

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 Físico nº: 0013757-29.2008.8.26.0019 (Ordem 1270/08)

Classe-Assunto: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Teka – Tecelagem kuehnrich S.A.

Requerido: Gonçalves & Moreira Ltda-ME e outros

Avaliadora: Maria Jacqueline Fioretti Baccan, infra-assinada avaliadora nomeada nos autos supra referidos, venho perante V. Exa. Mui respeitosamente, em atenção ao r. Despacho de fl.563 apresentar conclusão específica nos autos referidos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO DO TRABALHO

Consiste em atualizar e apresentar uma avaliação do valor de mercado, 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 nas vizinhanças daquele em questão. O objetivo do método é determinar com a melhor exatidão o valor de mercado do bem descrito.

Fone: 19 75391-4009

E-mail: jacbaccan@hotmail.com

Perito avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963

LOCALIZAÇÃO DO BEM

O bem avaliado encontram-se localizado no município e comarca de Americana/SP, à Rua dos Girassóis, 210, Q:39, L:08, Cidade Jardim na cidade de Americana - SP.

DESCRIÇÃO DO BEM conforme matrícula nº 48.522

Trata-se de 01 prédio residencial com 91,45 metros quadrados de construção, sob. nº 210 da Rua dos Girassóis, situado no loteamento Cidade Jardim, em Americana, o seu respectivo terreno composto pelo lote 08 da quadra 39, medindo 10,00 metros de frente; por 27,63 metros de um lado, confrontando com o lote 9; 25,74 metros por outro lado, confrontando com o lote 7 e, 10,18 metros nos fundos, confrontando com parte do lote 6, com a área superficial de 266,80 metros quadrados. Nº Cadastro 23.0038.0024 da Prefeitura Municipal de Americana, em anexo segue o respectivo cadastro técnico.

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 2018 Requerente: Maria Jacqueline Fioretti Baccan - CPF: 037.857.578-32 SFE - 15/08/2018 12:12 - Pág. 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000457502	IG6N-II9Z	15/08/2018	---	---
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte BENEDITO GONCALVES MOREIRA			Identificação 23.0038.0024.0000	
Endereço RUA DOS GIRASSOIS 210 Quadra:39 Lote:08 CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-130			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	
Endereço de Correspondência RUA DOS GIRASSOIS 210 CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-130				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA DOS GIRASSOIS 210 Quadra:39 Lote:08 - CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-130			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: UU - Normal		Data do Cadastro: 06/02/1969		
Condomínio:		Matrícula CRI: 0		
ZONEAMENTO		Tipo de Via		
ZM-Zona Mista (P)		Via Local		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 288,80000000		Tipo: 02 - predial		
Área da Construção: 91,45000000		Uso: 01 - residencial		
Testada: 10,00000000		Classificação: 01 - simples		
Fundos: 10,18000000		Vela: 01 - não possui vela		
Lado Direito: 27,83000000		Lado Esquerdo: 25,74000000		
Área Planejamento: 10 - AP10		Curva: 0,00000000		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - CERTAVERBAÇÃO PROT. 03375391. CTM - HABITE-SE PROT. 658265. CTM - ANTIGON Nº 170. CTM - PLANTA 4714 APROVADA EM 26.03.98. CTM - 35,75M² ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CADASTRADA ANT. A 74. CTM - 79,80M² ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CADASTRADA EM 26.12.63. CTM - 31,45M² ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CADASTRADA EM 22.05.55. CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZR3 PARA O ZONEAMENTO ZM A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL CTM - 4597 DE 04/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO				

fone: 19-98891-4009

E-mail: jackbaecan@hotmail.com

Perito 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 2018 Requerente: Maria Jacqueline Fioretti Baccan - CPF: 037.857.578-32 SFE - 15/08/2018 10:42 - Pág. 2				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000457454	IJLK-DDTB	15/08/2018	---	---
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte BENEDITO GONCALVES MOREIRA			Identificação 23.0038.0024.0000	
Endereço RUA DOS GIRASSOIS 210 Quadra:39 Lote:08 CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-130			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	
Endereço de Correspondência RUA DOS GIRASSOIS 210 CIDADE JARDIM - Americana/SP - CEP: 13467-130				
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 23.0038.0024.0000				
4/2010 - 04/07/2017 - LAF - Possui pedido de isenção para 2017 protocolado através do número 4/2010 Situação: 21 - Pendência Urbana Situação: 2 - Indeferido Data do Pedido: 04/10/2010				

CARACTERISTICA DA REGIÃO

O bairro está localizado em uma região urbana, possui uma variedade grande de comercio, sendo: supermercados, farmácias, igreja, padarias, lanchonetes, lojas de roupas, e muitos outros. Duas importantes avenidas dão acesso ao bairro sendo: Avenida Cillos e Avenida Abdo Najar, e ainda está próximo à Rodovia Luís de Queiroz. O bairro é servido de toda infraestrutura tais como: agua e esgoto, iluminação, limpeza pública, energia elétrica, rede de telefonia, coleta de lixo.

