

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 1001579-06.2023.8.26.0019

Classe-Assunto: Procedimento Comum Cível-Alienação Judicial

Requerente: Adriano de Jesus Malachias Ferreira e outros

Requerido: Oswaldo Malachias Ferreira

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. 184, 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 Icarai, nº 383, Jardim Ipiranga.

Fone: 19-98891-4009

f-mail: jackbaccan@hotmail.com

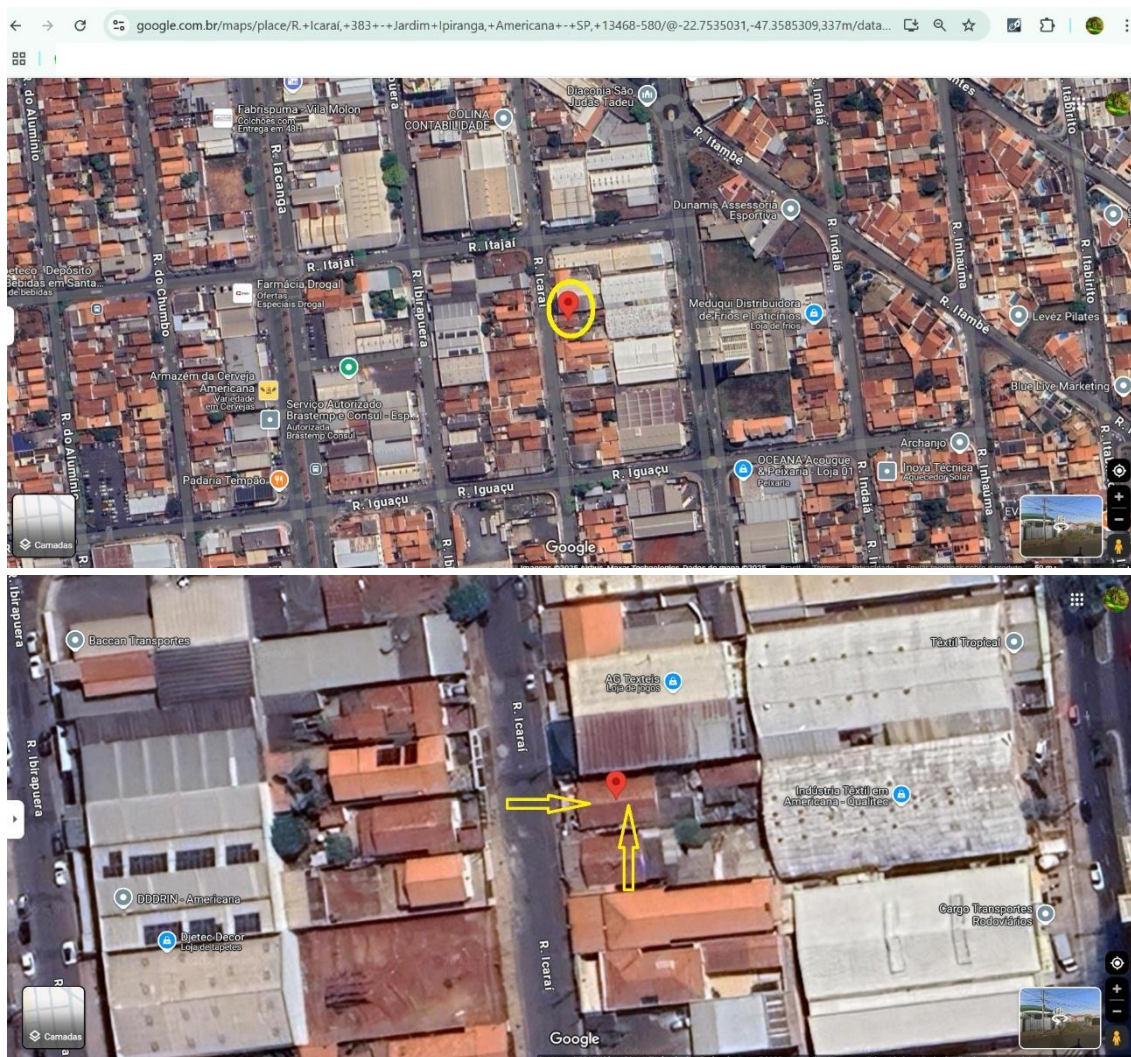
Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

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, Escolas, e, outros em ramos diversos. No entorno do bairro existem as Avenida Armando Salles de Oliveira e Avenida Iacanga, com inúmeros pontos de ônibus, e responsável pela ligação de inúmeros bairros, possibilitando assim o acesso fácil para diversos locais. 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

