

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: 0009506-26.2012.8.26.0019

REQUERENTE: Neusa Maria Alves da Silva

REQUERIDO: Joaquim Viana da Silva

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

OBJETIVO DO LAUDO

Conforme os termos da r. decisão de fls. **618**, 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 Sérgio Guimarães Fabiano, nº 202, Cidade
Satélite Iris – Campinas – SP – CEP. 13059-640.

VISTORIA

A vistoria foi realizada, onde houve a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias.

CARACTERISTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado no perímetro urbano do Município de Campinas/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

"Um terreno designado por lote 14-A da quadra 224 do loteamento denominado Cidade Satélite Iris, oriundo da subdivisão do lote 14 da mesma quadra do referido loteamento, na cidade de Campinas/SP, assim descrito e caracterizado: medindo 12,50m de frente para a rua 40, 50,00m do lado direito, confrontando com o lote 14 (da subdivisão) e 12,50m nos fundos, confrontando com o lote 37, onde existe aviação sanitária, com área total de 625,00m². Cadastro na Prefeitura Municipal 055.075.814 e todas as suas demais averbações".

Sobre referido terreno foi edificado um salão contendo subsolo, mezanino, escritório e nos fundos um imóvel de aparência residencial, contendo 3 cômodos e um banheiro. O acabamento é simples.

Imóvel encontra-se 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.

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

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

é de **R\$ 510.000,00** (*quinhentos e dez mil reais*), para a data deste laudo, ou seja, **24/04/2026**.

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, 24 de abril de 2026.

