

**EXMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE AMERICANA S/P.**

PROCESSO: 1013512-15.2019.8.26.0019

EXEQUENTE: SUELI OLIVEIRA DOS SANTOS

EXECUTADO: JOSÉ AMARO FERREIRA

EDSON JOÃO AMADOR, perito avaliador judicial,
nomeado nos autos supramencionados, vem respeitosamente a presença
de **V. Exa.**, em atenção ao respeitado despacho de fls.85, apresentar a
conclusão de seu trabalho, consistente no presente **LAUDO DE
AVALIAÇÃO**.

OBJETIVO DO LAUDO:

Conforme os termos da r. decisão de fls. **68**, 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 Juriti, 61, Conjunto habitacional Jardim dos lírios,

CEP: 13467-272, na cidade de Americana S/P.

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 S/P., em Zona Mista, e conta com os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: Rede de Distribuição de Energia Elétrica, Dede Coletora de Esgoto e Distribuição de Água, Vias Asfaltadas.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Um lote de terreno urbano, sob número 2A21, da quadra 23, situado no loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL PSH / JARDIM DOS LIRIOS", EM Americana, medindo 5,00 metros de frente para Rua Juriti, 5,00 metros de fundos confrontando com o lote 31, 20,00 metros do lado direito de quem vem de dentro do lote olha para referida via pública, confrontando com o lote 2A22, e 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 2A20, perfazendo uma área superficial de 100,00 metros quadrados, Conforme matrícula 116.366 do C.R.I de Americana S/P.

Sobre o referido lote foi edificado um imóvel residencial, com aproximadamente 30,450m², conforme cadastro 24.0060.0117.000 da prefeitura Local, com as seguintes repartições:

PARTE TÉRREO:

2 – Quartos, 2- banheiros, 2- cozinhas, 1- garagem.

PARTE SUPERIOR:

1- Comodo (quarto), 1- banheiro.

CONDIÇÕES DO IMÓVEL NO DIA DA VISTORIA:

Trata-se de um imóvel de classificação simples, com suas construções inacabados, com partes em reboco e outras sem reboco, com vários pontos com infiltrações, cerâmica nos pisos e paredes dos banheiros, piso cerâmico em alguns cômodos, 1(uma) porta em ferro

totalmente danificada, esquadrias em ferro e alumínio, Parte da parede externa bem danificada precisando de reparos urgentes.

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 semelhante 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 as 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 feitas no local, pesquisas realizadas 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\$ 140.000,00 (Cento e quarenta mil reais)**, sendo **R\$ 80.000,00** referente ao terreno e **R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)** referente a área de construída, para a data deste Laudo.

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%** deste valor, devido aos interesses de mercado.

FOTOS ANEXOS:

Nestes Termos


P. E. Deferimento.


Americana, 08 de maio 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 JOÃO AMADOR - CPF: 085.746.498-13				
SPE - 21/04/2023 12:08 - Pág 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000776597	FBKG-3HLZ	21/04/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 24.0060.0117.0000	
Endereço RUA JURITI 61 Quadra:23 Lote:02A21 CONJUNTO HABITACIONAL PSH/JARDIM DOS LIRIOS - Americana/SP - CEP: 13467-272			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	
Endereço de Correspondência *****				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA JURITI 61 Quadra:23 Lote:02A21 - CONJUNTO HABITACIONAL PSH/JARDIM DOS LIRIOS - Americana/SP - CEP: 13467-272			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	
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: 04/03/1997	Condomínio:		
Matrículas CRI: 116366				
ZONEAMENTO		Tipo de Via		
ZM-Zona Mista (P)		Via Local		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 100,00000000		Tipo: 02 - predial		
Área da Construção: 30,45000000		Uso: 01 - residencial		
Testada: 5,00000000		Classificação: 01 - simples		
Fundos: 5,00000000		Vielas :01 - nao possui viela		
Lado Direito: 20,00000000		Lado Esquerdo: 20,00000000		
Área Planejamento: 10 - AP10		Curva: 0,00000000		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - IMÓVEL CADASTRADO EM 04.03.97 CONF.PLANTA DO LOTE A				
CTM - MENTO JARDIM DOS LIRIOS, APROVADA SOB N. 48525 EM				
CTM - 04.09.96, ATRAVES DO PROT. 5822/96 E LEI 3016 DE 08.11.96.				
DSU - PROJ.LOTEAMENTO JARDIM DOS LÍRIOS, PROT.5822/96, PLANTA 48525, APROV.EM 04/09/1996, EM				
DSU - NOME DE PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA.				
DSU - PROJ.UNIFICAÇÃO DE LOTES, PROT.34434/04, PLANTA 69476, APROVADA EM 15/03/2005, EM NOME				
DSU - DE PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA. CANCELADA ATRAVÉS DO MESMO, EM 25/05/2007.				
CTM - PROT.34434/2004 - UNIFICADOS OS LOTES 02 AO 19, PASSANDO A LOTE 02A, EM 18/03/2005.				
CTM - CADASTRO ANTERIOR 24.0060.0017.000 (LOTE 02) / 24.0060.0024.000 (LOTE 03)				
CTM - 24.0060.0032.000 (LOTE 04) / 24.0060.0040.000 (LOTE 05) / 24.0060.0047.000 (LOTE 06)				