Fone: 19-98891-4009

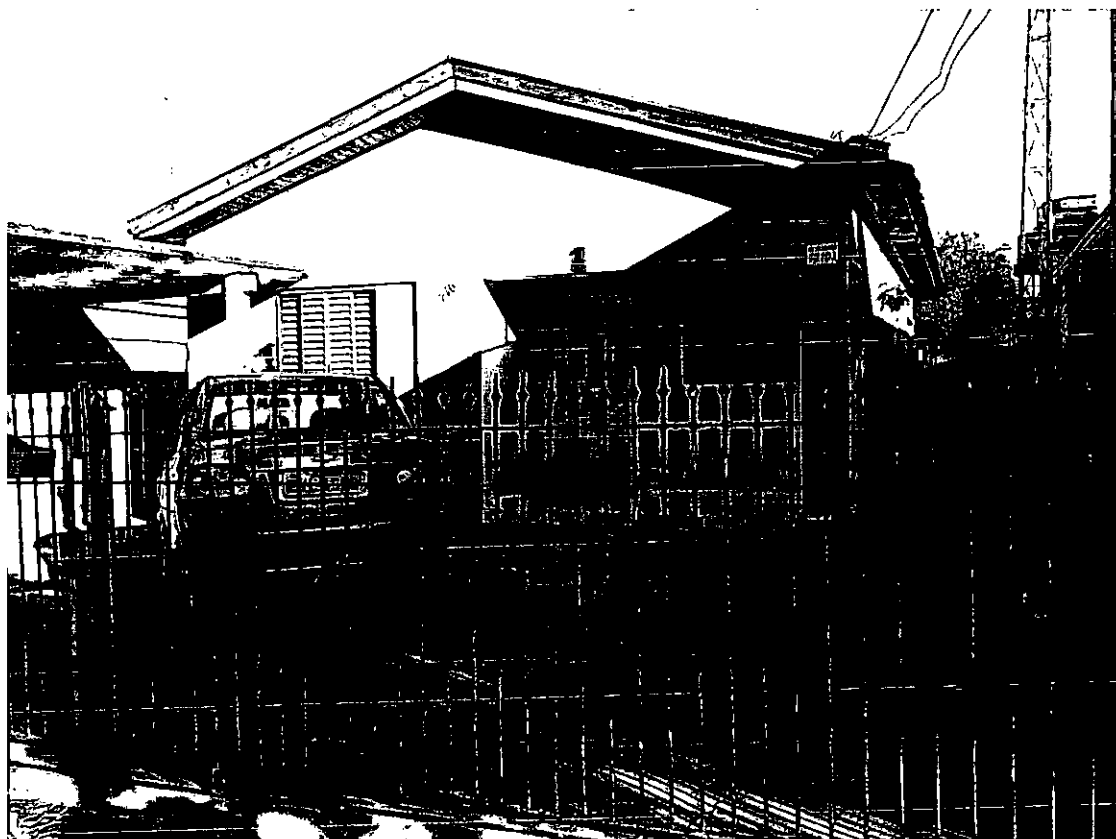
E-mail: jackbaccan@hotmail.com

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Preci F 87.963

DESCRIÇÃO DO BEM AVALIANDO

Com resultado da diligência no endereço do bem mencionado em questão, a perita foi atendida pelo Sr. Gabriel que reside no imóvel juntamente com o seu pai Sr. Valmir. A perita verificou que a casa é uma construção antiga com acabamento simples, sendo forro de madeira, piso cerâmico antigo, ferragens sem manutenção, piso externo sem acabamento, garagem de telha de Amianto, lambril no entorno da casa danificado, muros nas duas laterais necessitam de manutenção. É um imóvel onde se considera mais o terreno, sendo ele bem localizado, próximo a escola, mercado e comercio, pois, o bem necessita de reforma total.

