Erika Andrade
Corretora de Imóveis e Perita judicial

Creci/SP 288140

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JALES – SP

Processo nº 0000825-52.2025.8.26.0297

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Reconhecimento/Dissolução

Exequente: Emerson Luiz Rosa Rodrigues

Executada: Gisele de Araújo Medeiros

ERIKA CRISTINA ANDRADE PERES, Administradora, Corretora de Imóveis, Perita Judicial nomeada por Vossa Excelência nos autos da ação epigrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente apresentar suas conclusões transcritas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

BENS: IMÓVEL RESIDENCIAL – RESIDENCIAL BIG PLAZA E

LOTE URBANO – RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE

Scanned with CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sidnei Cardoso de Paula, liberado nos autos em 28/09/2026 às 14:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000825-52.2025.8.26.0297 e código VH1sSKbd.

1. OBJETO E FINALIDADE

O presente Laudo de Avaliação Pericial tem por objeto estimar os valores de mercado dos bens indicados nos autos, consistentes em: (I) imóvel residencial situado na Rua Professor Luis Carlos de Oliveira, nº 903, Residencial Big Plaza, Jales/SP, correspondente ao Lote 18 da Quadra 22; e (II) lote urbano situado na Rua Anadir Chiaparini, Quadra E, Lote 5, Residencial Novo Horizonte, Jales/SP.

A avaliação é realizada com base nos documentos disponibilizados, nas características informadas e observadas por meio do registro fotográfico, e em pesquisa de mercado realizada em setembro de 2026.

2. IDENTIFICAÇÃO DOCUMENTAL DO IMÓVEL RESIDENCIAL

Endereço cadastral/localizado	Rua Professor Luis Carlos de Oliveira, nº 903 – Residencial Big Plaza – Jales/SP
Identificação registral	Lote 18 da Quadra 22
Área do terreno	230,39 m²
Área edificada constante do IPTU apresentado	75,57 m²
Características informadas	2 dormitórios, sendo 1 suíte; sala; cozinha; lavanderia/área de serviço; garagem
Matrícula mencionada na certidão	28.085

A Certidão nº 96662, emitida pelo Oficial de Registro de Imóveis de Jales em 17/09/2026, descreve o Lote 18 da Quadra 22 do Residencial Big Plaza, com área total de 230,39 m², e registra suas confrontações. A certidão informa ainda que o loteamento foi registrado sob nº 04 e averbado sob nº 185 na matrícula nº 28.085.

O carnê/lançamento de IPTU apresentado informa área de terreno de 230,39 m² e área edificada de 75,57 m². Foi também fornecida anteriormente a informação de que a área construída seria de 116,00 m². Essa divergência é mantida expressamente no laudo. Para a conclusão numérica da avaliação da casa, foi utilizada como referência documental a área edificada de 75,57 m², sem presumir como regularizada a diferença até 116,00 m².

Scanned with CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sidnei Cardoso de Paula, liberado nos autos em 28/09/2026 às 14:47 .
Para conferir o Original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000825-52.2025.8.26.0297 e código VH1sSKbd.

4. CARACTERIZAÇÃO E ESTADO APARENTE

As imagens fornecidas mostram residência térrea, com fachada simples, portão metálico, garagem e árvore frontal. Internamente observa-se cozinha/área de refeições com revestimento cerâmico, piso cerâmico, bancada e mobiliário. Há sinais aparentes de desgaste da pintura externa. Não foram avaliados elementos não aparentes, tais como fundações, estrutura, instalações embutidas ou vícios ocultos.

5. METODOLOGIA – IMÓVEL RESIDENCIAL

Adota-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante pesquisa de ofertas de imóveis residenciais no próprio Residencial Big Plaza e tratamento qualitativo das diferenças entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando. Os preços pesquisados são preços de oferta e não necessariamente valores de transação. A estrutura metodológica é apresentada em linha com a prática de avaliação de bens e com as referências da série ABNT NBR 14653 aplicáveis ao objeto, sem substituir a norma integral nem afirmar grau de fundamentação não demonstrado pelos dados disponíveis.

