

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.**Ação:**- Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais.**PROCESSO Nº:** 1004377-18.2015.8.26.0019-**Requerente:**- Condomínio Ilhas de Maracá.**Requerido:**- Sueide Mara Rovina Melotti.

Edson João Amador, brasileiro, casado, perito avaliador judicial nomeado nos autos supramencionados, vem respeitosamente à presença de V. Exa., atendendo ao respeitável despacho retro determinado, apresentar o seu trabalho de avaliação, consubstanciado no seguinte:

LAUDO

(1-) **Introdução:**

(1-A) - O objetivo do presente LAUDO consiste em **vistoriar, avaliar e atribuir o VALOR DE MERCADO** de um (01) IMÓVEL, localizado no município e comarca de Americana - SP, conforme consta das descrições da Matrícula de fls. 76.424 dos autos supra referidos, ou seja:

Matrícula nº. 76.424 (anexa) do CRI da Comarca de Americana, Estado de São Paulo;

(1-B) – As informações necessárias à execução e fundamentação do respectivo do trabalho de avaliação estão apresentadas e distribuídas no corpo do laudo.

(1-C) – Considerou-se para efeito de avaliação o bem imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou problema que venha a prejudicar o seu bom uso ou comercialização.

(2-) – Critério de Avaliação:

Para se chegar ao valor de mercado para o respectivo imóvel, consideramos o seguinte:

(2.A) – localização e benfeitorias do local;

(2.B) – tipo de acabamento e;

(2.C) – estado de conservação.

(3-) - Finalidade:

A finalidade do respectivo LAUDO é de apurar e determinar, depois de efetuada as pesquisas necessárias, o VALOR DE MERCADO do imóvel em questão, considerando os preços que são praticados no local onde o mesmo se situa.

(4-) - Localização:

O imóvel descrito, conforme consta no respectivo (Termo de Penhora), referente à Matrícula de nº. 76.424 se situa no local denominado Jardim Nossa Senhora de Fátima da cidade de Americana/SP.

(5-) - Descrição do imóvel:

Conforme descrições da referida matrícula, trata-se de UM APARTAMENTO sob o nº. 32, situado no 3º Andar do Bloco “A”, do Condomínio denominado “Ilhas de Maracá”, com frente para a Avenida Nossa Senhora de Fátima nº. 1.355, com área útil de 94,54 m²; área comum de 30,55 m²; área de garagem 12,50 m², perfazendo uma área total de 137,59 m² (cento e trinta e sete metros e cinquenta e nove centímetros quadrados) com as seguintes características:

Dependências:- (entrada social, sala de estar e jantar com varanda, três dormitórios, sendo uma suíte com banheiro, área de circulação, banheiro social, cozinha e área de serviço e vaga de 01 garagem).

Acabamentos:- (laje, paredes rebocadas e com acabamento em massa corrida pintadas com látex, portas em madeira envernizadas, esquadrias de ferro, piso frio nas áreas molhadas e nas demais dependências em piso laminado, revestimentos das paredes dos banheiros, da cozinha e da lavanderia em azulejo até o teto).

Referido Condomínio conta ainda com as seguintes benfeitorias:

- 01 elevador (serviço e social);
- 01 vaga de garagem;
- área comum;
- portaria.



(Detalhe da entrada do Condomínio que faz frente para a Avenida Nossa Senhora de Fátima nº. 1.355).



(Detalhe da fachada do Edifício com destaque em vermelho do apartamento penhorado).



(Detalhes internos)

CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS:-

Passo a transcrever aqui, algumas considerações que se fazem necessárias ao melhor entendimento dos trabalhos de avaliações de imóveis, em geral.

O engenheiro Murilo Pessoa, em seu artigo "Técnicas de elaboração de laudos e fontes de informações para o avaliador", diz o seguinte:

“...os critérios, técnicas e fórmulas de avaliações e perícias vem sendo estudados e testados desde longa data em uma pesquisa intensiva, permanente e continuamente aperfeiçoada a metodologia empregada. Os fundamentos das técnicas de avaliações e perícias estão de certo modo sedimentados, havendo apenas discrepância quanto ao melhor resultado dos diferentes processos ou sistemas, para casos típicos. Atualmente não fazem mais sentidos os debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas não devem aparecer no confronto dos laudos sobre um mesmo objeto. É do conhecimento geral que a avaliação imobiliária não é uma ciência exata, não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele instante; para cada imóvel um estudo, um método, um critério a observar se faz necessário; a avaliação imobiliária baseia-se em fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento um certo valor para o imóvel, influenciando em seu resultado Final. Os métodos como o de comparação com valores de mercado (*lei da oferta e da procura*), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade, são os que mais se aproximam da realidade dos fatos, e também os que mais são utilizados pelos peritos avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas.