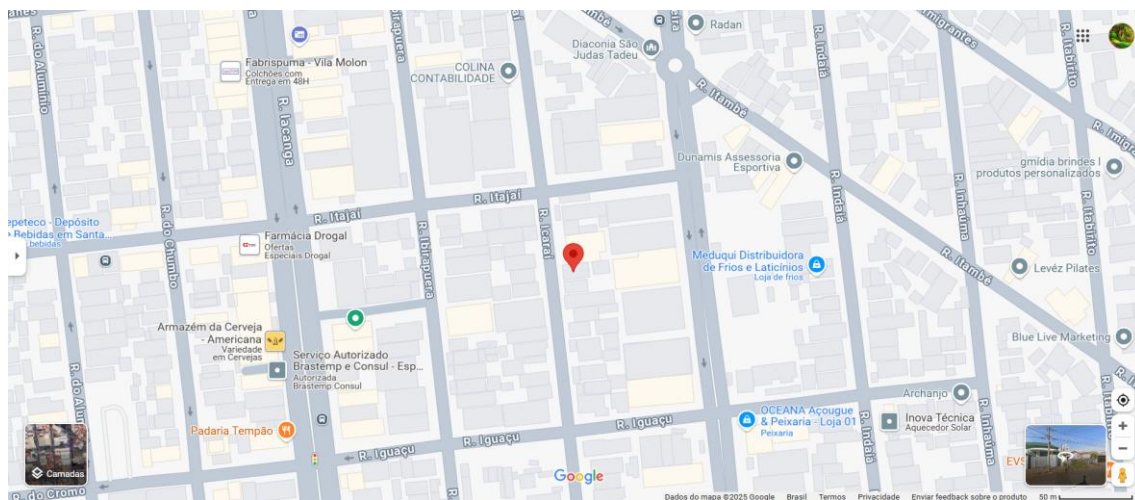


Fone: 19-98891-4009

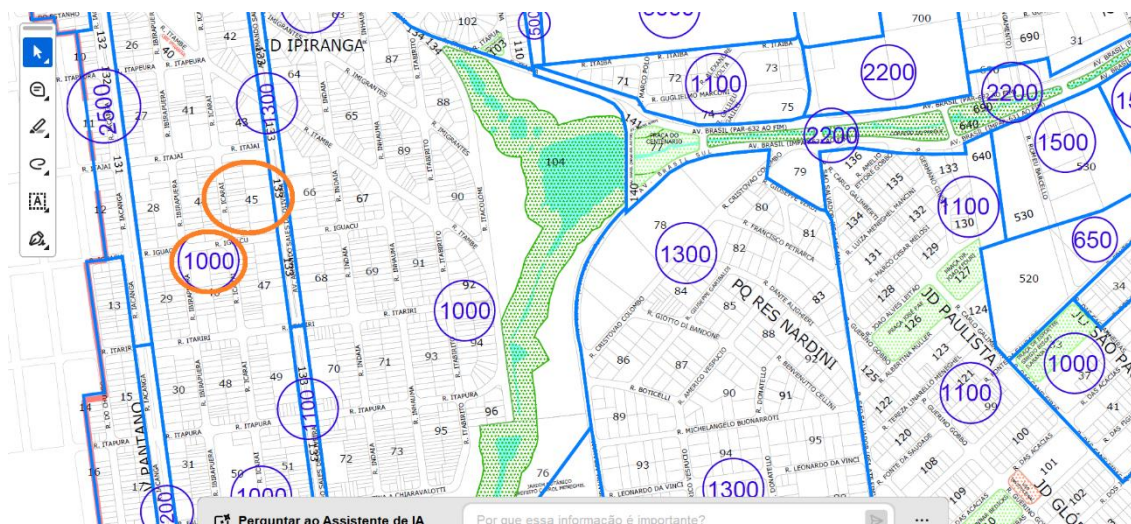
f-mail: jackbaccan@hotmail.com

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci - F 87.963



MAPA DO VALOR REAL DA PMA



fone: 19-98891-4009

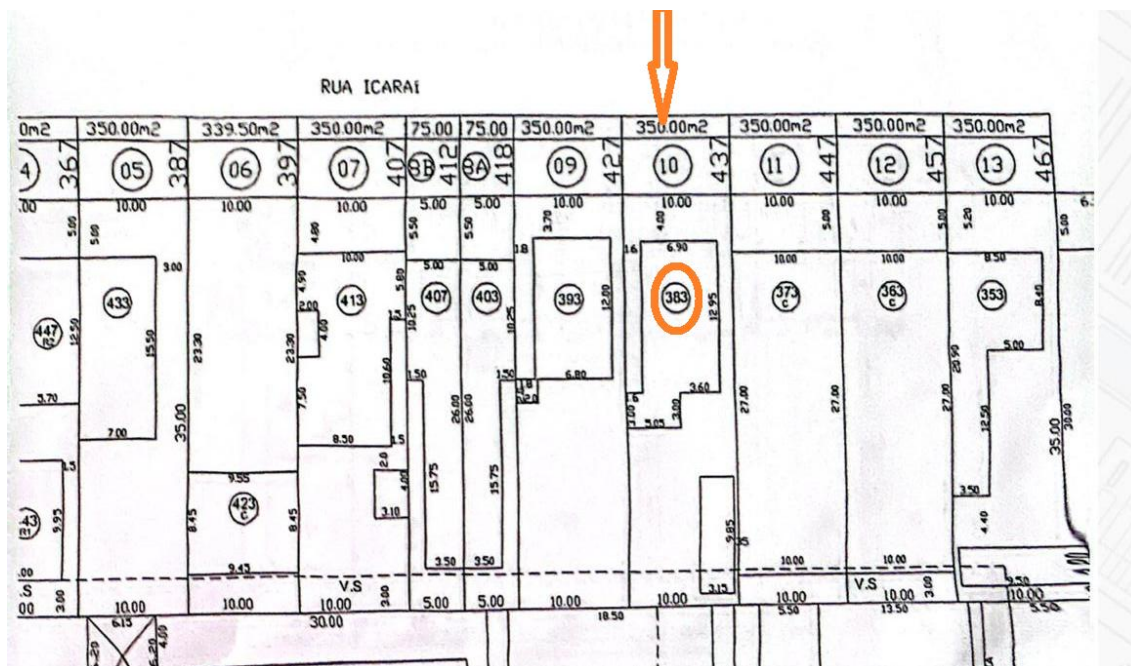
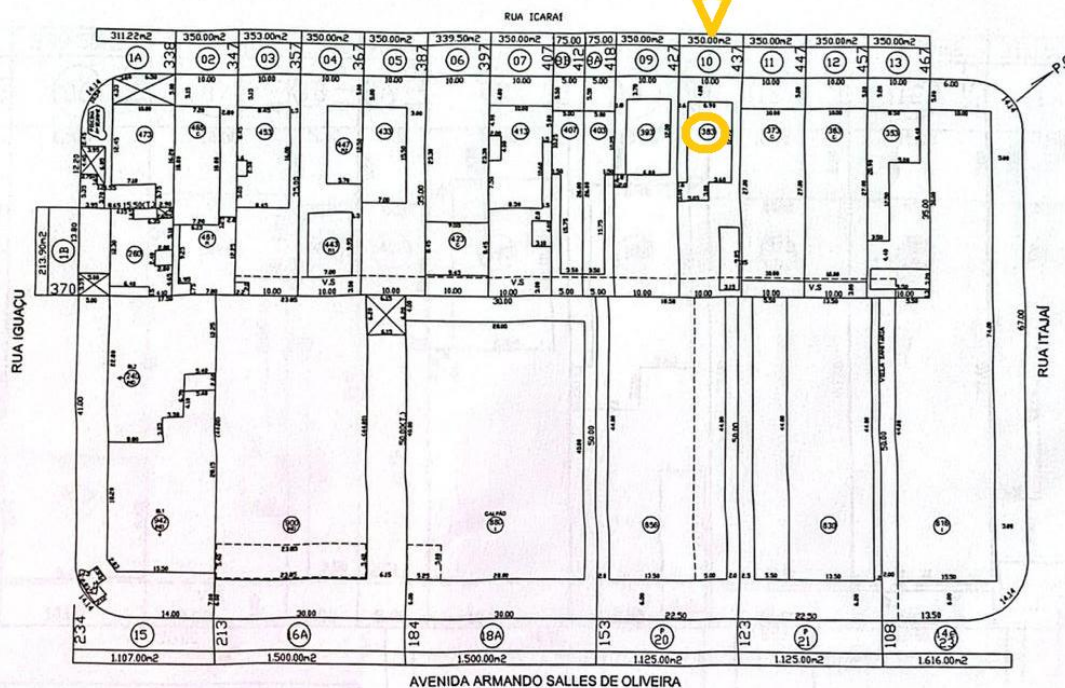
f-mail: jackbaccan@hotmail.com

