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 nº 1007243-18.2023.8.26.0019

Classe-Assunto: Procedimento Comum Cível-Alienação Judicial

Requerente: Primo Verdeiro

Requerido: Paulo Cesar dos Santos Stefani e outro

Avaliadora: Maria Jacqueline Fioretti Baccan, infra-assinada avaliadora nomeada nos autos supra referidos, vem perante V. Exa. mui respeitosamente, em atenção à respeitável despacho à fls. 147, apresentar conclusão específica nos autos referidos.

LAUDO PERICIAL

OBJETIVO DO TRABALHO

Consiste em apresentar uma avaliação do valor de mercado de venda do bem em questão, localizado na comarca de Americana SP, 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 no mesmo bairro e nas vizinhanças daquele em questão. O objetivo do método é determinar com a melhor exatidão o valor de mercado do bem descrito.

LOCALIZAÇÃO DO BEM

O bem avaliado encontra-se localizado no município e comarca de Americana/SP, na Rua Orlando Dei Santi, nº 1.790, Quadra 13, Lote 03ª, Jardim Santa Sofia.

Fone: 19-98891-4009 *E-mail: jackbaccan@hotmail.com*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

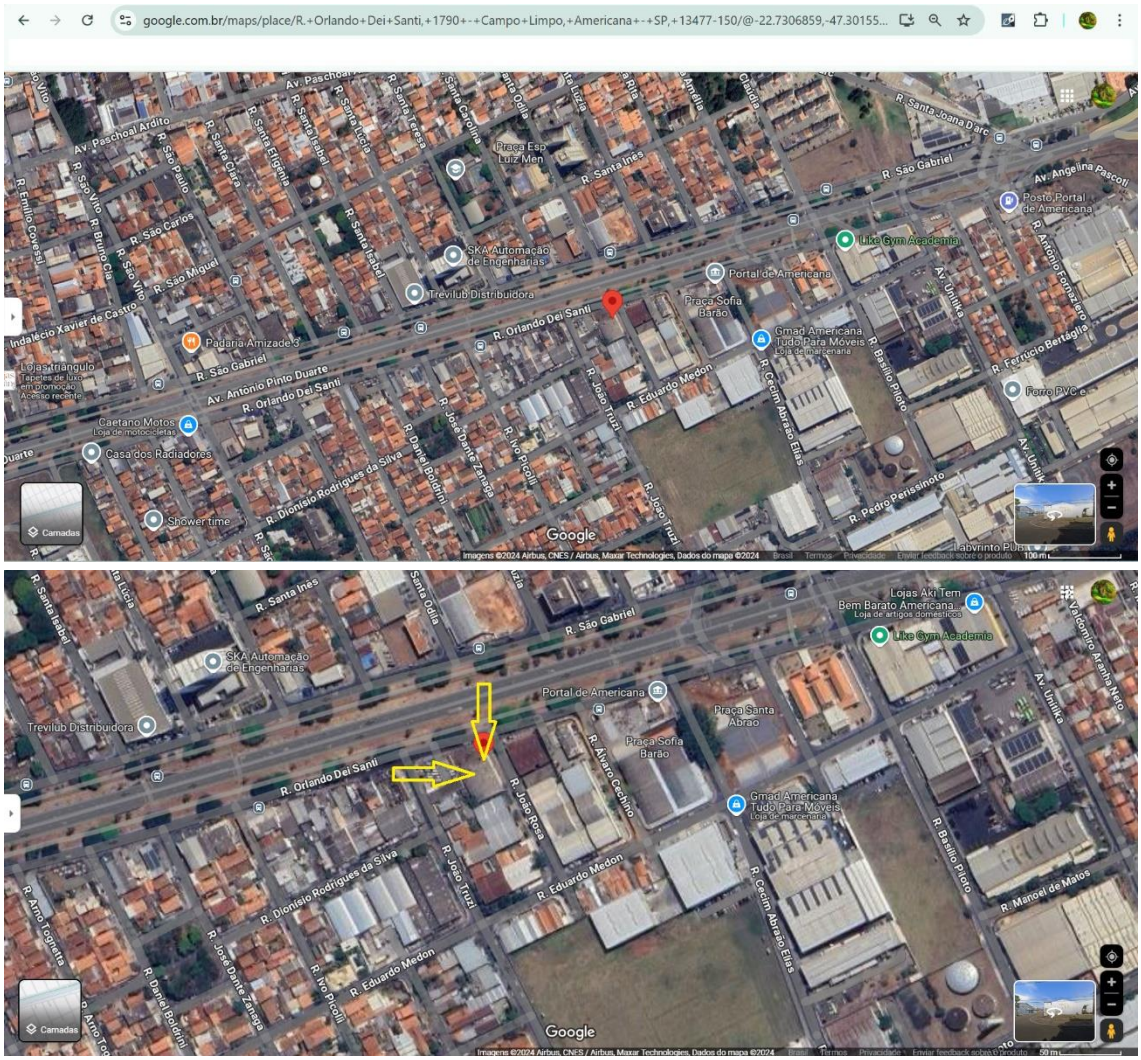
Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963

CARACTERISTICA DA REGIÃO

O bem em questão está localizado em um bairro urbano, sendo ele residencial e comercial, com inúmeras empresas no ramo de padaria, supermercados, farmácia, Igrejas, material de Construção, alguns condomínios de prédios, lojas e outros comércios em diversos ramos. O terminal Rodoviário Interestadual, encontra-se no entorno do bairro. Assim como a Avenida Antônio Pinto Duarte, e suas vicinais e, também a Rua São Vito, e, a Rodovia Anhanguera. Todas responsáveis pela ligação de inúmeros bairros, possibilitando assim o acesso fácil para diversos locais. Existem também inúmeros pontos de ônibus. O bairro é servido de toda infraestrutura tais como: água e esgoto, iluminação, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, limpeza pública, energia elétrica, rede de telefonia, coleta de lixo.