6. PESQUISA DE MERCADO – CASAS NO BIG PLAZA

Ref.	Área / características	Preço de oferta	Fonte
1	114,11 m²; 2 dormitórios	R$ 150.000	Portal Kenlo
2	154,74 m²; 2 dormitórios	R$ 180.000	Portal Kenlo
3	121,74 m²; 3 dormitórios, 1 suíte, 2 vagas	R$ 280.000	Landel
4	186 m²; 3 dormitórios, 1 suíte, piscina, 2 vagas	R$ 400.000	Landel

A pesquisa demonstra ampla dispersão de valores, associada às diferenças de área, número de dormitórios, suítes, vagas, padrão construtivo e benfeitorias. Por essa razão, os dados foram utilizados como elementos de referência e não por média simples.

7. VALOR ESTIMADO – IMÓVEL RESIDENCIAL

R$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS)

Para a data-base de setembro de 2026, adota-se R$ 180.000,00 como estimativa central, com faixa indicativa de R$ 170.000,00 a R$ 195.000,00. A confirmação documental ou por medição da área de 116,00 m² poderá demandar revisão do valor.

8. IDENTIFICAÇÃO DO LOTE – RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE

Endereço	Rua Anadir Chiaparini – Residencial Novo Horizonte – Jales/SP
Quadra	E
Lote	5

Telefone: (17) 99704-0333 erikaandradeadm@hotmail.com

Scanned with CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sidnei Cardoso de Paula, liberado nos autos em 28/09/2026 às 14:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000825-52.2025.8.26.0297 e código VH1sSKbd.

Área	200,00 m²
Valor da tabela atualizada informado pela parte	R$ 90.975,79
Valor unitário informado	R$ 454,8789 /m²

A Rua Anadir Chiaparini integra oficialmente o Residencial Novo Horizonte; legislação municipal consultada identifica a via como uma das ruas do loteamento.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO LOTE

Vista do Lote 5, Quadra E





Scanned with CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sidnei Cardoso de Paula, liberado nos autos em 28/09/2026 às 14:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000825-52.2025.8.26.0297 e código VH1sSKbd.







10. PESQUISA DE MERCADO – TERRENOS NO RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE

Ref.	Área	Preço de oferta	Valor/m²	Fonte / observação
T1	200 m²	R$ 85.000,00	R$ 425,00/m²	Imobiliária Imperial – Residencial Novo Horizonte
T2	200 m²	R$ 85.000,00	R$ 425,00/m²	Imob Globo – 10 x 20 – Residencial Novo Horizonte
T3	200 m²	R$ 95.000,00	R$ 475,00/m²	Imob Globo – oferta listada para Residencial Novo Horizonte
T4	200 m²	R$ 72.000,00	R$ 360,00/m²	Kaza Assessoria – Quadra F, Lote 7
T5	200 m²	R$ 80.000,00	R$ 400,00/m²	Portal Kenlo – oferta no entorno/Residencial Novo Horizonte

Scanned with CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sidnei Cardoso de Paula, liberado nos autos em 28/09/2026 às 14:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000825-52.2025.8.26.0297 e código VH1sSKbd.

Os elementos pesquisados mostram ofertas de lotes de 200 m² entre R$ 72.000,00 e R$ 95.000,00, correspondendo a R$ 360,00/m² a R$ 475,00/m². A tabela de vendas do loteamento Novo Horizonte, datada de 13/08/2026 e ora anexada, apresenta lotes de 200,00 m² com valor de comercialização de R$ 90.975,79 (R$ 454,8789/m²) em diferentes quadras. Ressalva-se, contudo, que o recorte fornecido não apresenta expressamente o Lote 5 da Quadra E; portanto, a tabela é utilizada como referência contemporânea de comercialização de lotes de mesma área, e não como comprovação específica do preço do lote avaliando.

