

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Americana/SP

Processo nº 1012865-49.2021.8.26.0019

Classe-Assunto: Procedimento Comum Cível-Alteração de Coisa Comum

Requerente: Valdemir Fonseca dos Santos

Requerido: Elisangela Fonseca dos Santos

Avaliadora: Maria Jacqueline Fioretti Baccan, infra-assinada avaliadora nomeada nos autos supra referidos, vem perante V. Exa. mui respeitosamente, em atenção ao respeitável despacho de fls. 180, apresentar conclusão específica nos autos referidos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO DO TRABALHO

Consiste em atualizar e apresentar uma avaliação do valor de mercado de venda do bem em questão, localizado na comarca de Americana, depois de feitas as devidas pesquisas usando **Método Comparativo** que consideramos o melhor método avaliatório a ser empregado, no qual encontramos o valor procurado que é o **Valor Justo e Atual**, por comparações com valores de outros imóveis preferivelmente localizados no mesmo bairro e nas vizinhanças daquele em questão. O objetivo do método é determinar com a melhor exatidão o valor de mercado do bem descrito.

LOCALIZAÇÃO DO BEM

O bem avaliado encontra-se localizado no município e comarca de Americana/SP, na Rua Bergamo, 41, Jardim Mirandola.

e: 19-98891-4009

f-mail: jackbaccan@hotmail.com

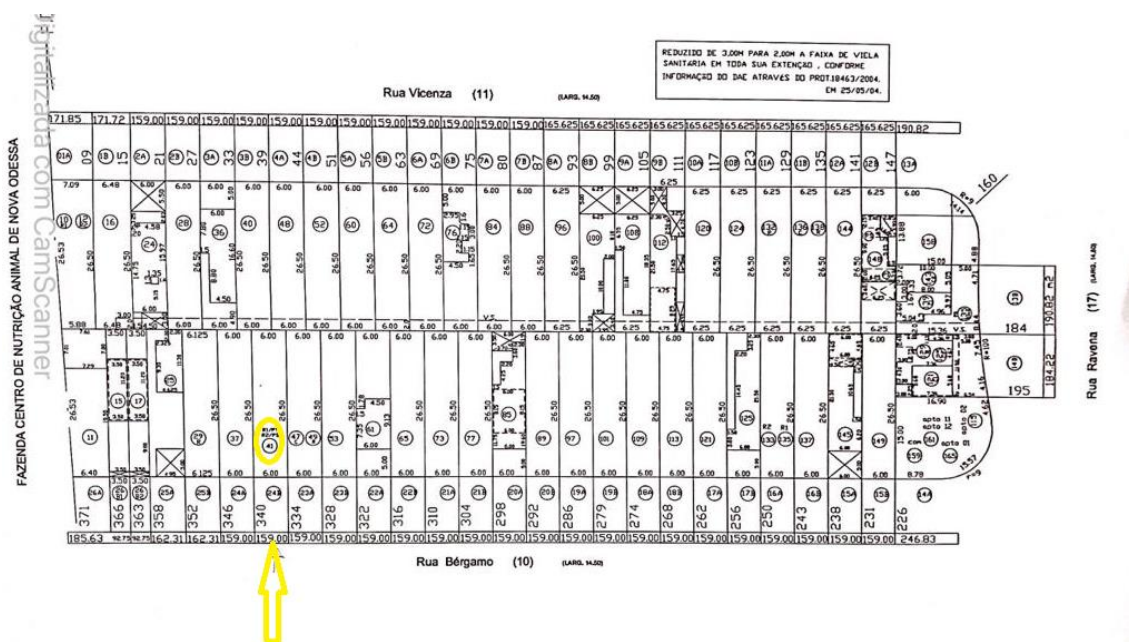
Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

CARACTERISTICA DA REGIÃO

O bem em questão está localizado em um bairro urbano, sendo ele residencial e comercial, com algumas empresas no ramo de cabelereiro, padaria, supermercados, farmácia, colégios fundamental e infantil, e outros em ramos diversos. No entorno do bairro existem avenidas com inúmeros pontos de ônibus. A avenida no seu entorno é responsável pela ligação de vários bairros, possibilitando assim o acesso fácil para diversos locais. O bairro é servido de toda infraestrutura tais como: água e esgoto, iluminação, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, limpeza pública, energia elétrica, rede de telefonia, coleta de lixo.

MAPA DA QUADRA DO BEM AVALIANDO



Fone: 19-98891-4009

E-mail: jackbaccan@hotmail.com

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

CADASTRO TECNICO DA PMA

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: Maria Jacqueline Fioretti Baccan - CPF: 037.857.578-32 SPE - 15/05/2023 15:15 - Pág. 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000780285	PIRP-DMN2	15/05/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 11.0051.0340.0000	
Endereço RUA BERGAMO S/N Quadra:14 Lote:24B JARDIM MIRANDOLA - Americana/SP - CEP: 13478-865			Tipo Proprietário 03 - Compromissário Principal	
Endereço de Correspondência *****				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA BERGAMO S/N Quadra:14 Lote:24B - JARDIM MIRANDOLA - Americana/SP - CEP: 13478-865			Tipo Proprietário 03 - Compromissário Principal	
Largura da Rua 14,50	Largura Variável Não	Nº do prédio a ser construído RUA BERGAMO, 41		
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL				
Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 07/05/1998	Condomínio:		
Matrículas CRI: 66460				
ZONEAMENTO		Tipo de Via		
ZMH-Zona Mista Horizontal - ZMH (P)		Via Local		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 159.00000000		Tipo: 01 - territorial		
Área da Construção: 0.00000000		Uso: 00 - terreno		
Testada: 6.00000000		Classificação: 00 - Não Informado		
Fundos: 6.00000000		Vielas: 01 - não possui viela		
Lado Direito: 26.50000000		Lado Esquerdo: 26.50000000		
Área Planejamento: 05 - AP5		Curva: 0.00000000		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - CADASTRADO LOTEAMENTO CONF. PLANTA N. 48704 APROVADA CTM - EM 08/10/96 (PROT. 5334/95) E LEI N. 3052 DE 07/04/97 CTM - REGISTRADO NO CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS SOB. CTM - N. 57335, EM 23/03/98. CTM - CAD. ANTERIOR DA GLEBA LOTEADA: 11.0525.0040.000-7. CTM - LOTE CAUCIONADO A P.M.A. CONFORME PROT. 5334/95, E CTM - LEI N. 3052/97, EM 25/05/98. DSU - PROJ. LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM MIRANDOLA, PROT. 5334/95, PLANTA 48704, APROVADA EM DSU - 08/10/1996, EM NOME DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NOVA ITÁLIA S/C LTDA. DSU - PROJ. DESDOBR. DE LOTE, PROT. 14678/99, PLANTA 54635, APROVADA EM 14/06/1999, EM NOME DE				

