

EDSON JOÃO AMADORCCM: 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: 1008492-48.2016.8.26.0019

EXEQUENTE: Lucelena de Freitas do Amaral

EXECUTADOS: **F Viana Branco Supermercados Me e outros**

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. **317**, apresentar a conclusão de seu trabalho, consistente no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

OBJETIVO DO LAUDO

Conforme os termos da r. decisão de fls. **305**, 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 dos Cactos, número 509, esquina com Rua das Hortências, números 113 e 119, Cidade Jardim - Americana – SP – Cep. 13.467-060.

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

“um lote de terreno urbano sob nº 15, da quadra 85, situado à Rua XIII, no loteamento "Cidade Jardim" em Americana, medindo 6,00 metros de frente, segue em curva na esquina formada pelas Ruas XIII e 19, 14,14 metros; do lado que faceia com a Rua 19, mede 21,00 metros onde divide com o lote 16, mede 30,00 metros e nos fundos mede 15,00 metros onde divide com o lote 1; perfazendo uma área superficial de **432,60** metros quadrados. Imóvel objeto da matrícula nº **142278** do Cartório de Registro de Imóveis de Americana - SP”.

Sobre referido lote de terreno foram edificadas **três imóveis** residenciais.

Um com frente para a **Rua dos Cactos nº 509**, com área construída de 140,00 m², e área de terreno de 226,00m². conforme cadastro **01.0013.0348.0001** Construção de categoria simples. Construção com mais de 40 anos.

Um com frente para a **Rua das Hortênsias nº 115**, com área construída de 64,00m², e área de terreno de 103,00m². conforme cadastro **23.0013.0348.0002** Construção de categoria média.

Um com frente para a **Rua das Hortênsias nº 119**, com área construída de 64,00m², e área de terreno de 103,00m². conforme cadastro **23.0013.0348.0003** Construção de categoria média.

CONDIÇÕES DO IMÓVEL NO DIA DA VISTORIA

O primeiro imóvel data de mais de 40 anos de idade construtiva, e os outros dois com quase 20 anos; o primeiro é composto de 05 cômodos e os outros dois com 03 cômodos; feitos de tijolos e coberta de telhas de barro comum, acabamento simples, piso frio, paredes rebocadas com pintura em látex, esquadrias de ferro e madeira.

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.

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

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 é de **R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais), para o prédio **Rua dos Cactos nº 509**; **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais), para o prédio para a **Rua das Hortênsias nº 115**, e **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais), para o prédio para a **Rua das Hortênsias nº 119**, num total de **R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais) para a data deste laudo, ou seja, **27/10/2023**. Parte ideal **4,545%** são de **R\$ 27.270,00** (vinte e sete mil duzentos e setenta reais).

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, 27 de outubro de 2023.

EDSON JOÃO AMADOR

Perito Avaliador Judicial

CCM: 73.892





10 Casas à venda na Rua dos Cactos - Cidade Jardim II, Americana - SP

Rua dos Cactos, Cidade Jardim II, Americana - SP Casa



Cidade Jardim II - Americana - SP
Casa com 3 Quartos à Venda, 105m²

105 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

R\$ 490.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Cidade Jardim II - Americana - SP
Casa com 3 Quartos à Venda, 178m²

178 m² 3 Quartos 2 Banheiros 3 Vagas

R\$ 400.000

Preço abaixo do mercado

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Cidade Jardim II - Americana - SP
Casa com 3 Quartos à Venda, 106m²

106 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

R\$ 530.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Cidade Jardim II - Americana - SP
Casa com 3 Quartos à Venda, 168m²