DOCUMENTO DE REFERÊNCIA – TABELA DE VENDAS DO LOTEAMENTO NOVO HORIZONTE (13/08/2026)

ibiaçu

Novo HORIZONTE LOTEAMENTO

GRACIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS O sonho da casa própria começa aqui!

TABELA DE VENDAS - NOVO HORIZONTE - 13/08/2026

Qtd.	Restrições:	QUADRA	LOTE	Metros	VALOR	Entrada	Parcelamento Entrada	Saldo Fin.	Valor Parc.	Valor Parc.
						TOTAL	6X		252	144
1	RPE/RPA/PCE/UER/POS	C	9	200,00	90.975,79	4.548,79	758,13	86.427,00	634,67	870,48
2	RPE/RPA/PPE	C	22	200,00	90.975,79	4.548,79	758,13	86.427,00	634,67	870,48
3	RPE/RPA/PPE/POS	C	23	200,00	90.975,79	4.548,79	758,13	86.427,00	634,67	870,48
4	RPE/RPA/PPE/POS	C	24	200,00	90.975,79	4.548,79	758,13	86.427,00	634,67	870,48
5	RPE/RPA/PPE	C	25	200,00	90.975,79	4.548,79	758,13	86.427,00	634,67	870,48
6	RPE/RPA/PPE	C	26	200,00	90.975,79	4.548,79	758,13	86.427,00	634,67	870,48
7	RPE/RPA/UER	F	2	200,00	90.975,79	4.548,79	758,13	86.427,00	634,67	870,48
8	RPE/RPA/UER	F	9	200,00	90.975,79	4.548,79	758,13	86.427,00	634,67	870,48
9	RPE/RPA/UER/CIN	G	18	206,24	90.975,79	4.548,79	758,13	86.427,00	634,67	870,48
10	RPE/RPA/POS/RAA	G	19	210,27	91.975,79	4.598,79	766,46	87.377,00	641,64	880,05
11	RPE/RPA/UER/ATR/BLO/RAA	H	16	182,62	87.746,38	4.387,32	731,22	83.359,06	612,14	839,58
12	RPE/RPA/POS	I	13	160,00	84.482,36	4.224,12	704,02	80.258,24	589,37	808,35
13	RPE/RPA/UER/ATR/BLO/RAA	J	1	182,62	87.746,38	4.387,32	731,22	83.359,06	612,14	839,58
14	UER/RPE/RPA/MAO/ATR	J	2	160,00	84.482,36	4.224,12	704,02	80.258,24	589,37	808,35
49	RPE/RPA/UER	L	13	160,00	84.482,36	4.224,12	704,02	80.258,24	589,37	808,35
50	UER/RPE/RPA	N	4	160,00	84.482,36	4.224,12	704,02	80.258,24	589,37	808,35
51	UER/RPE/RPA	N	6	160,00	84.482,36	4.224,12	704,02	80.258,24	589,37	808,35
52	UER/RPE/RPA	N	7	160,00	84.482,36	4.224,12	704,02	80.258,24	589,37	808,35
53	UER/RPE/RPA	N	12	160,00	84.482,36	4.224,12	704,02	80.258,24	589,37	808,35
54	RPE/RPA	N	13	160,00	84.482,36	4.224,12	704,02	80.258,24	589,37	808,35

Restrições:	
MAO	Contenção por perfil de lote - Muro de arrimo obrigatório
ATR	Aterro
BLO	Boca de Lobo
PCE	Servidão da passagem - Lote Cedente da Servidão
LCA	O imóvel em aquisição foi objeto de caução em favor da municipalidade para garantia das obras do loteamento
POS	Poste de energia elétrica à frente do imóvel
LDF	Quando o lote faz divisa com duas vias
PPE	Lote a montante tem que passar tubulação para descarte de ÁGUAS PLUVIAIS + ESGOTO através de lote a jusante
RAA	Quando um lote de esquina tem na frente rampa de acessibilidade pré instalada
HIC	Caso em que na calçada do lote foi instalado um hidrante público

Observações:

1) Valores expressos em REAIS
2) Poderá ser suspensa sem prévio aviso
3) Venda sujeita a análise de crédito
4) Tabela para uso exclusivo dos corretores, é vedado o envio a clientes.