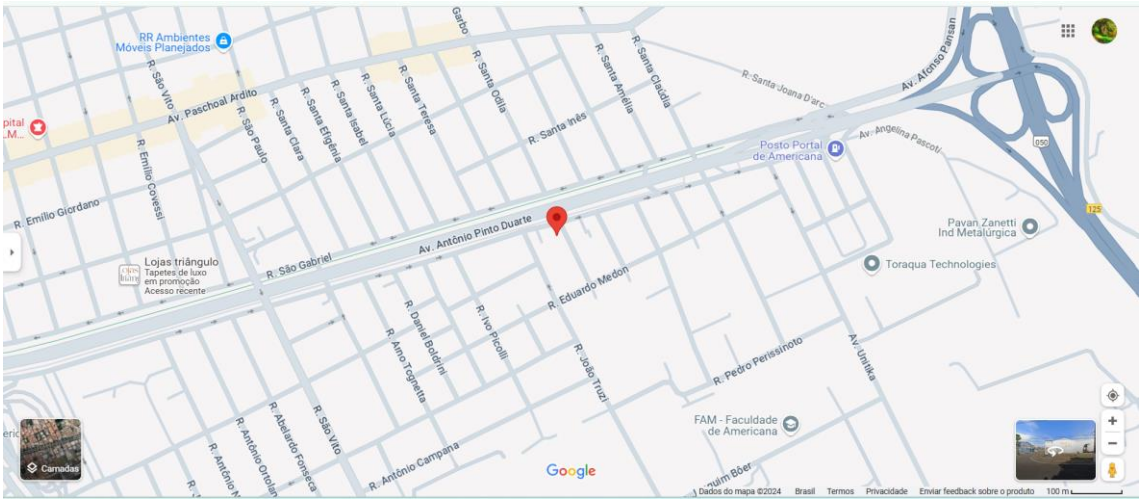
VISTA AÉREA

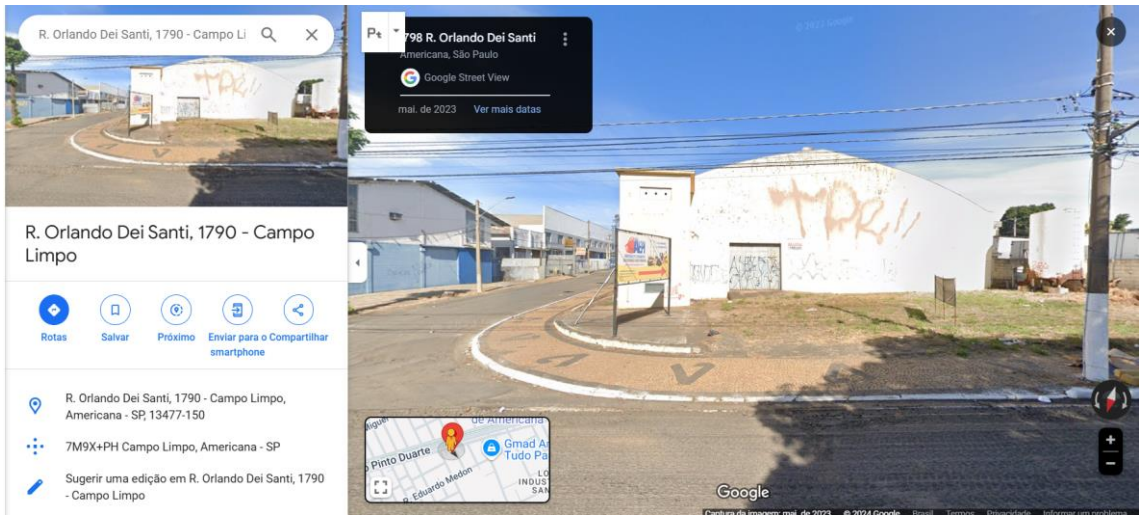


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

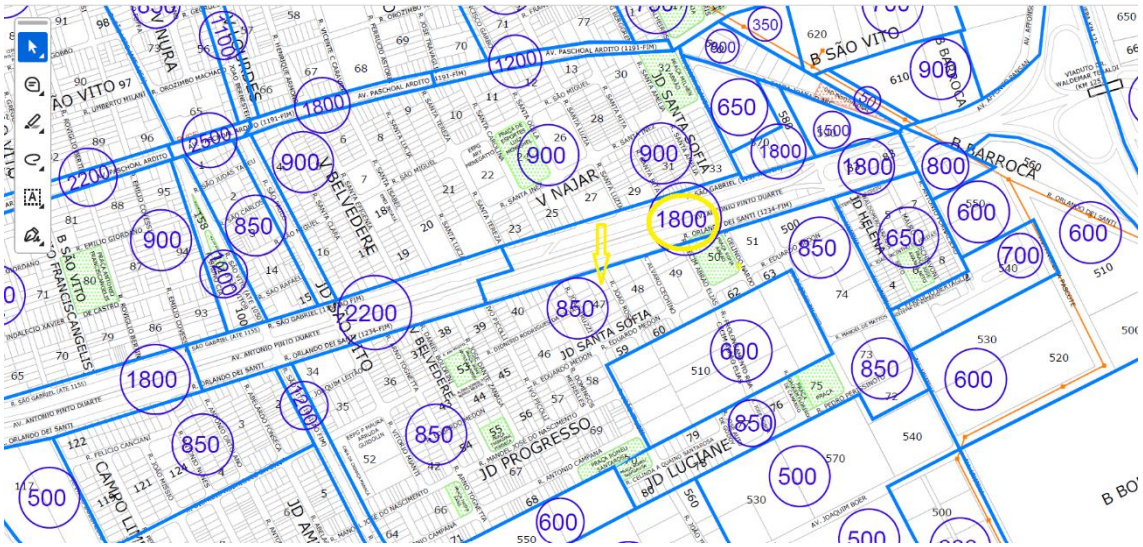
Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963





