula de Imóvel, a unidade possui as seguintes áreas:

- Área Privativa: 105,800 m²
- Área Comum: 39,458 m²
- Área Total Real da Unidade: 145,258 m²
- Coeficiente de Proporcionalidade no Terreno: 0,1784%
- Fração Ideal do Solo: 0,1869 %

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a **Área Privativa de 145,258m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

11 – PESQUISA DE MERCADO (TERRENOS)

Pela pesquisa de mercado realizada, apurou-se a existência de vários imóveis semelhantes, inclusive no próprio condomínio, em número suficiente para apurar o preço médio de venda por metro quadrado praticado pelo mercado imobiliário, como segue:

Elemento 01

Tipo: Terreno

Endereço: Condomínio Swiss Park – Terra Nova

Área Privativa: 1.050,00 m²

Preço de Venda: R\$ 1.670.000,00

Fonte: Forma Imóveis Tel. (11) 4941-0030

Link: <https://www.formaimoveisabc.com.br/imovel/terreno-sao-bernardo-do-campo-1-050-m/TE0027-SUFO>

Elemento 02

Tipo: Terreno

Endereço: Parque Espacial – São Bernardo do Campo

Área Privativa: 940 m²

Preço de Venda: R\$ 1.150.000,00

Fonte: - Akar Imóveis Tel. (11) 3190-8200

Link: <https://www.akarimoveis.com.br/imovel/terreno-sao-bernardo-do-campo-940-m/TE0463-RCPJ>

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Elemento 03**Tipo:** Terreno**Endereço:** Condomínio Swiss Parl – Parque Terra Nova II**Área Privativa:** 1050 m²**Preço de Venda:** R\$ 1.890.000,00**Fonte:** Ailton Oliveira Santos - Tel. (11)**Link:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-sao-bernardo-do-campo-parque-terra-nova-ii-1050m2-RS1890000/id-37839052/>

Elemento 04**Tipo:** Terreno**Endereço:** Condomínio Swiss Park**Área Privativa:** 1715 m²**Preço de Venda:** R\$ 4.000.000,00**Fonte:** Akar Imóveis Tel. (11) 3190-8200**Link:** <https://www.akarimoveis.com.br/imovel/terreno-sao-bernardo-do-campo-1-715-m/TE0059-RCPJ>

Elemento 05**Tipo:** Terreno**Endereço:** Demarchi - SBC**Área Privativa:** 350 m²**Preço de Venda:** R\$ 750.000,00**Fonte:** Torres Imóveis - Tel. (11) 99658-0216**Link:** <https://www.thorresimoveis.com/imovel/terreno-sao-bernardo-do-campo-350-m/TE0021-MBFL>

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220**Elemento 06****Tipo:** Terreno**Endereço:** Rua dos Feltris**Área Privativa:** 2213 m²**Preço de Venda:** R\$ 2.940.000,00**Fonte:** Pedro Mariano Imóveis - Tel. (11)**Link:** <https://www.pedromariano.com.br/imovel/38097/terreno-a-venda-com-2213m-no-bairro-demarchi-em-sao-bernardo-do-campo/venda/>**12 – TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**

	PREÇO DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO (R\$)	ÁREA ÚTIL (m ²)	PREÇO (R\$ / m ²)
01	1.670.000,00	0,90	1.503.000,00	1050 m ²	1.431
02	1.150.000,00	0,90	1.035.000,00	940 m ²	1.101
03	1.890.000,00	0,90	1.701.000,00	1050 m ²	1.620
04	4.000.000,00	0,90	3.600.000,00	1715 m ²	2.099
05	750.000,00	0,90	675.000,00	350 m ²	1.928
06	2.940.000,00	0,90	2.646.000,00	2213 m ²	1.195

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda. Para aqueles que foram vendidos o coeficiente a ser aplicado é 1,00.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

A média aritmética dos preços tratados por m² de área privativa dos 6(seis) elementos de referência em oferta resulta em R\$1.562 m².

13 – CÁLCULO DE VALOR

Portanto, o resultado será:

145,258 m² (área real total do imóvel)

x R\$1.562 / m² (preço médio por m²)

= R\$226.892,99 ou **R\$227.000,00 por arredondamento de mercado**

15 – AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria aos imóveis, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas da Perita Avaliadora de Imóveis, que o imóvel urbano residencial em estudo, objeto deste Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel, Residencial-sobra nº 375 (Não Construído), integrante do “Condomínio Residencial Mirante de São Bernardo”, situado na Rua Felipe Camarão nº 40 – Residencial – Sobrado n. 375 (não construído), Bairro Demarchi, Município de São Bernardo do Campo / SP – CEP 09820-140, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR PARA COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

R\$227.000,00 (duzentos e vinte e sete mil reais)

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

16 – ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **VANESSA JESUS SOUZA**, Perita Judicial, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 165.935-F e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 25.621, assina e certifica este **Lauda Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 28 (vinte e oito) folhas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

Diadema, 15 de maio de 2026

Vanessa Jesus Souza

Perita Judicial

Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI / CNAI nº 25.621

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE DIADEMA

FORO DE DIADEMA

4ª VARA CÍVEL

Av. Sete de Setembro, 409/413, ., Vila Conceição - CEP 09912-010, Fone: (11) 2763-8762, Diadema-SP - E-mail: diadema4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0003841-54.2013.8.26.0161**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Antônio César Alves e outro**
 Requerido: **Cooperativa Habitacional Terra Paulista**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). FERNANDA CRISTINA DA SILVA FERRAZ LIMA CABRAL

Fls. 807/834: Diante da concordância manifestada pela parte exequente (fls. 838) e da inércia da parte executada devidamente intimada (certidão de fls. 839), **HOMOLOGO** o laudo pericial para fixar o valor de avaliação do bem penhorado (*Residência-sobrado nº 375, não construído, integrante da Matrícula nº 46.411 do 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP*) em **R\$ 227.000,00 (duzentos e vinte e sete mil reais)** para maio de 2026, montante que deverá ser atualizado pela Tabela Prática do TJSP até a data da hasta pública.

No mais, ciente da informação prestada via telegrama de fls. 839/840. Contudo, o leilão noticiado refere-se à unidade autônoma distinta (*Sobrado nº 379*), de modo que não obsta o regular andamento da expropriação da Unidade nº 375 nestes autos.

Manifeste-se a parte exequente em termos de efetivo prosseguimento da execução, indicando a modalidade expropriatória de interesse (adjudicação ou alienação judicial eletrônica) e trazendo demonstrativo discriminado e atualizado do débito exequendo, no prazo de 15 (quinze) dias.

Intimem-se.

Diadema, 14/08/2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**