

EDSON JOÃO AMADOR

Perito Avaliador Judicial

CCM: 73.892

Especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA/SP.

25/11/07
Execução de Título Extrajudicial

PROCESSO: 0023393-53.2007.8.26.0019

EXEQUENTE: Banco do Brasil S/A

EXECUTADOS: Dor Rio Confecção Ltda e outro

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

OBJETIVO DO LAUDO

Conforme os termos da r. decisão de fls. 588, 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 Uruguai, nº 1317, – Vila Frezarim - Americana – SP – Cep. 13.465-680.

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

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, com benfeitorias, sob número **06**, da quadra **D**, situado no Bairro **Frezzarim**, em Americana, com a área superficial de **350,00** metros quadrados, com frente para a Rua Uruguai, número **1317**, com área construída de **111,78** metros quadrados, conforme certidão cadastral da PMA, registrado sob nº de matrícula **865** do R.I de Americana - SP".

CONDIÇÕES DO IMÓVEL NO DIA DA VISTORIA

Construção antiga, com mais de 40 anos de idade construtiva, feita de tijolos e coberta de telhas de barro comum, composta de 02 quartos, sala, cozinha e banheiro, acabamento simples, antigo, tipo popular, ou seja, forro de madeira, piso frio, paredes rebocadas com pintura em látex, esquadrias de ferro 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.

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

Rua Dom Pedro II, Nº 275 – Sala 25 – Centro – Americana /SP. Fone (19) 98380-9601

EDSON JOÃO AMADOR

CCM: 73.892

Perito Avaliador Judicial _____ Especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

é de R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais), para a data deste laudo, ou seja, 28/06/2022. Parte ideal 1/5, ou 20% é de R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil 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, 28 de junho de 2022.



EDSON JOÃO AMADOR

Perito Avaliador Judicial

CCM: 73.892

605
H



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria de Planejamento
Unidade de Cadastro Técnico Municipal
Certidão Cadastral 2022
Requerente: EDSON BELO DE OLIVEIRA - CPF: 042.965.048-51

SP - 23/06/2022 10:24 - Pág. 1

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000727767	TLGP-MPDV	23/06/2022	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte *****	Identificação 22.0005.0060.0000
Endereço RUA URUGUAI 1317 Quadra:D Lote:06 VILA FREZZARIM - Americana/SP - CEP: 13465-680	Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal
Endereço de Correspondência *****	

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL		
Endereço RUA URUGUAI 1317 Quadra:D Lote:06 - VILA FREZZARIM - Americana/SP - CEP: 13465-680		Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal
Largura da Rua 12,00	Largura Variável Não	Nº do prédio a ser construído

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 27/06/1983	Condomínio:
Matrículas CRI: 665		

ZONEAMENTO

Tipo de Via

ZM-Zona Mista (P)	Via Local
-------------------	-----------

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Área do Terreno: 350,00000000	Tipo: 02 - predial
Área da Construção: 111,78000000	Uso: 01 - residencial
Testada: 10,00000000	Classificação: 02 - media
Fundos: 10,00000000	Via: 01 - não possui via
Lado Direito: 35,00000000	Lado Esquerdo: 35,00000000
Área Planejamento: 08 - AP8	Curva: 0,00000000

HISTÓRICO DO IMÓVEL

CTM - ANOT.DOCUM.CF.PROT.10145/91 EM 16.10.91
 CTM - TRANSF.O NOME DO PROP.CF.MATRICULA 665 EM 27/06/93
 CTM - CERT.VISTORIA,20509/99,29724/92,32726/92.
 CTM - ANOTADO MURO CF.VERIF.NO LOCAL EM FUNCAO DO PROT/
 CTM - 13808/92 EM 18.01.93.
 CTM - ALTERADA AREA CONSTRUIDA, ANT.96,25M2 EM 27.6.93.
 DSA - EXPEDIDO INSCR.MUN.E AUT.ALVARA LIC.FUNC.EM 20.01.
 DSA - 97P/TRANSP.RODOV.AGENC.CARGAS AEREAS,PROT.36593/96
 DCA - PROT. 10236/97 - INSC. MUNICIPAL N. 42010 - CANCE-
 DCA - LOU EM 22.04.97.

