

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

PROCESSO: 1000916-96.2019.8.26.0019

EXEQUENTE: COPA ENERGIA DISTRIBUIDORA DE GÁS S/A.

EXECUTADO: TRANSPORTE E COMÉRCIO DE GÁS S.O.S LTDA EPP.

EDSON JOÃO AMADOR, perito avaliador judicial, nomeado nos autos supramencionados, vem respeitosamente a presença de **V. Exa.**, informar o que segue: **Conforme despacho de fls. 822**, informa este perito que as necessárias vistorias foram realizadas **conforme fls. 817**, como também atendendo ao respeitável **despacho de fls.793**, vem nesta data apresentar a conclusão do seu trabalho, consistente no presente laudo de avaliação.

LAUDO

INTRODUÇÃO:

Conforme os termos do r. **despacho de fls.793.**, 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 descrito no **termo de penhora de fls. 575.**

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 Justi, 495, Parque Residencial SÃO JERÔNIMO I, na cidade e comarca de Americana /SP.

CARACTERISTICAS DA REGIÃO:

O imóvel está situado no perímetro urbano do município de Americana/SP., e conta com os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: linha de transporte urbano, supermercado, rede de distribuição de energia elétrica, rede coletora de esgoto e distribuição de água, vias asfaltadas, calçamento, internet e telefone.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA 74.039, CONFORME DESCRITO NO TERMO DE PENHORA.

Um lote de terreno urbano, sem benfeitorias sob nº 24-B da quadra ' F ', situado no loteamento " Parque São Jerônimo I ", em Americana, medindo 6,00 metros de frente para rua Júlio Justi, mesma medida nos fundos, confrontando com o lote nº 8-A, 25,00 metros de ambos os lados, da gente aos fundos, confrontando de um lado com o lote nº 25-A e do outro com o lote 24-A, 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 na parte dos fundos, cadastrado junto a prefeitura local, com a seguinte **identificação nº 19.0165.0343.0002, com as seguintes características, 59,22m² de terreno e 50,42m² de construção.**

Ainda sobre o terreno, encontra-se edificado um prédio comercial (salão), cadastrado junto a prefeitura local com a seguinte **identificação nº 19.0165.0343.0001, com as seguintes características, 90,78m² de terreno e 77,28m² de construção.**

O prédio residencial é composto pelas seguintes repartições, cozinha, quarto, lavanderia e banheiro, tendo sua entrada separada aos fundos por um portão lateral na parte esquerda de frente ao imóvel.

O prédio comercial (salão), fica na parte frontal do imóvel, contendo (01) um banheiro e portas em aço.

OBS:

O imóvel é de padrão médio/baixo, no dia da vistoria foi constatado muita sujeira acumulada, com o portão da entrada em ferro totalmente enferrujado, o imóvel necessita de pintura e pequenos reparos, porém, não foi constatado avarias de grandes proporções.

Segue anexos fotos e as certidões da Unidade de Cadastro Técnico Municipal.

VALOR DO IMÓVEL E SUAS BENFEITORIAS:

TERRENO: 150,00m² X R\$800,00 = R\$ 120.000,00

CONSTRUÇÃO: 127,70m² X R\$1.400,00 = R\$ 178.780,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL É DE R\$ 298.780,00 (Duzentos e noventa e oito mil e setecentos e oitenta reais).

Para determinação do valor do imóvel será aplicado o **MÉTODO COMPARATIVO**, através de elementos comparativos caracterizados por imóveis semelhantes ao avaliando, através do livre mercado imobiliário da região.

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 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

EDSON JOÃO AMADOR**CCM: 73.892****Perito Avaliador Judicial _____ Especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais**

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.

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 da realidade do mercado desta Comarca, devendo prever uma variação de até 10 % neste valor, devido aos interesses de mercado.

Nestes Termos.

P. E. Deferimento

Americana, 16 de abril de 2025

EDSON JOÃO AMADOR

Perito Avaliador Judicial

CCM: 73.892



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria de Planejamento
Unidade de Cadastro Técnico Municipal
Certidão Cadastral

SIARM - 14/02/2025 11:06 - Pág. 1 - up015826

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
000125646	SIFC-ZBMK	14/02/2025	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte VALTINO HAROTO YAMAKAWA	Identificação 19.0165.0343.0002
Endereço RUA JULIO JUSTI 493 Quadra:F Lote:24B PARQUE RESIDENCIAL SAO JERONIMO I - Americana/SP - CEP: 13469-730	Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula
Endereço de Correspondência RUA SAO GABRIEL (1157 AO FIM) 1855, BLOCO A APTO 43 VILA NAJAR - Americana/SP - CEP: 13473-162	