MAPA DO VALOR REAL DA PMA

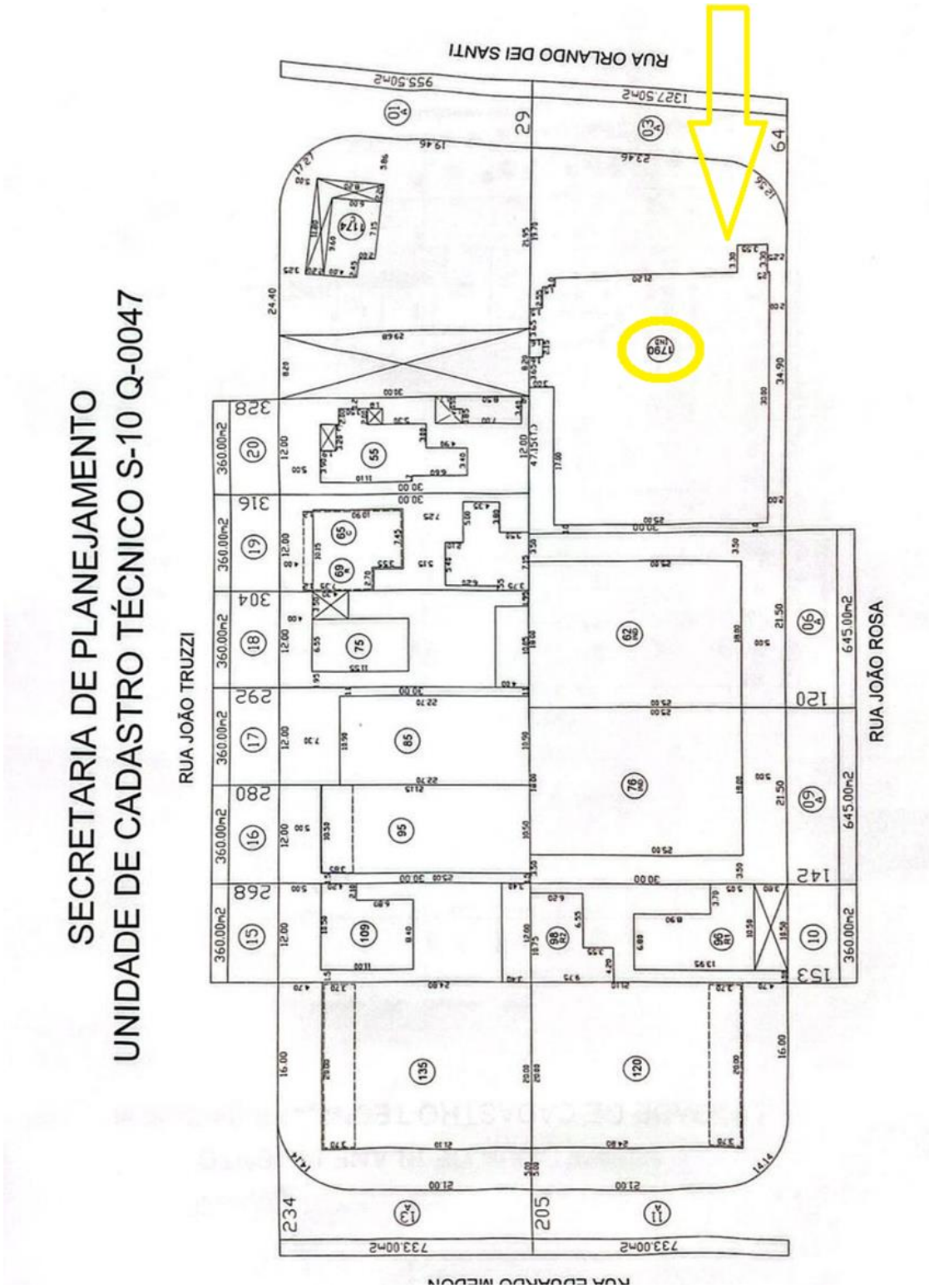


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963

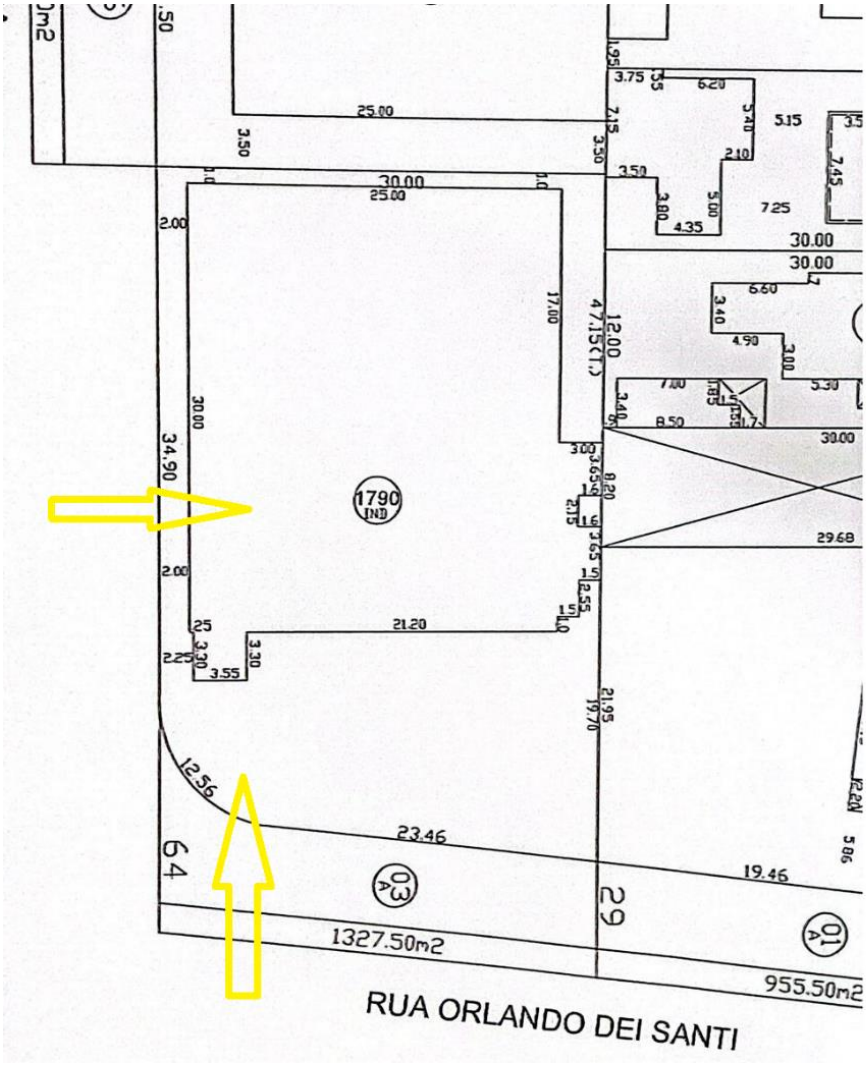
MAPA DA QUADRA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita 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*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

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 2024
Requerente: Maria Jacqueline Fioretti Baccan - CPF: 037.857.578-32
SPE - 08/11/2024 14:07 - Pág. 1

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000867469	TTHT-5N2U	08/11/2024	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte **********	Identificação **10.0047.0064.0000**
Endereço **RUA ORLANDO DEI SANTI (1234-FIM) 1790 Quadra:13 Lote:03A** **JARDIM SANTA SOFIA - Americana/SP - CEP: 13477-150**	Tipo Proprietário **01 - Proprietário Principal**
Endereço de Correspondência **********	

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço **RUA ORLANDO DEI SANTI (1234-FIM) 1790 Quadra:13 Lote:03A - JARDIM SANTA SOFIA - Americana/SP - CEP: 13477-150**		Tipo Proprietário **01 - Proprietário Principal**
Largura da Rua **15,00**	Largura Variável **Não**	Nº do prédio a ser construído

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 07/02/1969	Condomínio:
Matrículas CRI: 51926		

ZONEAMENTO	Tipo de Via
ZM1-Zona Mista 1 (P)	Via Arterial

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Área do Terreno: 1.327,50000000	Tipo: 02 - predial
Área da Construção: 790,46000000	Uso: 03 - industrial
Testada: 29,74000000	Classificação: 01 - simples
Fundos: 30,00000000	Viela :01 - nao possui viela
Lado Direito: 34,90000000	Lado Esquerdo: 47,15000000
Área Planejamento: 05 - AP5	Curva: 0,00000000

HISTÓRICO DO IMÓVEL

CTM - ANOT.END.P/AVISOS,CF.PROT.120559/83.

CTM - CERT.AVERB.26996/84,014139/93,

CTM - ANTIGO NUM.760,ALT.P/NUM.1790,EM 30.08.84.