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci F 87.963

MAPA DA QUADRA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
UNIDADE DE CADASTRO TÉCNICO S-21 Q-0045



Fone: 19-98891-4009

f-mail: jackbaccan@hotmail.com

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 2025 Requerente: Maria Jacqueline Fioretti Baccan - CPF: 037.857.578-32 SPE - 05/06/2025 11:42 - Pág. 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000899009	LSWB-CGGK	05/06/2025	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****		Identificação 21.0045.0437.0000		
Endereço RUA ICARAI 383 Quadra:20 Lote:10 JARDIM IPIRANGA - Americana/SP - CEP: 13468-580		Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal		
Endereço de Correspondência *****				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA ICARAI 383 Quadra:20 Lote:10 - JARDIM IPIRANGA - Americana/SP - CEP: 13468-580		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: 13/01/1971	Condomínio:		
Matrículas CRI: 7316				
ZONEAMENTO		Tipo de Via		
ZM-Zona Mista (P)		Via Local		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 350,00000000	Tipo: 02 - predial			
Área da Construção: 135,53000000	Uso: 01 - residencial			
Testada: 10,00000000	Classificação: 01 - simples			
Fundos: 10,00000000	Viela :04 - viela nos fundos			
Lado Direito: 35,00000000	Lado Esquerdo: 35,00000000			
Área Planejamento: 08 - AP8	Curva: 0,00000000			
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - ANTIGO N.º 371 ALTERADO PARA N.º 383, CONFORME O PROTOCOLO 21524/1975. CTM - 125,00M2 ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CADASTRADA // CTM - ANTERIOR ASS. CTM - 65,45M2 ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CADASTRADA EM CTM - 29.12.70. CTM - 99,00M2 ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CADASTRADA EM CTM - 27.04.77. CTM - PLANTA 5132 APROVADA EM 16.11.72. CTM - 135,53M2 ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL CADASTRADA EM CTM - 19.09.85.				

