



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
Foro Regional VIII - Tatuapé
Rua Santa Maria, 257, São Paulo, CEP 03085-901

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em **21/05/2026**, na **Rua São Leopoldo, 556, Belenzinho**, nesta cidade e comarca da capital de São Paulo, eu, Oficial de Justiça, que este laudo subscreve, em cumprimento ao r. mandado do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I – Santana, extraído dos autos do Processo nº **0004250-73.2023.8.26.0001**, que **Rafaella Siqueira Pardelli** move em face de **Mario Pardelli Junior**, observadas as formalidades legais, venho respeitosamente apresentar ao MM. Juiz do feito o presente **Laudo de Avaliação de imóvel**.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: QUATRO CASAS sob os nºs 140 (antigo 142) , 142 (antigo 144) , 556 (antigo 148 antes 150) e 546 (antigo 148) , da rua São Leopoldo , esquina da rua Cajuru, no quarteirão completado ainda pelas ruas Cezario Alvim e Visconde de Parnaíba , no 10º SUBDISTRITO - BELENZINHO e seu respectivo terreno com as seguintes descrições: tem início no ponto A, localizado sobre o alinhamento , par da rua São Leopoldo, vertice do canto chanfrado formado entre os alinhamentos prediais par e impar, respectivamente das ruas São Leopoldo e Cajuru. Do ponto A segue pelo alinhamento predial par da rua São Leopoldo, com AZ318943'41", pela distância de 27,64m em divisa aberta, até atingir o ponto B; Do ponto B segue com AZ241929'12", pela distância de 8,87m , até o ponto C, confinando em divisa murada, com o imóvel de nº 524 da rua São Leopoldo; Do ponto C segue com AZ 243919'03", pela distância de 8,12m, até o ponto D, confinando, em divisa murada com o imóvel de nº 524 da rua São Leopoldo; Do ponto D segue com AZ 333919'03", pela distância de 0,20m até o ponto E, confinando em divisa murada, com o imóvel nº 524 da rua São Leopoldo; Do ponto E segue com AZ 243918'22", pela distância de 4,28m, até o ponto F, confinando em divisa murada, com imóvel de nº 524, da rua São Leopoldo; Do ponto F segue com AZ 158935'47" pela distância de 27,80m ate o ponto G, confinando em divisa murada com o imóvel de nº 567 da rua Cajuru; Do ponto G segue pelo alinhamento predial impar da rua Cajuru , com AZ 67910'06", pela distância de 29,33m em divisa aberta, ate o ponto H; Do ponto H segue pelo alinhamento predial impar da rua Cajuru, com AZ 0922'36", pela distância de 3,35m até o ponto A, inicio desta descrição. O perimetro acima descrito, encerra a área total de 751,82m².

CONTRIBUINTE: nº 026.055.0064-0.

No referido terreno há um posto de combustível sem funcionamento com toda a estrutura: prédio com espaço de conveniência, espaço lava-rápido, e, também, bombas de combustível danificadas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
Foro Regional VIII - Tatuapé
Rua Santa Maria, 257, São Paulo, CEP 03085-901

INFRAESTRUTURA URBANA

A região onde está situado o imóvel avaliando é mista, comercial e residencial, e é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, redes de água e esgoto, captação de águas pluviais, rede telefônica, iluminação pública, distribuição de energia elétrica, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública, entrega postal, transporte coletivo.

AVALIAÇÃO

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista o padrão do imóvel, dimensões e acabamento, condições de aproveitamento, característica da zona em que se situa, da região, bem como a utilização de "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" na metodologia aplicada para elaboração do presente laudo, levando em consideração o mercado imobiliário, imóveis da região com características semelhantes ao avaliando, aplicando-se a devida homogeneização dos dados,

ATRIBUO AO IMÓVEL AVALIANDO O VALOR DE R\$ 4.500.000,00
(Quatro milhões e quinhentos mil reais)

São Paulo, 21 de Maio de 2026.



Leonardo Leandro da Silva
Oficial de Justiça

FACHADA DO IMÓVEL