Fone: 19-98891-4009

E-mail: jackbaccan@hotmail.com

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: Maria Jacqueline Fioretti Baccan - CPF: 037.857.578-32 SPE - 15/05/2023 15:15 - Pág. 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000780285	PIRP-DMN2	15/05/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 11.0051.0340.0000	
Endereço RUA BERGAMO S/N Quadra:14 Lote:24B JARDIM MIRANDOLA - Americana/SP - CEP: 13478-865			Tipo Proprietário 03 - Compromissário Principal	
Endereço de Correspondência *****				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA BERGAMO S/N Quadra:14 Lote:24B - JARDIM MIRANDOLA - Americana/SP - CEP: 13478-865			Tipo Proprietário 03 - Compromissário Principal	
Largura da Rua 14,50	Largura Variável Não	Nº do prédio a ser construído RUA BERGAMO, 41		
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL				
Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 07/05/1998	Condomínio:		
Matrículas CRI: 66460				
ZONEAMENTO			Tipo de Via	
ZMH-Zona Mista Horizontal - ZMH (P)			Via Local	
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 159.00000000			Tipo: 01 - territorial	
Área da Construção: 0.00000000			Uso: 00 - terreno	
Testada: 6.00000000			Classificação: 00 - Não Informado	
Fundos: 6.00000000			Viela: 01 - não possui viela	
Lado Direito: 26.50000000			Lado Esquerdo: 26.50000000	
Área Planejamento: 05 - AP5			Curva: 0.00000000	
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - CADA STRADO LOTEAMENTO CONF. PLANTA N.48704 APROVADA CTM - EM 08/10/96 (PROT.5394/95) E LEI N.3052 DE 07/04/97 CTM - REGISTRADO NO CARTORIO REGISTRO DE IMOVEIS SOB. CTM - N.57335, EM 23/03/98. CTM - CAD. ANTERIOR DA GLEBA LOTEADA: 11.0925.0040.000-7. CTM - LOTE CAUCIONADO A P.M.A. CONFORME PROT.5394/95, E CTM - LEI N.3052/97, EM 25/05/98. DSU - PROJ. LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM MIRANDOLA, PROT.5394/95, PLANTA 48704, APROVADA EM DSU - 08/10/1996, EM NOME DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NOVA ITÁLIA S/C LTDA. DSU - PROJ. DE DOBRO DE LOTE, PROT.14678/99, PLANTA 54635, APROVADA EM 14/06/1999, EM NOME DE				

Fone: 19-98891-4009

F-mail: jackbaccan@hotmail.com

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: Maria Jacqueline Fioretti Baccan - CPF: 037.857.578-32				
SPE - 15/05/2023 15:15 - Pág. 2				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000780285	PIRP-DMN2	15/05/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 11.0051.0340.0000	
Endereço RUA BERGAMO S/N Quadra:14 Lote:24B JARDIM MIRANDOLA - Americana/SP - CEP: 13478-865			Tipo Proprietário 03 - Compromissário Principal	
Endereço de Correspondência *****				
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 11.0051.0340.0000				
DSU - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NOVA ITÁLIA S/C LTDA. CTM - DESDOBRADO O LOTE 24 PASSANDO A LOTE 24B CONFORME CTM - PROT. 14678/99 EM 24.06.99. CTM - CAD. ANTERIOR: 11.0051.0345.000-8. CTM - CERT.AVERBACAO,PROT.14678/99(00777). UCTM - LIBERADA CAUÇÃO DO LOTE CONFORME DECRETO 5004 DE 03/04/2000 CTM - FORNECIDO O N° 41 DA RUA BERGAMO, CONF. PROT.24518/2002, EM 24/06/2002. CTM - ANOTADO COMPROMISSARIO E ENDEREÇO AVISO CONF. PROT. 24576/02, EM 25.06.02. DSU - PROJ.CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL, PROT.31359/02, PLANTA 64484, APROVADA EM 23/08/2002, EM NOME DE DSU - VALDEMIR FONSECA DOS SANTOS, C/122,63M². ALTERADA ATIVIDADE DE RES.01 PIAC.C/4,95M² DSU - E PIRES.02 C/40,05M², CONFORME PLANTA 70458. DSU - PROJ.CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL, PROT.51856/2005, PLANTA 70458, APROVADA EM 31/10/2005, DSU - EM NOME DE VALDEMIR FONSECA DOS SANTOS E OU, C/4,72M² (A.C.), C/16,50M² (RES.01) E COM DSU - 50,85M²(RE.02). CTM - ANOTADO COMPROMISSARIO SECUNDARIO (REF.50%) CONF.CONTRATO ANEXO AO PROT.51856/05, CTM - EM 16.11.2005. CTM - ANOTADO ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.4519/07, EM 29.01.2007. UCTM - ANOTADO PAVIMENTAÇÃO CONFORME VERIFICAÇÃO NO LOCAL, EM 17/03/2007. UCTM - ANOTADO MURO E PASEIO CONFORME VERIFICAÇÃO NO LOCAL EM 04/09/07. 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 - ANOTADO PAVIMENTAÇÃO CONFORME DECRETO DE LIBERAÇÃO DE CAUÇÃO E PROT. 53219/10 EM 04/10/2010 18.054/2020 - 09/04/2020 - UDE - ABERTURA DE EMPRESA (SIL), EMPRESA MARCELO LOURENÇO, CNPJ 35.898.135/0001-05, LM 106723. PA1996/2021 - 01/03/2021 - UCTM - ALTERADO O ZONEAMENTO EM FUNÇÃO DA LEI N° 6.491/2020, ATRAVÉS DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO N° 1.596/2021, EM 25/02/2021.				

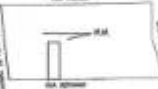
Fone: 19-98891-4009

f-mail: jackbaccan@hotmail.com

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Bacca - Creci - F 87.963

PLANTAS/PROJETOS

105865 DOC. 04 F.U. DECLARACAO F.U.	
OBRA: DESMOLTO DE LOTE	
01	
PROPRIETARIO: Empreendimentos Imobiliários Novo Rêgo S/C. Ltda.	
LOCAL: PRA. RETENHO - LOTE 04 - QUADRA 14 JARDIM ARROZOLA - JARDIMOS - SÃO PAULO	ZONEAMENTO: 203
CADASTRO: 11.001.0345.000-8	ESCALA: 1:500
SITUAÇÃO SEM ESTEIA 	DECLARO QUE A APROPRIACAO DO PROPOSTO NÃO IMPLICARÁ RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA, NO DIREITO DE PROPRIEDADE AO SOLICITANTE.
QUADRO DE ÁREAS M2X PROJETADO	PROPOSTA: IMPREENDIMENTO IMOBILIAR NOVA PRA. S/C. LTDA. 
SUBSCRICÇÃO (DESTINADA PARA A P.M.A.)	 ASSINADO POR: JOÃO CARLOS DE SOUZA FILHO CARGO: PROPRIETÁRIO DATA: 14/06/2014
VISTO/DAI	
Prefeitura Municipal de Aracaju UPRACATO Eng.º Carl - Luis Amador de Souza Neto CREA - 000000000-0 54635 Ponto: 07 Ponto: 07 4678-090	

02

DESDOBRO DE LOTE (FOLHA 3 DE 202)