Cabem então exatamente a esses técnicos após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas, etc., coordenar os elementos e dados encontrados, estudando-os, comparando-os, analisando-os para então chegarem à conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus conhecimentos indicarão por diferentes meios, como chegar ao valor real da coisa a avaliar, com um resultado satisfatório”.

Já o engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em seu trabalho “*Noções de Avaliações de terrenos urbanos*”, diz:

“...Fundamentalmente o valor de um imóvel é dado pela venda entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômicas da coisa negociada. Entre as inúmeras espécies de valor – valor de mercado, valor histórico, valor estimativo, etc., interessa em avaliação o VALOR DE MERCADO, que é admitido como o que resulta da livre ação da oferta e da procura”.-

(6) – MÉTODO AVALIATÓRIO:-

No presente caso para chegar ao valor final para o imóvel em questão utilizamos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, no qual encontramos o valor procurado que é o VALOR JUSTO E ATUAL.

O objetivo desse método é determinar com a melhor exatidão o valor de mercado do bem descrito que poderia eventualmente ser negociado.

(6-) - **CONCLUSÃO:-**

Assim, tendo em vista as considerações acima expostas, passamos a avaliar o respectivo imóvel, considerando os preços de mercado praticantes pela importância de:

VALOR DO IMÓVEL:-.....R\$. 480.000,00-
(quatrocentos e oitenta mil reais)

OBS:- Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, considerando fatores de transposição e adequando a conclusão final o mais próximo possível da realidade, devendo-se prever uma variação de até 10% neste valor devido aos interesses inerentes do mercado.

(7-) - **Encerramento:**

Nada mais a ser considerado, encerramos o presente LAUDO, para que surta os efeitos jurídicos e legais.

Nestes Termos,

P. Deferimento.

Americana, 31 de Julho de 2018.

EDSON JOÃO AMADOR

Perito avaliador judicial

CCM:- 73.892

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Buriti
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº 76424

MATRÍCULA Nº 76424

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL 44.967/A.12

MANOEL GOMES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº

76424

Data

05 de janeiro de 2.001

FLS.

Oficial

IMÓVEL

Nº CADASTRO 88.0111.8335.666 - da Prefeitura Municipal de Americana
 Apartamento nº. 32, localizado no 3º andar do Bloco A, do Condomínio "Edifício Ilhas de Maracá", em construção, à Avenida Nossa Senhora de Fátima, nº. 1.355, situado no loteamento Jardim Nossa Senhora de Fátima, em Americana, contendo entrada social, sala de jantar e estar com varanda, três (3) dormitórios com A.C.E., sendo uma suíte com banheiro, área de circulação, banheiro social, cozinha e área de serviço; possuindo a área útil de 94,54 m², área comum de 30,55 m², área de garagem de 12,50 m², área total de 137,59 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 2,778% (61,6569 m²), cujo terreno é designado pelo lote nº. 8-A, da quadra "25", medindo 63,83 metros de frente para a Avenida Nossa Senhora de Fátima; 7,58 metros em curva de esquina, formada pela Avenida Nossa Senhora de Fátima e Rua Porto Alegre; 40,45 metros de um lado, confrontando com a Rua Porto Alegre; 35,88 metros do outro lado, confrontando com o lote nº. 8-7; e 44,35 metros na linha dos fundos, confrontando com o lote nº. 13; perfazendo uma área superficial de 2.217,58 metros quadrados; ficando vinculada ao apartamento uma vaga de garagem sob nº. 80-A, localizada no térreo.