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço RUA JULIO JUSTI 493 Quadra:F Lote:24B - PARQUE RESIDENCIAL SAO JERONIMO I - Americana/SP - CEP: 13469-730		Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula
Largura da Rua 14,50	Largura Variável Não	Nº do prédio a ser construído

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 27/11/1981	Condomínio:
Matrículas CRI: 74039		
ZONEAMENTO	Tipo de Via	
ZM-Zona Mista (P)	Via Coletora ou Secundária	

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Area do Terreno: 59,22000000	Tipo: 02 - predial
Area da Construção: 50,42000000	Uso: 01 - residencial
Testada: 6,00000000	Classificação: 02 - media
Fundos: 6,00000000	Vieira: 01 - nao possui Vieira
Lado Direito: 25,00000000	Lado Esquerdo: 25,00000000
Area Planejamento: 06 - AP6	Curva: 0,00000000

HISTÓRICO DO IMÓVEL

CTM - ANOTADO PROPR.CF.MATR.25562,EM 25/09/92.
 CTM - ANOT.PAVIMENTACAO CONF.VERIF.NO LOCAL,30.11.93.
 CTM - TERRENO CADASTRADO CONFORME LOTEAMENTO APROVADO
 CTM - EM 20.10.81, SOB N. 20179/81, EM 24.11.81.
 CTM - ANOTADO ENDEREÇO P/ ENTREGA CONF.PROT. 11879/89,EM
 CTM - 06.12.89.
 DSU - PROJ.CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO P/ USO INDEFINIDO, PROT.17054/95, PLANTA 45948, APROV.EM 23/05/1995,
 DSU - EM NOME DE VALENTIN BENDILATTI E OU, C/52,28M². CERTIDÃO DE TÉRMINO DE OBRAS EXPEDIDO EM
 DSU - 18/08/1995 CONF.PROT.25893/95. (LOTE 24B).
 CTM - TÉRMINO DE OBRA EM 18.08.95,COM 52,28M2, CONFORME/
 CTM - CERTIDÃO ANEXA AO PROT.25893/95 EM 25.08.95.
 ISS - ISSQN NOT.N.935 DE 06.09.95 PROT.N.25.893/95
 DPFU - INSCRIÇÃO MUNIC. E ALTERAÇÃO MUNIC. PROT. 9721/96.
 DCA - PROT. 9721/96 - INSC. MUNICIPAL N. 57994 - ALT. SO
 DCA - CIO\$ EM 30.05.96.
 DSU - HABITE-SE/ALVARA DE UTILIZAÇÃO,PROT.19454/96. (APENSADO AO PROT.25893/95)
 CTM - ANOTADO PASSEIO E MURO CONFORME VERIFICAÇÃO NO ///



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria de Planejamento
Unidade de Cadastro Técnico Municipal
Certidão Cadastral

SIARM - 14/02/2025 11:06 - Pág. 2 - up015826

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
000125646	SIFC-ZBMK	14/02/2025	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte VALTINO HAROTO YAMAKAWA	Identificação 19.0165.0343.0002
Endereço RUA JULIO JUSTI 493 Quadra:F Lote:24B PARQUE RESIDENCIAL SAO JERONIMO I - Americana/SP - CEP: 13469-730	Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula
Endereço de Correspondência RUA SAO GABRIEL (1157 AO FIM) 1855, BLOCO A APTO 43 VILA NAJAR - Americana/SP - CEP: 13473-162	