Fone: 19-98891-4009

E-mail: Jackbaccan@hotmail.com

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 2025 Requerente: Maria Jacqueline Fioretti Baccan - CPF: 037.857.578-32 SPE - 05/06/2025 11:42 - Pág. 2				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000899009	LSWB-CGGK	05/06/2025	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 21.0045.0437.0000	
Endereço RUA ICARAI 383 Quadra:20 Lote:10 JARDIM IPIRANGA - Americana/SP - CEP: 13468-580			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	
Endereço de Correspondência *****				
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 21.0045.0437.0000				
CTM - ANOTADO COMPROMISSÁRIO E ENDEREÇO AVISO CONF. PROT. 1391/01, EM 16.01.2001. CTM - ALTERADO O ZONEAMENTO CONFORME LEI Nº 3.348, DE 07 DE JULHO DE 2003, EM 23.07.03. CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZRS 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. 33028/13 - 05/05/2013 - UCTM - CERT. AVERBAÇÃO, 00528 3447/2012 - 18/02/2014 - UAF - Possui pedido de lição para 2014 protocolado através do número 3447/2012 Benefício: 32 - Aposentadoria por invalidez Situação: 99 - Cancelado Data do Pedido: 17/01/2012 12608/2014 - 18/02/2014 - UAF - Possui pedido de lição para 2014 protocolado através do número 12608/2014 Benefício: 32 - Aposentadoria por invalidez Situação: 2 - Indeferido Data do Pedido: 18/02/2014 19653/2014 - 11/03/2014 - UCTM - ANOTADO PROPRIETÁRIO (MEACÃO/HERANÇA/DOAÇÃO) E ENDEREÇO AVISO CONF. R.07/R.08/MATRÍCULA 7316 ANEXA. 12608/2014 - 15/05/2014 - UAF - Possui pedido de lição para 2014 protocolado através do número 12608/2014 Benefício: 32 - Aposentadoria por invalidez Situação: 1 - Deferido Data do Pedido: 16/2/2014 61743/2015 - 29/10/2015 - UCTM - CONFIRMADO PROPRIETÁRIO E ANOTADO ENDEREÇO AVISO CONF. R.07/R.08 / MATRÍCULA 7316 ANEXA. 78.094/2019 - 22/10/2019 - USU - AUTO DE INFRAÇÃO Nº 97636 REFERENTE A (NÃO PROCEDER O REPARO NO REFERIDO IMÓVEL) ** OSWALDO MALACHIAS FERREIRA **, CPF: 833.677.138-72, PROT. 78.094/2019. 78.099/2019 - 22/10/2019 - USU - AUTO DE INFRAÇÃO Nº 97636 REFERENTE A (NÃO PROCEDER A LIMPEZA NO REFERIDO IMÓVEL) ** OSWALDO MALACHIAS FERREIRA **, CPF: 833.677.138-72, PROT. 78.099/2019. 12608/2014 - 15/12/2020 - UCTM - Possui pedido de lição de IPTU NOTIFICAÇÃO 123.217 FISC - 30/03/2022 - USU - NOTIFICADO O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL A PROCEDER O REPARO / MANUTENÇÃO DE PASSEIO (NOTIFICAÇÃO - 123.217) PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO OFICIAL DA - 07/04/2022. 00 - 16/08/2022 - UAF - PLANTA POPULAR 5152 APROVADA EM UBAJARA AZEVEDO ANTUNES, CAS, 45M², RESIDENCIA; HABITE-SE EXPEDIDO EM 30/12/70. 12608/2014 - 02/09/2022 - UAF - Possui pedido de lição para 2022 protocolado através do número 12608/2014 Benefício: 99 - lição temporária Situação: 1 - Deferido Data do Pedido: 18/02/2014 NOTIFICAÇÃO 138.509 FISC - 23/01/2024 - USU - NOTIFICADO O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL A PROCEDER O REPARO / MANUTENÇÃO DE PASSEIO (NOTIFICAÇÃO - 138.509) PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO OFICIAL DA - 01/02/2024. 575/2024.1 DOC FISC - 14/05/2024 - USU - FISCALIZAÇÃO AUTO DE INFRAÇÃO - AIIM- REPARO / MANUTENÇÃO DE PASSEIO PÚBLICO - 575/2024 (AIIM-138.509) ** OSWALDO MALACHIAS FERREIRA ** CPF: 833.677.138-72 (575/2024 FISCALIZAÇÃO)				

Fone: 19-98891-4009

E-mail: Jackbaccan@hotmail.com

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 imóvel residencial. A casa é constituída de sala, cozinha, 02 dormitórios, banheiro social, lavanderia, edícula e 3 cômodos no anexo da casa.

A casa principal encontra-se com piso cerâmico janelas em ferro e portas em madeira, forro em lambril.

Já os cômodos no anexo, encontra-se com piso em cimento vermelho, sem forro.

A Edícula, encontra-se fechada. Portão em ferro.

A propriedade encontra-se em estado de conservação ruim, é uma construção antiga sem reformas aparentes.

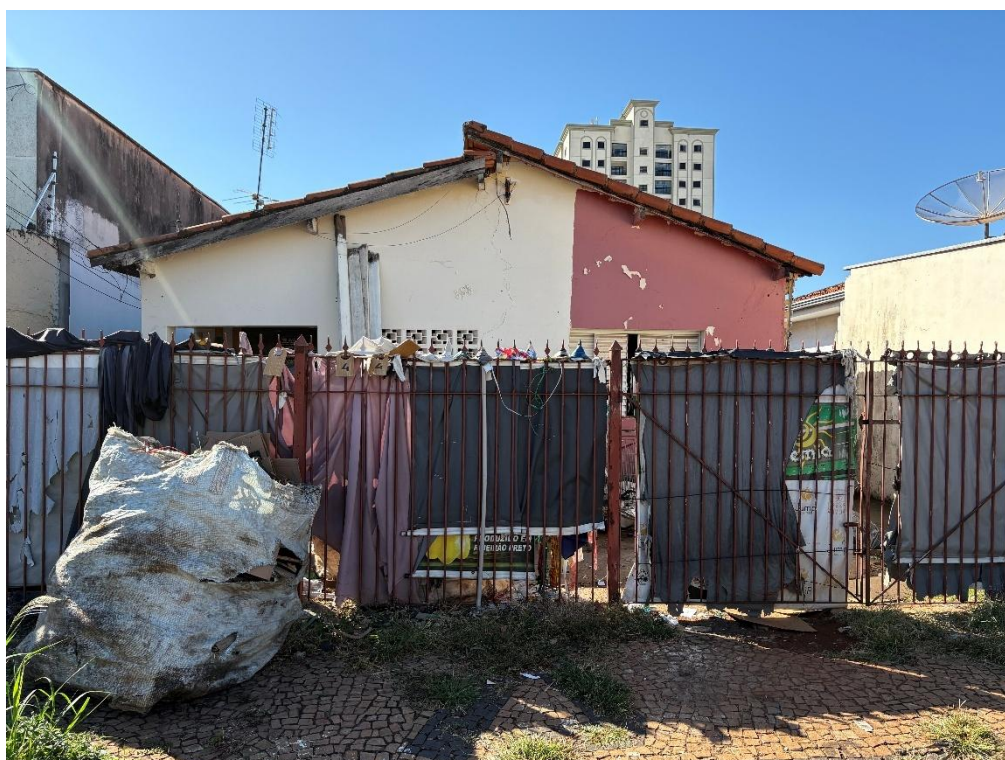
A diligencia foi acompanhada pelo Sr. Oswaldo Malachias Ferreira

