

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

PROCESSO: 1006647-10.2018.8.26.0019

**EXEQUENTE: QUILOMBO CONSULTORIA EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

EXECUTADO: LUCIANA CRISTINA DA SILVA

EDSON JOÃO AMADOR, perito avaliador judicial,
nomeado nos autos supramencionados, vem respeitosamente a presença
de **V. Exa.**, atendendo ao respeitável despacho retro determinado de **fls.**,
125, apresentar a conclusão do seu trabalho, consistente no presente
laudo de avaliação.

LAUDO

INTRODUÇÃO:

Conforme os termos do r. despacho de **fls.**, **101**, o
objetivo do presente laudo consiste em vistoriar, avaliar e atribuir o valor
de mercado de um imóvel, localizado no município e comarca de
Americana /SP., conforme descrição de **matrícula 100324**, do CRI local,
também descrito no Auto de Penhora de **fls.**, **97**.

As informações necessárias a execução e
fundamentação do respectivo trabalho de avaliação estão apresentados e
distribuídos no corpo do laudo.

Considerou-se para efeito de avaliação o bem imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou problemas que venham prejudicar o seu bom uso ou comercialização.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua: Júlio Justí, 1101, Jardim das Orquídeas, na cidade e comarca de Americana /SP.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel está situado no perímetro urbano do município de Americana /SP., 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, calçamento, internet e telefone.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA, 100324, DESCRITO NO AUTO DE PENHORA:

Um lote de terreno urbano de uso residencial, sob número 17, da quadra 01, situado no loteamento denominado Jardim das Orquídeas, em Americana, medindo 6,00 metros de frente para rua Júlio Justí; mesma medida na linha dos fundos, confrontando com parte do lote 12; 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 16 e com parte do lote 15 e de outro lado com lote 18, perfazendo uma área superficial de 150,00 metros quadrados.

BENFEITORIAS REFERENTE AO IMÓVEL ACIMA CITADO:

Sobre o referido imóvel encontra-se edificado um prédio residencial sob o lote 17, da quadra 01, loteamento denominado JARDIM DAS ORQUÍDEAS, na cidade de Americana, com uma área construída de aproximadamente 120,00 m², com as seguintes repartições:

Garagem coberta para dois veículos, sala de Tv, cozinha e sala de jantar interligadas, 2(dois) quartos sendo um suíte, banheiro social, lavanderia coberta.

Obs:

Melhoramentos: consta no imóvel, em toda parte interna, piso porcelanato inclusive nos banheiros ,também consta nos banheiros cerâmica nas paredes, portas da entrada e cozinha em blindex, esquadrias em ferro e madeira., O imóvel está em fase de acabamento, paredes internas somente no reboco, banheiros não consta janelas, infiltrações na laje em vários pontos do imóvel, garagem, corredor externo e lavanderia todos com piso cimentado.

Fotos Anexos:

VALOR DO IMÓVEL MAIS SUAS BENFEITORIAS:

O imóvel foi avaliado no total de R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais).

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 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, como também o conhecimento adquirido por este perito aos longos dos anos, de valores de mercado imobiliário local.

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.

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

Ficando este perito a disposição deste Juízo para quaisquer outros esclarecimentos.

Nestes Termos.

P. E. Deferimento.

Americana 30 de abril de 2022

EDSON JOÃO AMADOR

Perito Avaliador Judicial

CCM: 73.892