Telefone: (17) 99704-0333 erikaandradeadm@hotmail.com

Scanned with CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sidnei Cardoso de Paula, liberado nos autos em 28/09/2026 às 14:47
Para conferir o Original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00008251520258260297 e código VH1sSKbd.

Nota: no documento fornecido, o Lote 5 da Quadra E não aparece nas linhas reproduzidas. A imagem é anexada como evidência documental da tabela de comercialização vigente apresentada pela parte/interessado, sem extrapolar sua informação para afirmar que o lote avaliando está expressamente listado.

As ofertas não foram tratadas como transações efetivadas. Também não se presume que todos os lotes sejam idênticos em posição, topografia, infraestrutura, condições de pagamento ou localização interna. A comparação tem caráter corroborativo.

Fica desde ja esclarecido, que devido a Lei de Proteção de Dados, não foi possivel, o valor pago do pelo cliente acima citado, porém o mesmo foi avaliado no valor mercadológico atual total.

11. VALOR ESTIMADO – LOTE NOVO HORIZONTE

R$ 90.975,79 (NOVENTA MIL, NOVECENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS)

Para fins desta avaliação, adota-se para o Lote 5 da Quadra E o valor de R$ 90.975,79, considerando: (i) a referência contemporânea de R$ 90.975,79 para lotes de 200,00 m² constante da tabela de vendas do loteamento de 13/08/2026; (ii) a pesquisa independente de ofertas de lotes de 200,00 m² no Residencial Novo Horizonte, com valores anunciados entre R$ 72.000,00 e R$ 95.000,00; e (iii) a fotografia do imóvel apresentada, na qual se observa a marcação de identificação no meio-fio. Como o Lote 5 da Quadra E não aparece nominalmente no recorte da tabela fornecida, o valor é tratado como estimativa de mercado, e não como preço contratual comprovado do lote específico.

12. LOCALIZAÇÃO CARTOGRÁFICA E IMAGENS AÉREAS

A localização do Residencial Big Plaza é identificada em base cartográfica pública, com coordenadas aproximadas do bairro de -20,27554 / -50,52610. A Rua Professor Luis Carlos de Oliveira pertence ao Residencial Big Plaza, conforme bases de CEP consultadas.

Para o Residencial Novo Horizonte, a Rua Anadir Chiaparini possui CEP 15700-553 e está localizada no bairro Residencial Novo Horizonte, Jales/SP.

Scanned with CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sidnei Cardoso de Paula, liberado nos autos em 28/09/2026 às 14:47 .
Para conferir o Original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000825-52.2025.8.26.0297 e código VH1sSKbd.



Coordenadas geográficas:

Localização cartográfica: o imóvel está situado na Rua Professor Luiz Carlos de Oliveira, nº 903, Residencial Big Plaza, município de Jales/SP, nas coordenadas geográficas aproximadas Latitude -20.2686874° e Longitude -50.5490441° (Sistema de coordenadas geográficas, referência WGS 84).



Scanned with CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sidnei Cardoso de Paula, liberado nos autos em 28/09/2026 às 14:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000825-52.2025.8.26.0297 e código VH1sSKbd.

Observação: as imagens aéreas/satélite devem ser inseridas a partir de captura autorizada do serviço cartográfico utilizado, com indicação da fonte, data da consulta e escala, quando disponíveis. Não foi incorporada ao documento uma captura de Google Maps/Satellite sem garantia de licença e sem confirmação de que o enquadramento corresponde exatamente ao lote, pois isso poderia induzir a uma localização incorreta.

