

EDSON JOÃO AMADOR

Perito Avaliador Judicial

CCM: 73.892

Especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

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

Cumprimento de sentença

PROCESSO: 3001356-68.2013.8.26.0019

REQUERENTE: ESPÓLIO DE WALTER ARTEMIO DIAN

REQUERIDO: JOSÉ HELITON COSTA

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

OBJETIVO DO LAUDO

Conforme os termos da r. decisão de fls. 884, 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 avaliado no livre mercado imobiliário da região.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Espanha, nº 940, Jardim Progresso – Americana – SP – CEP. 13471550.

VISTORIA

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

CARACTERISTICAS 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

Perito Avaliador Judicial

CCM: 73.892

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.

DESCRICAÇÃO DO IMÓVEL

presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): "o prédio comercial constituído de pavimento térreo e superior composto de cinco (05) salas comerciais, todas com frente para a rua Espanha, as quais receberam os nºs 110 (sala 01), com 41, 24m² de área construída; 108 (sala 02), com 41,25m²; 114 (salas 03,04 e 05), com 35,84m², 34,57m² e 35,84m² de área construída, respectivamente, totalizando assim uma área de 188,74m² de construção, bem como o prédio comercial com área construída de 65,00m², o qual recebeu o nº 112 da Rua Espanha – Matrícula nº 16414 do C.R.I. de Americana/SP", do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s).

O acabamento é piso cerâmico, janelas e esquadrias em metalon, pintura em latex.

O imóvel é constituído de pavimento térreo, com **147,49** metros quadrados de área construída e o pavimento superior com **106,25** metros quadrados de área construída.

Imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

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 conheedadoras 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

EDSON JOÃO AMADOR

Perito Avaliador Judicial

CCM: 73.892

Especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

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, estado da construção, metragem, conclui-se que o valor de mercado do imóvel é de **R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais), para a data deste laudo, ou seja, **11/09/2023**.

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,

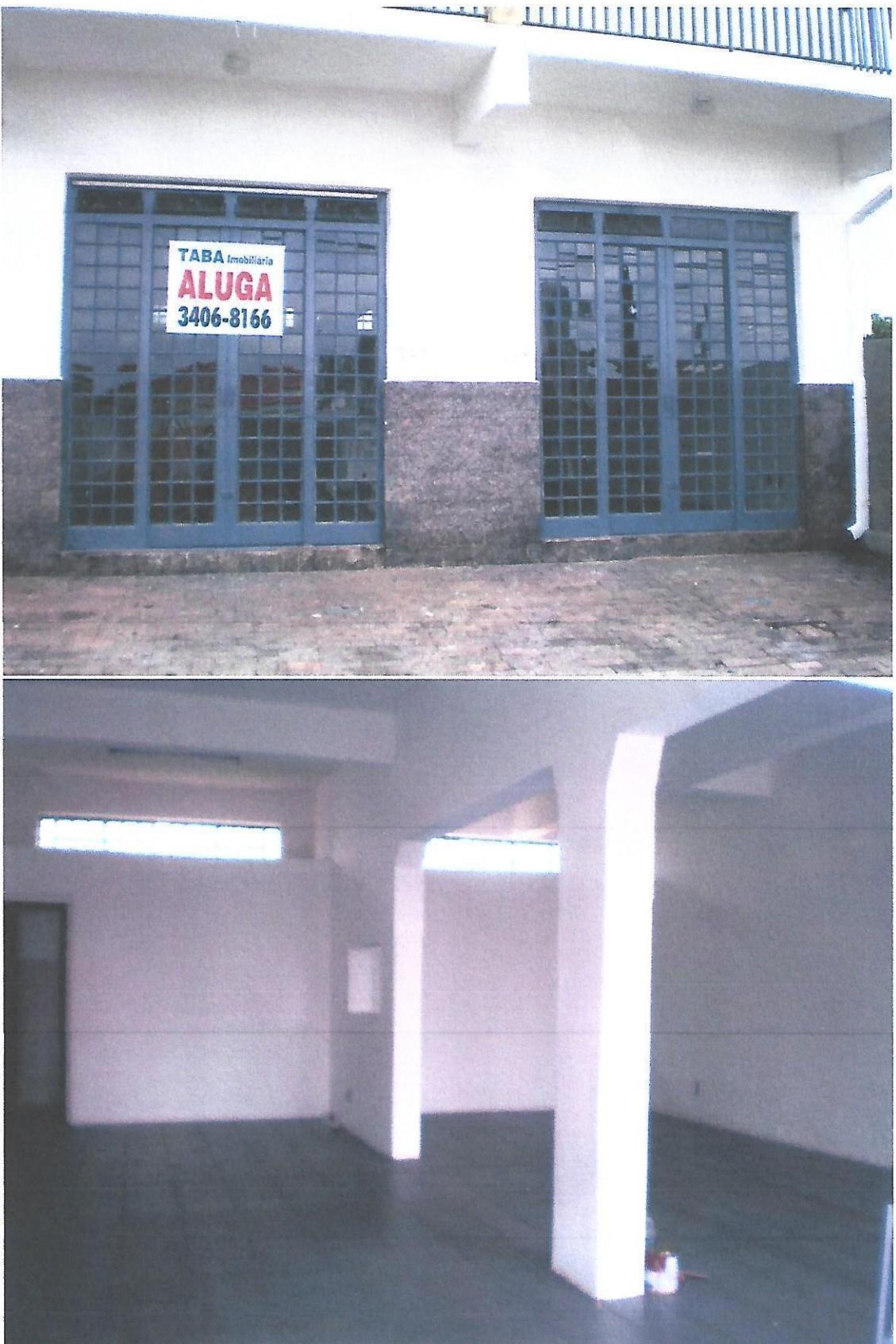
Pede Deferimento.

