

EDSON JOÃO AMADOR**CCM: 73.892**

Perito Avaliador Judicial _____ Especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA/SP.**Cumprimento de sentença**

PROCESSO: 3001356-68.2013.8.26.0019

REQUERENTE: **ESPÓLIO DE WALTER ARTEMIO DIAN**REQUERIDO: **JOSÉ HELITON COSTA**

Edson João Amador, brasileiro, casado, perito avaliador judicial, credenciado junto as comarcas de Americana e Santa Bárbara D'Oeste / SP., devidamente cadastrado junto ao portal dos peritos como auxiliar do tribunal de justiça do Estado de São Paulo, desde 2003 até a presente data, informar o que segue:

Este perito vem respeitosamente perante V. Exa., em atenção ao respeitável despacho de fls. **1056**, apresentar a conclusão de seu trabalho, consistente no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

OBJETIVO DO LAUDO

Conforme os termos da r. decisão de fls. **1056**, 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 Espanha, nº 940, Jardim Progresso – Americana – SP – CEP. 13471550.

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/SP, em zona Mista, e conta com os principais

Rua Dom Pedro II, Nº 275 – Sala 25 – Centro – Americana /SP. Fone (19) 98380-9601

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

melhoramentos públicos urbanos, tais como: Rede de Distribuição de Energia Elétrica, Rede Coletora de Esgoto e Distribuição de Água, Vias Asfaltadas.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): "*o prédio comercial constituído de pavimento térreo e superior composto de cinco (05) salas comerciais, todas com frente para a rua Espanha, as quais receberam os n.ºs 110 (sala 01), com 41,24m² de área construída; 108 (sala 02), com 41,25m²; 114 (salas 03,04 e 05), com 35,84m², 34,57m² e 35,84m² de área construída, respectivamente, totalizando assim uma área de 188,74m² de construção, bem como o prédio comercial com área construída de 65,00m², o qual recebeu o n.º 112 da Rua Espanha – Matrícula n.º 16414 do C.R.I. de Americana/SP*", do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s).

O acabamento é piso cerâmico, janelas e esquadrias em metalon, pintura em latex.

O imóvel é constituído de pavimento térreo, com **147,49** metros quadrados de área construída e o pavimento superior com **106,25** metros quadrados de área construída.

Imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

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 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

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

genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

CONCLUSÃO

De acordo com as verificações no local, pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário, considerando a localização, o bairro, estado da construção, metragem e **principalmente os leilões negativos**, conclui-se que o valor de mercado do imóvel é de **R\$ 510.000,00** (*quinhentos e dez mil reais*), para a data deste laudo, ou seja, **05/09/2025**.

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.

Neste Termos,

Pede Deferimento.

Americana, 05 de setembro de 2025.

EDSON JOÃO AMADOR

Perito Avaliador Judicial

CCM: 73.892











R\$ 500.000



Endereço não informado
Jardim Guanabara, Americana

200 m² tot. 2 ban.
Código do Imóvel: cmVer dados-1 - Imóvel anunciado por Feola Imoveis - creci Ver dados, através da plataforma Leads4Sal...



WhatsApp

Contatar



R\$ 620.000



Endereço não informado
São Sebastião, Americana

160 m² tot. 3 ban. 2 vagas
Código do Imóvel: cmVer dados-1 - Imóvel anunciado por Feola Imoveis - creci Ver dados, através da plataforma Leads4Sal...



WhatsApp

Contatar



R\$ 850.000



Endereço não informado
Parque das Nações, Americana

374 m² tot. 7 ban. 4 vagas
Código do Imóvel: cmVer dados-1 - Imóvel anunciado por Feola Imoveis - creci Ver dados, através da plataforma Leads4Sal...



WhatsApp

Contatar



R\$ 550.000



Endereço não informado
Vila Rehder, Americana

300 m² tot. 2 ban. 2 vagas
Código do Imóvel: cmVer dados-1 - Imóvel anunciado por Feola Imoveis - creci Ver dados, através da plataforma Leads4Sal...



WhatsApp

Contatar



R\$ 780.000



Avenida da Amizade
Vila Dainese, Americana

322 m² tot. 5 ban.
Oportunidade para rendaimóvel comercial em avenida de grande fluxo. 322m² de construção em 270m² de terreno. Imóvel ...



WhatsApp

Contatar



R\$ 655.000



dos Cactos 456
Cidade Jardim I, Americana

300 m² tot. 5 ban 2 vagas
Oportunidade em americana. Salão comercial com 380m² de construção, divididos em 01 salão no térreo com 170 m² e 01 n...



Contatar



R\$ 520.000



Endereço não informado
Residencial Boa Vista, Americana

230 m² tot. 4 ban 2 vagas
Imóvel comercial próximo ao Hospital Municipal com 2 pavimentos, sendo andar térreo com 127, 51m² de construção, 2 ban...



WhatsApp

Contatar



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 510.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/09/2025 a 01/11/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

61 dias

1,006609

Percentual correspondente

61 dias

0,660864 %

Valor corrigido para 01/11/2025

(=)

R\$ 513.370,41

Sub Total

(=)

R\$ 513.370,41

Valor total

(=)

R\$ 513.370,41[Retornar](#) [Imprimir](#)