Av. 2 - Procedeu-se a esta averbação para ficar constando que, em virtude de haver sido averbada a construção do Condomínio "Edifício Ilhas de Maracá", e instituído e especificado o respectivo condomínio (Av. 6 e R. S/M: 44/947) esta ficha passa a constituir a matrícula nº. 76.424, referindo-se ao apartamento nº. 32, já concluído. Americana, 05 de janeiro de 2.001. A esc. aut.; Maria José Campanham

(continua no verso)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO H.F. EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., estabelecida em Americana-SP., com sede a Rua Fortunato Faraone, nº. 212, Bairro Girassol, inscrita no CNPJ/ME nº. 03.953.248/0001-61; (Registro anterior: R. 3/M. 44.947 de 16/11/1993 e Av. S/M. 44.947 de 18/02/2000 de Americana). Americana, 05 de janeiro de 2.001. A esc. aut.; Maria José Campanham

R. 1 - Nos termos da escritura pública de 18/10/1999 (L. 387, fls. 117) e escritura pública de Re-Ratificação de 27/03/2000 (L. 405, fls. 125), ambas do 2º Tabelião local, prenotadas e microfilmadas sob nº. 148.429, e apresentação da Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa, sob nº. 838932989-21624881, emitida em 04/12/2000 pela Previdência Social, e da Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, com Efeitos de Negativa, sob nº. E-4.301.798, emitida em 14/12/2000 pela agência local da Receita Federal, microfilmadas anteriormente sob nº. 148.424, a proprietária H.F. Empreendimentos e Construções Ltda., acima qualificada, vendeu a MALDIR MELOTTI, brasileiro, comerciante, portador do RG nº. 4.103.719-SSP-SP e CPF nº. 058.382.418-09, casado no regime da comunhão parcial de bens, em 08/05/1998, com SUEIDE MARA ROVINA MELOTTI, brasileira, comerciante, portadora do RG nº. 11.111.034-1-SSP-SP e do CPF nº. 123.332.768-27, residente e domiciliado na Avenida Nossa Senhora de Fátima, nº. 1.355, apto. 302, Bloco A, Jardim Nossa Senhora de Fátima, em Americana-SP., a fração ideal do terreno cabente a unidade autônoma objeto desta, pelo preço de R\$ 7.398,00. Americana, 05 de janeiro de 2.001. A esc. aut.; Maria José Campanham

R. 3/76.424 - Nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de

(continua no verso)

ÔNUS

A escrituração do campo "ÔNUS" desta matrícula contém a fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta sua subdivisão em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus)

Registro de Imóveis de Americana
 Nada consta neste setor

11900-0-140001-160000-0115
 1558894101 e Tribunal de Registro de Imóveis de Americana-SP, protocolado em 28/05/2015 às 11:30, sob o número 1004377-18.2015.8.26.0019 e código 08B367
 1004377-18.2015.8.26.0019 e código 08B367

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON JOAO AMADOR e Tribunal de Registro de Imóveis de Americana-SP, protocolado em 31/07/2018 às 10:06, sob o número WAMR18701027158. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004377-18.2015.8.26.0019 e código 42DCA1E

Documento digitalizado pelo KLEBER CURCIOL e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 11:30, sob o número 10043771820158260019. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004377-18.2015.8.26.0019 e código 98B397.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON JOAO AMADOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2018 às 10:06, sob o número WAMR18701027158. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004377-18.2015.8.26.0019 e código 42DCA1E.

MATRÍCULA Nº

76424

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

A escrituração do campo "IMÓVEL" desta matrícula continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta sua subdivisão em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

Registro de Imóveis de Americana
Nada mais consta neste setor

AQUISIÇÕES

Condomínio de 18/18/1999, prenotado e microfilmado sob nº.148.463, a unidade autônoma desta matrícula, foi atribuída a **MALDIR MELOTTI**, Casado com **SUEIDE MARA ROVINA MELOTTI**, já qualificados, pelo valor de R\$ 39.888,88. Americana, 85 de Janeiro de 2.881. A esc. aut: *Maria de Lourdes...*

A escrituração do campo "AQUISIÇÕES" desta matrícula continua à fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta sua subdivisão em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

Registro de Imóveis de Americana
Nada mais consta neste setor

ÔNUS

EM BRANCO

MANOEL GOMES
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Burity
Oficial Delegado

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

76.424

MATRÍCULA Nº

MATRÍCULA Nº **76.424**

Data: **14 de outubro de 2010** FLS. **02**
Oficial: *Carla Squassoni*

AV. 04 / 76.424

Americana, 14 de outubro de 2010.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA FORMA DE ESCRITURAÇÃO DOS LANÇAMENTOS NA PRESENTE MATRÍCULA. Procede-se a esta averbação para esclarecer que a escrituração desta matrícula, a partir desta averbação, será feita sem a distinção dos campos "Imóvel", "Aquisições" e "Onus", como era feito até então, de forma que os atos nela lançados seguirão apenas uma sequência de fichas.

