

EDSON JOÃO AMADORCCM: 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.**Execução de Título Extrajudicial**PROCESSO: **1007635-26.2021.8.26.0019**REQUERENTE: **Condomínio Jardim Iate Clube de Campinas**REQUERIDO: **Espólio de Lucca Marchi Fantozzi**

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. **246**, apresentar a conclusão de seu trabalho, consistente no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

OBJETIVO DO LAUDO

Conforme os termos da r. decisão de fls. **246**, 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 Fortunato Faraone, nº1.200, Rua H, casa 46, Iate Clube de Campinas, Americana/SP. CEP.: 13475-600.

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

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

"Uma casa de campo, com frente para o caminho de servidão "H", sob número 46, e seu respectivo terreno, composto de uma gleba de terras, destacada de área maior, localizada no sítio Camargo, em Americana, medindo 17,80 metros de frente; 21,40 metros de fundos, confrontando com a gleba de propriedade de Antonio Carlos Franco Malfatti; 24,70 metros de um lado e 22,20 metros de outro lado, confrontando com glebas de propriedade de José Roberto Iemini e Mário Ferraris, com área superficial de 457,50 metros quadrados. Av. 5/23.655 – Atualmente o terreno sobre o qual se acha construído o prédio nº 46, com frente para o caminho de servidão "H", possui o número 7, da quadra "C", com seguintes medidas e confrontações: 17,80 metros de frente para o caminho de Servidão "H"; 22,20 metros de um lado, confrontando atualmente com Ana Lúcia Ferreira de Carvalho; 24,70 metros do outro lado, confrontando atualmente com Haroldo Milazzotti como proprietário e Manuel Quaresma da Silva como compromissário; 21,40 metros na linha dos fundos, confrontando atualmente com Homero Nicolaskalache, perfazendo a área superficial de 457,50 metros quadrados. Cadastro na Prefeitura Municipal de Americana sob o nº 26-0069-0056".

Trata-se de um imóvel com construção antiga e acabamento simples, necessitando de reparos.

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

EDSON JOÃO AMADOR**CCM: 73.892**

Perito Avaliador Judicial _____ Especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais

CONCLUSÃO

De acordo com as verificações no local, pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário, considerando a localização, o bairro, estado da construção, metragem, conclui-se que o valor de mercado do imóvel é de **R\$ 950.000,00** (*novecentos e cinquenta mil reais*), para a data deste laudo, ou seja, **23/02/2026**.

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, devendo prever uma variação de até 10% neste valor, devido aos interesses de mercado.

Neste Termos,

Pede Deferimento.

Americana, 23 de fevereiro de 2026.

EDSON JOÃO AMADOR**Perito Avaliador Judicial****CCM: 73.892**


















R\$ 1.300.000

R\$ 700 Condomínio

3200 m² tot. 4 quartos 2 ban. 4 vagas

Avenida Santino Faraone

late Clube de Campinas, Americana

Chácara à Venda em Condomínio Fechado em Americana - 3.200m² com Piscina, Espaço Gourmet e Vista PrivilegiadaDesfrute do melhor da vida em um rancho...



Super destaque







R\$ 970.000

1600 m² tot. 2 quartos 3 ban. 10 vagas

Endereço não informado

late Clube de Campinas, Americana

Código do Imóvel: cmVer dados-2 - Imóvel anunciado por Absoluta Imobiliária - creci Ver dados), através da plataforma Leads4Sales. Excelente chácara no asfalt...










R\$ 900.000

2000 m² tot. 1 quarto 3 ban. 20 vagas

Endereço não informado

late Clube de Campinas, Americana

Oportunidade Única! Chácara de 2000m² no Bosque dos Ipês em Americana por R\$ 950.000. Se você busca a serenidade da vida no campo sem abrir mão das co...







<https://www.wimoveis.com.br/>

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2026 Requerente: Edson - CPF: 042.965.048-51				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000939722	XPEJ-YXFR	31/01/2026	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****		Identificação 26.0069.0056.0000		
Endereço CAMINHO H (IATE CLUBE CAMPINAS) 46 Quadra:C Lote:07 JARDIM IATE CLUBE CAMPINAS - Americana/SP - CEP: 13475-626		Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal		
Endereço de Correspondência *****				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço CAMINHO H (IATE CLUBE CAMPINAS) 46 Quadra:C Lote:07 - JARDIM IATE CLUBE CAMPINAS - Americana/SP - CEP: 13475-626		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: 10/08/1971	Condomínio:		
Matrículas CRI: 23655				
ZONEAMENTO		Tipo de Via		
ZR2-Zona Residencial 2 (P)		Via Local		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Area do Terreno: 457,50000000		Tipo: 02 - predial		
Area da Construção: 99,64000000		Uso: 01 - residencial		
Testada: 17,80000000		Classificação: 02 - media		
Fundos: 21,40000000		Viela :01 - nao possui viela		
Lado Direito: 22,20000000		Lado Esquerdo: 24,70000000		
Area Planejamento: 03 - AP3		Curva: 0,00000000		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - RETIRADO ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.10183/00, EM 16.03.2000.				
CTM - ANOTADO ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.30439/00, EM 22.08.2000.				
CTM - CERT. AVERBAÇÃO PROT. 15191/81, 6082/84, 23000/84, 5165/85.				
CTM - PROJETO AUMENTO E REGULARIZAÇÃO RESIDENCIAL PROT. 15452/84.				
CTM - 93,84M² AREA CONSTRUIDA RESIDENCIAL CADASTRADA EM 10.08.71.				
CTM - 99,64M² AREA CONSTRUIDA RESIDENCIAL CADASTRADA EM 06.03.75.				
CTM - FORNECIDO O N.º 46 DO CAMINHO H, CONFORME O PROTOCOLO 685/1979.				
28853/15 - 09/10/2018 - UCTM - INCLUIDO O TERMO "ESPÓLIO DE" AO NOME DO PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO HAROLDO MILAZZOTTI, CONF. RELAÇÃO DE ÓBITOS ENVIADA PELO CARTÓRIO CIVIL				
63.983/2018 - 29/10/2018 - UCTM - ANOTADO ENDEREÇO DE ENTREGA AVISO EM 29/10/2018.				

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2026 Requerente: Edson - CPF: 042.965.048-51				
SPE - 31/01/2026 20:55 - Pág. 2				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000939722	XPEJ-YXFR	31/01/2026	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 26.0069.0056.0000	
Endereço CAMINHO H (IATE CLUBE CAMPINAS) 46 Quadra:C Lote:07 JARDIM IATE CLUBE CAMPINAS - Americana/SP - CEP: 13475-626			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	
Endereço de Correspondência *****				
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 26.0069.0056.0000				
00/00 - 22/11/2018 - UCTM - ANOTADO PROPRIETÁRIO CONF. R.16/MATRÍCULA 23655, ARQUIVO EM PDF ENVIADO PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.				



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 950.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/02/2026 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	212 dias	1,028890
Percentual correspondente	212 dias	2,888961 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R\$ 977.445,13
Sub Total	(=)	R\$ 977.445,13
Valor total	(=)	R\$ 977.445,13

[Retornar](#) [Imprimir](#)