FOTOS DO BEM

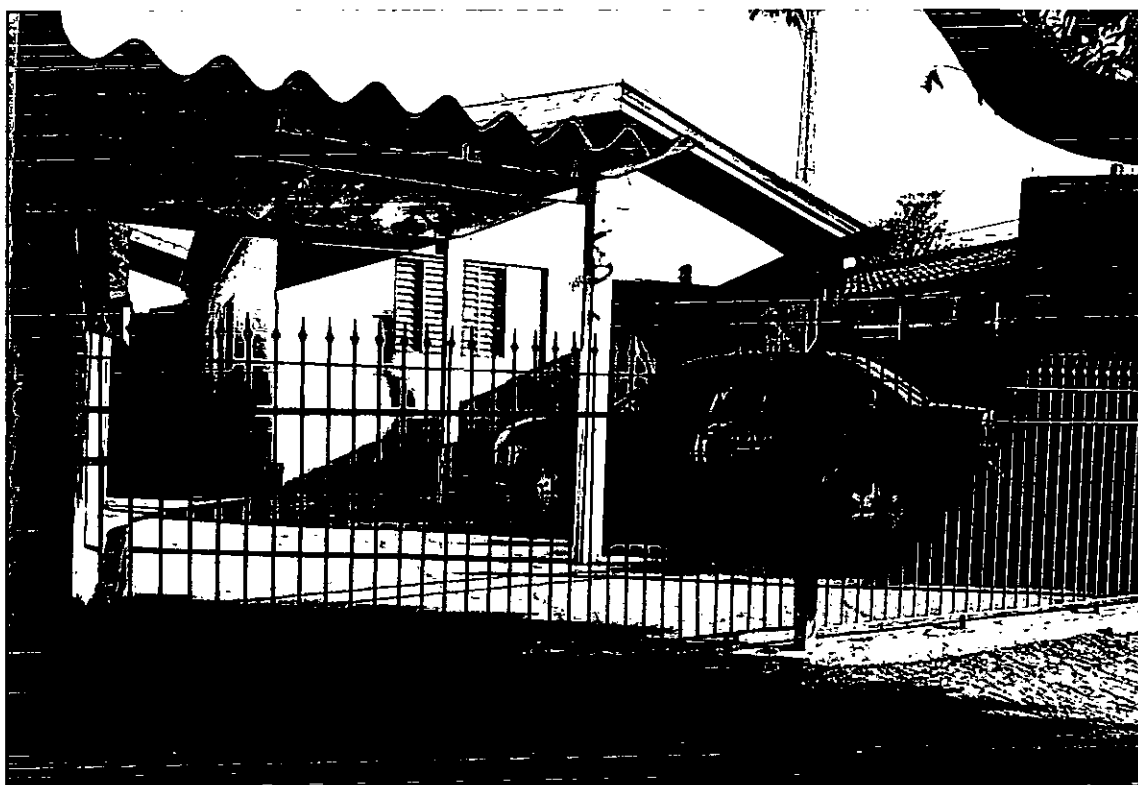


Fone: 19-98891-4009

E-mail: jackbaccan@hotmail.com

Petita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e Imoveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963

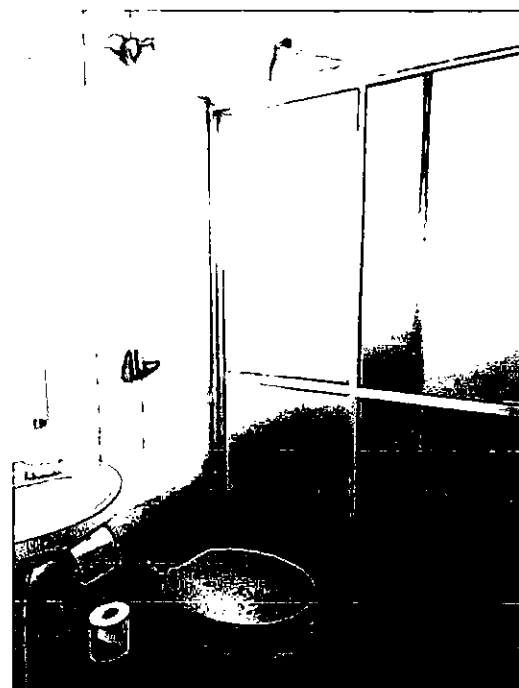
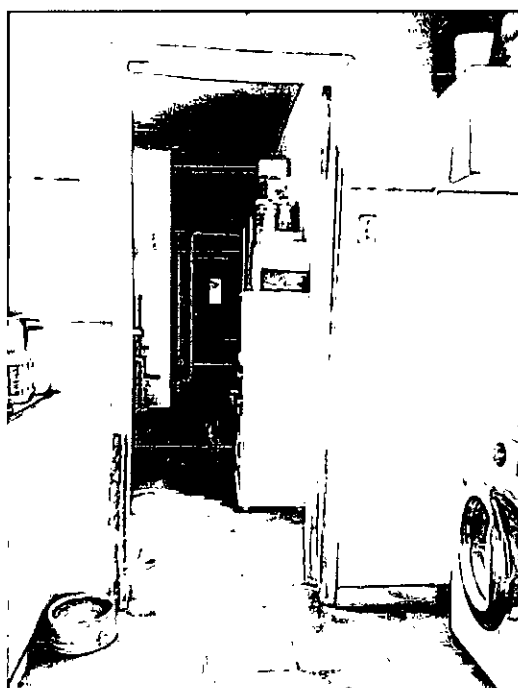