O Responsável pelo Expediente: *Carla Squassoni* (Marcelo Squassoni Gomes).

AV. 05 / 76.424

Americana, 14 de outubro de 2010.

AVERBAÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DE PROPRIETÁRIOS(S). Procede-se a esta averbação para ficar constando que em cumprimento ao disposto no artigo 615-A do CPC, com a redação dada pela Lei nº 11.382/06, foi distribuída uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 019.01.2010.012626-7/000000-000, no dia 10/08/2010 à 3ª Vara Cível do Fórum de Americana-SP, em que são partes: **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 (exequente); e, **Settex Central de Reciclagem Ltda**, CNPJ nº 71.797.872/0001-70, **Sueide Mara Rovina**, CPF nº 123.332.768-27 e **Zoraide Cordoli Rovina**, CPF nº 175.684.858-03 (executados), cujo valor da causa é R\$343.136,22, nos termos do requerimento de 14/09/2010, e Certidão expedida em 11/08/2010, pelo Serviço de Distribuição Cível do Fórum de Americana-SP, assinada por Rita de Cassia Moraes Bassi, responsável pelo referido Serviço de Distribuição Cível, prenotados sob nº 235.300 em 17/09/2010.

O escrevente autorizado: *Rogério Fernando Grazzi* (Rogério Fernando Grazzi).

AV. 06 / 76.424

(Prenotação nº 269.449 de 26/06/2013)

Americana, 26 de julho de 2013.

AVERBAÇÃO DE PENHORA. Procede-se a esta averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO**, nos termos da Certidão expedida em 17/07/2013, pela 4ª Vara Cível do Foro de Americana-SP, assinada digitalmente por José Quirino Nascimento, Oficial-Maior, extraída dos autos do processo de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, processo nº.0003305-23.2009.8.26.0019, cujo termo de penhora foi lavrado aos 13/09/2011, tendo como requerente **MÁRIO JUNQUEIRA FERRAZ NETO**, brasileiro, casado, advogado, RG nº.6943492, CPF nº.582.069.068-00, e como requerida **Settex Central de Reciclagem Ltda** e outros, cuja causa tem o valor de R\$9.641,88, assumindo o encargo de depositários os executados **Sueide Mara Rovina Melotti**, RG nº.11.111.036-1, CPF nº.123.332.768-27, e seu marido **Waldir Melotti**, RG nº.14.103.719, CPF nº.050.302.418-09 (custas pagas - penhora sobre 1 imóvel).

A escrevente autorizada: *Solange Cristina Bertuolo Bertella* (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

Registro de Imóveis de Americana
Nada mais consta neste setor.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO

Carla Squassoni Gomes
Responsável pelo Expediente

Este documento é uma cópia digitalizada por 1599995101 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 28/05/2015 às 11:30, sob o número 1004377-18.2015.8.26.0019. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004377-18.2015.8.26.0019 e código 42DCA1E. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON JOAO AMADOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2018 às 10:06, sob o número WAMR18701027158 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004377-18.2015.8.26.0019 e código 42DCA1E.

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Carlos Roberto Bucci
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº

Folha Nº

AQUISIÇÕES

Oficial

AQUISIÇÕES

CERTIDÃO
 CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº 76424, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal 6.015/73, e que eventuais ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E REGISTROS DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTORIAS existentes sobre o imóvel objeto da mesma matrícula acham-se nela noticiados.
 ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.
 Para imóvel situado na comarca de Nova Odessa, a completa informação da situação registral depende da consulta do Oficial de Registro Imobiliário daquela comarca, instalado em 24/11/2009.

[Assinatura]
 Americana-SP, 19/05/2015, às 14:19:56

Registro de Imóveis e Anexos
 Claudio de Siqueira Tolajani
 Escrevente
 Comarca de Americana-SP

Oficial	Estado	Carteira	Reg. Civil	Trib. Just	TOTAL
25,37	7,21	5,34	1,34	1,34	40,60

EM BRANCO

EM BRANCO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELSON JOAO AMADOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2018 às 16:06, sob o número WAMR18701027158. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004377-18.2015.8.26.0019 e código 42DCA1E.