Matricula CRI: nº 7316 Terreno: 350m² Construção: 135,53m²

As fotos a seguir ilustram as descrições acima.

FOTOS DO BEM

FRENTE



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci -F 87.963



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



CORREDORES LATERAIS EXTERNOS



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

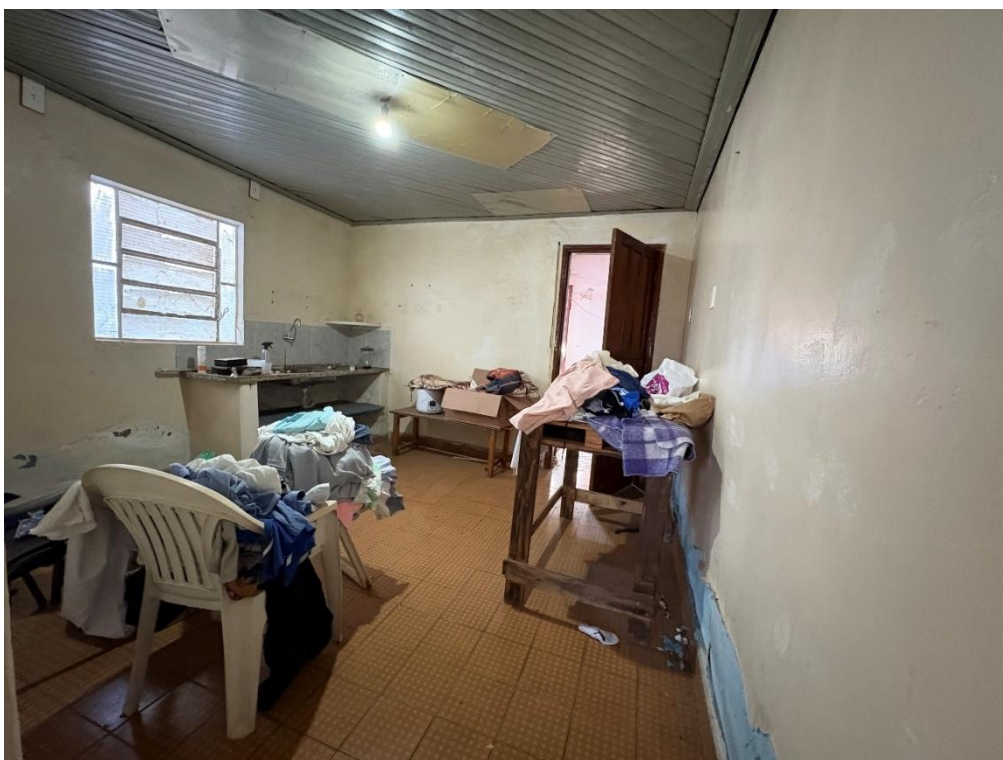
SALA



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

COZINHA



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

DORMITÓRIO 01



DORMITÓRIO 02

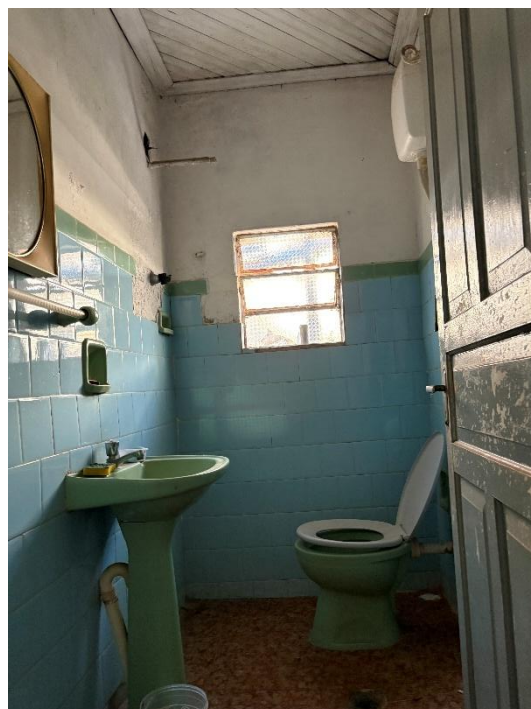


Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci -F 87.963



BANHEIRO