Fone: 19-98891-4009

E-mail: jackbaccan@hotmail.com

Petita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963

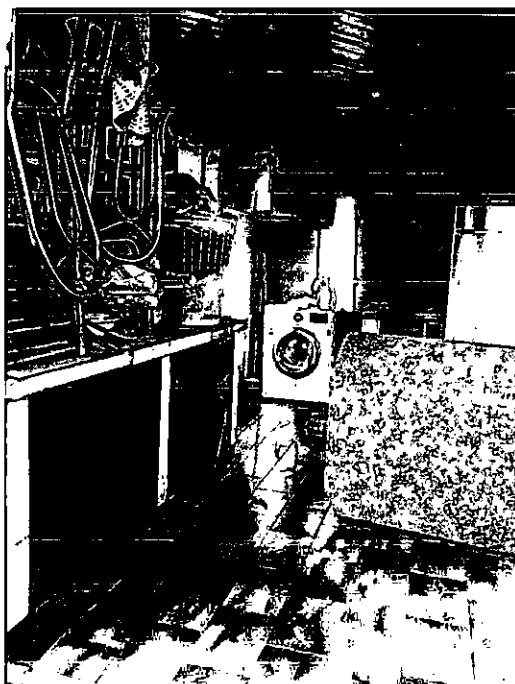
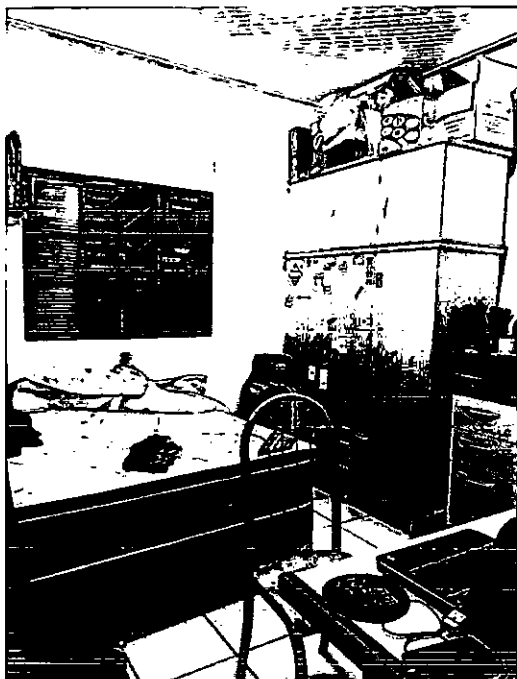