EDSON JOÃO AMADOR

Perito Avaliador Judicial

CCM: 73.892







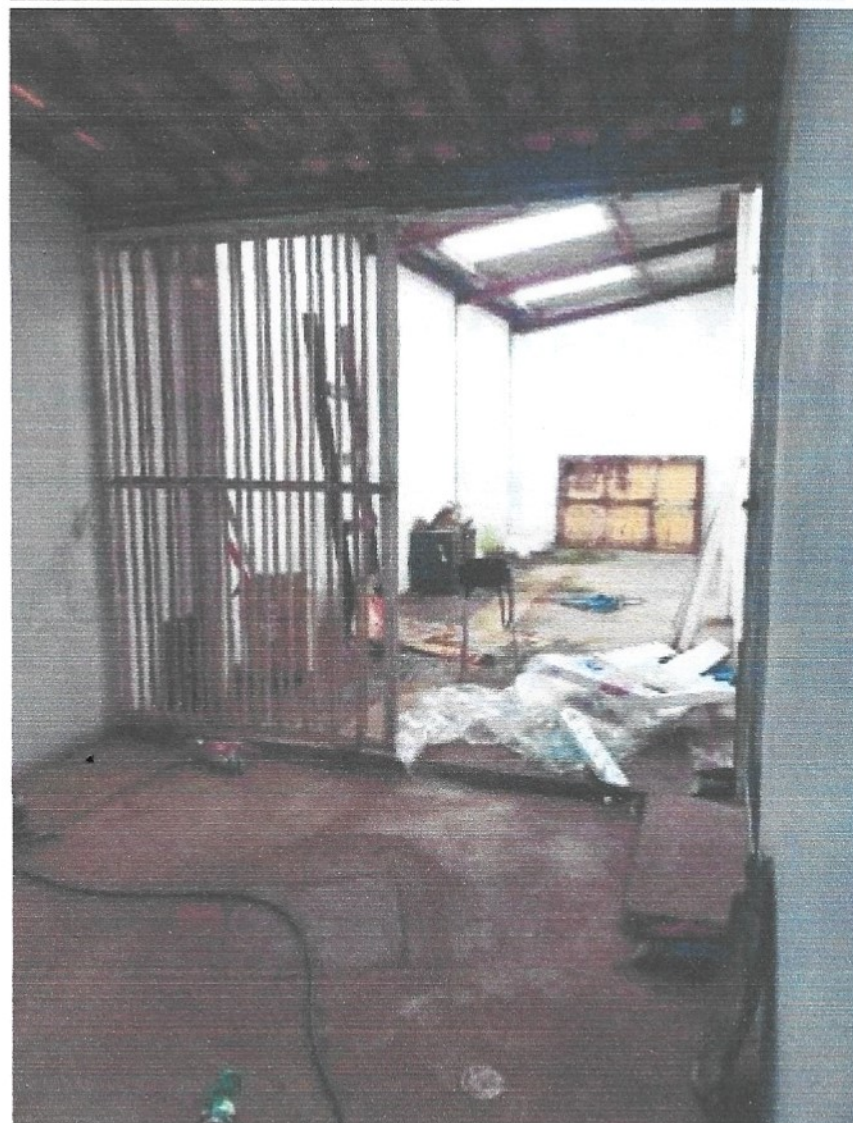


















Lote/Terreno para comprar com 1250 m² em

Cidade Satélite Íris, Campinas

Rua Sérgio Guimarães Fabiano

1250 m²

R\$ 849.000

IPTU R\$ 335

WhatsApp

Contatar



Galpão/Depósito/Armazém para comprar com 830 m², 1 banh...

Cidade Satélite Íris, Campinas

Rua Sérgio Guimarães Fabiano

830 m²

1

5

R\$ 1.190.000

IPTU R\$ 21.000

WhatsApp

Contatar



Lote/Terreno para comprar com 1250 m² em

Cidade Satélite Íris, Campinas

Rua Sérgio Guimarães Fabiano

1250 m²

R\$ 849.000

IPTU R\$ 322

WhatsApp

Contatar



Casa para comprar com 363 m², 3 quartos, 4 banheiros, 5 vagas em

Cidade Satélite Íris, Campinas

Rua Sérgio Guimarães Fabiano

363 m²

3

4-5

5

R\$ 700.000

IPTU R\$ 490

Ver os 4 anúncios deste imóvel



Lote/Terreno para comprar com 625 m² em

Cidade Satélite Íris, Campinas

Rua Sérgio Guimarães Fabiano



625 m²

R\$ 430.000

IPTU R\$ 1.703

WhatsApp

Contatar



Galpão/Depósito/Armazém para comprar com 584 m², 2 banh...

Cidade Satélite Íris, Campinas



584 m²

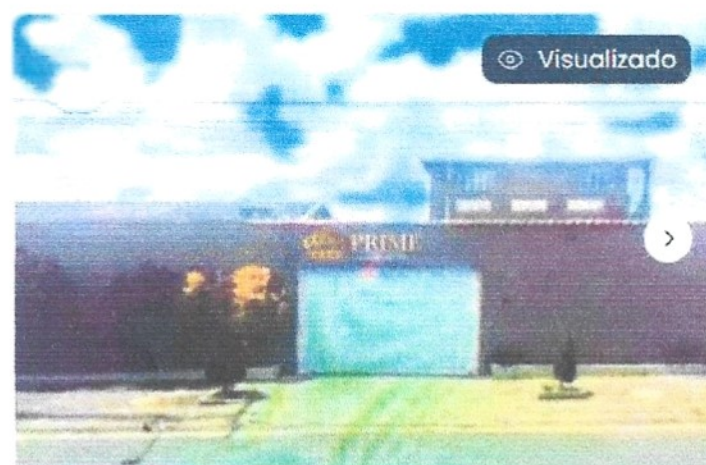
2

R\$ 1.630.000

IPTU R\$ 2.015

WhatsApp

Contatar



Visualizado

Fazenda/sítio/Chácara para comprar com 364 m², 3 quartos, 5...

Cidade Satélite Íris, Campinas

Rua Sérgio Guimarães Fabiano



364 m²

3

5

10

R\$ 850.000

IPTU R\$ 500

WhatsApp

Contatar

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 pelo critério mês cheio.

Período da correção

Abril/2026 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

153 dias

1,015849

Percentual correspondente

153 dias

1,584919 %

Valor corrigido para 01/09/2026

(=)

R\$ 518.083,09

Sub Total

(=)

R\$ 518.083,09

Valor total

(=)

R\$ 518.083,09

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



-62%

-6%

-5%

-5%

-6%