CTM - CONFORME PLANTA N.37376 EM 26.12.91 OS LOTES: 03 A

CTM - 06 CAD.10-0047-105,LOTE 07 CAD.10-0047-117,LOTE 08

CTM - CAD.10-0047-0129 E LOTE 09 CAD.10-0047-0141,FORAM

CTM - UNIF. E POSTERIORMENTE DESDOBRADOS FORMANDO OS //

CTM - LOTES 3A,6A E 09A.

CTM - O PREDIO 1790 QUE POSUIA 787,15M2 COM DESDOBRO //

CTM - PASSOU A POSSUIR 774,15M2 POIS 12,90M2 FICOU SOBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria de Planejamento
Unidade de Cadastro Técnico Municipal
Certidão Cadastral 2024
Requerente: Maria Jacqueline Fioretti Baccan - CPF: 037.857.578-32

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000867469	TTHT-5N2U	08/11/2024	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte **********	Identificação **10.0047.0064.0000**
Endereço **RUA ORLANDO DEI SANTI (1234-FIM) 1790 Quadra:13 Lote:03A** **JARDIM SANTA SOFIA - Americana/SP - CEP: 13477-150**	Tipo Proprietário **01 - Proprietário Principal**
Endereço de Correspondência **********	

HISTÓRICO DO IMÓVEL - 10.0047.0064.0000

CTM - O LOTE 6A EM 16.01.92.

CTM - PROJ.REGUL.E AUM.CONSTR.ADM.PREDIO INDUSTRIAL EXIS

CTM - TENTE,38361/91.

CTM - CERT.VISTORIA,30353/92.

CTM - ANOT.PROP.END.AVISO CONF.MATR.51926 EM 16.05.94

CTM - 750,00M2 AREA CONSTRUIDA INDUSTRIAL CADASTRADA

CTM - EM 22.01.69.

CTM - ANOTADO ENDEREÇO AVISO CONF. PROT.000547/03, EM 09.01.03.

UDFU - AERO C/AS SEGUINTES ÁREAS APROXIMADAS: 78: 732,00M2., 69: 720,00M2., E 62: NÃO CONSTA A

UDFU - CONSTRUÇÃO NA FOTO AÉREA DE 62, CF. PROT. 5960/04, EM 25/02/04.

DSU - PROJ.UNIFICAÇÃO E DESDOBRO DE LOTES, PROT.35106/91, PLANTA 37376, APROVADA EM

DSU - 26/12/91, EM NOME DE LOCALI STEFANI & BERTINE LTDA.

DSU - PROJ.REGULARIZAÇÃO E AUMENTO DE CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO INDUSTRIAL, PROT.38361/91, CAN-

DSU - CELADO ATRAVÉS DO PROT.18537/04.

DSU - 761,72M² DE ÁREA CONSTRUÍDA CADASTRADA ANTERIOR A 1978, CONFORME AEROFOTOGRAMÉ-

DSU - TRICO DE 1978, VER PROT.18537/04.

DSU - PROJ.REGULARIZAÇÃO DE PRÉDIO INDUSTRIAL, PROT.18537/04, PLANTA 68503, APROVADA EM

DSU - 18/08/2004, EM NOME DE ODÉCIO LOCALI E OU, C/750,46M². HABITE-SE EXPEDIDO EM 07/11/2006,

DSU - SOB PROT.37507/2004.

CTM - PROT.37507/2004 - 750,46M² DE ÁREA CONSTRUÍDA INDUSTRIAL CONSTATADA

CTM - EM 23/09/2004, E ANOTADA EM 03/02/2006.

ISS - -ISSQN NOT. N. 119 DE 22/02/06 PROTOCOLO 37507/04

DSU - SOLIC. 2ª VIA DE HABITE-SE/ALVARÁ DE UTILIZAÇÃO, PROT.32951/2007.

DSU - EXPEDIDO ALVARÁ DE LICENÇA E FUNCIONAMENTO EM 25/03/2008 VAL 24/07/2009, PROT.71727/2007.

CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZI1 PARA O ZONEAMENTO ZAE1 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.

34956/2012 - 31/05/2012 - DSU - SOLICITA INSCRIÇÃO MUNICIPAL,PROT.34556/2012.

15975/2013 - 17/04/2013 - UCTM - ANOTADO ENDEREÇO AVISO.

15976/13 - 03/05/2013 - UCTM - ANOTADO PROPRIETÁRIO E ENDEREÇO AVISO CONF. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA/MATRÍCULA 51926.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita 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 2024
Requerente: Maria Jacqueline Fioretti Baccan - CPF: 037.857.578-32

SPE - 08/11/2024 14:07 - Pág. 3

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000867469	TTHT-5N2U	08/11/2024	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte **********	Identificação **10.0047.0064.0000**
Endereço **RUA ORLANDO DEI SANTI (1234-FIM) 1790 Quadra:13 Lote:03A** **JARDIM SANTA SOFIA - Americana/SP - CEP: 13477-150**	Tipo Proprietário **01 - Proprietário Principal**
Endereço de Correspondência **********	

HISTÓRICO DO IMÓVEL - 10.0047.0064.0000

46967/2014 - 29/07/2014 - UCTM - MANTIDO O Nº 1.790 DA RUA ORLANDO DEI SANTI, CONF.PROT.46967/2014, EM 46967/2014, EM 29/07/2014.

000 - 17/09/2014 - UDFU - SISTEMA INTEGRADO DE LICENCIAMENTO - SIL - PROT. 151258139

000 - 21/10/2014 - UDFU - SISTEMA INTEGRADO DE LICENCIAMENTO - SIL - PROT. 153235233.

000 - 03/11/2014 - UDFU - SISTEMA INTEGRADO DE LICENCIAMENTO - SIL - PROT. 323958.2014-81.

Lei 5.997 - 17/03/2017 - - ALTERADO ZONEAMENTO DE \VAZIO PARA O ZONEAMENTO Código = 8, Zoneamento = ZM1, Principal = 1 A PARTIR DE 20/02/2017, DEVIDO A LEI MUNICIPAL 5.997 DE 22/12/2016, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO.

NOTIFICAÇÃO 129.594 FISC - 18/01/2023 - USU - NOTIFICADO O PROPRIETARIO DO IMOVEL A PROCEDER A LIMPEZA- COMERCIAL E/OU INDUSTRIAL (NOTIFICAÇÃO – 129.594) PUBLICAÇÃO NO DIARIO OFICIAL DIA-26/01/2023.

NOTIFICAÇÃO 138.741 FISC - 29/01/2024 - USU - NOTIFICADO O PROPRIETARIO DO IMOVEL A PROCEDER LIMPEZA- COMERCIAL E/OU INDUSTRIAL (NOTIFICAÇÃO – 138.741) PUBLICAÇÃO NO DIARIO OFICIAL DIA – 01/02/2024.(**ENCERRADA**)

Fone: 19-98891-4009 *E-mail: Jackbaccan@hotmail.com*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963

DESCRIÇÃO DO BEM AVALIANDO

Trata-se de um galpão industrial, medindo: construção 740,46m², Terreno 1.327,50 m²., sob matricula CRI: nº 51.926.