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

AREA EXTERNA NO FUNDO



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci -F 87.963

EDICULA



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



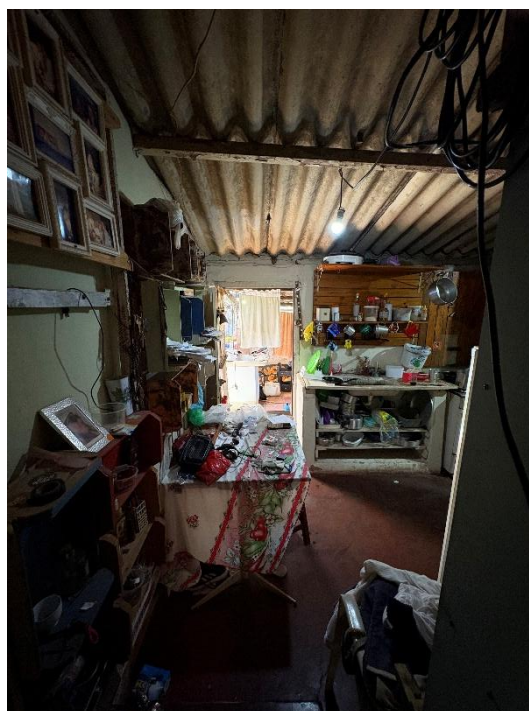
LAVANDERIA



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

COZINHA/DORMITÓRIO/BANHEIRO NO ANEXO DA CASA PRINCIPAL



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



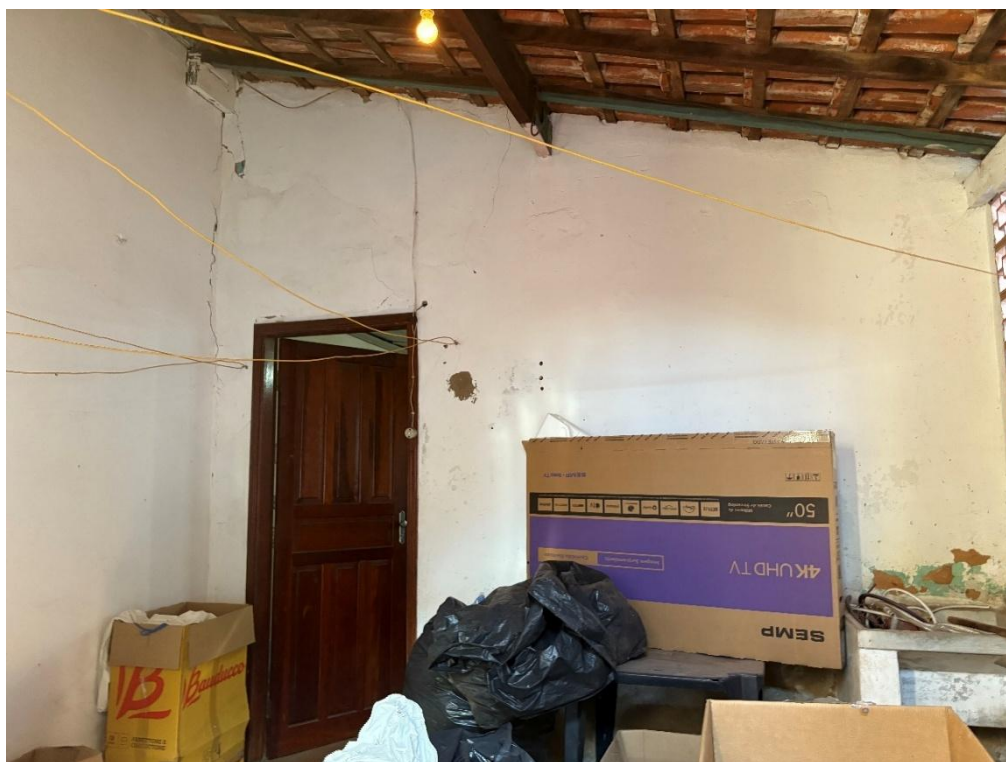
Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan - Creci - F 87.963



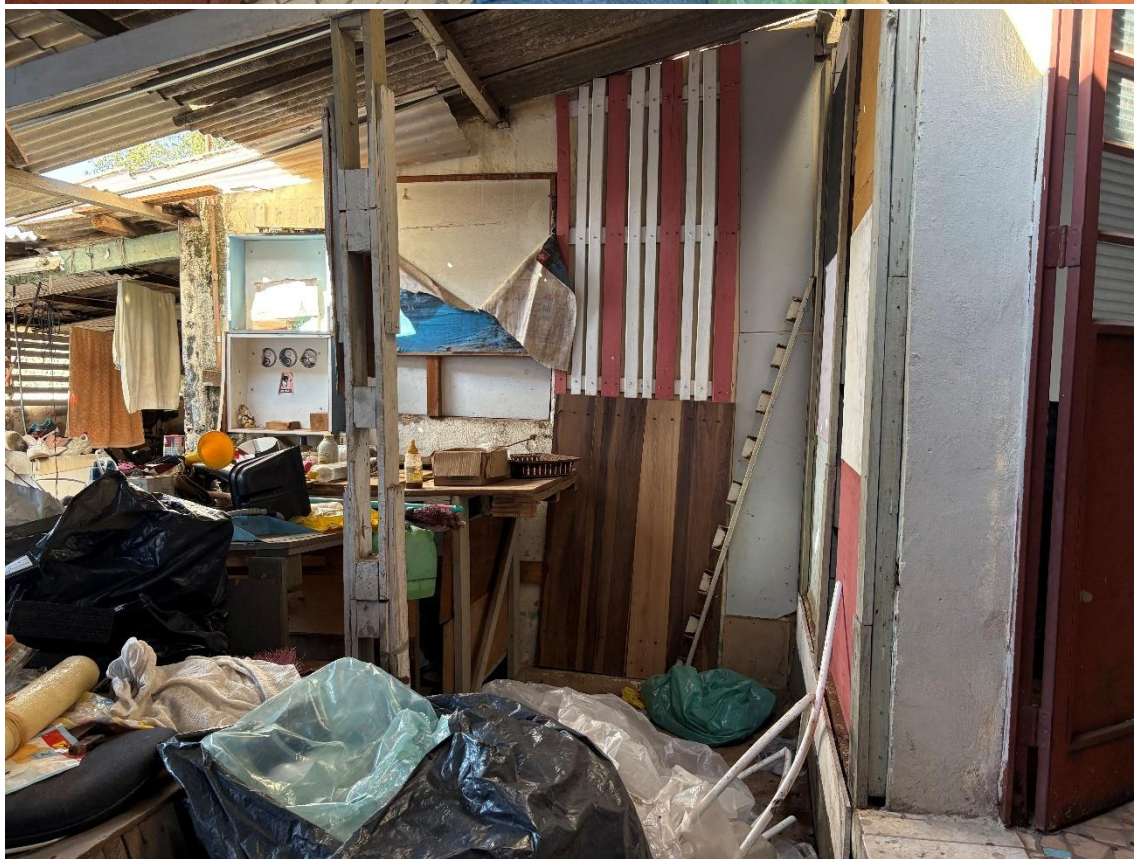
Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci -F 87.963