SITUAÇÃO ATUAL

RUA ADELAIDE

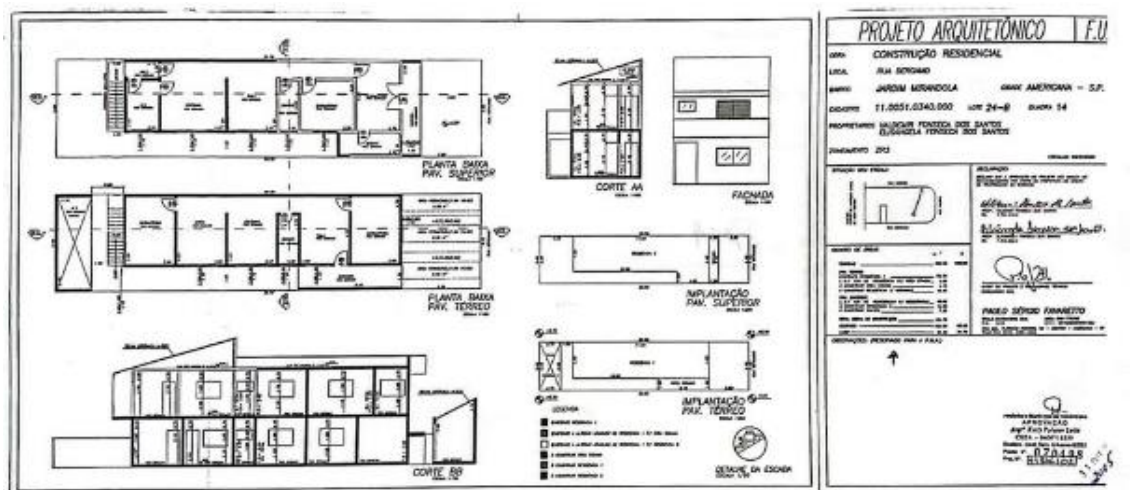
SITUAÇÃO PROPOSTA

RUA ADELAIDE

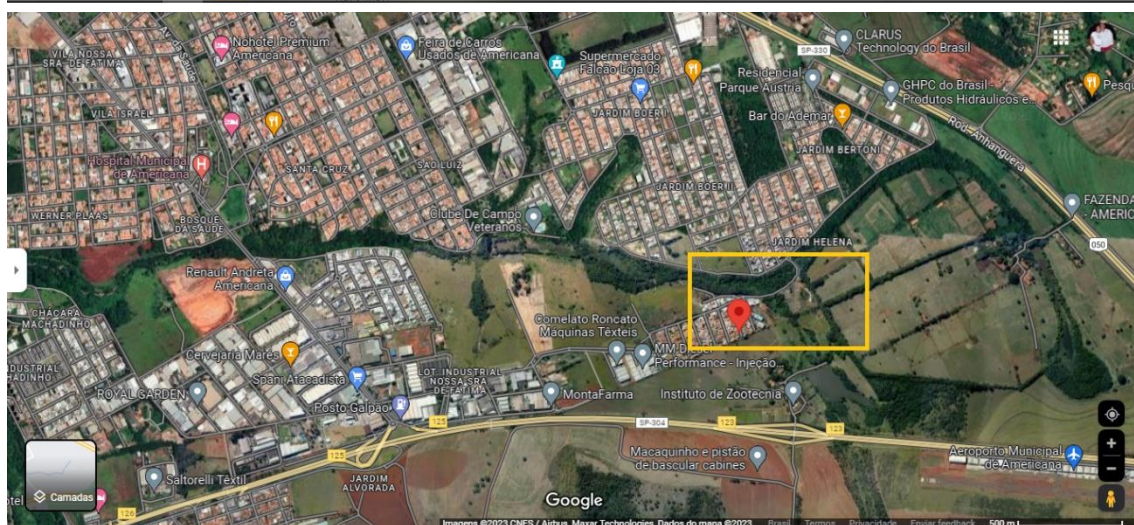
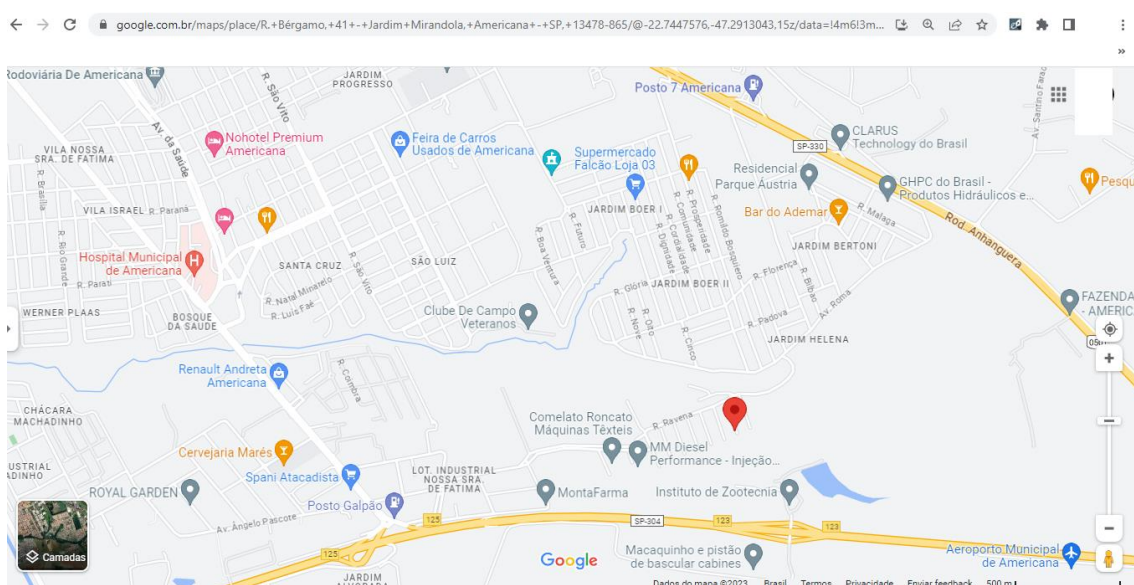
[illegible][illegible]

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO BEM



Maria Jacqueline Fioretti Bacca - Creci - F 87.963



DESCRIÇÃO DO BEM AVALIANDO

Trata-se de um imóvel residencial. Constituído de dois andares, sendo uma residência na parte de inferior; térrea; com uma sala, 03 dormitórios, banheiro social, cozinha, lavanderia, churrasqueira e banheiro no fundo na parte térrea. Já a parte superior, ou seja, segundo andar, sendo o acesso por uma escada em alvenaria no fundo do quintal na parte térrea. A casa no andar superior possui: lavanderia, cozinha, sala, banheiro social, 02 dormitórios, sendo 1 suíte, e no fundo do segundo andar área de churrasqueira.

Descrição individual de cada andar:

Casa no pavimento térreo:

O piso de toda a casa é cerâmico. Na cozinha as paredes possuem revestimento cerâmico, pia com gabinete.

Já o banheiro também com revestimento cerâmico, e pia e sanitário em louça comum, o teto encontra-se sem pintura.

Portas em madeira e janelas em vidro temperado.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

Churrasqueira em alvenaria, e banheiro do fundo com revestimento e piso cerâmico, sanitário comum.

Esta parte da casa encontra-se acabada. Com acabamento comum, sem nenhum problema aparente; e no momento está sendo usada/habitado somente o 3º dormitório, segundo a Sr. Elisangela e o Sr. Valdemir o pai de ambos, reside neste dormitório e utiliza o banheiro da churrasqueira. Os demais cômodos estão vazios, ou seja, não está habitado.

Obs.: O dormitório ocupado pelo pai das partes, não foi possível fotografar, pois estava trancado. De acordo com a informação da Sra. Elisangela, o pai encontrava-se no Hospital para fazer um procedimento.

Casa no pavimento superior:

Casa com piso cerâmico, sendo a cozinha revestida com cerâmica, pia em granito preto e gabinete.

O banheiro social também com revestimentos nas paredes cerâmico, pia com gabinete e box em vidro temperado, e sanitário em louça.

Já o dormitório suíte, possui varanda, porta balcão em madeira e vidro, o banheiro revestido em cerâmica, pia com gabinete, e sanitário em louça.

Lavanderia com piso e revestimento cerâmico, tanque me louça. As portas em madeira.

A área de churrasco possui pia com gabinete, armário aéreo e churrasqueira em alvenaria, com guarda corpo em vidro, assim como a escada de acesso para este andar que é em alvenaria e guarda corpo em vidro.

Esta casa encontra-se muito bem conservada, com acabamento bom e em perfeito estado visível. No momento a sra. Elisangela e sua família residem na mesma.

A garagem com piso cerâmico e cobertura com estrutura em ferro e telha de amianto, portão para entrada de veículos e pedestre em ferro.

As paredes da área externa nas laterais, fundo e garagem estão com umidades e é necessário pintura.

A residência possui somente um portão de entrada e possui relógio de força e água individualizado, ou seja; cada andar possui o seu individualmente.

