

**EXMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE AMERICANA S/P.**

**PROCESSO: 1013512-15.2019.8.26.0019**

**EXEQUENTE: SUELI OLIVEIRA DOS SANTOS**

**EXECUTADO: JOSÉ AMARO FERREIRA**

**EDSON JOÃO AMADOR**, perito avaliador judicial,  
nomeado nos autos supramencionados, vem respeitosamente a presença  
de **V. Exa.**, em atenção ao respeitado despacho de fls.85, apresentar a  
conclusão de seu trabalho, consistente no presente **LAUDO DE  
AVALIAÇÃO**.

**OBJETIVO DO LAUDO:**

Conforme os termos da r. decisão de fls. **68**, 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 Juriti, 61, Conjunto habitacional Jardim dos Lírios,  
CEP: 13467-272, na cidade de Americana S/P.**

**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 S/P., em Zona Mista, e conta com os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: Rede de Distribuição de Energia Elétrica, Dede Coletora de Esgoto e Distribuição de Água, Vias Asfaltadas.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Um lote de terreno urbano, sob número 2A21, da quadra 23, situado no loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL PSH / JARDIM DOS LIRIOS", EM Americana, medindo 5,00 metros de frente para Rua Juriti, 5,00 metros de fundos confrontando com o lote 31, 20,00 metros do lado direito de quem vem de dentro do lote olha para referida via pública, confrontando com o lote 2A22, e 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 2A20, perfazendo uma área superficial de 100,00 metros quadrados, Conforme matrícula 116.366 do C.R.I de Americana S/P.

Sobre o referido lote foi edificado um imóvel residencial, com aproximadamente 30,450m<sup>2</sup>, conforme cadastro 24.0060.0117.000 da prefeitura Local, com as seguintes repartições:

**PARTE TÉRREO:**

2 – Quartos, 2- banheiros, 2- cozinhas, 1- garagem.

**PARTE SUPERIOR:**

1- Comodo (quarto), 1- banheiro.

**CONDIÇÕES DO IMÓVEL NO DIA DA VISTORIA:**

Trata-se de um imóvel de classificação simples, com suas construções inacabados, com partes em reboco e outras sem reboco, com vários pontos com infiltrações, cerâmica nos pisos e paredes dos banheiros, piso cerâmico em alguns cômodos, 1(uma) porta em ferro

totalmente danificada, esquadrias em ferro e alumínio, Parte da parede externa bem danificada precisando de reparos urgentes.

### **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 semelhante 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 as 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 feitas no local, pesquisas realizadas junto ao mercado imobiliário, considerando a localização, o bairro, o estado da construção, metragem, conclui-se que o valor de mercado do imóvel é de **R\$ 140.000,00 (Cento e quarenta mil reais)**, sendo **R\$ 80.000,00** referente ao terreno e **R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)** referente a área de construída, para a data deste Laudo.

**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%** deste valor, devido aos interesses de mercado.

**FOTOS ANEXOS:**

**Nestes Termos**

**P. E. Deferimento.**


**Americana, 08 de maio de 2023.**


---


**EDSON JOÃO AMADOR**

**Perito Avaliador Judicial**

**CCM: 73.892**

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA</b> Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: <b>EDSON JOÃO AMADOR - CPF: 085.746.498-13</b>				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000776597	FBKG-3HLZ	21/04/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 24.0060.0117.0000	
Endereço RUA JURITI 61 Quadra:23 Lote:02A21 CONJUNTO HABITACIONAL PSH/JARDIM DOS LIRIOS - Americana/SP - CEP: 13467-272			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	
Endereço de Correspondência *****				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA JURITI 61 Quadra:23 Lote:02A21 - CONJUNTO HABITACIONAL PSH/JARDIM DOS LIRIOS - Americana/SP - CEP: 13467-272			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: 00 - Normal	Data do Cadastro: 04/03/1997	Condomínio:		
Matrículas CRI: 116366				
ZONEAMENTO		Tipo de Via		
ZM-Zona Mista (P)		Via Local		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 100,00000000		Tipo: 02 - predial		
Área da Construção: 30,45000000		Uso: 01 - residencial		
Testada: 5,00000000		Classificação: 01 - simples		
Fundos: 5,00000000		Viela :01 - nao possui viela		
Lado Direito: 20,00000000		Lado Esquerdo: 20,00000000		
Área Planejamento: 10 - AP10		Curva: 0,00000000		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - IMÓVEL CADASTRADO EM 04.03.97 CONF.PLANTA DO LOTE A				
CTM - MENTO JARDIM DOS LIRIOS, APROVADA SOB N. 48525 EM				
CTM - 04.09.96, ATRAVES DO PROT. 5822/96 E LEI 3016 DE 08.11.96.				
DSU - PROJ.LOTEAMENTO JARDIM DOS LÍRIOS, PROT.5822/96, PLANTA 48525, APROV.EM 04/09/1996, EM				
DSU - NOME DE PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA.				
DSU - PROJ.UNIFICAÇÃO DE LOTES, PROT.34434/04, PLANTA 69476, APROVADA EM 15/03/2005, EM NOME				
DSU - DE PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA. CANCELADA ATRAVÉS DO MESMO, EM 25/05/2007.				
CTM - PROT.34434/2004 - UNIFICADOS OS LOTES 02 AO 19, PASSANDO A LOTE 02A, EM 18/03/2005.				
CTM - CADASTRO ANTERIOR 24.0060.0017.000 (LOTE 02) / 24.0060.0024.000 (LOTE 03)				
CTM - 24.0060.0032.000 (LOTE 04) / 24.0060.0040.000 (LOTE 05) / 24.0060.0047.000 (LOTE 06)				