O Galpão encontra-se cobertura metálica, esquadrias em ferro e vidro, 02 banheiros com vestiários, 01 sala, escada para o mezanino em ferro.

Teto dos banheiros encontra-se com umidades, a sala encontra-se sem reboco, indica ter ocorrido um pequeno incêndio neste local.

O telhado encontra-se com parte sem a cobertura metálica.

Piso em concreto, portões metálicos.

O Galpão necessita de manutenção geral.

As fotos a seguir ilustram as descrições acima.

FOTOS DO BEM

FRENTE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963



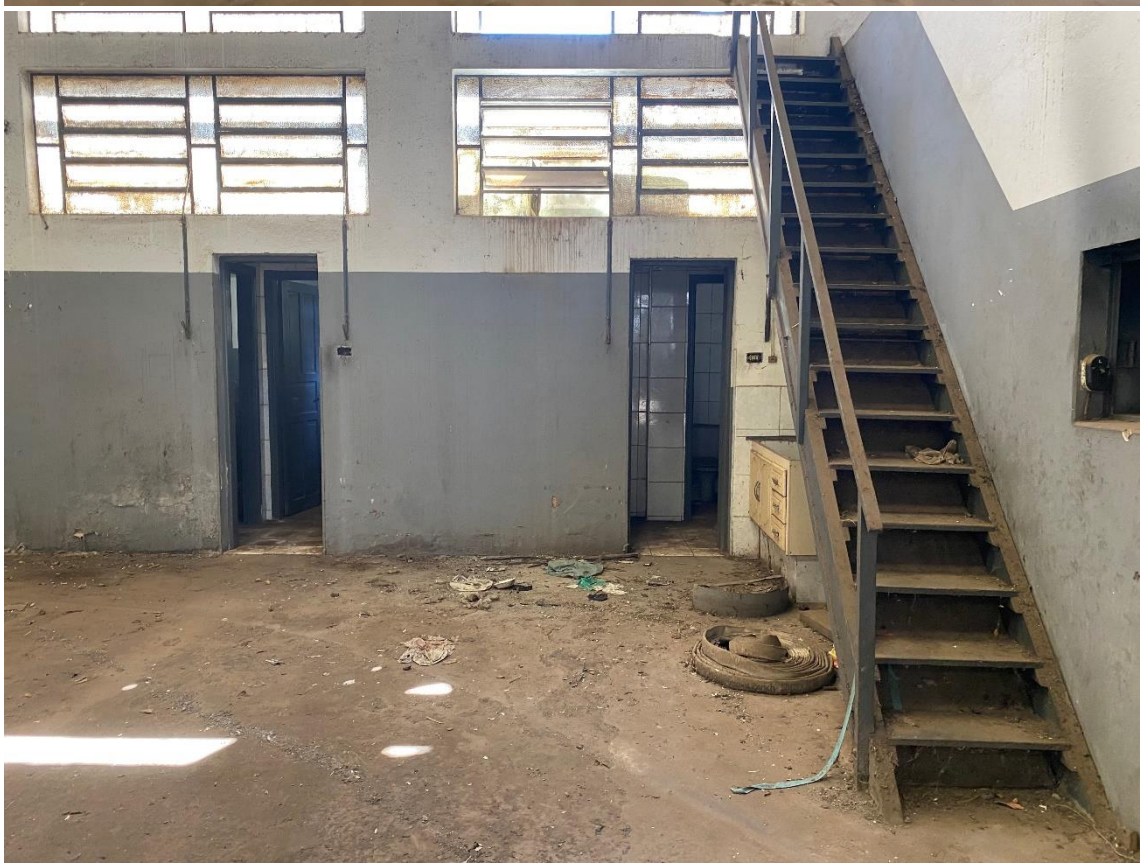


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963

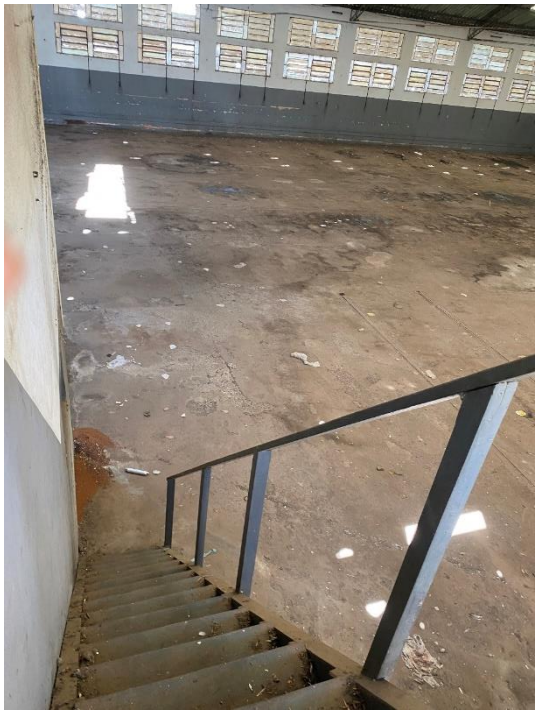




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.