Esta perita em sua diligencia ao bem, foi acompanhada na parte superior e na entrada pela Sra. Elisangela F. Dos Santos, na parte inferior o Sr. Valdemir F. dos Santos.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

As fotos a seguir ilustram as descrições acima

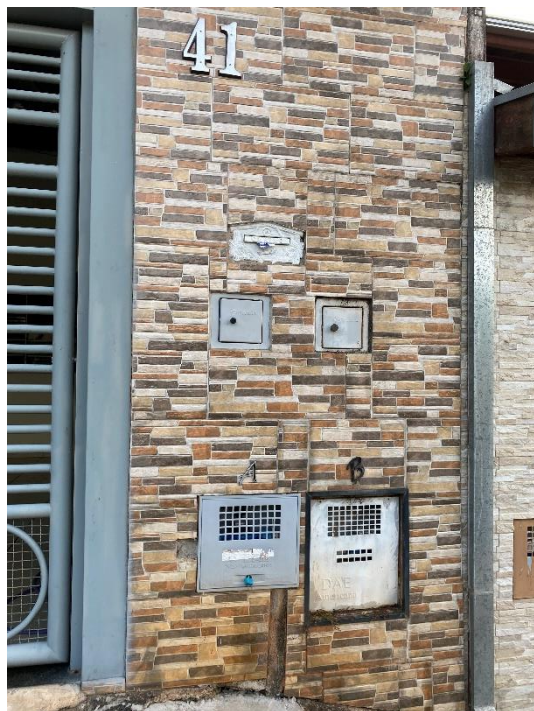
FOTOS DO BEM

Fachada



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

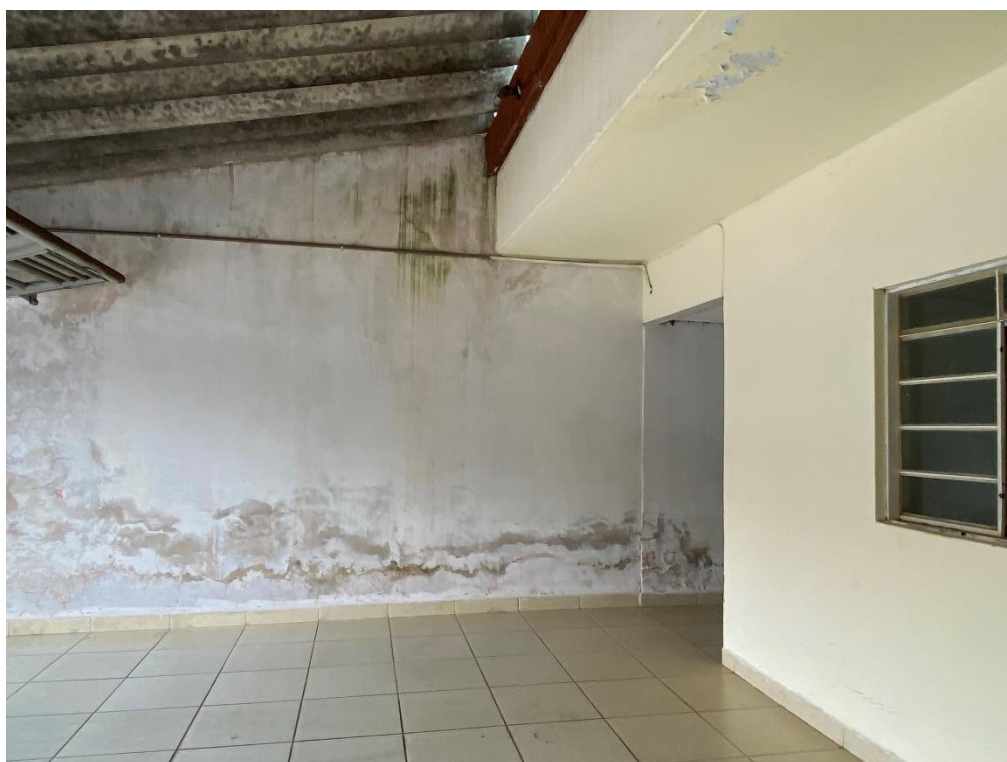
Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963

Garagem



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci -F 87.963



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963

Corredor externo



CASA TERREA

Cozinha



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



Sala



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



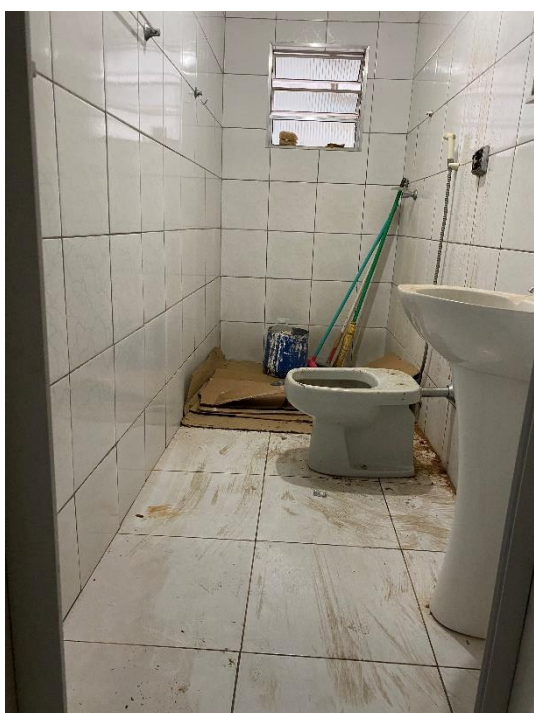
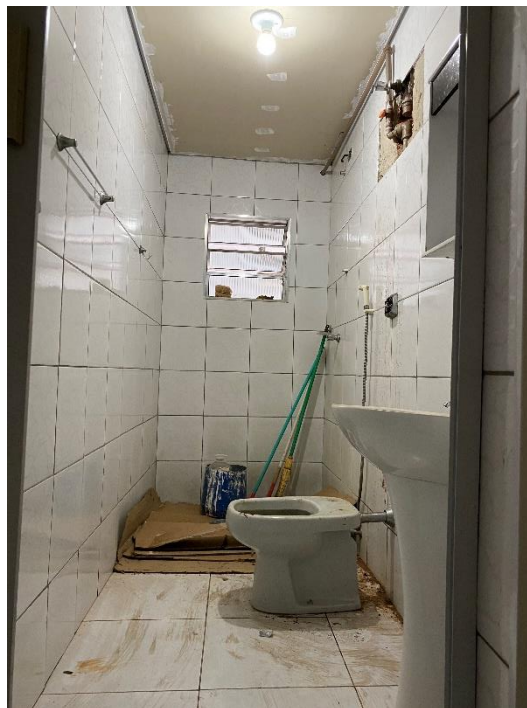
Corredor Interno