606
A



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria de Planejamento
Unidade de Cadastro Técnico Municipal
Certidão Cadastral 2022

Requerente: EDSON BELO DE OLIVEIRA - CPF: 042.965.048-51

SPE - 23/06/2022 19:24 - Pág. 2

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000727767	TLGP-MPDV	23/06/2022	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte

Identificação

22.0005.0060.0000

Endereço

RUA URUGUAI 1317 Quadra:D Lote:06
VILA FREZZARIM - Americana/SP - CEP: 13465-680

Tipo Proprietário

01 - Proprietário Principal

Endereço de Correspondência

HISTÓRICO DO IMÓVEL - 22.0005.0060.0000

CTM - 96.25M2 DE AREA CONSTRUIDA RESIDENCIAL CADASTRADA

CTM - EM 27/06/83.

CTM - PLANTA N.6632 APROVADA EM 06/03/72.

CTM - ANOTADO PROPRIETARIO CONF.R.7/MATRÍCULA 865, EM 08.05.2007.

CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZR2 PARA O ZONEAMENTO ZM A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL

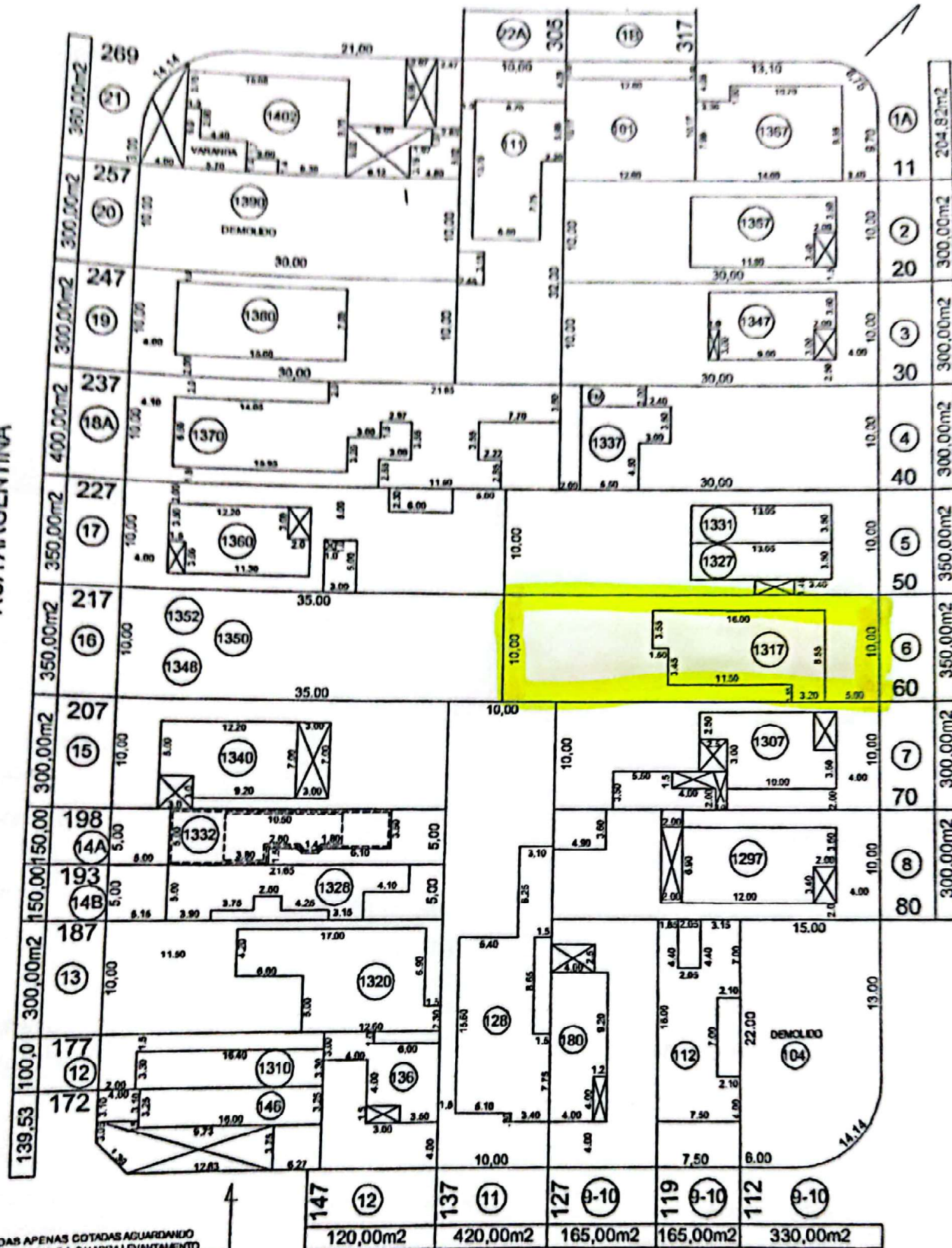
CTM - 4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO.