168 m² 3 Quartos 2 Banheiros 6 Vagas

R\$ 590.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



CASA 3171 - Vila Santa Lúcia

Casa com 3 Quartos à Venda, 128m²

128 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

R\$ 520.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



CASA 3171 - Vila Santa Lúcia

Casa com 2 Quartos à Venda, 180m²

180 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

R\$ 371.000

Preço abaixo do mercado

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



CASA 3171 - Vila Santa Lúcia

Casa com 3 Quartos à Venda, 119m²

119 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

R\$ 500.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



CASA 3171 - Vila Santa Lúcia

Casa com 5 Quartos à Venda, 117m²

117 m² 5 Quartos 3 Banheiros 1 Vaga

R\$ 200.000

Preço abaixo do mercado

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



CASA 3171 - Vila Santa Lúcia

Casa com 3 Quartos à Venda, 250m²

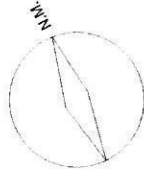
250 m² 3 Quartos 1 Banheiro 4 Vagas

R\$ 850.000

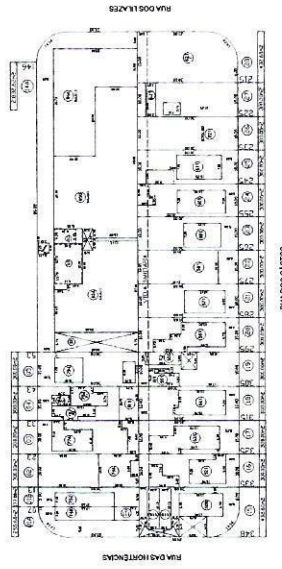
TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

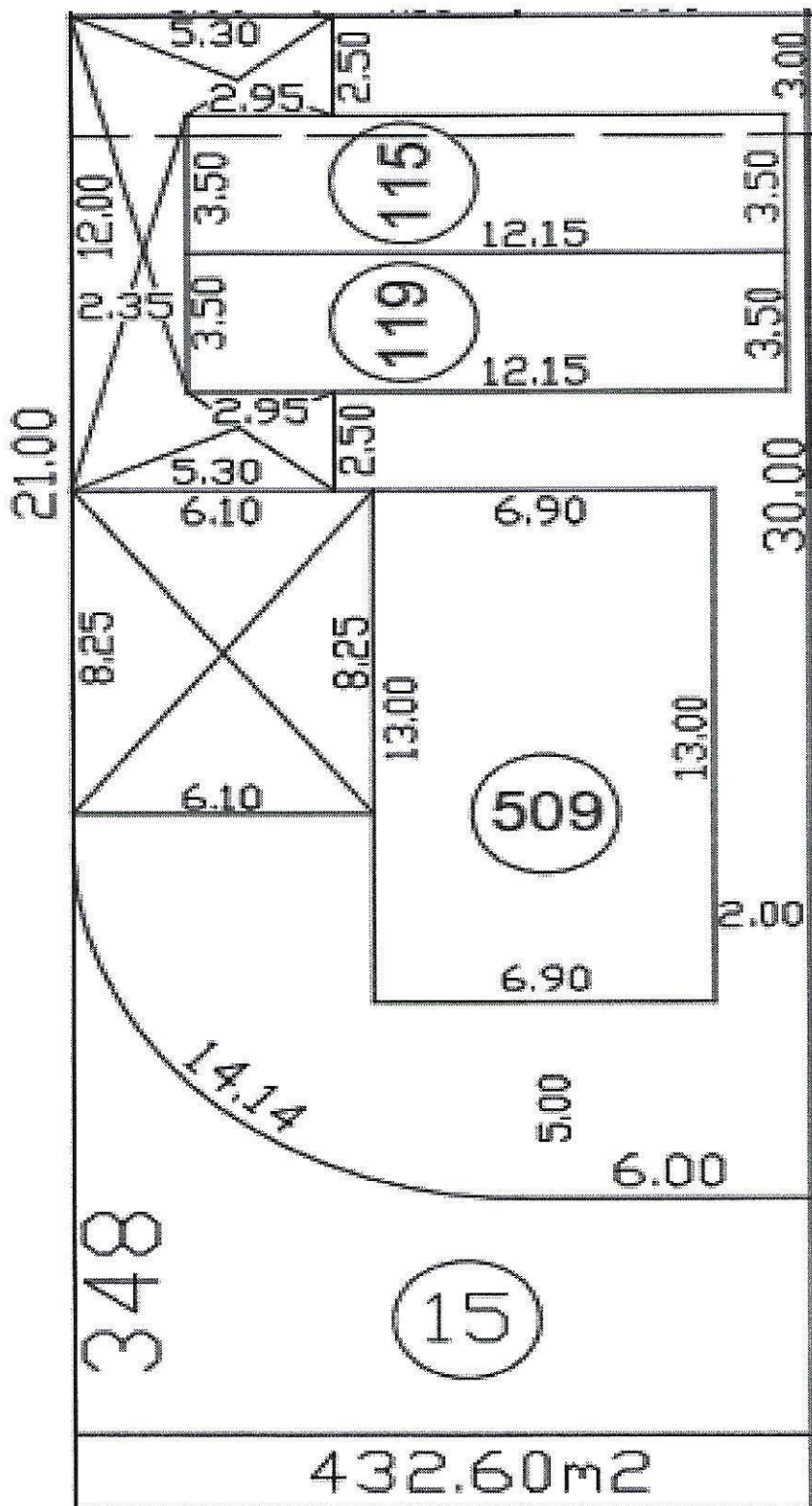





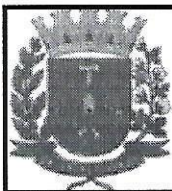
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CADASTRO TÉCNICO S-23 Q-0013