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

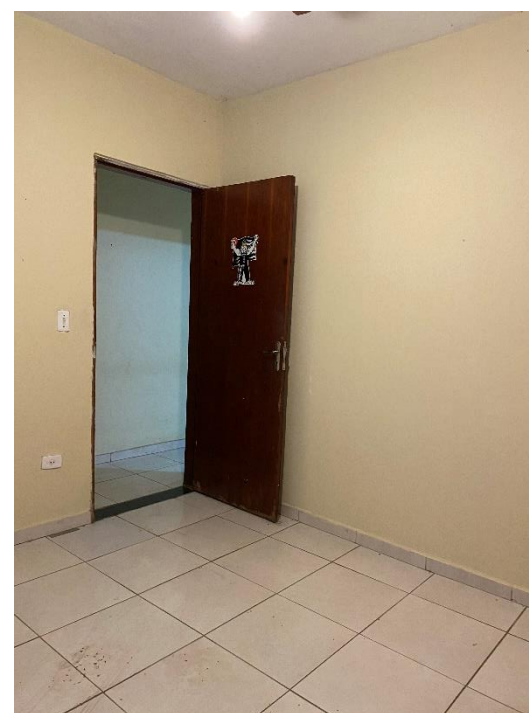
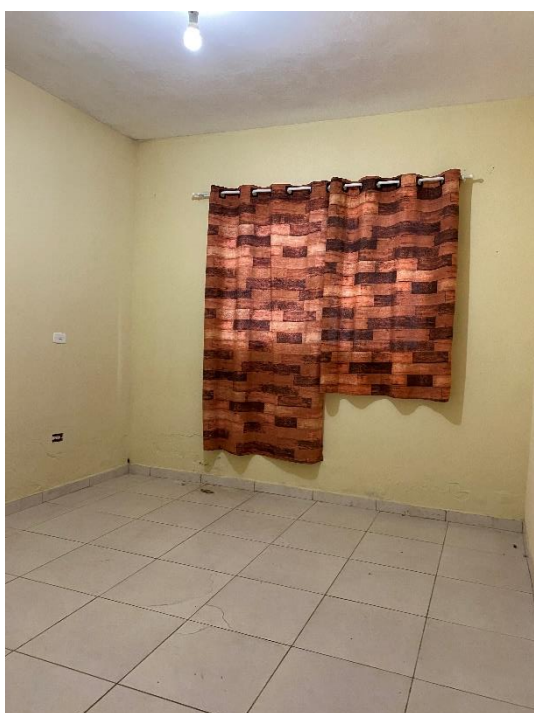
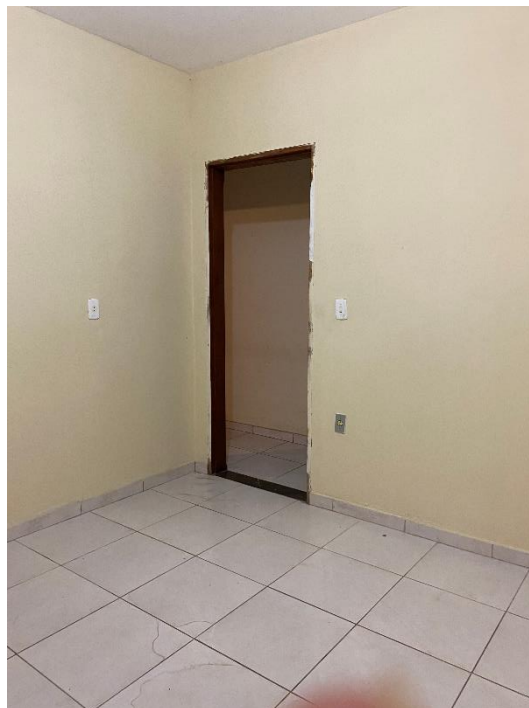
Banheiro Social



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

Dormitórios 01 e 02



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

Banheiro da churrasqueira e porta para saída externa do dormitório 03



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

Area de Churrasqueira/Lavanderia



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963



ANDAR SUPERIOR/SEGUNDO ANDAR

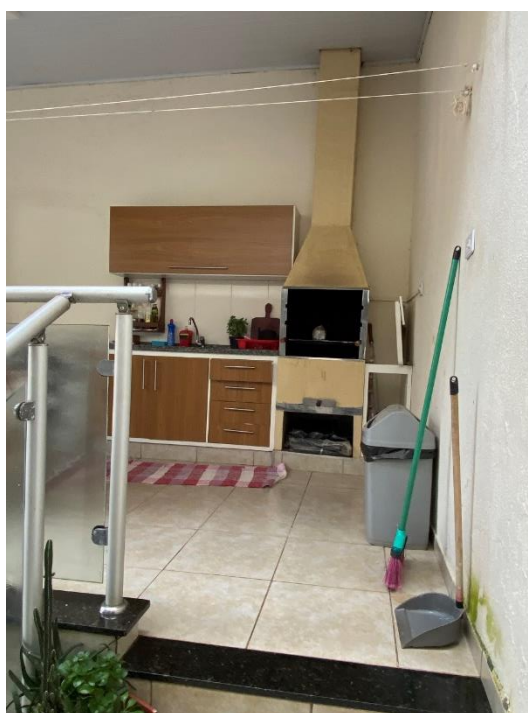
Escada externa para o acesso ao andar superior



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

Area de churrasqueira



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963



Lavanderia



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963

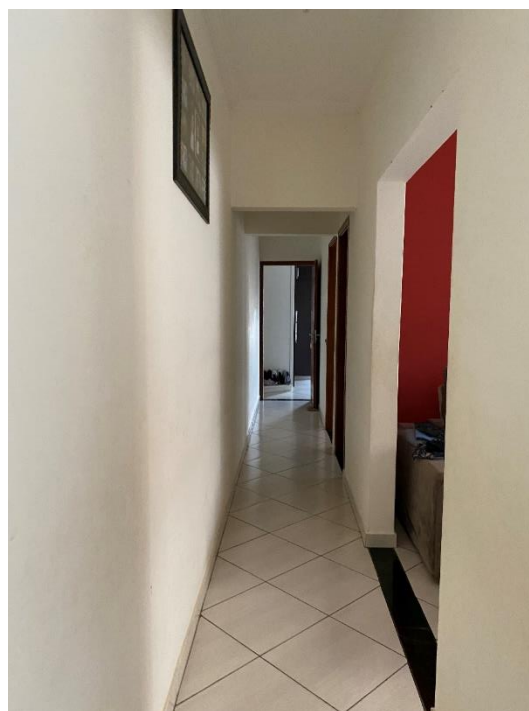
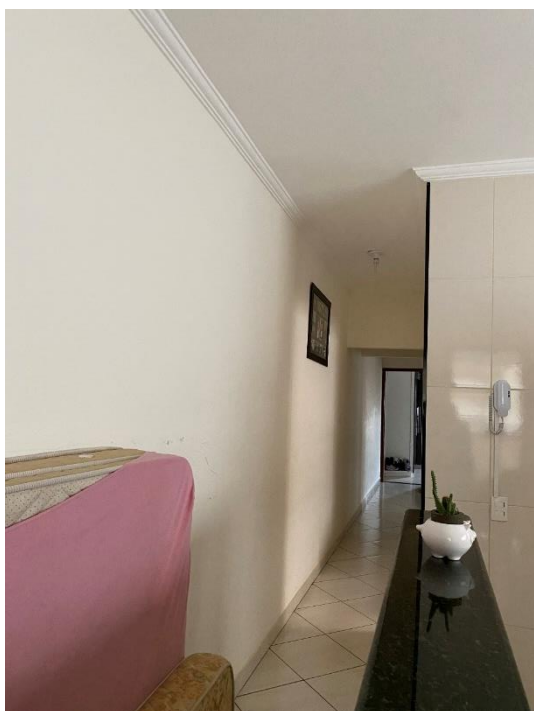
Cozinha