00/00 - 10/10/2014 - UCTM - ANOTADO PROPRIETÁRIO SECUNDÁRIO CONF. R.12/MATRÍCULA 865, ARQUIVO EM PDF ENVIADO PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

607/24

RUA ARGENTINA

RUA URUGUAI



RUA COLÔMBIA

608
H

TERRENO

[Início](#) / [Venda](#) / ... / [Vila Frezzarin](#)**Lote/Terreno à Venda, 350 m² por R\$ 310.000**

Vila Frezzarin, Americana - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. TE0307

350m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)**Terreno à venda, 350 m² por R\$ 310.000,00 - Frezzarin - Americana/SP

Terreno Vila Frezzarin em Americana. Ótima localização, para comércio ou residência entre o Fortunato Faraone e a Campos Salles.

(977) -

[Ler mais](#)

COMPRA

R\$ 310.000

Condomínio Não

informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

CasaP Imóveis

CASA [Quero visitar](#)[Quero mais](#)

informações

(19) 340

[VER](#)

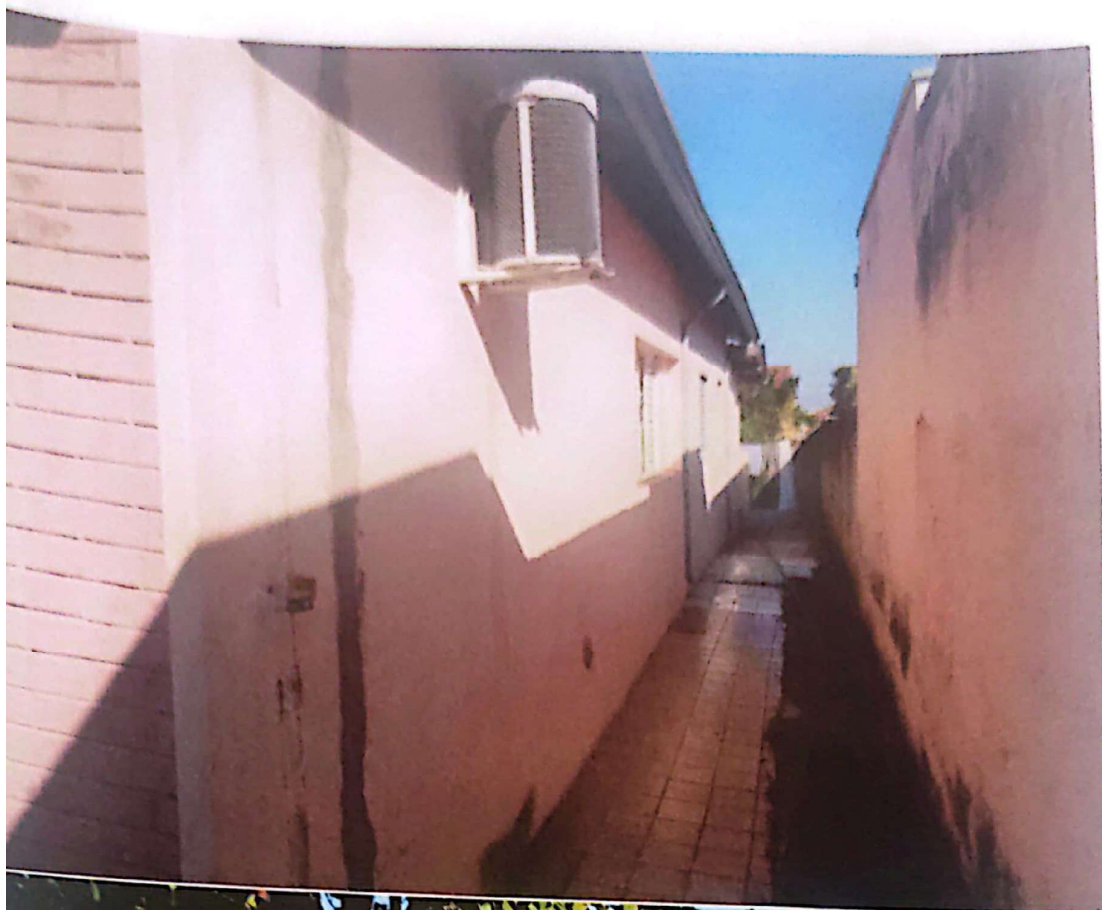
TELEFONE

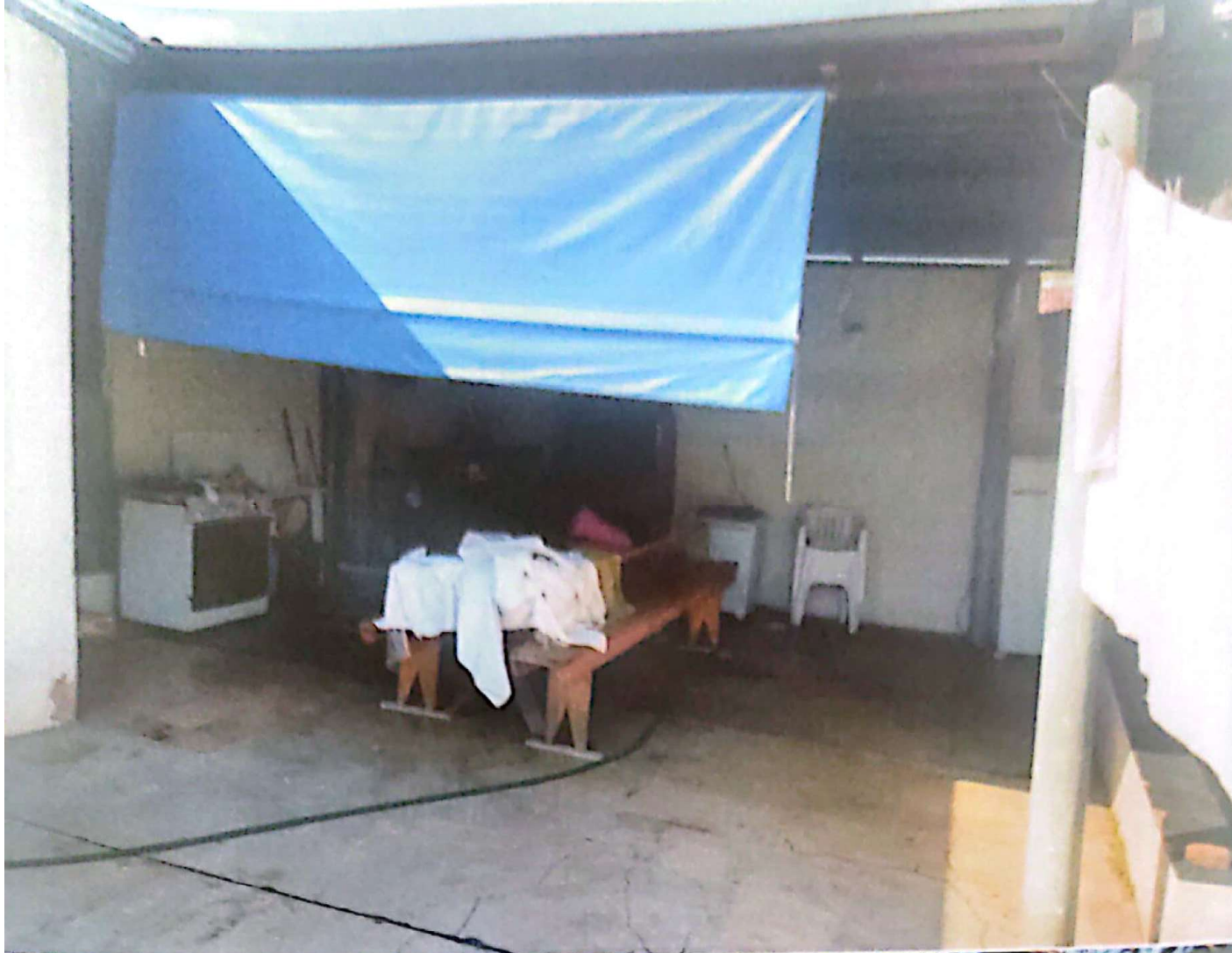
[Contatar anunciante](#)

