

EDSON JOÃO AMADOR**CCM: 73.892**

Perito Avaliador Judicial _____ Especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA/SP.**Cumprimento de sentença****PROCESSO: 1002348-53.2019.8.26.0019****EXEQUENTE: Rosangela Maria de Souza****EXECUTADOS: Adelson Jesus de Souza**

Edson João Amador, brasileiro, casado, perito avaliador judicial, credenciado junto as comarcas de Americana e Santa Bárbara D'Oeste / SP., devidamente cadastrado junto ao portal dos peritos como auxiliar do tribunal de justiça do Estado de São Paulo, desde 2003 até a presente data, informar o que segue:

Este perito vem respeitosamente perante V. Exa., em atenção ao respeitável despacho de fls. **227**, apresentar a conclusão de seu trabalho, consistente no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

OBJETIVO DO LAUDO

Conforme os termos da r. decisão de fls. **215**, o objetivo do presente trabalho consiste na avaliação do imóvel objeto da presente demanda. Para determinação do Valor do imóvel será aplicado o **Método Comparativo**, através de elementos comparativos caracterizados por imóveis semelhantes ao avaliando no livre mercado imobiliário da região.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Emiliano Pernetá, nº 105, – Jardim Nossa Senhora Aparecida - Americana – SP – Cep. 13.474-452.

VISTORIA

A vistoria foi realizada, onde houve a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado no perímetro urbano do Município de Americana/SP, em Zona Mista, e conta com os principais

EDSON JOÃO AMADOR**CCM: 73.892****Perito Avaliador Judicial** _____ **Especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais**

melhoramentos públicos urbanos, tais como: Rede de Distribuição de Energia Elétrica, Rede Coletora de Esgoto e Distribuição de Água, Vias Asfaltadas.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

“LOTE DE TERRENO URBANO, sob número 12 (doze), da quadra “E”, situado no loteamento denominado “Jardim Nossa Senhora Aparecida”, nesta cidade, município e comarca de Americana/SP, com frente para a Rua Emiliano Pernetá, perfazendo uma área superficial de 150,00m²; com suas medidas, confrontações e demais elementos de identificação constantes da matrícula n.º 97.161, contendo sobre o referido lote uma edificação de aproximadamente 110m², sendo 03 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, e nos fundos uma edícula com 03 cômodos e banheiro.

CONDIÇÕES DO IMÓVEL NO DIA DA VISTORIA

Trata-se de um imóvel com construção antiga, sendo piso frio em todos os cômodos da casa e acabamento simples.

FONTES DE PESQUISAS

Foram coletadas pesquisas de imóveis que estão sendo ofertados, anunciados em sites imobiliários conceituados, sendo assim possível comparar os dados, para concluir o valor do imóvel objeto do presente laudo.

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor do imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

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.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

CONCLUSÃO

De acordo com as verificações no local, pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário, considerando a localização, o bairro, o estado da construção, metragem, conclui-se que o valor de mercado do imóvel

EDSON JOÃO AMADOR**CCM: 73.892****Perito Avaliador Judicial** _____ **Especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais**

é de **R\$ 225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil reais), para a data deste laudo, ou seja, **14/08/2023**.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva de informações de mercado, considerando valores de transposição, e adequado a conclusão final ao mais próximo possível da realidade do mercado desta Comarca, devendo prever uma variação de até 10% neste valor, devido aos interesses de mercado.

Neste Termos,

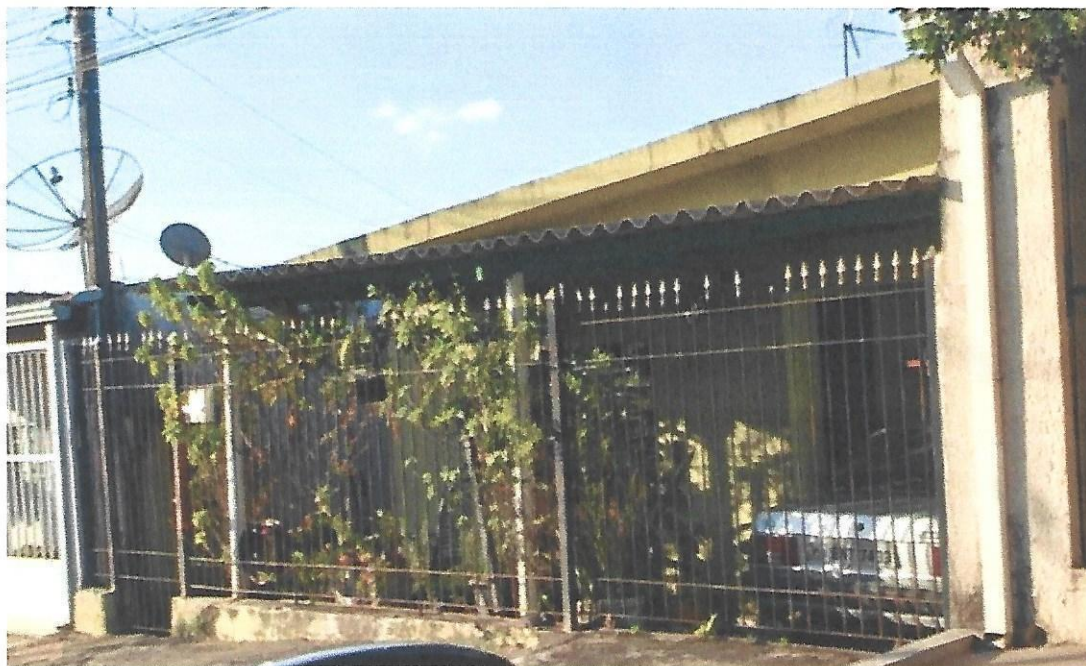
Pede Deferimento.