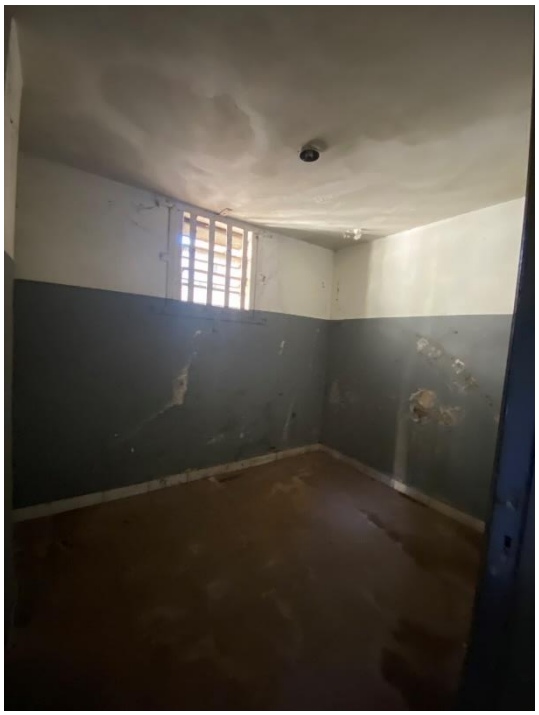


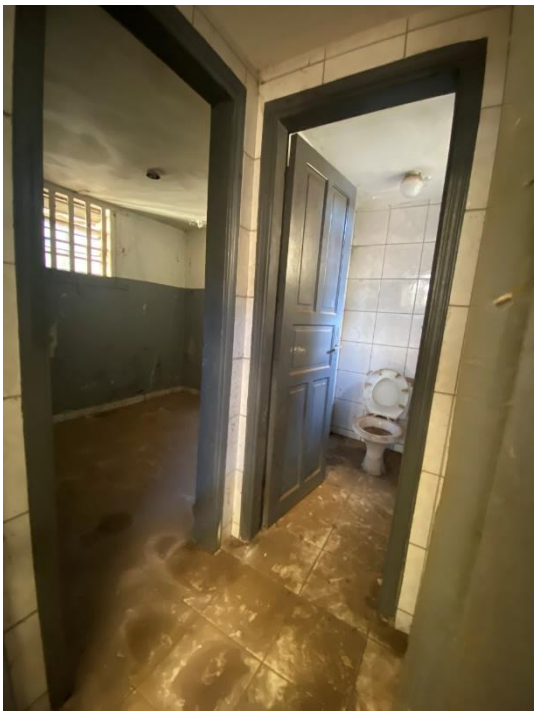


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

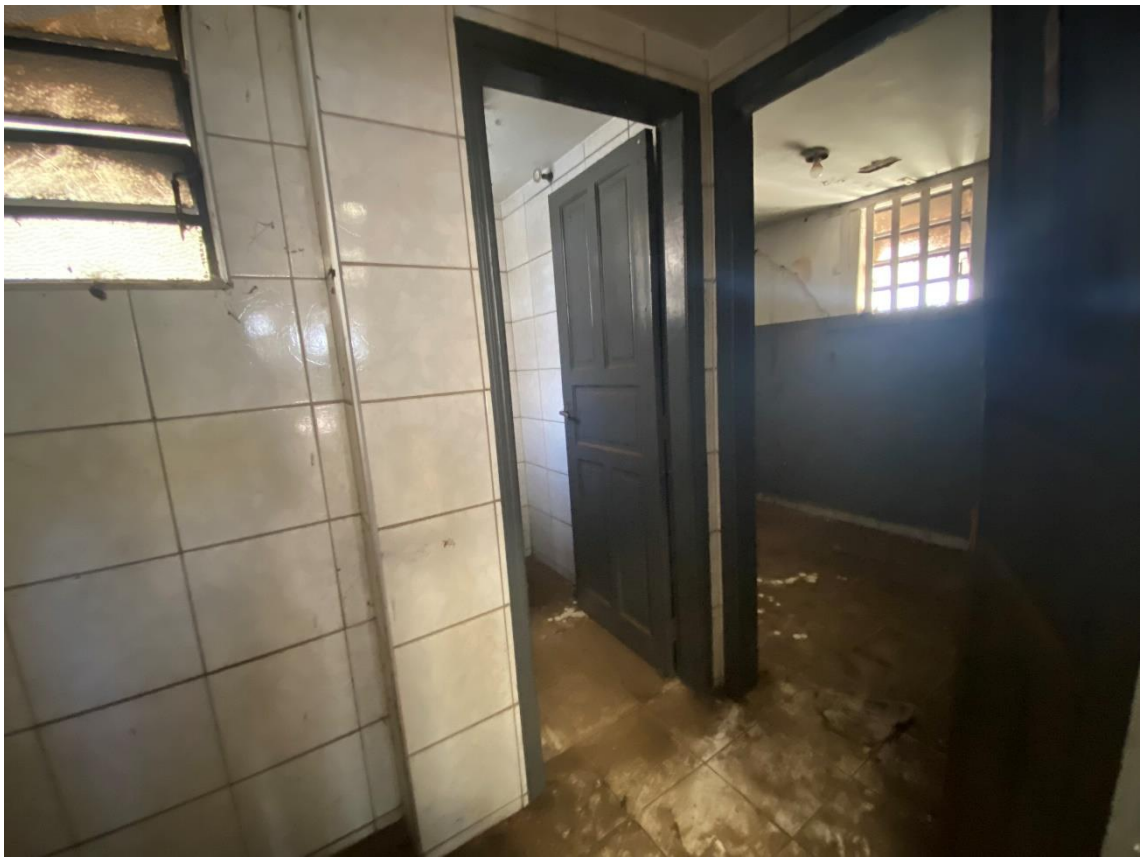
Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963



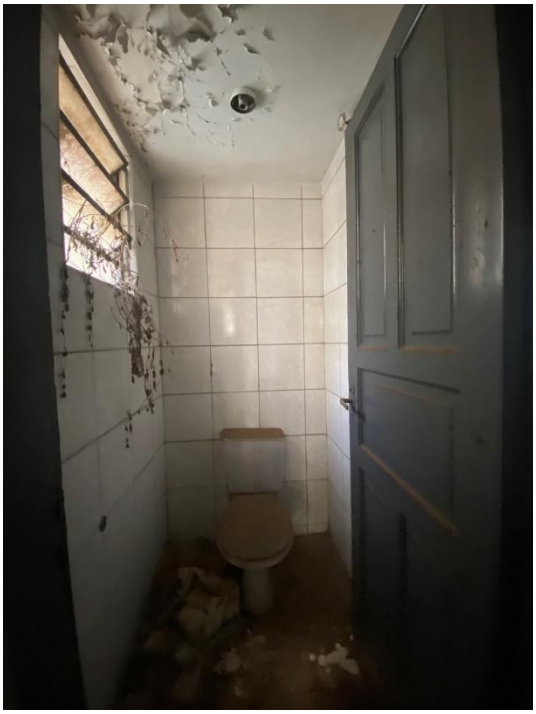




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963

IMOVEL A VENDA

FONTES DE PESQUISAS COMO REFERENCIAS DE IMOVEL À VENDA.

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: Sites, imobiliários e corretores autônomos. Foram utilizados 04 imóveis como referência(R).

R.01 – R $ 3.900.000,00



Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Americana / **Campo Limpo**

Venda

R$ 3.900.000

Condomínio
isento

IPTU
R$ 626

790 m²

Cozinha

Endereço

Campo Limpo, Americana - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 790 m² por R$ 3.900.000

(Código do anunciante: 12586 | Código no Viva Real: 2756630529)

Galpão Industrial em Americana no bairro Jardim América. Possui 790m² de área construida em um terreno de 1300m².

O galpão conta com área administrativa, pé direito de 9m, almoxerifado, vestiarios, banheiros, entrada nivelada e amplo espaço externo.