Americana, 11 de setembro de 2023.

EDSON JOÃO AMADOR

Perito Avaliador Judicial

CCM: 73.892







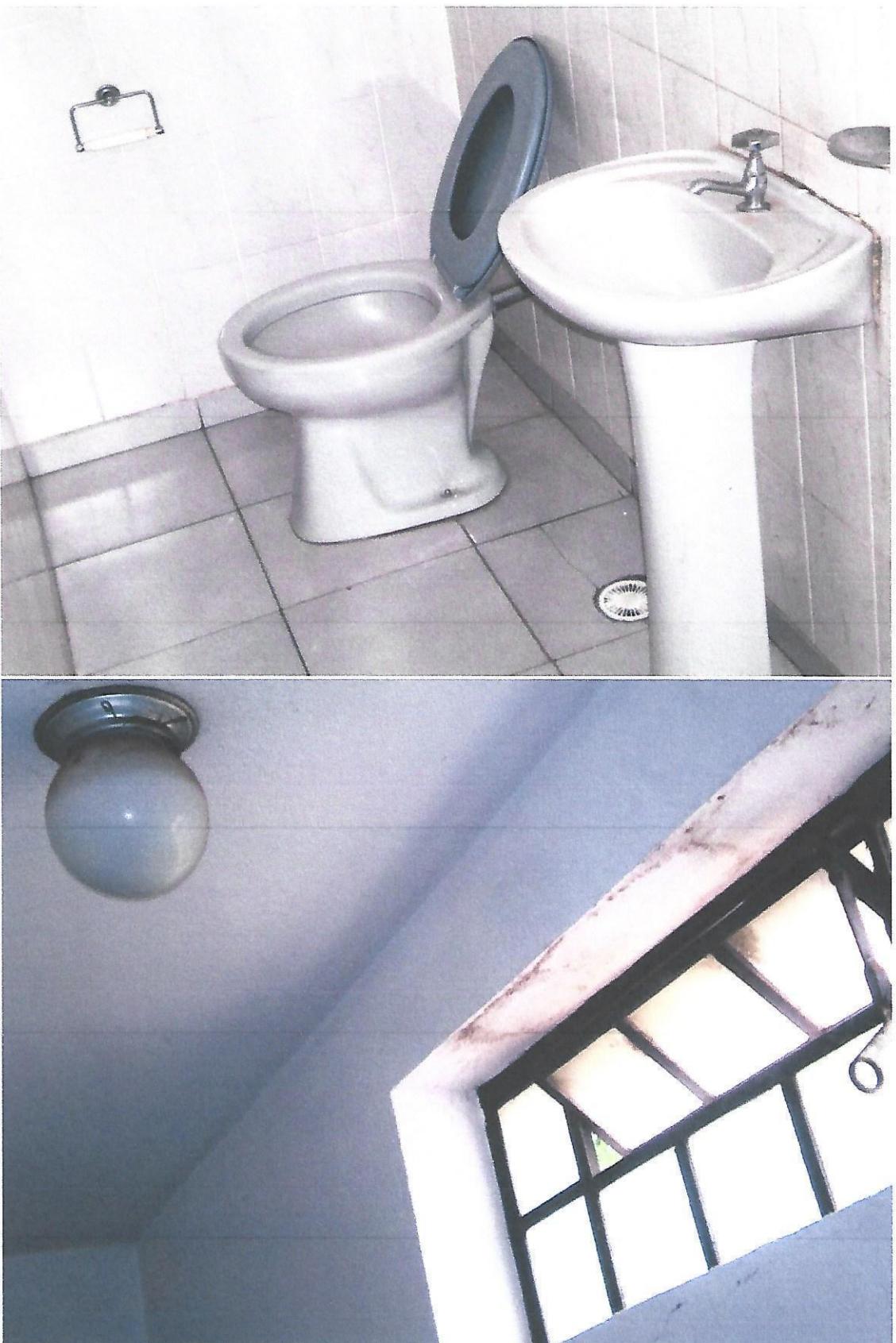