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA</b> Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: <b>EDSON JOÃO AMADOR - CPF: 085.746.498-13</b>				
SFE - 21/04/2023 12:08 - Pág. 3				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000776597	FBKG-3HLZ	21/04/2023	---	----
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>				
Contribuinte *****			Identificação <b>24.0060.0117.0000</b>	
Endereço <b>RUA JURITI 61 Quadra:23 Lote:02A21 CONJUNTO HABITACIONAL PSH/JARDIM DOS LIRIOS - Americana/SP - CEP: 13167-272</b>			Tipo Proprietário <b>01 - Proprietário Principal</b>	
Endereço de Correspondência *****				
<b>HISTÓRICO DO IMÓVEL - 24.0060.0117.0000</b>				
00/00 - 14/07/2014 - UCTM - ANOTADO PROPRIETÁRIO CONF. R.01 /MATRÍCULA 116366, ARQUIVO EM PDF ENVIADO PELO CARTÓRIO REGISTRO IMÓVEIS.				
41385/2012 - 17/12/2014 - UCTM - REGULARIZADO O PARCELAMENTO DA QUADRA 23 (LOTES 02A1 AO 02A27) E ALTERADA A DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO PARA "CONJUNTO HABITACIONAL PSH/JARDIM DOS LIRIOS" CONF.PLANTA DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO ANEXA AO PROT.41385/12 (PROGRAMA CIDADE LEGAL) E MATRICULA ANEXA AO PROT.10242/13, EM 10.03.2014.				
41385/2012 - 28/05/2015 - DSU - PROJ. REGULARIZAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO (LOTEAMENTO), PROT. 41385/2012, PLANTA 89003 APROVADA EM 26/05/2015, EM NOME DE PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA.				

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA</b> Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2023 Requerente: <b>EDSON JOÃO AMADOR - CPF: 085.746.498-13</b>				
SPE - 21/04/2023 12:08 - Pág. 2				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000776597	FBKG-3HLZ	21/04/2023	---	---
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>				
Contribuinte *****			Identificação <b>24.0060.0117.0000</b>	
Endereço <b>RUA JURITI 61 Quadra:23 Lote:02A21 CONJUNTO HABITACIONAL PSH/JARDIM DOS LIRIOS - Americana/SP - CEP: 12467-972</b>			Tipo Proprietário <b>01 - Proprietário Principal</b>	
Endereço de Correspondência *****				
<b>HISTÓRICO DO IMÓVEL - 24.0060.0117.0000</b>				
CTM - 24.0060.0055.000 (LOTE 07) / 24.0060.0062.000 (LOTE 08) / 24.0060.0070.000 (LOTE 09) CTM - 24.0060.0077.000 (LOTE 10) / 24.0060.0085.000 (LOTE 11) / 24.0060.0092.000 (LOTE 12) CTM - 24.0060.0099.000 (LOTE 13) / 24.0060.0107.000 (LOTE 14) / 24.0060.0115.000 (LOTE 15) CTM - 24.0060.0122.000 (LOTE 16) / 24.0060.0129.000 (LOTE 17) / 24.0060.0137.000 (LOTE 18) E CTM - 24.0060.0144.000 (LOTE 19). CTM - CERTIDÃO DE NUMERAÇÃO PROT.32716/2007. CTM - VOLTOU A SITUAÇÃO ORIGINAL DE LOTE EM FUNÇÃO DO CANCELAMENTO DA PLANTA DE CTM - UNIFICAÇÃO Nº 69476 APROVADA EM 15/03/2005 CONF. SOLICITADO ATRAVÉS DO PROT. CTM - 34434/2004, EM 18/07/2007. CTM - CADASTRO ANTERIOR: 24.0060.0145.000 (LOTE 02A). 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 - PASSOU A SER LOTE 2A21 EM FUNÇÃO DA PLANTA DE UNIFICAÇÃO E DESDOBRO DE LOTES CTM - ATRAVÉS DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL, CTM - CONF. PROT. 38687/2008, EM 17/09/2008. CTM - CADASTRO ANTERIOR: 24.0060.0018.000, 24.0060.0025.000, 24.0060.0033.000, CTM - 24.0060.0041.000, 24.0060.0048.000, 24.0060.0056.000, 24.0060.0063.000, 24.0060.0071.000, CTM - 24.0060.0078.000, 24.0060.0086.000, 24.0060.0093.000, 24.0060.0100.000, 24.0060.0108.000, CTM - 24.0060.0116.000, 24.0060.0123.000, 24.0060.0130.000, 24.0060.0138.000, 24.0060.0146.000. DSU - PROJ.REGULARIZAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL JURITI 01, DSU - PROT.38687/08, PLANTA 75992, APROVADA EM 19/09/2008, EM NOME DE PREFEITURA MUNICIPAL DSU - DE AMERICANA, C/ 822,15M² (27 RESIDENCIAS C/30,45M²). HABITE-SE EXPEDIDO EM 11/11/2008 DSU - (Nº61/LOTE 02A21), SOB PROT.54074/2008-20. CTM - 30,45M² ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CONSTATADA EM 10/10/2008, CTM - EM FUNÇÃO DO PROT. 54074/2008, CADASTRADA EM 22/10/2008. CTM - PASSOU A SER TRIBUTADO E TER LANÇAMENTO DE IPTU A PARTIR DO ANO DE 2009 E ANOTADO CTM - COMPROMISSARIO CONF.PROT.53748/08, EM 24.10.2008. CTM - CERT.AVERBAÇÃO,PROT.49219/09(01014) 10242/2013 - 28/02/2013 - UCTM - MATRICULA 116366.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON JOAO AMADOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/05/2023 às 16:21, sob o número WAMR23700661770. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013512-15.2019.8.26.0019 e código PZRp5jsi.