HISTÓRICO DO IMÓVEL - 19.0165.0343.0002

CTM - LOCAL EM 12.07.96.
 DSA- EXPEDIDO INSC.MUN.E AUTORIZADO LV.FUNC.19/08/96
 DSA- P/COM.VAREJ.DE MATERIAIS DE CONSTR.TINTAS,PINCEIS,
 DSA- CONF. PROT.9721/96.
 DSU - PROJ.CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL GEMINADA C/DESDOBRO DE LOTE, PROT.15986/97, PLANTA 49976, APROV.
 DSU - EM 07/07/1997, EM NOME DE ANTONIO PRECEGUEIRO E OU, C/98,10M² (L.24A) E 41,52M² (L.24B).
 CTM - DESDOBRADO O LOTE 24,PASSANDO A LOTE 24B E ANOTADO
 CTM - COMPROMISSARIO E ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.15986/97
 CTM - EM 17.07.97.
 CTM - CAD.ANTERIOR-19.0165.0349.000-5.
 DPFU - INSCRICAO MUNICIPAL,P/ A ATIVIDADE DE LOCACAO DE
 DPFU - APARELHOS ELETRONICOS DE JOGOS EM VIDEO(VIDEO GA-
 DPFU - MES), CF. PROT. 32746/98.
 CTM - CERT.AVERBACAO,PROT.003729/00(00199).
 CADATIVID - ALT END IM 57.994 EM 30/06/1997, P/ R: ACHILES ZANAGA, 195, PROT Nº 64.258/2007.
 CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZCS 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 COMPROMISSARIO E ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.42374/09, EM 31.08.2009.
 DSU - SOLIC. HABITE-SE/ALVARÁ DE UTILIZAÇÃO, PROT.52442/2009.
 CTM - 45,42M² DE ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CONSTATADA EM 10/11/2009, PASSANDO A SER
 CTM - SUB-LOTE, EM FUNÇÃO DO PROT. 52.442/2009, E ANOTADA 26/03/2010.
 CTM - CADASTRO ANTERIOR: 19.0165.0343.000.
 37837/12 - 01/06/2012 - UCTM - ANOTADO PROPRIETÁRIO E ENDEREÇO AVISO CONF. R.06/MATRÍCULA 74039.
 52442/2009 - 21/11/2012 - UAF - ISSQN NOTIFICAÇÃO 000009000 CONCLUÍDA EM 21/11/2012, PROTOCOLO 52442/2009
 PA01455/2021 - 06/08/2021 - UCTM - ALTERADA A ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL DE 45,42M² CADASTRADA DESDE 26/03/2010 PARA 50,42M² EM 03/02/2021
 CONFORME RECADASTRAMENTO - DRONE - PROCESSO ADMINISTRATIVO 1455/21 E RECADASTRADA EM 06/08/2021.
 0 - 17/01/2023 - UCTM - ANOTADO PROPRIETARIO CF. MATRICULA 74039 R.08 ENVIADA EM PDF PELO CARTORIO E REGISTRO DE IMOVEIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria de Planejamento
Unidade de Cadastro Técnico Municipal
Certidão Cadastral

SIARM - 14/02/2025 11:05 - Pág. 1 - up015826

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
000125645	NRWR-FWAM	14/02/2025	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte VALTINO HAROTO YAMAKAWA	Identificação 19.0165.0343.0001
Endereço RUA JULIO JUSTI 495 Quadra:F Lote:24B PARQUE RESIDENCIAL SAO JERONIMO I - Americana/SP - CEP: 13469-730	Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula
Endereço de Correspondência RUA SAO GABRIEL (1157 AO FIM) 1855, BLOCO A APTO 43 VILA NAJAR - Americana/SP - CEP: 13473-162	

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço RUA JULIO JUSTI 495 Quadra:F Lote:24B - PARQUE RESIDENCIAL SAO JERONIMO I - Americana/SP - CEP: 13469-730			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula
Largura da Rua 14,50	Largura Variável Não	Nº do prédio a ser construído	

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 27/11/1981	Condomínio:
Matrículas CRI: 74039		
ZONEAMENTO	Tipo de Via	
ZM-Zona Mista (P)	Via Coletora ou Secundária	

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Area do Terreno: 90,78000000	Tipo: 02 - predial
Area da Construção: 77,28000000	Uso: 02 - comercial e prestação serviços
Testada: 6,00000000	Classificação: 02 - media
Fundos: 6,00000000	Via: 01 - nao possui via
Lado Direito: 25,00000000	Lado Esquerdo: 25,00000000
Area Planejamento: 06 - AP6	Curva: 0,00000000