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963

Corredor Interno



Sala TV

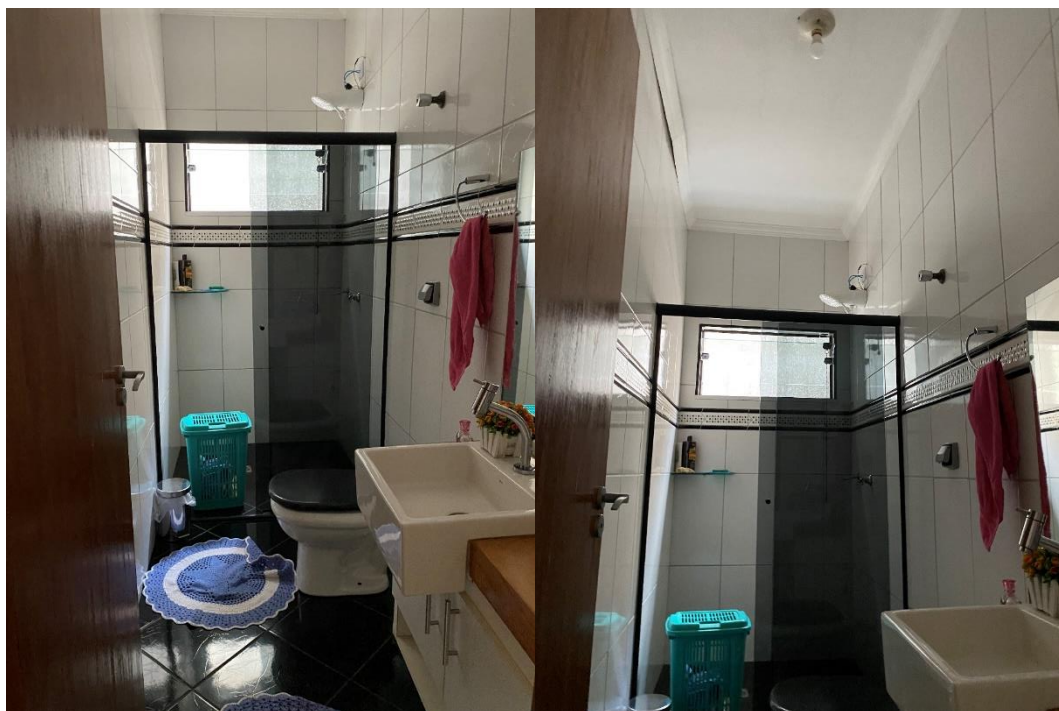


Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963

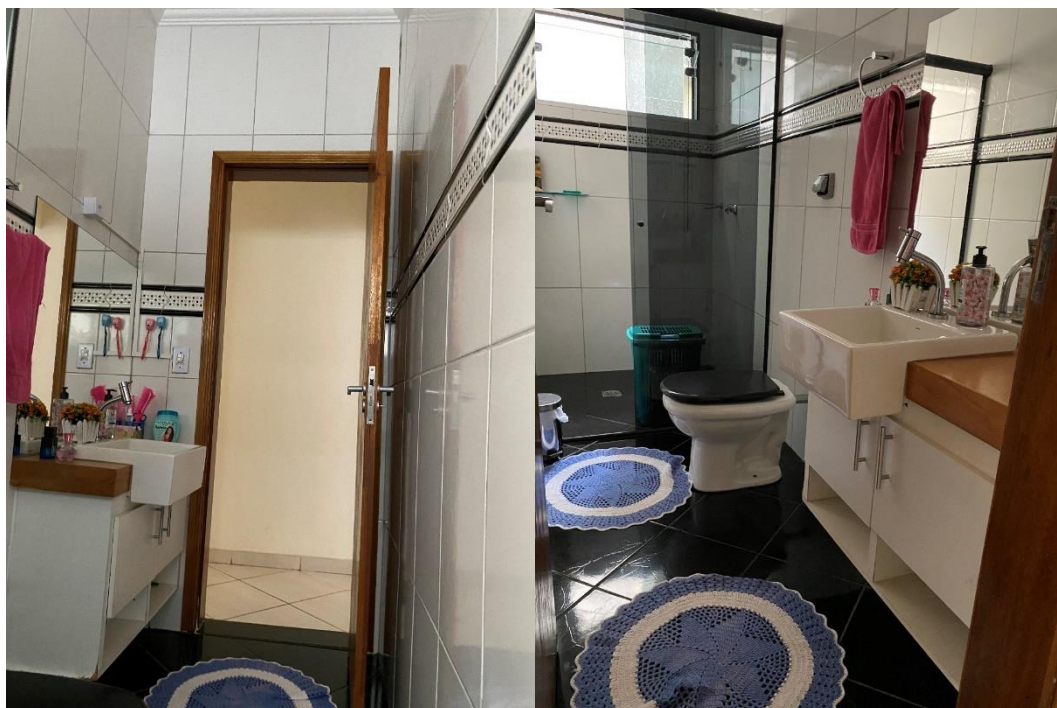


Banheiro Social



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963

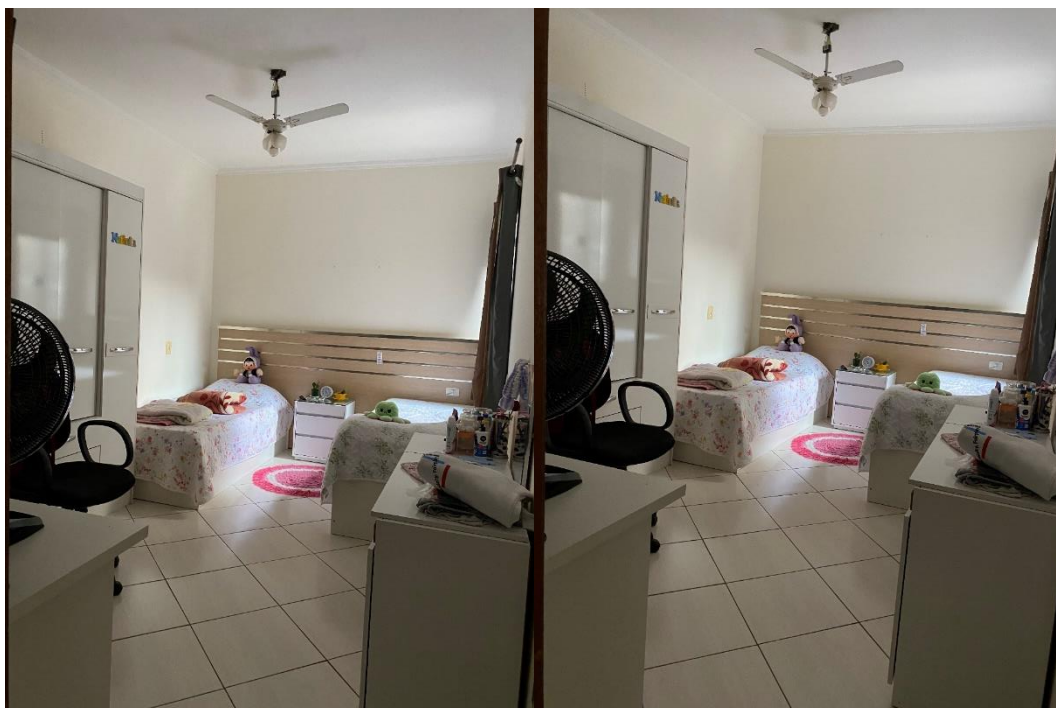


Dormitório 01



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



Dormitório com Varanda e Suite



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

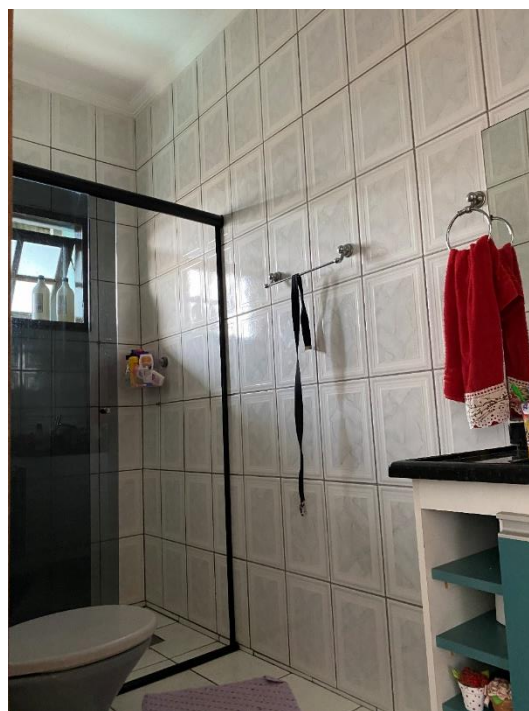
Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963