Fone: 19-98891-4009

E-mail: jackbaccan@hotmail.com

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci - F 87.963

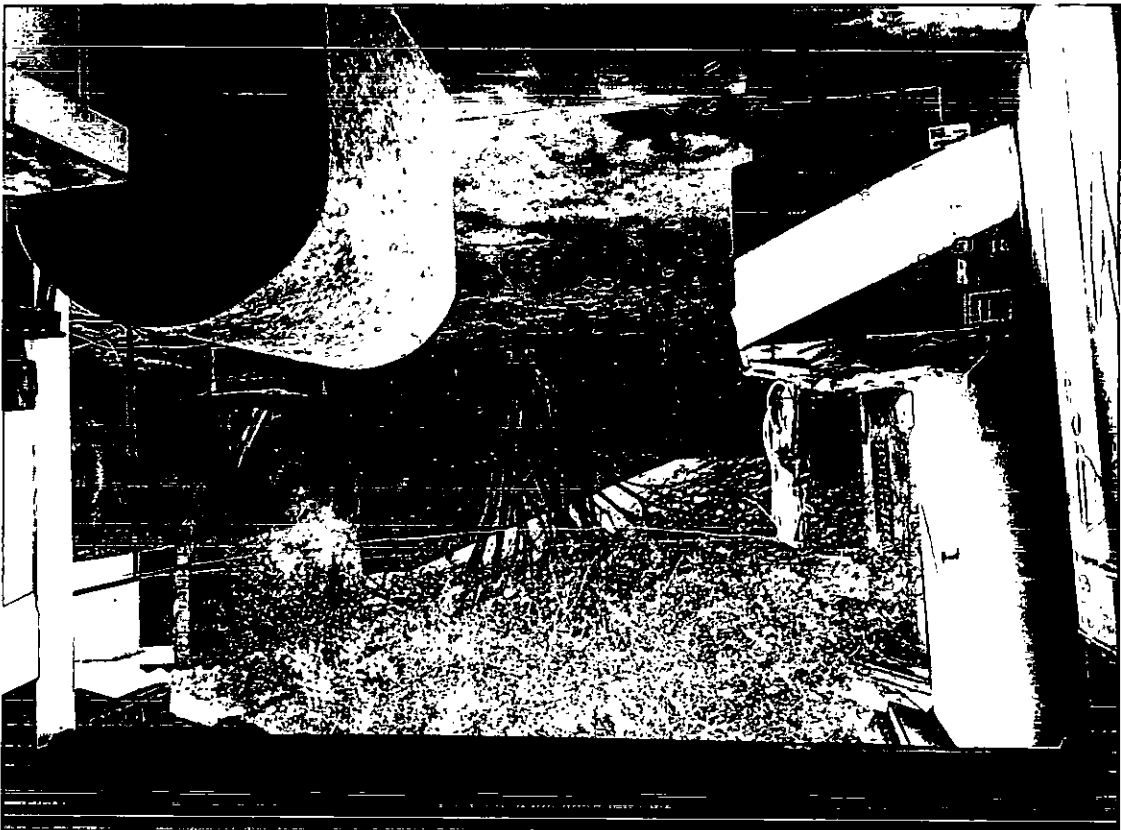


Fone: 19-98891-4009

f-mail: jackbaccan@hotmail.com

E-mail: jackbaccan@hotmail.com

fone: 19-98891-4009



Oficina Jacqueline Florenti Baccan - Fone: 87.963

Oficina avaliadora judicial e extrajudicial de bens moveis e imoveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963**FONTES DE PESQUISAS COMO REFERENCIAS:**

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 e corretores autônomos conhecedores do mercado na região, assim sendo possível comparar os dados para concluir o valor do imóvel avaliando.

Fontes de pesquisas em sites imobiliários: TRAFEGO IMOVEIS/VIVA REAL IMOVEIS

Cidade Jardim**TERRENO: 300M²****CONSTRUÇÃO: 105M²****Casa em Americana**

3 1 2 300 M²

R\$ 300.000,00**Venda****CASA À VENDA POR R\$ 230.000,00****CIDADE JARDIM I, AMERICANA/SP**

código: 1353 - casa com edícula terreno com 300,00 metros aceita troca com casa pequena no mesmo valor 280.000,00....



2
Quartos

1
Banheiro

1
Vaga

124.00m²
Área Útil

Detalhes**Contatar**

Perita amadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imoveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963



Cidade Jardim V, Americana - SP

Casa com 5 Quartos à Venda, 172m²

172 m² 5 Quartos 3 Banheiros 3 Vagas

Excelente oportunidade para quem procura imóvel para vender. São 3 casas separadas, sendo casa da frente, 3 quartos, sala, cozinha e banheiro. Casa fundos lateral, 2 dormitórios

R\$ 245.000



Cidade Jardim V, Americana - SP

Lote/Terreno à Venda, 288m²

288 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Terreno de 288 m², sendo 10 metros de frente, 11 de fundo e laterais de 26 e 31 metros. Ótima localização. Terreno possui uma construção de 104,96 m² que não está apta para

R\$ 220.000

VER TELEFONE



CONCLUSÃO

De acordo com as verificações in loco, pesquisa realizada junto ao mercado específico do bem, **considerando a localização**, o bairro, tipologia, estado da construção, metragem do terreno, conclui-se de acordo com os valores praticantes atualmente, o valor total do bem mencionado é de:

Valor total: R\$250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)

Valor total de 2/10: R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais)

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

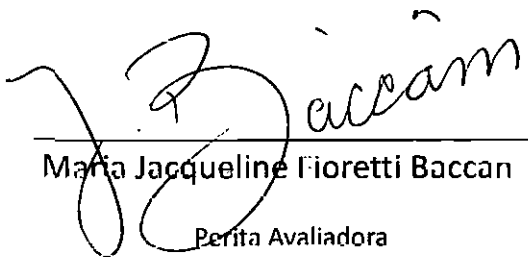
CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO AVALIATÓRIO, para que produza seus jurídicos efeitos legais.

Americana/SP, 15 de agosto de 2018.



Maria Jacqueline Fioretti Baccan
Perita Avaliadora

Fone: 17-98897-4009

E-mail: jeskbaccan@hotmail.com