13. QUADRO FINAL

Bem	Área	Valor adotado
Casa – Rua Prof. Luis Carlos de Oliveira, 903	Terreno 230,39 m² / área edificada cadastral 75,57 m²	R$ 180.000,00
Lote – Rua Anadir Chiaparini, Qd. E, Lt. 5	200,00 m²	R$ 90.975,79
TOTAL	—	R$ 270.975,79

14. RESSALVAS TÉCNICAS

- É indispensável manter a divergência entre a área edificada municipal de 75,57 m² e a área de 116,00 m² informada anteriormente.
- A avaliação da casa não substitui levantamento arquitetônico, medição técnica, vistoria estrutural ou análise de regularidade da edificação.
- A certidão registral apresentada comprova a identificação e a área do lote, mas a análise integral de todos os atos da matrícula deve ser feita quando necessária ao objeto processual.
- Os dados de mercado são predominantemente ofertas; preço anunciado não equivale necessariamente ao preço efetivamente negociado.
- O valor do lote do Novo Horizonte utiliza como referência direta a tabela atualizada de comercialização fornecida para o loteamento e, de forma complementar, ofertas públicas pesquisadas.
- Imagens aéreas/cartográficas devem ser usadas apenas para contextualização de localização e não substituem levantamento topográfico ou planta de locação.

15. CONCLUSÃO

À vista dos elementos documentais, físicos e mercadológicos disponíveis, os valores indicados neste laudo constituem estimativas para a data-base de setembro de 2026, nos limites das premissas e ressalvas expressamente registradas.

Casa: R$ 180.000,00

Lote: R$ 90.975,79

Total: R$ 270.975,79

Telefone: (17) 99704-0333 erikaandradeadm@hotmail.com

Scanned with CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sidnei Cardoso de Paula, liberado nos autos em 28/09/2026 às 14:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000825-52.2025.8.26.0297 e código VH1sSKbd.

16. FONTES DE PESQUISA DE MERCADO

- Imobiliária Imperial – terreno residencial de 200 m² no Residencial Novo Horizonte, Jales, anunciado por R$ 85.000,00. Fonte: https://www.imobimperial.com.br/imovel/venda-de-terreno-residencial-200m-em-novo-horizonte-jales-r-8500000/5922
- Imob Globo – terreno de 200 m² (10 x 20) no Residencial Novo Horizonte, Jales, anunciado por R$ 85.000,00; e listagem de terreno de 200 m² por R$ 95.000,00. Fontes: https://imobglobo.com.br/5174-terreno-em-jales-bairro-residencial-novo-horizonte.html ; https://imobglobo.com.br/p-terreno-jales.html
- Kaza Assessoria Imobiliária – terreno de 200 m², Quadra F, Lote 7, Residencial Novo Horizonte, por R$ 72.000,00. Fonte: https://kazaassessoriaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-para-comprar-em-jales-area-total-200m-area-util-200m-id-anu-st-af351c19bc6f49d9bd3c8a458f1c8b66
- Portal Kenlo – oferta de terreno de 200 m² em Novo Horizonte/Jales por R$ 80.000,00. Fonte: https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-jales-200-m/TE0031-SISX
- Landel Negócios Imobiliários – casas no Residencial Big Plaza, incluindo 121,74 m² por R$ 280.000,00 e 186 m² por R$ 400.000,00. Fontes: https://www.landelimobiliaria.com.br/imovel/casa-jales-3-quartos-122-m/CA0473-LANL ; https://www.landelimobiliaria.com.br/imovel/casa-jales-3-quartos-186-m/CA0587-LANL

gov.br
Documento assinado digitalmente
ERIKA CRISTINA ANDRADE PERES
Data: 21/09/2026 22:59:50-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ERIKA CRISTINA ANDRADE PERES – PERITA JUDICIAL.

Jales/SP, 20 de setembro de 2026.

Telefone: (17) 99704-0333 erikaandradeadm@hotmail.com

Scanned with CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Sidnei Cardoso de Paula, liberado nos autos em 28/09/2026 às 14:47 .
Para conferir o Original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000825-52.2025.8.26.0297 e código VH1sSKbd.