HISTÓRICO DO IMÓVEL

CTM - ANOTADO PROPR.CF.MATR.25562,EM 25/09/92.
 CTM - ANOT.PAVIMENTACAO CONF.VERIF.NO LOCAL,30.11.93.
 CTM - TERRENO CADASTRADO CONFORME LOTEAMENTO APROVADO
 CTM - EM 20.10.81, SOB N. 20179/81, EM 24.11.81.
 CTM - ANOTADO ENDEREÇO P/ ENTREGA CONF.PROT. 11879/89,EM
 CTM - 06.12.89.
 DSU - PROJ.CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO P/ USO INDEFINIDO, PROT.17054/95, PLANTA 45948, APROV.EM 23/05/1995,
 DSU - EM NOME DE VALENTIN BENDILATTI E OU, C/52,28M². CERTIDÃO DE TÉRMINO DE OBRAS EXPEDIDO EM
 DSU - 18/08/1995 CONF.PROT.25893/95. (LOTE 24B).
 CTM - TÉRMINO DE OBRA EM 18.08.95,COM 52,28M2, CONFORME/
 CTM - CERTIDAO ANEXA AO PROT.25893/95 EM 25.08.95.
 ISS - ISSQN NOT.N.935 DE 06.09.95 PROT.N.25.893/95
 DPFU - INSCRICAO MUNIC. E ALTERACAO MUNIC. PROT. 9721/96.
 DCA - PROT. 9721/96 - INSC. MUNICIPAL N. 57994 - ALT. SO
 DCA - CIOS EM 30.05.96.
 DSU - HABITE-SE/ALVARA DE UTILIZACAO,PROT.19454/96. (APENSADO AO PROT.25893/95)
 CTM - ANOTADO PASSEIO E MURO CONFORME VERIFICACAO NO ///



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria de Planejamento
Unidade de Cadastro Técnico Municipal
Certidão Cadastral

SIARM - 14/02/2025 11:05 - Pág. 2 - up0158

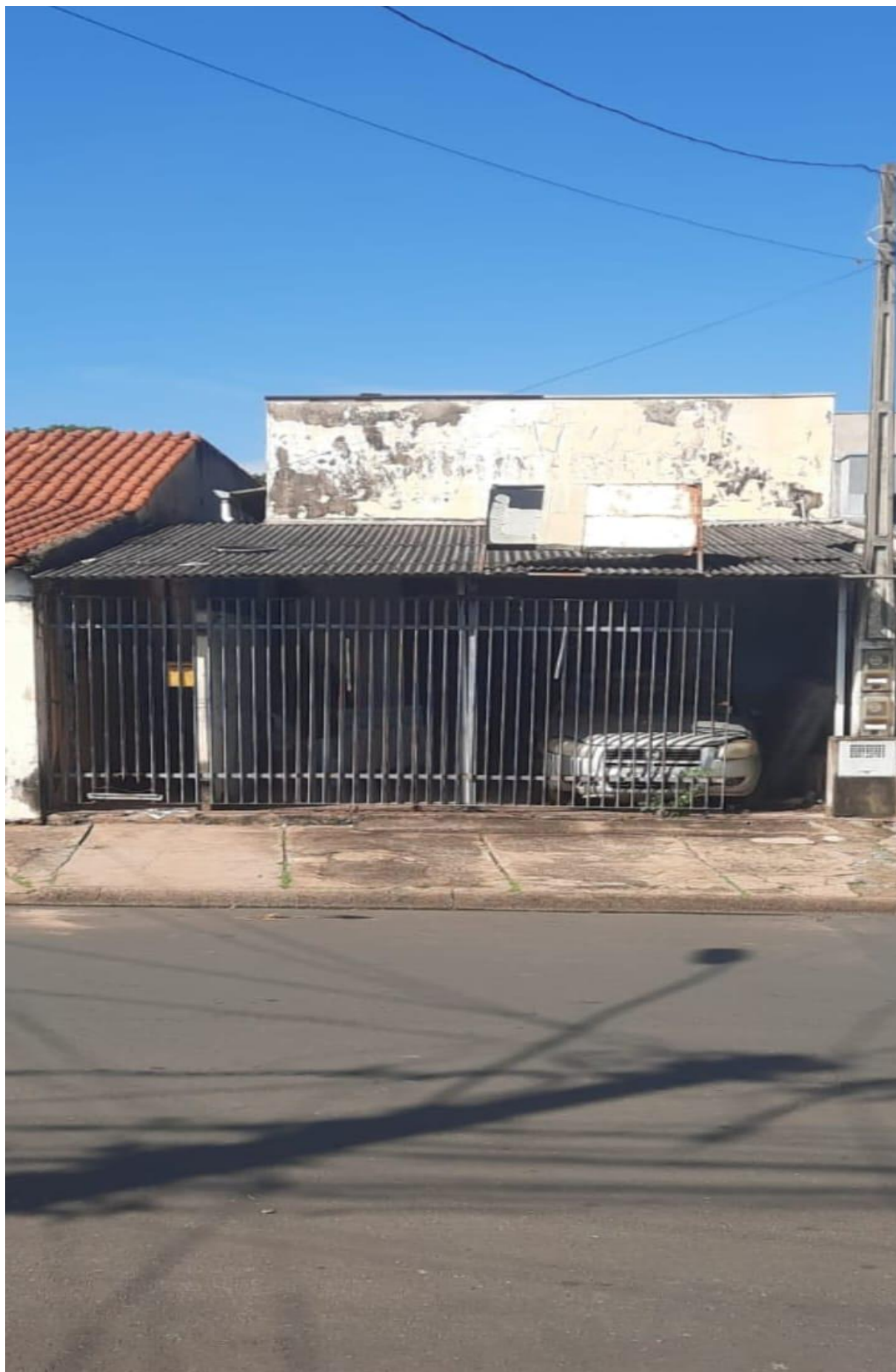
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
000125645	NRWR-FWAM	14/02/2025	---	---