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Burti  
Oficial Delegado

fs. 56  
fs. 102

MATRÍCULA Nº 116.366

MATRÍCULA Nº 116.366

MATRÍCULA Nº 116.366

Data 13 de fevereiro de 2013 PLS 01

### IMÓVEL

Um lote de terreno urbano, sob nº 2A21, da quadra 23, situado no loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL PSH/JARDIM DOS LÍRIOS", em Americana, medindo 5,00 metros de frente para Rua Junil, 5,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 31, 20,00 metros do lado direito, de quem de dentro do lote olha para a referida via pública, confrontando com o lote 2A22, e, 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 2A20, perfazendo uma área superficial de 100,00 metros quadrados.

### IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL

Não Consta

### PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA, pessoa jurídica de direito público interno, com seu Paço Municipal sediado à Avenida Brasil, nº 85, em Americana, inscrita no CGCMF sob nº 45.781.176/0001-66.

### REGISTRO ANTERIOR

Matrícula nº 116.345, desta Serventia, datada de 13/02/2013.

A escrevente autorizada, Roberta Castellano Moreira Quechio (Roberta Castellano Moreira Quechio)

O Oficial Delegado, [Assinatura] (Carlos Roberto Burti).

R. 01 / 116.366 / VENDA E COMPRA  
(Prenotação nº 278.353 de 27/02/2014)

Americana, 07 de março de 2014.

Pelo Instrumento Particular de 07/08/2013, na forma do art. 221, V, da Lei nº 5015/73, no âmbito do programa de regularização fundiária promovida pelo Município de Americana, a PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA, já qualificada, vendeu o imóvel, pelo preço de R\$14.761,81, a: 1) JOSÉ AMARO FERREIRA, brasileiro, colutor, solteiro, nascido em 11/11/1970, RG/SSP/SP nº 39.371.270-9, CPF/MF nº 715.102.114-49, residente e domiciliado na Rua Junil, nº 61, Jardim dos Línos, nesta cidade; e, 2) SUELI OLIVEIRA DOS SANTOS, brasileira, do lar, divorciada, RG/SSP/SP nº 35.290.968-7, CPF/MF nº 219.656.826-71, residente e domiciliada na Rua Junil, nº 61, Jardim dos Línos, nesta cidade. Foram apresentadas as Certidões de ITBI - Isenção expedidas pela Prefeitura Municipal de Americana-SP, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa do Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa do Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, microfilmadas sob nº 278.349.

A escrevente autorizada, [Assinatura] (Helissa Lana Gubbina).

Registro de Imóveis de Americana  
Nada mais

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
ESTADO DE SÃO PAULO  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA  
Carlos Roberto Burti  
Oficial Delegado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDSON JOSÉ COIMADORA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2023 às 16:21, sob o número WAMR2090966497692. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pag Abr>, Confira Documento do, informe o processo 1013512-15.2019.8.26.0019 e código. PZ-PAJUS.