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci-F 87.963



IMÓVEL A VENDA

FONTES DE PESQUISAS COMO REFERENCIAS DE IMÓVEL 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 06 imóveis como referência(R).

R.01 - R\$ 298.000,00


Casa para comprar em
Jardim Ipiranga, Americana
Rua Itaúna

67 m² 3 1 2

R\$ 298.000
IPTU R\$ 80
Preço abaixo do ...

WhatsApp Contatar

[Venda](#) / [SP](#) / [Casas à venda em Americana](#) / [Jardim Ipiranga](#) / [Rua Itaúna](#)

Venda

R\$ 298.000Condomínio
isentoIPTU
R\$ 80

Preço abaixo do mercado \$

67 m²

3 quartos

1 banheiro

2 vagas

Aceita animais

✓ Quintal

✓ Área de serviço

✓ Conexão à internet

✓ Cozinha

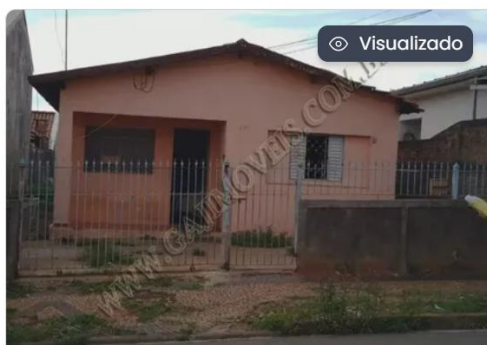
✓ TV à cabo

✓ Aquecimento

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

R.02 – R\$ 380.000,00



Visualizado

Casa para comprar em

Jardim Ipiranga, Americana

83 m²

2

1

1

R\$ 380.000

IPTU R\$ 770

WhatsApp

Contatar

[Venda](#) / [SP](#) / [Casas à venda em Americana](#) / [Jardim Ipiranga](#)

Venda

R\$ 380.000

Condomínio
não informado

IPTU
R\$ 770

83 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 83 m² por R\$ 380.000

(Código do anunciante: CA440 | Código no Viva Real: 2675646142)

Casa antiga, excelente localização, terreno plano.

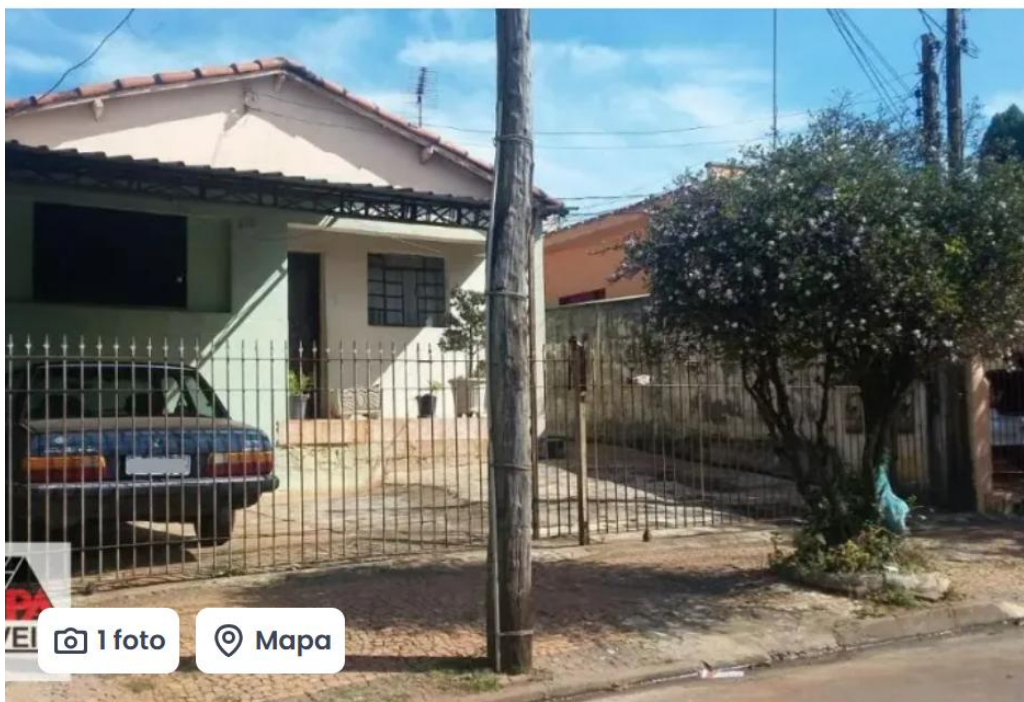
Rua de acesso ao bairro, muito movimentada, próxima a Av. Brasil.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