R.02 – R$ 3.900.000,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Americana / Santa Sofia / **Rua Eduardo Medon**

Venda
R$ 3.900.000

Condomínio
isento

IPTU
R$ 6.000

1525 m² | 2 banheiros | 4 vagas

Endereço
Rua Eduardo Medon, 489 - Santa Sofia, Americana - SP

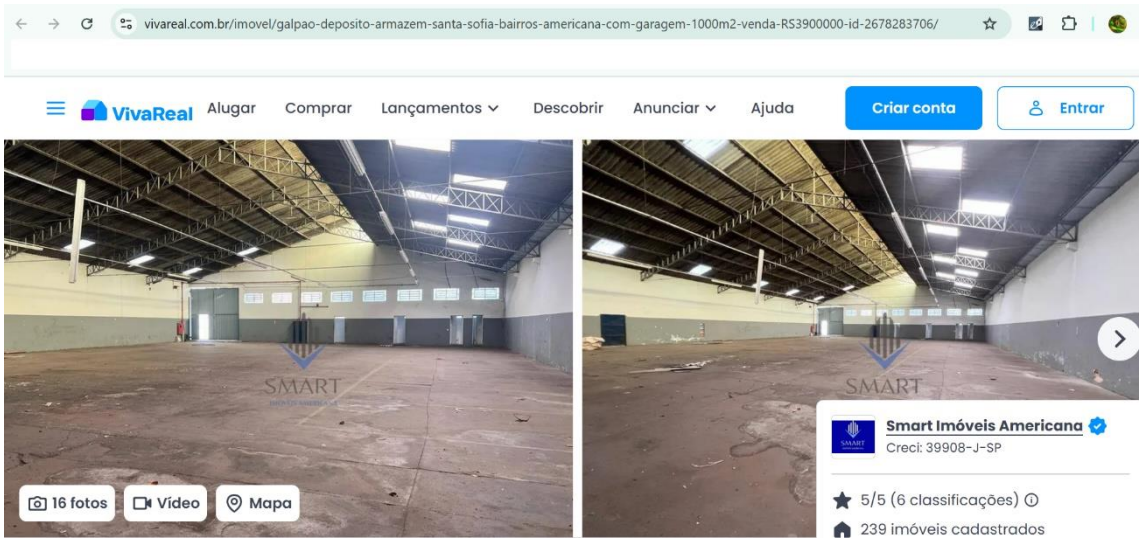
Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 1525 m² por R$ 3.900.000

(Código do anunciante: BA0139 | Código no Viva Real: 2726665771)

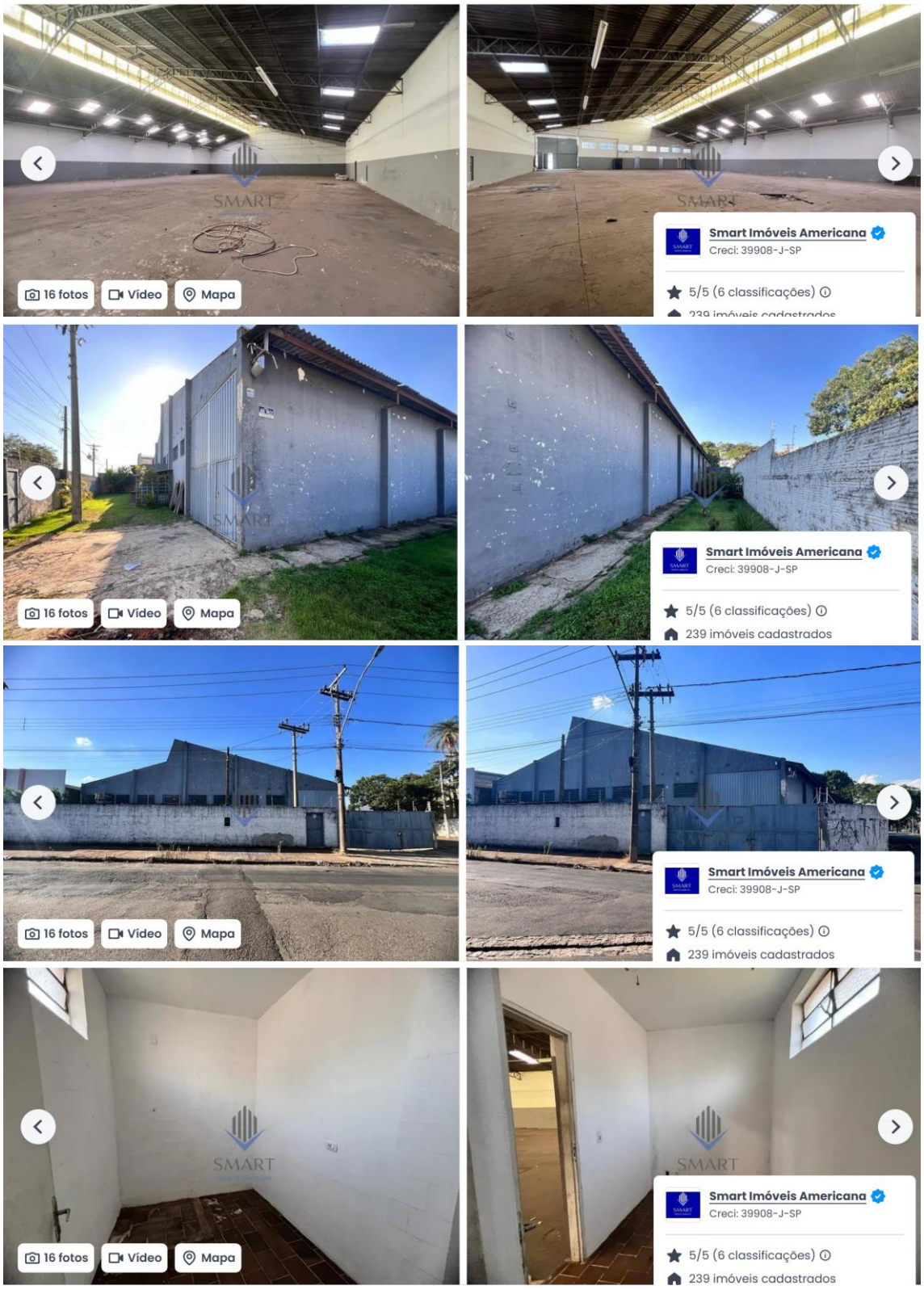
Barracão à venda - Santa Sofia - Americana/SP

Ótimo galpão com 2.074m² com excelente rentabilidade, já locado , estrutura metálica tipo shed , com pé direito alto , o restante do terreno foi subdivido e está alugado, o que garante um investimento com retorno.