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte VALTINO HAROTO YAMAKAWA	Identificação 19.0165.0343.0001
Endereço RUA JULIO JUSTI 495 Quadra:F Lote:24B PARQUE RESIDENCIAL SAO JERONIMO I - Americana/SP - CEP: 13469-730	Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula
Endereço de Correspondência RUA SAO GABRIEL (1157 AO FIM) 1855, BLOCO A APTO 43 VILA NAJAR - Americana/SP - CEP: 13473-162	

HISTÓRICO DO IMÓVEL - 19.0165.0343.0001

CTM - LOCAL EM 12.07.96.
 DSA - EXPEDIDO INSC.MUN.E AUTORIZADO LV.FUNC.19/08/96
 DSA - P/COM.VAREJ.DE MATERIAIS DE CONSTR.TINTAS,PINCEIS,
 DSA - CONF.PROT.9721/96.
 DSU - PROJ.CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL GEMINADA C/DESDOBRO DE LOTE, PROT.15986/97, PLANTA 49976, APROV.
 DSU - EM 07/07/1997, EM NOME DE ANTONIO PRECEGUEIRO E OU, C/98,10M² (L24A) E 41,52M² (L24B).
 CTM - DESDOBRADO O LOTE 24,PASSANDO A LOTE 24B E ANOTADO
 CTM - COMPROMISSARIO E ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.15986/97
 CTM - EM 17.07.97.
 CTM - CAD.ANTERIOR-19.0165.0349.000-5.
 DPFU - INSCRICAO MUNICIPAL,P/ A ATIVIDADE DE LOCAÇAO DE
 DPFU - APARELHOS ELETRONICOS DE JOGOS EM VIDEO(VIDEO GA-
 DPFU - MES), CF. PROT.32746/98.
 CTM - CERT.AVERBACAO,PROT.003729/00(00199).
 CADATMID - ALT END IM 57.994 EM 30/06/1997, P/ R: ACHILES ZANAGA, 195, PROT N° 64.258/2007.
 CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZCS 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 COMPROMISSARIO E ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.42374/09, EM 31.08.2009.
 DSU - SOLIC. HABITE-SE/ALVARÁ DE UTILIZAÇÃO, PROT.52442/2009.
 CTM - 52,28M² DE ÁREA CONSTRUÍDA COMERCIAL CONFIRMADA EM 10/11/2009, PASSANDO A SER
 CTM - SUB-LOTE, EM FUNÇÃO DO. PROT. 52.442/2009, EM 26/03/2010.
 CTM - CADASTRO ANTERIOR: 19.0165.0343.000.
 37641/12 - 01/06/2012 - UCTM - ANOTADO PROPRIETÁRIO E ENDEREÇO AVISO CONF. R.06/MATRÍCULA 74039.
 PA01455/2021 - 06/08/2021 - UCTM - ALTERADA A ÁREA CONSTRUÍDA COMERCIAL DE 52,28M² CADASTRADA DESDE 26/03/2010 PARA 77,28M² EM 03/02/2021.
 CONFORME RECADASTRAMENTO - DRONE - PROCESSO ADMINISTRATIVO 1455/21E RECADASTRADA EM 06/08/2021.
 PA01455/2021 - 16/08/2021 - UAF - ISSQN NOTIFICAÇÃO 000033515 CONCLUÍDA EM 16/08/2021, PROTOCOLO PA01455/2021
 0 - 17/01/2023 - UCTM - ANOTADO PROPRIETARIO CF. MATRICULA 74039 R.08 ENVIADA EM PDF PELO CARTORIO E REGISTRO DE IMOVEIS









Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 298.780,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/04/2025 a 01/06/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

426 dias

1,054694

Percentual correspondente

426 dias

5,469441 %

Valor corrigido para 01/06/2026

(=)

R\$ 315.121,60

Sub Total

(=)

R\$ 315.121,60

Valor total

(=)

R\$ 315.121,60[Retornar](#) [Imprimir](#)