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA		UCTM
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO		
LOT. CIDADE JARDIM		QUADRA 85
PROP. FRANCISCO P. DUARTE FILHO E OUTRO		DATA: 03/06/2022
S-23	Q-0013	ESCALA: 1:500
DESENHADO POR: TIALDO		



 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: EDSON BELO OLIVEIRA - CPF: 042.965.048-51				
SPE - 05/08/2023 16:56 - Pág 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000794319	7SQ6-PMM8	05/08/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 23.0013.0348.0001	
Endereço RUA DOS CACTOS 509 Quadra:85 Lote:15 CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-090			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula	
Endereço de Correspondência *****				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA DOS CACTOS 509 Quadra:85 Lote:15 - CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-090			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula	
Largura da Rua 14,00	Largura Variável Não	Nº do prédio a ser construído		
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL				
Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 14/06/1972	Condomínio:		
Matrículas CRI: 142278				
ZONEAMENTO		Tipo de Via		
ZAE1-Zona Atividade Econômica 1 (P)		Via Local		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 226,00000000		Tipo: 02 - predial		
Área da Construção: 140,03000000		Uso: 01 - residencial		
Testada: 6,00000000		Classificação: 01 - simples		
Fundos: 15,00000000		Viel: :04 - viela nos fundos		
Lado Direito: 21,00000000		Lado Esquerdo: 30,00000000		
Área Planejamento: 10 - AP10		Curva: 14,14000000		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - PLANTA Nº 14245 APROVADA EM 21.07.71.				
CTM - 91,00M² ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CADASTRADA ANTERIOR A 1976.				
CTM - 139,14M² ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CAD. EM 25.11.76.				
CTM - ANTIGO Nº 595 ALTERADO PARA 509 EM 16.03.78.				
CTM - 162,02M² ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CADASTRADA EM 08.05.85.				
CTM - DO TOTAL DE 162,02M² DE ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CADASTRADA DESDE 08/05/1985,				
CTM - EM FUNÇÃO DE NOVA NUMERAÇÃO FORNECIDA, 99,65M² FICOU PERTENCENDO AO PRÉDIO Nº509				
CTM - DA RUA DOS CACTOS (23.0013.0348.001), PORÉM CONFORME LEVANTAMENTO NO LOCAL FOI				
CTM - CONSTATADA EM ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL DE 140,03M² E O RESTANTE DA ÁREA				
CTM - CONSTRUÍDA, 31,18M² PASSOU A PERTENCER AO PRÉDIO Nº119 DA RUA DAS HORTÊNCIAS				



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria de Planejamento
Unidade de Cadastro Técnico Municipal
Certidão Cadastral 2023
Requerente: EDSON BELO OLIVEIRA - CPF: 042.965.048-51

SPE - 05/08/2023 16:56 - Pág 2

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000794319	7SQ6-PMM8	05/08/2023	----	----


IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

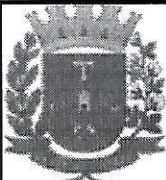
Contribuinte *****	Identificação 23.0013.0348.0001
Endereço RUA DOS CACTOS 509 Quadra:85 Lote:15 CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-090	Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula
Endereço de Correspondência *****	

HISTÓRICO DO IMÓVEL - 23.0013.0348.0001

CTM - (23.0013.0348.002) E 31,19M² PASSOU A PERTENCER AO PRÉDIO Nº115 DA RUA DAS HORTENCIAS
 CTM - (23.0013.0348.003) ATRAVÉS DO PROT.29615/2005, EM 19/04/2006.
 CTM - CADASTRO ANTERIOR 23.0013.0348.000 (PRÉDIO Nº509 DA RUA DOS CACTOS).
 CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZI1 PARA O ZONEAMENTO ZAE1 A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL
 CTM - 4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO.
 000 - 10/01/2017 - UDFU - SIL - Sistema Integrado de Licenciamento Prot. 759451.2017-02.
 17.869/2019 - 28/02/2019 - UCTM - CERTIDÃO AVERBAÇÃO (122/19).
 0 - 18/01/2023 - UCTM - ANOTADO PROPRIETARIO CF. MATRICULA 142278 AV.01 R.02 ENVIADA EM PDF PELO CARTORIO DE REGISRO DE IMOVEIS