R.03 – R$ 3.900.000,00



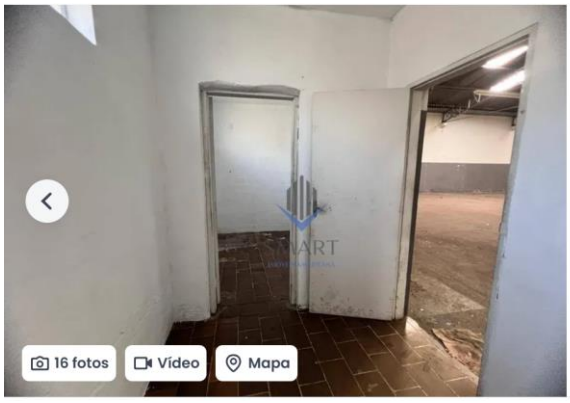
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963





Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Americana / **Santa Sofia**

Venda
R$ 3.900.000

Aluguel
R$ 12.500/mês

Condomínio **isento** • IPTU **R$ 6.900**

1000 m² | 2 banheiros | 4 vagas

Endereço
Santa Sofia, Americana - SP

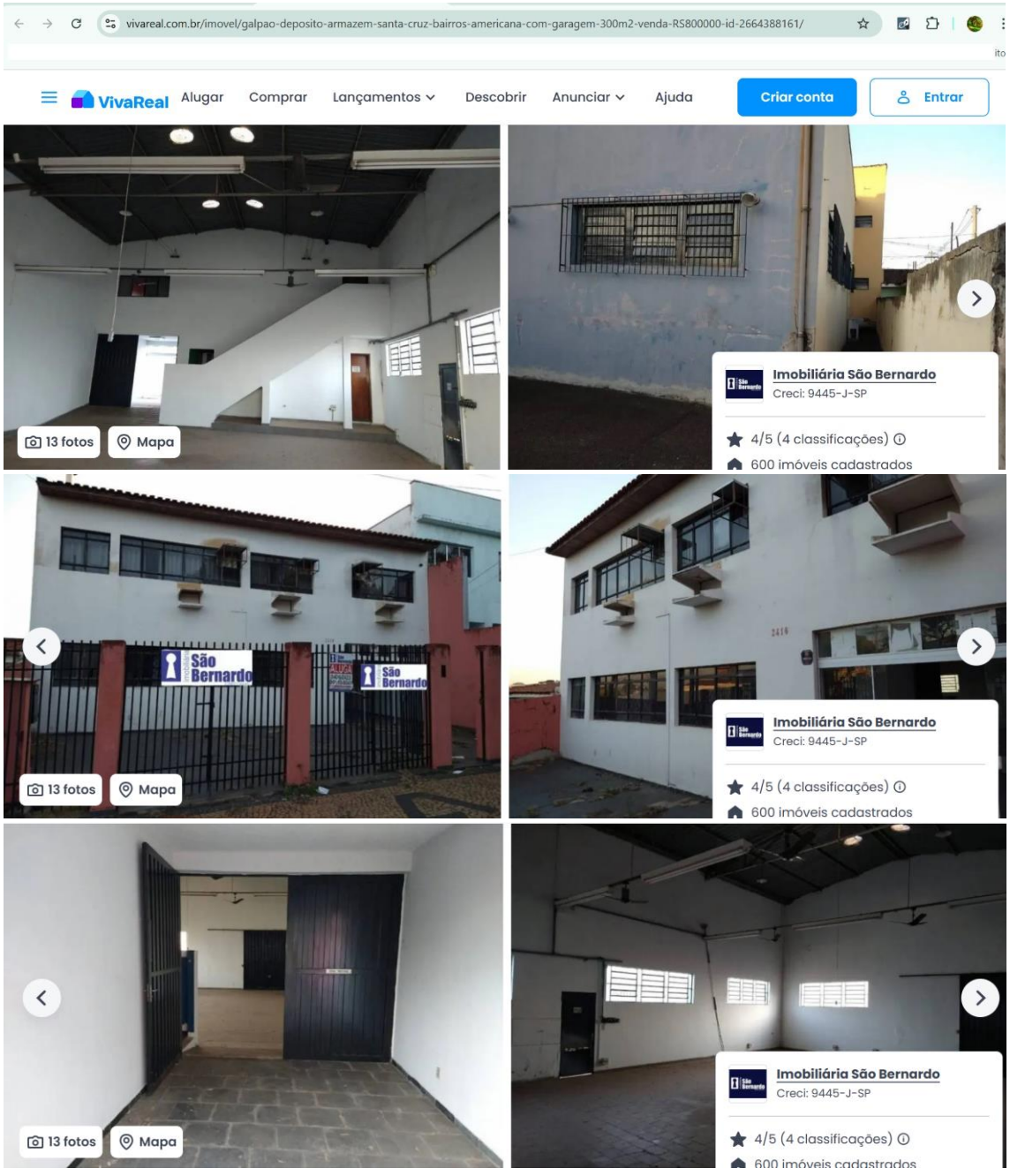
Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 1000 m² por R$ 3.900.000

(Código do anunciante: GA0061 | Código no Viva Real: 2678283706)

Galpão Industrial com 1000 metros de construção no Bairro Santa Sofia em Americana/SP
Imóvel conta com 2 salas, 2 banheiros, , pé direito de 6 metros.
Piso industrial reforçado suportando maquinas e caminhões de grandes portes. Portão de entrada com acesso fácil para carretas.
Amplo Recuo lateral , para utilização e instalação em geral.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

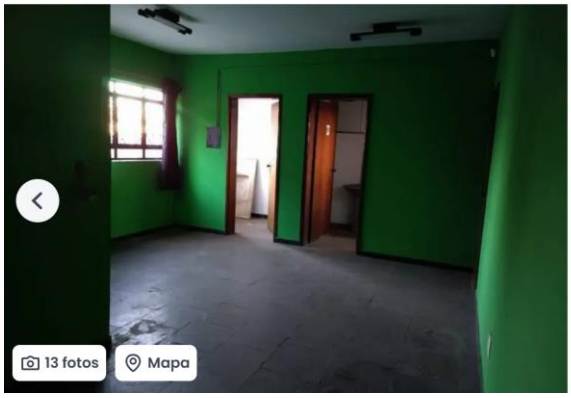
R.04 – R$ 800.000,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963





Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Americana / **Santa Cruz**

Venda

R$ 800.000

Condomínio **não informado**

IPTU **não informado**

300 m² | 4 banheiros | 3 vagas

Endereço

Santa Cruz, Americana - SP

Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 300 m² por R$ 800.000

(Código do anunciante: SL0110 | Código no Viva Real: 2664388161)

Salão Industrial no Jardim São Luiz em Americana.

salão com 300m² de área útil;
4 banheiros;
3 vagas;
escritório;
excelente localizacão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963

CONCLUSÃO DO PREÇO PARA VENDA

Para conclusão do valor atual de venda de acordo com as verificações in loco, considerando a **localização, o bairro, tipologia do terreno, estado atual da construção e metragem do bem.** Foi **r**ealizada a pesquisa junto ao mercado especifico do bem, imobiliárias e corretores autônomos conhecedores do mercado na região e optando pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", utilizando 04 imóveis ofertados como referências, para uma conclusão adequada do valor final de venda.

Considerando os itens acima, conclui-se o preço final para venda de:

Valor total: R$ 3.700.000,00 (Três milhões e setecentos mil reais)

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

Este Laudo de avaliação foi produzido em 33 páginas. Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO AVALIATÓRIO, para que produza seus jurídicos efeitos legais.

Americana/SP, 27 de novembro de 2024.

MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN
Perita judicial

Fone: 19-98891-4009 *E-mail: jackbaccan@hotmail.com*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 17:17 , sob o número WAMR24702107127
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007243-18.2023.8.26.0019 e código ytIUoAYY.