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: EDSON JOÃO AMADOR - CPF: 085.746.498-13				
SFE - 21/04/2023 12:08 - Pág. 3				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000776597	FBKG-3HLZ	21/04/2023	---	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 24.0060.0117.0000	
Endereço RUA JURITI 61 Quadra:23 Lote:02A21 CONJUNTO HABITACIONAL PSH/JARDIM DOS LIRIOS - Americana/SP - CEP: 13167-272			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	
Endereço de Correspondência *****				
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 24.0060.0117.0000				
00/00 - 14/07/2014 - UCTM - ANOTADO PROPRIETÁRIO CONF. R.01 /MATRÍCULA 116366, ARQUIVO EM PDF ENVIADO PELO CARTÓRIO REGISTRO IMÓVEIS.				
41385/2012 - 17/12/2014 - UCTM - REGULARIZADO O PARCELAMENTO DA QUADRA 23 (LOTES 02A1 AO 02A27) E ALTERADA A DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO PARA "CONJUNTO HABITACIONAL PSH/JARDIM DOS LIRIOS" CONF.PLANTA DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO ANEXA AO PROT.41385/12 (PROGRAMA CIDADE LEGAL) E MATRICULA ANEXA AO PROT.10242/13, EM 10.03.2014.				
41385/2012 - 28/05/2015 - DSU - PROJ. REGULARIZAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO (LOTEAMENTO), PROT. 41385/2012, PLANTA 89003 APROVADA EM 26/05/2015, EM NOME DE PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA.				

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: EDSON JOÃO AMADOR - CPF: 085.746.498-13				
SPE - 21/04/2023 12:08 - Pág. 2				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000776597	FBKG-3HLZ	21/04/2023	---	---
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 24.0060.0117.0000	
Endereço RUA JURITI 61 Quadra:23 Lote:02A21 CONJUNTO HABITACIONAL PSH/JARDIM DOS LIRIOS - Americana/SP - CEP: 132467-072			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	
Endereço de Correspondência *****				
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 24.0060.0117.0000				
CTM - 24.0060.0055.000 (LOTE 07) / 24.0060.0062.000 (LOTE 08) / 24.0060.0070.000 (LOTE 09) CTM - 24.0060.0077.000 (LOTE 10) / 24.0060.0085.000 (LOTE 11) / 24.0060.0092.000 (LOTE 12) CTM - 24.0060.0099.000 (LOTE 13) / 24.0060.0107.000 (LOTE 14) / 24.0060.0115.000 (LOTE 15) CTM - 24.0060.0122.000 (LOTE 16) / 24.0060.0129.000 (LOTE 17) / 24.0060.0137.000 (LOTE 18) E CTM - 24.0060.0144.000 (LOTE 19). CTM - CERTIDÃO DE NUMERAÇÃO PROT.32716/2007. CTM - VOLTOU A SITUAÇÃO ORIGINAL DE LOTE EM FUNÇÃO DO CANCELAMENTO DA PLANTA DE CTM - UNIFICAÇÃO Nº 69476 APROVADA EM 15/03/2005 CONF. SOLICITADO ATRAVÉS DO PROT. CTM - 34434/2004, EM 18/07/2007. CTM - CADASTRO ANTERIOR: 24.0060.0145.000 (LOTE 02A). CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZR3 PARA O ZONEAMENTO ZM 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. CTM - PASSOU A SER LOTE 2A21 EM FUNÇÃO DA PLANTA DE UNIFICAÇÃO E DESDOBRO DE LOTES CTM - ATRAVÉS DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL, CTM - CONF. PROT. 38687/2008, EM 17/09/2008. CTM - CADASTRO ANTERIOR: 24.0060.0018.000, 24.0060.0025.000, 24.0060.0033.000, CTM - 24.0060.0041.000, 24.0060.0048.000, 24.0060.0056.000, 24.0060.0063.000, 24.0060.0071.000, CTM - 24.0060.0078.000, 24.0060.0086.000, 24.0060.0093.000, 24.0060.0100.000, 24.0060.0108.000, CTM - 24.0060.0116.000, 24.0060.0123.000, 24.0060.0130.000, 24.0060.0138.000, 24.0060.0146.000. DSU - PROJ.REGULARIZAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL JURITI 01, DSU - PROT.38687/08, PLANTA 75992, APROVADA EM 19/09/2008, EM NOME DE PREFEITURA MUNICIPAL DSU - DE AMERICANA, C/ 822,15M² (27 RESIDENCIAS C/30,45M²). HABITE-SE EXPEDIDO EM 11/11/2008 DSU - (Nº61/LOTE 02A21), SOB PROT.54074/2008-20. CTM - 30,45M² ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CONSTATADA EM 10/10/2008, CTM - EM FUNÇÃO DO PROT. 54074/2008, CADASTRADA EM 22/10/2008. CTM - PASSOU A SER TRIBUTADO E TER LANÇAMENTO DE IPTU A PARTIR DO ANO DE 2009 E ANOTADO CTM - COMPROMISSARIO CONF.PROT.53748/08, EM 24.10.2008. CTM - CERT.AVERBAÇÃO,PROT.49219/09(01014) 10242/2013 - 28/02/2013 - UCTM - MATRICULA 116366.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON JOAO AMADOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/05/2023 às 16:21, sob o número WAMR23700661770. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013512-15.2019.8.26.0019 e código PZRp5jsi.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA


Carlos Roberto Burti
Oficial Delegado

fs. 56
fs. 102

MATRÍCULA Nº 116.366

MATRÍCULA Nº 116.366

MATRÍCULA Nº **116.366**

Data **13 de fevereiro de 2013** PLS
Oficial  01

IMÓVEL

Um lote de terreno urbano, sob nº 2A21, da quadra 23, situado no loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL PSH/JARDIM DOS LÍRIOS", em Americana, medindo 5,00 metros de frente para Rua Junil, 5,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 31, 20,00 metros do lado direito, de quem de dentro do lote olha para a referida via pública, confrontando com o lote 2A22, e, 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 2A20, perfazendo uma área superficial de 100,00 metros quadrados.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL

Não Consta

PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA, pessoa jurídica de direito público interno, com seu Paço Municipal sediado à Avenida Brasil, nº 85, em Americana, inscrita no CGCMF sob nº 45.781.176/0001-66.

REGISTRO ANTERIOR

Matrícula nº 116.345, desta Serventia, datada de 13/02/2013.

A escrevente autorizada, Roberta Castellano Moreira Quechio (Roberta Castellano Moreira Quechio)

O Oficial Delegado,  (Carlos Roberto Burti).

R. 01 / 116.366 / VENDA E COMPRA
(Prenotação nº 278.353 de 27/02/2014)

Americana, 07 de março de 2014.

Pelo Instrumento Particular de 07/08/2013, na forma do art. 221, V, da Lei nº 5015/73, no âmbito do programa de regularização fundiária promovida pelo Município de Americana, a PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA, já qualificada, vendeu o imóvel, pelo preço de R\$14.761,81, a: 1) JOSÉ AMARO FERREIRA, brasileiro, colutor, solteiro, nascido em 11/11/1970, RG/SSP/SP nº 39.371.270-9, CPF/MF nº 715.102.114-49, residente e domiciliado na Rua Junil, nº 61, Jardim dos Lírios, nesta cidade; e, 2) SUELI OLIVEIRA DOS SANTOS, brasileira, do lar, divorciada, RG/SSP/SP nº 35.290.968-7, CPF/MF nº 219.656.826-71, residente e domiciliada na Rua Junil, nº 61, Jardim dos Lírios, nesta cidade. Foram apresentadas as Certidões de ITBI - Isenção expedidas pela Prefeitura Municipal de Americana-SP, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa do Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa do Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, microfilmadas sob nº 278.349.

A escrevente autorizada, Helissa Lana Gubbina (Helissa Lana Gubbina)

Registro de Imóveis de Americana
Nada mais

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
ESTADO DE SÃO PAULO
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA
Carlos Roberto Burti
Oficial Delegado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON JOSÉ COIMADORA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2023 às 16:21, sob o número WAMR209096697692. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pag Abr>, copie e envie o documento ao endereço contadencia.documento@tjsp.jus.br