Americana, 14 de agosto de 2023.


EDSON JOÃO AMADOR

Perito Avaliador Judicial

CCM: 73.892



 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: Edson Belo de Oliveira - CPF: 042.965.048-51					SPE - 15/08/2023 23:42 - Pág 1
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo	
1000795934	W43H-KRGE	15/08/2023	----	----	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					
Contribuinte *****			Identificação 36.0198.0194.0000		
Endereço RUA EMILIANO PERNETA S/N Quadra:E Lote:12 JARDIM NOSSA SENHORA APARECIDA - Americana/SP - CEP: 13474-452			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula		
Endereço de Correspondência *****					
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL					
Endereço RUA EMILIANO PERNETA S/N Quadra:E Lote:12 - JARDIM NOSSA SENHORA APARECIDA - Americana/SP - CEP: 13474-452			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula		
Largura da Rua 9,00	Largura Variável Não	Nº do prédio a ser construído RUA EMILIANO PERNETA, 105			
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL					
Status: 00 - Normal		Data do Cadastro: 17/01/1983		Condomínio:	
Matrículas CRI: 97161					
ZONEAMENTO			Tipo de Via		
ZM-Zona Mista (P)			Via Local		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL					
Área do Terreno: 150,00000000			Tipo: 01 - territorial		
Área da Construção: 0,00000000			Uso: 00 - terreno		
Testada: 7,50000000			Classificação: 00 - Não Informado		
Fundos: 7,50000000			Viela :01 - nao possui viela		
Lado Direito: 20,00000000			Lado Esquerdo: 20,00000000		
Área Planejamento: 02 - AP2			Curva: 0,00000000		
HISTÓRICO DO IMÓVEL					
CTM - ALTERADA INSTITUICAO E ANOTADO MURO E CALCADA CONF					
CTM - VERIF.NO LOCAL EM 01.12.93.					
CTM - PROJ.AUMENTO RESIDENCIAL, PROT: 28290/83.					
CTM - ANOTADO COMPROMISSARIO, PROT:19726/83, E ENDEREÇO					
CTM - PARA AVISOS, PROT:33656/84.					
DPFU - VIELA SANITARIA PROT.26583/95.					
CTM - CANCELADA VIELA SANITARIA CF.PROT.26583/95,19.9.95					
DSU - PROJ.LOTEAMENTO RESIDENCIAL JD.N.SRA.APARECIDA, PROT.45765/02, PLANTA 67046, APRO-					
DSU - VADA EM 28/10/2003, EM NOME DE PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA.					
CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZR3 PARA O ZONEAMENTO ZM A PARTIR DE 02/04/2008. DEVIDO A LEI MUNICIPAL					

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: Edson Belo de Oliveira - CPF: 042.965.048-51				
SPE - 15/08/2023 23:42 - Pág 2				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000795934	W43H-KRGE	15/08/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 36.0198.0194.0000	
Endereço RUA EMILIANO PERNETA S/N Quadra:E Lote:12 JARDIM NOSSA SENHORA APARECIDA - Americana/SP - CEP: 13474-452			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula	
Endereço de Correspondência *****				
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 36.0198.0194.0000				
CTM - 4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO.				
10273/2016 - 17/03/2016 - UAF - Possui pedido de isenção para 2016 protocolado através do número 10273/2016 Benefício: 21 - Pensão Urbana Situação: 1 - Deferido Data do Pedido: 17/3/2016				
14166/17 - 08/08/2017 - UCTM - INCLUIDO O TERMO "ESPÓLIO DE" AO NOME DO COMPROMISSÁRIO JOAO LUIZ DE SOUZA NETO, CONFORME RELAÇÃO DE OBITOS ANEXA.				
33167/2010 - 01/09/2017 - UCTM - ANOTADO COMPROMISSÁRIO CONF. CÓPIA DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, DATADA DE 22/08/2017, ANEXA.				
0 - 23/04/2018 - UCTM - ANOTADO PROPRIETÁRIO CF. MATRICULA 97161 R.03 ENVIADA EM PDF CRI				



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA			
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO			UTM
PROFILURB - LOTES URBANIZADOS			QUADRA E
PROP. PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA			
S-36	Q-0198	ESCALA 1:500	DATA 15/04/2012 DESENHO GABRIEL