 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: EDSON BELO OLIVEIRA - CPF: 042.965.048-51				
SPE - 05/08/2023 16:59 - Pág 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000794320	QCN6-EWAV	05/08/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 23.0013.0348.0002	
Endereço RUA DAS HORTENCIAS 119 Quadra:85 Lote:15 CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-190			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula	
Endereço de Correspondência *****				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA DAS HORTENCIAS 119 Quadra:85 Lote:15 - CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-190			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula	
Largura da Rua 14,00	Largura Variável Sim	Nº do prédio a ser construído		
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL				
Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 14/06/1972	Condomínio:		
Matrículas CRI: 142278				
ZONEAMENTO		Tipo de Via		
ZAE1-Zona Atividade Econômica 1 (P)		Via Coletora ou Secundária		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 103,30000000		Tipo: 02 - predial		
Área da Construção: 64,01000000		Uso: 01 - residencial		
Testada: 6,00000000		Classificação: 02 - média		
Fundos: 15,00000000		Viela :04 - viela nos fundos		
Lado Direito: 21,00000000		Lado Esquerdo: 30,00000000		
Área Planejamento: 10 - AP10		Curva: 14,14000000		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - PASSOU A SER LOTE 02, COM UMA ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL DE 64,01M², SENDO QUE 31,18M²				
CTM - FOI DESTACADA DO PRÉDIO Nº509 DA RUA DOS CACTOS E O RESTANTE 32,83M² FOI CADASTRADA				
CTM - CONFORME LEVANTAMENTO DO FISCAL NO LOCAL EM 13/04/2006, ATRAVÉS DO PROT.29615/2005, EM 19/04/2006.				
CTM - CADASTRO ANTERIOR 23.0013.0348.000 (PRÉDIO Nº509 DA RUA DOS CACTOS).				
CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE Z11 PARA O ZONEAMENTO ZAE1 A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL				
CTM - 4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO.				
0 - 18/01/2023 - UCTM - ANOTADO PROPRIETARIO CF. MATRICULA 142278 AV.01 R.02 ENVIADA EM PDF PELO CARTORIO DE REGISRO DE IMOVEIS				

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: EDSON BELO OLIVEIRA - CPF: 042.965.048-51				
SPE - 05/08/2023 17:00 - Pág 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000794321	JVfy-DQ9M	05/08/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 23.0013.0348.0003	
Endereço RUA DAS HORTENCIAS 119 Quadra:85 Lote:15 CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-190			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula	
Endereço de Correspondência *****				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA DAS HORTENCIAS 119 Quadra:85 Lote:15 - CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-190			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula	
Largura da Rua 14,00	Largura Variável Sim	Nº do prédio a ser construído		
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL				
Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 14/06/1972	Condomínio:		
Matrículas CRI: 142278				
ZONEAMENTO			Tipo de Via	
ZAE1-Zona Atividade Economica 1 (P)			Via Coletora ou Secundária	
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 103,30000000			Tipo: 02 - predial	
Área da Construção: 64,02000000			Uso: 01 - residencial	
Testada: 6,00000000			Classificação: 02 - media	
Fundos: 15,00000000			Vielas: 04 - viela nos fundos	
Lado Direito: 21,00000000			Lado Esquerdo: 30,00000000	
Área Planejamento: 10 - AP10			Curva: 14,14000000	
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - PASSOU A SER LOTE 03, COM UMA ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL DE 64,01M², SENDO QUE 31,19M²				
CTM - FOI DESTACADA DO PRÉDIO Nº509 DA RUA DOS CACTOS E O RESTANTE 32,83M² FOI CADASTRADA				
CTM - CONFORME LEVANTAMENTO DO FISCAL NO LOCAL EM 13/04/2006, ATRAVÉS DO PROT.29615/2005, EM 19/04/2006.				
CTM - CADASTRO ANTERIOR 23.0013.0348.000 (PRÉDIO Nº509 DA RUA DOS CACTOS).				
CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZI1 PARA O ZONEAMENTO ZAE1 A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL				
CTM - 4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO.				
0 - 18/01/2023 - UCTM - ANOTADO PROPRIETARIO CF. MATRICULA 142278 AV.01 R.02 ENVIADA EM PDF PELO CARTORIO DE REGISRO DE IMOVELS				