Banheiro da Suíte



RESPOSTAS AOS QUESITOS APRESENTADOS PELO DR. ALEXANDRE MARCONCINI ALVES:

- 1) A descrição da Técnica e detalhamento do imóvel periciado como um todo, com individualização das construções, os respectivos tipos e o tempo de cada construção com suas identificações e caracterizações, estão detalhados nas fls. 08 e 09, deste laudo. A técnica usada foi a diligencia ao local, fotografando e averiguando o bem. Para conclusão de preço é utiliza o método comparativo que é visto neste laudo. O tempo de construção e suas fases estão nas plantas e projetos coletados na PMA, neste laudo nas fls. 03/07.
- 2) As construções se encontram regulamentadas licenciadas nos órgãos competentes (prefeitura e CRI), e foram precedidas de planta/projeto, aprovação e posteriormente das obtenções de habite-se? Todo histórico do imóvel em questão, sendo Cadastro Técnico, projeto e aprovação coletados na PMA, constam neste laudo, as fls.03/07.
- 3) As construções das partes inferior e superior do prédio, foram construídas em momentos separadas segundo a Sra. Elisangela, e o material coletado na PMA.
- 4) O detalhamento de materiais e acabamentos de cada uma das unidades residências encontra-se descritos as fls.08 e 09, deste laudo
- 5) Aparentemente é possível dizer que é certo sim, dizer que a unidade construída pela Sr. Elisangela conta com a construção e acabamento de melhor qualidade do que a outra unidade residencial, inclusive é possível verificar nas fotos que ilustram este laudo.
- 6) No interior do terreno, as unidades contam com acessos distinto, separadas. No fundo do terreno encontra-se uma escada em alvenaria que dá acesso ao segundo pavimento e na parte inferior a entrada é logo após a garagem, ambas com entradas separadas.
- 7) As unidades construídas no terreno contam cada uma delas com seu medidor de água e força, cada casa possui o seu individualmente, conforme mostra a foto abaixo.



- 8) De acordo com as verificações in loco, trata-se de imóvel indivisível? A princípio não é imóvel indivisível, porém é necessário observar a Lei 13.465/2017 Capítulo V -DO DIREITO REAL DE LAJE.

jusbrasil.com.br/artigos/construiu-uma-casa-em-cima-da-outra-e-quer-vender-a-parte-de-cima-tudo-legalzinho-saiba-como/482722095

DIREITOS REAIS - DIREITO CIVIL - DIREITO IMOBILIÁRIO - LEI Nº 13.465 DE 11 DE JULHO DE 2017

Construiu uma casa em cima da outra e quer vender a parte de cima, tudo 'legalzinho'? Saiba como!

 CURTIR

 COMENTAR

Pois bem, com a entrada em vigor da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, agora há a possibilidade do cidadão conseguir desmembrar uma casa da outra, providenciar IPTU independente para cada unidade, registrar o imóvel em Cartório de Registro de Imóveis por unidade, evitando uma série de problemas que, não raro, desaguavam no gabinete de um advogado para resolver o litígio.

Obviamente que muitos fatores devem ser observados, tais como: as casas devem ter entradas independentes, medidores de energia elétrica por cada bem imóvel, o morador da laje não deve, sob hipótese alguma, fazer reformas que comprometam a estrutura do imóvel que fica na construção base; a possibilidade do morador da laje, em comum acordo com o proprietário da unidade térrea, permitir a construção de nova casa numa laje superior, a observância dos gastos em comum, tais como, por exemplo: manutenção do muro, problemas com encanações e hidráulica, etc.

- 9) A unidade ocupada pela Sra. Elisângela e sua célula familiar é o segundo pavimento, o andar superior.
- 10) A outra unidade encontra-se ocupada somente o terceiro dormitório e o banheiro da churrasqueira pelo pai dos envolvidos.
- 11) O método utilizado para avaliação do bem no seu todo, é o método comparativo, método de direito de dados de mercado.
- 12) O valor médio do m² atribuído ao terreno é de R\$ 900,00m², a área total é de R\$ 410.000,00. Para definir e concluir o valor separado de cada casa, se faz necessário outro Laudo de avaliação, o qual requer outras pesquisas.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis**Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963****RESPOSTAS AOS QUESITOS APRESENTADOS PELA DRA. JULIANA CARLA PARISE CAROSO E DR. MARCELO TEIXEIRA COSTA.**

- 1) A metragem do terreno é 150m². A metragem geral da construção é 194,70m², de acordo com quadro de Áreas da PMA, a seguir. O valor total é R\$ 410.000,00

PROJETO ARQUITETÔNICO | F.U.

OBRA: CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL
 LOCAL: RUA BERGAMO
 BAIRRO: JARDIM MIRANDOLA CIDADE AMERICANA – S.P.
 CADASTRO: 11.0051.0340.000 LOTE 24-B QUADRA 14
 PROPRIETARIOS: VALDEMIR FONSECA DOS SANTOS
 ELISANGELA FONSECA DOS SANTOS
 ZONEAMENTO: ZR3

SITUAÇÃO SEM ESCALA

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA	ÁREA (m²)	ÁREA (m²)
TERRENO	150,00	150,00
PMA TERRENO	82,04	
ÁREA DE RESERVAÇÃO 17/ AND. COMAN.	4,95	
ÁREA DE RESERVAÇÃO 17/ AND. COMAN.	4,95	
ÁREA DE RESERVAÇÃO 17/ AND. COMAN.	16,50	
PMA SUPERIOR	40,00	
ÁREA DE RESERVAÇÃO 17/ AND. COMAN.	4,95	
ÁREA DE RESERVAÇÃO 17/ AND. COMAN.	7,30	
TOTAL GERAL DE CONSTRUÇÃO	194,70	
RESERVAÇÃO	103,90	
ÁREA	90,80	34,92

OBSERVAÇÕES: (RESERVADO PARA A P.M.A.)

DECLARAÇÃO:
 DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO NÃO IMPLICARÁ NO RESERVAMENTO PARA FINEIS DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

Valdemir Fonseca dos Santos
 PROPRIETÁRIO

Elisângela Fonseca dos Santos
 PROPRIETÁRIA

Paulo Sérgio Favaretto
 ARQUITETO RESPONSÁVEL

- 2) prejudicado
- 3) Existem 2 edificações no terreno, uma no andar térreo e a outra no andar superior
- 4) A unidade térrea encontra-se ocupada **somente** o terceiro dormitório e o banheiro da churrasqueira pelo pai dos envolvidos, e os demais cômodos encontram-se vazio. O segundo andar encontra-se ocupado pelo Sra. Elisângela e sua família.
- 5) As edificações possuem entradas separadas no interior do terreno.
- 6) A edificação dentro do terreno ocupada pela Sra. Elisângela Fonseca dos Santos é o segundo andar, o andar superior.
- 7) A edificação no interior do terreno que se encontra fechada e que era ocupada pelo Sr. Requerente Sr. Valdemir Fonseca dos Santos, é a edificação na parte térrea do terreno.
- 8) As condições de cada uma das edificações existentes no interior do terreno e em que estado se encontram, constas descritas e detalhadas nas fls.08 e 09, deste laudo
- 9) Informe o Sr. Perito se há benfeitorias no imóvel, quais os valores destas benfeitorias e o cabe a cada uma das partes litigantes, não é possível para esta perita descrever benfeitorias, não existe um comparativo de antes e depois, para esta verificação e descrição de detalhes.