609
HP

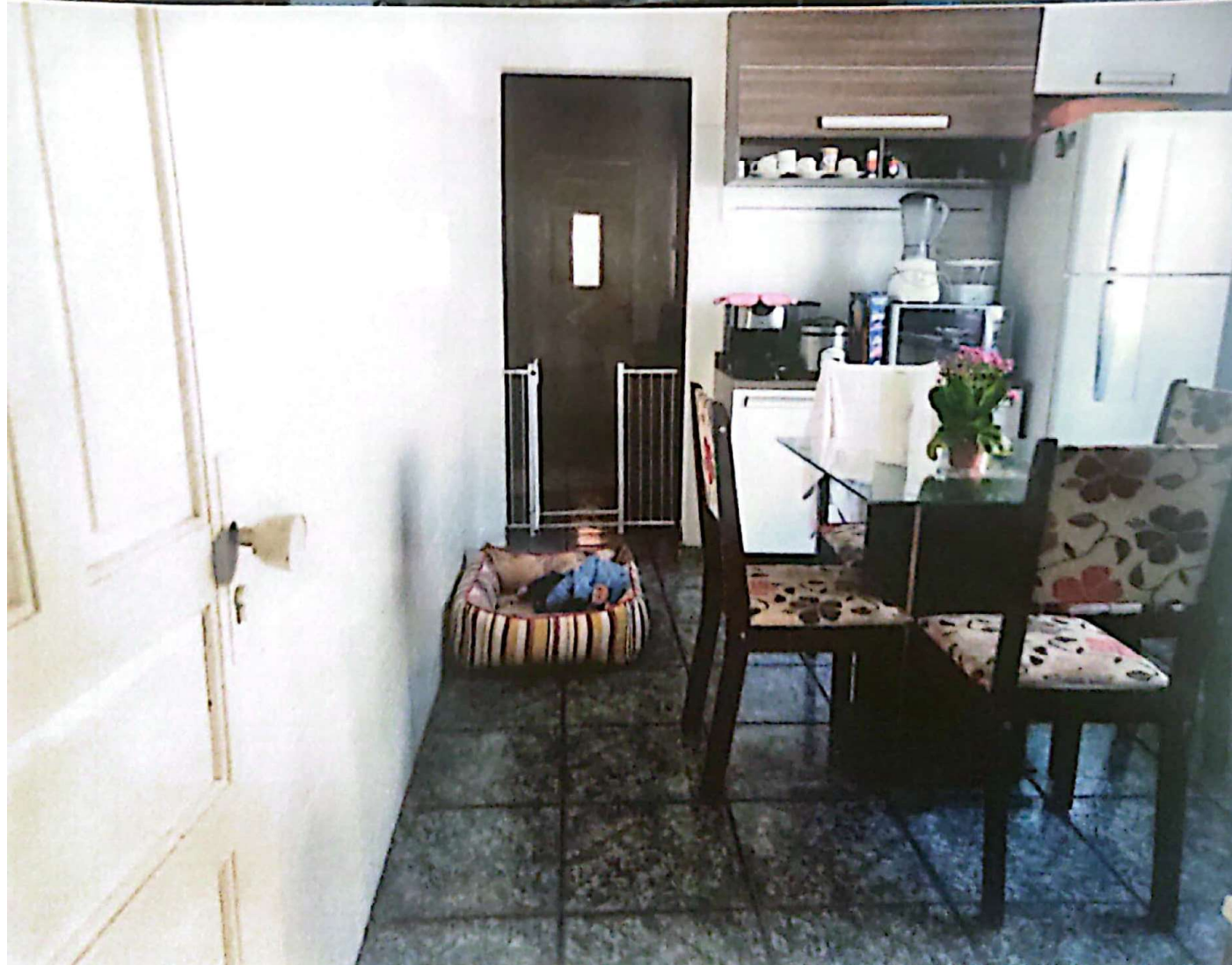


610
H









6/4
R