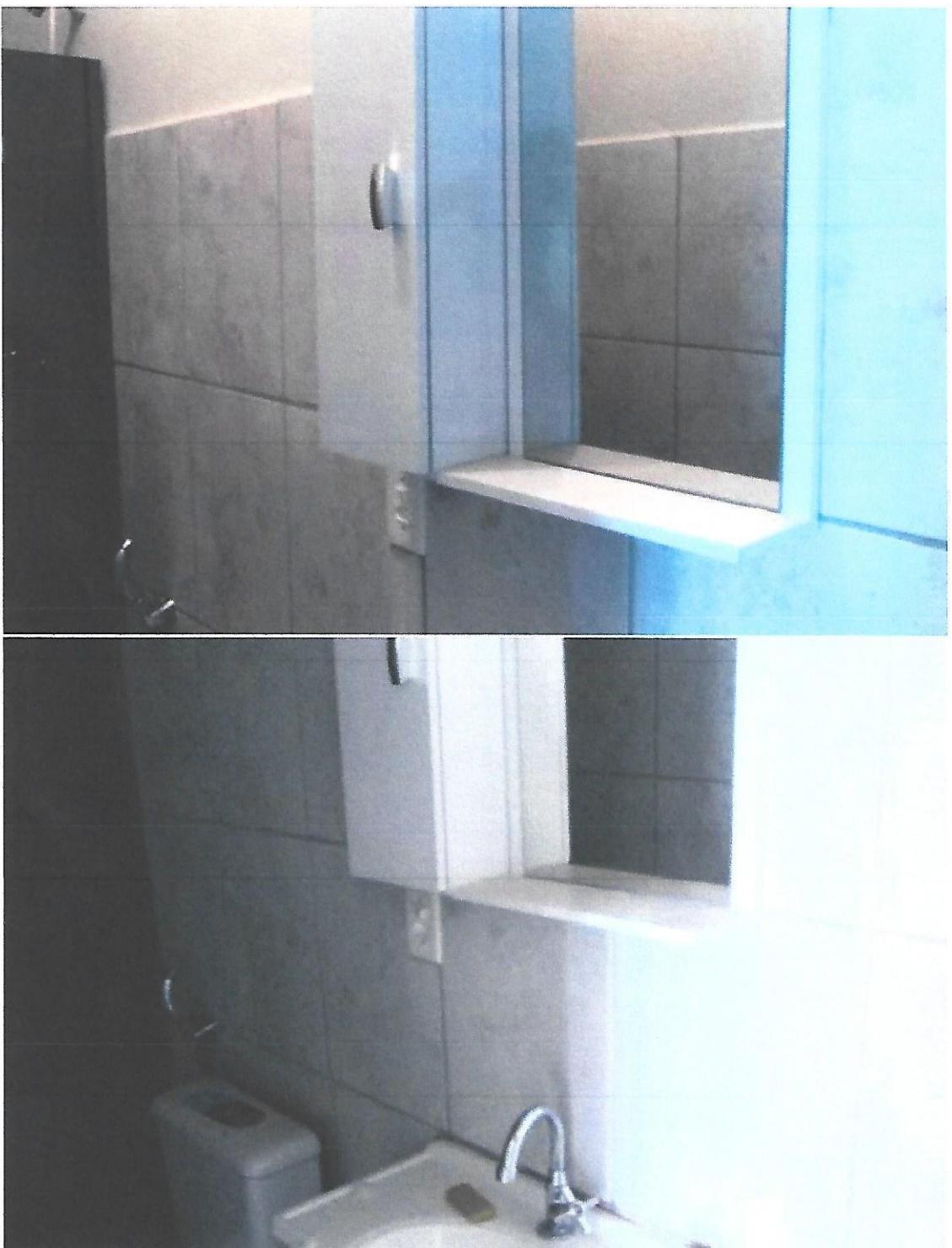


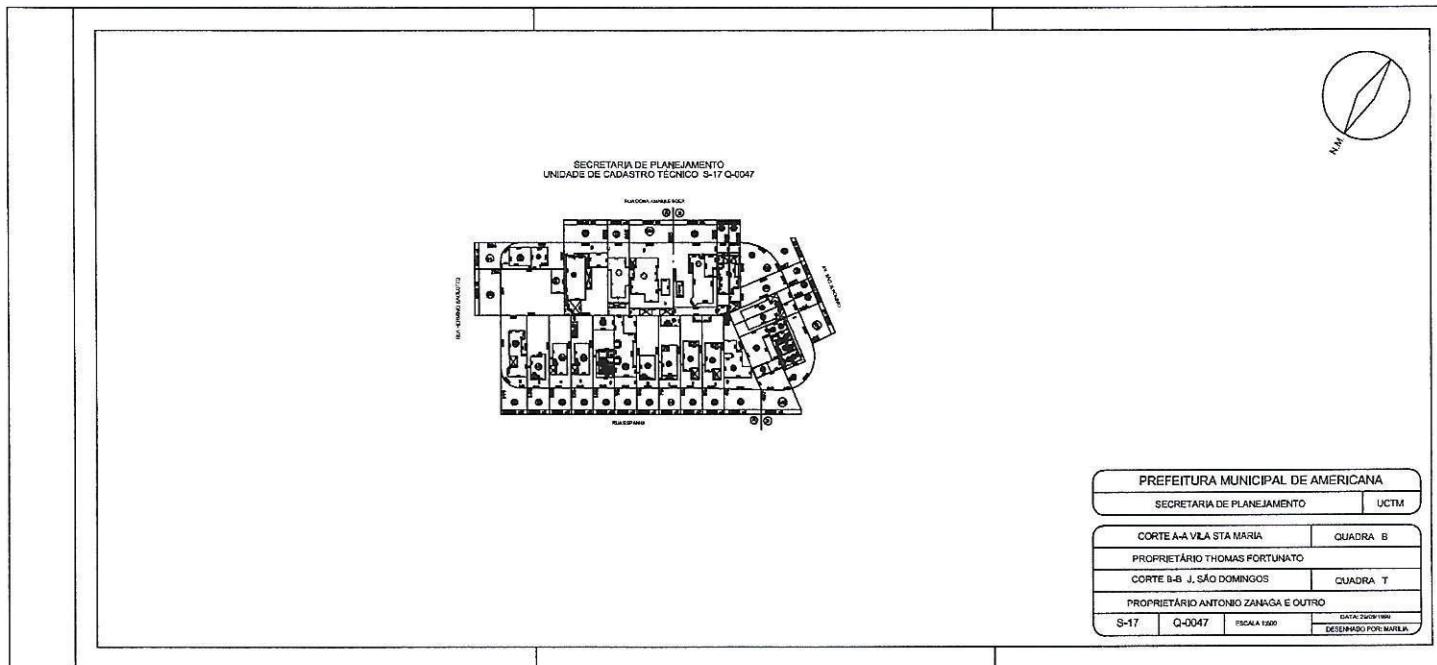














R\$ 850.000

Tempo de Entrega: 30 dias

370 m² 370 m² 6 ban 5 vagas

Lindo Salão Comercial para Venda no Parque Das Nações em Americana

Ver mais
Imagens



Contatar