IMÓVEL A VENDA**FONTES DE PESQUISAS COMO REFERÊNCIAS DE IMÓVEL À VENDA.**

O objetivo da pesquisa é determinar os valores praticados pelo mercado imobiliário na região, foram coletadas informações que estão sendo ofertados na região do bem avaliando e imediações, anunciados em sites imobiliários conceituados em imobiliárias

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

e corretores autônomos conhecedores do mercado na região, assim sendo possível comparar os dados para concluir o valor do imóvel avaliando. Fontes de pesquisas: Sites, imobiliários e corretores autônomos. Foram utilizados 06 imóveis como referência(R).

R.01 – R\$ 340.000,00

← → ↻ viva.real.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-mirandola-bairros-americana-com-garagem-184m2-venda-RS340000-id-2532205654/ 🔍 📍 ⭐ 📱 🗨


[COMPRAR](#) [ALUGAR](#) [IMÓVEIS NOVOS](#) [FESTIVAL DA MUDANÇA](#) [DESCOBRIR](#) [FINANCIAMENTO](#) [ANUNCIAR IMÓVEIS](#) [ENTRAR](#)



Início / Venda / SP / Casas à venda em Americana / Jardim Mirandola

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
184 m² por R\$ 340.000 COD. 22869

Jardim Mirandola, Americana - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 340.000

👍 Preço abaixo do mercado

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU **R\$ 689**

184m²

3 quartos

2 banheiros
1 suite

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Casa à venda, 3 quartos, 1 suite, 2 vagas, Jardim Mirandola - Americana/SP
Buscando uma casa para venda no bairro Jardim Mirandola em Americana/SP?

Esse imóvel dispõe de aproximadamente 155m² de terreno 6x25,90 sendo 184m² de construção com todo piso em porcelanato distribuídos em 3 quartos sendo 1 suite, sala de estar, copa, cozinha com gabinete, área de serviço e por fim o imóvel conta com 2 vagas de garagem coberta.

ANUNCIANTE:

Acapulco Imóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

📞 (19) 34 [VER TELEFONE](#)

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

R.02 – R\$350.000,00

vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-mirandola-bairros-americana-com-garagem-202m2-venda-RS350000-id-2455834040/


[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[FESTIVAL DA MUDANÇA](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)
[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)




Início / Venda / SP / Casas à venda em Americana / Jardim Mirandola

Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 202 m² por R\$ 350.000

COD. CA1036

Jardim Mirandola, Americana - SP [VER NO MAPA](#)

 202m²
  4 quartos
  3 banheiros
  2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Casa residencial à venda, Jardim Mirandola, Americana.
 Casa para venda no Jardim Mirandola, 4 dormitórios, 3 banheiros, salas, copa, cozinha, área de serviço, com garagem coberta para 2 carros. Piso térreo e piso superior.
 Estuda possibilidade de financiamento.

COMPRA

R\$ 350.000

[Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Impérium Imóveis Ltda



[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Petita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

R.03 – R\$400.000,00

← → ↺ viva.real.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-mirandola-bairros-americana-com-garagem-174m2-venda-RS400000-id-2599011796/ 🔍 📄 ⌵ ⌶ ⌵ ⌵ ⌵ ⌵


[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[FESTIVAL DA MUDANÇA](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)
[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)









Início / Venda / SP / Casas à venda em Americana / Jardim Mirandola

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 174 m² por R\$ 400.000

COD. CA0129

Jardim Mirandola, Americana - SP [VER NO MAPA](#)

174m²

3 quartos

3 banheiros
1 suíte

3 vagas

[Simular Financiamento](#)

COMPRA

R\$ 400.000

[Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 110

ANUNCIANTE

Pura Imóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Sobrado Mirandola

Casa a venda no Jardim Mirandola, Americana, SP

Sobrado com 3 dormitórios, 2 banheiros, 3 sala, cozinha e área de serviço.

Parte inferior acabada. Parte superior no contra piso, precisa de acabamento. -

R.04 – R\$ 420.000,00

← → ↺ imovelweb.com.br/propriedades/venda-casa-jardim-mirandola-americana-sp-2958299552.html 📄 ⌵ ⌶ ⌵ ⌵ ⌵ ⌵


[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Temporada](#)
[Imóvel Novo](#)
[Serviços](#)

[Anunciar](#)

[Entrar](#)







Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



● venda

R\$ 420.000

Casa · 190m² · 3 Quartos · 2 Vagas



Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Americana > Jardim Mirandola > Venda - Casa - Jardim Mirandola - Americana - SP

Publicado há mais de 1 ano

Venda - Casa - Jardim Mirandola - Americana - Sp

184 m² Total 190 m² Útil 3 Banheiros 2 Vagas 3 Quartos 1 Suíte

Vendo este lindo Sobrado com 180 mts de terreno e 190 mts de construção em boa localização com fino acabamento piso em porcelanato, laminado e granito escada com corrimão na cor branca para acesso à sala de TV e área de churrasco. Na parte inferior da casa, esquadrias todas em alumínio, gesso como acabamento dos tetos, armários planejados nos banheiros, cozinha, sala e dormitórios.

Imóvel conta com 3 dormitórios sendo 1 suíte, 2 salas, cozinha, banheiro social, lavabo, área de churrasco, vaga de garagem coberta para 2 veículos.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

R.05 – R\$ 350.000,00



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

venda

R\$ 350.000

IPTU R\$ 47

Casa · 123m² · 3 Quartos · 5 Vagas

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Americana > Jardim Mirandola > Casa com 3 dormitórios à venda, 123 m² por R\$ 350.000,00 - Jardim Mirandola - Americana/SP

Publicado há 183 dias

Casa Com 3 Dormitórios à Venda, 123 m² Por R\$350.000 - Jardim Mirandola - Americana/sp

150 m² Total

123 m² Útil

3 Banheiros

5 Vagas

3 Quartos

1 Suíte

Imóvel para moradia ou investimento de renda localizado no Jd Mirandola em Americana / SP !

São 2 casas separadas, sendo:

frente - 1 vaga coberta - sala - copa - cozinha - área de serviço - 1 dorm (sendo suíte)

fundo - sobrado - 1 vaga coberta - área de serviço - cozinha - sala - banheiro social - sala - banheiro social - 2 dorm

Permuta - estuda com casa ou ch de igual ou menor valor.

Contato: 2. Agende sua visita L - 16/05/2023

Fone: 19-98891-4009

E-mail: jackbaccan@hotmail.com

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

CONCLUSÃO DO PREÇO PARA VENDA

Para conclusão do valor atual de venda de acordo com as verificações in loco, considerando a localização, o bairro, tipologia do terreno, moveis planejados, estado atual da construção e suas benfeitorias, metragem do bem e acabamento. Foi realizada a pesquisa junto ao mercado específico do bem, optando pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, utilizando 05 imóveis ofertados como referências no mesmo bairro do bem em questão, para uma conclusão adequada do valor final de venda.

Considerando os itens acima, conclui-se o preço final para venda de:

Valor total: R\$ 410.000,00 (Quatrocentos e dez mil reais)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva de informações de mercado, considerando valores de transposição, e adequando 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 inerentes do mercado.

ENCERRAMENTO

Este Laudo de avaliação foi produzido em 42 páginas. Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO AVALIATÓRIO, para que produza seus jurídicos efeitos legais.

Americana/SP, 18 de maio de 2023.



MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN
Perita judicial

Fone: 19-98891-4009

F-mail: jackbaccan@hotmail.com