R.03 - R\$ 380.000,00

 **VivaReal** Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir



Venda / SP / Casas à venda em Americana / **Jardim Ipiranga**

Venda

R\$ 380.000

Condomínio
isento

IPTU
isento

 162 m²

 2 quartos

 1 banheiro

 2 vagas

✓ Área de serviço

✓ Cozinha

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 162 m² por R\$ 380.000

(Código do anunciante: 7981 | Código no Viva Real: 2756258113)

Casa antiga com terreno de 358m² e 162,15m² de construção, bem localizado, próximo ao Parque Ecológico e de fácil acesso. Possui dois dormitórios, um banheiro, sala, cozinha, área de serviço e duas vagas de garagem. Para maiores informações, entre em contato através do telefone: , ou via WhatsApp

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

R.04 – R\$ 400.000,00


Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Favorito 
Compartilhar 






350 m² tot.



350 m² útil



1 banheiro



2 quartos

Casa à venda por R\$ 400.000,00 - Jardim Ipiranga - Americana/SP

Vende-se no bairro Ipiranga excelente localização próxima da Horta Florestal e próxima da Avenida Brasil.

Imóvel com terreno de 350m² 10 X 35. São duas casas no mesmo terreno: frente com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, garagem, nos fundos mais quarto e cozinha e banheiro, piso de cerâmica.

Obs: Casas de alvenaria sem valor comercial. Levando em conta o terreno e a localização do imóvel. - 04/06/2025

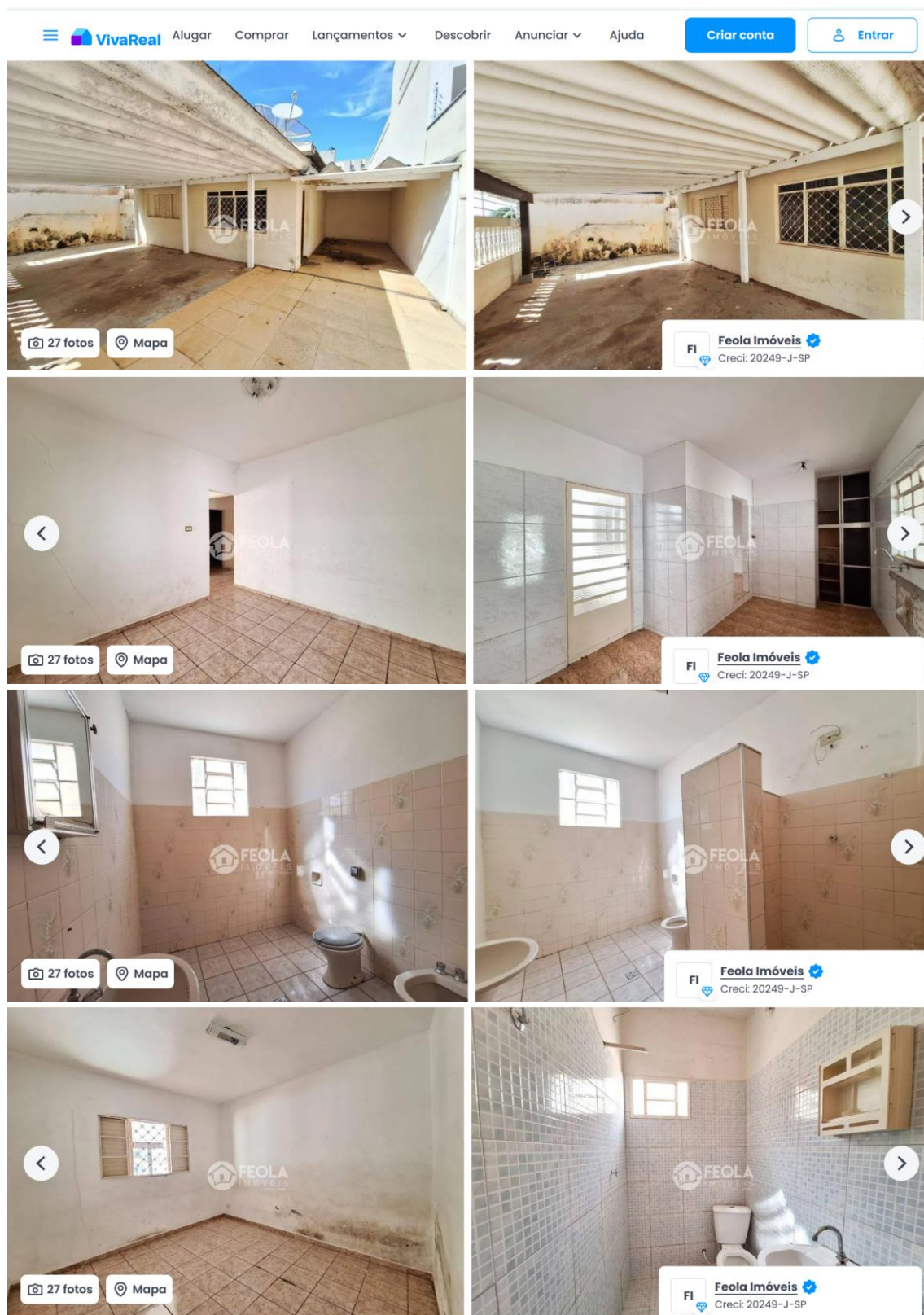
Casa · 350m² · 2 quartos

Venda R\$ 400.000

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

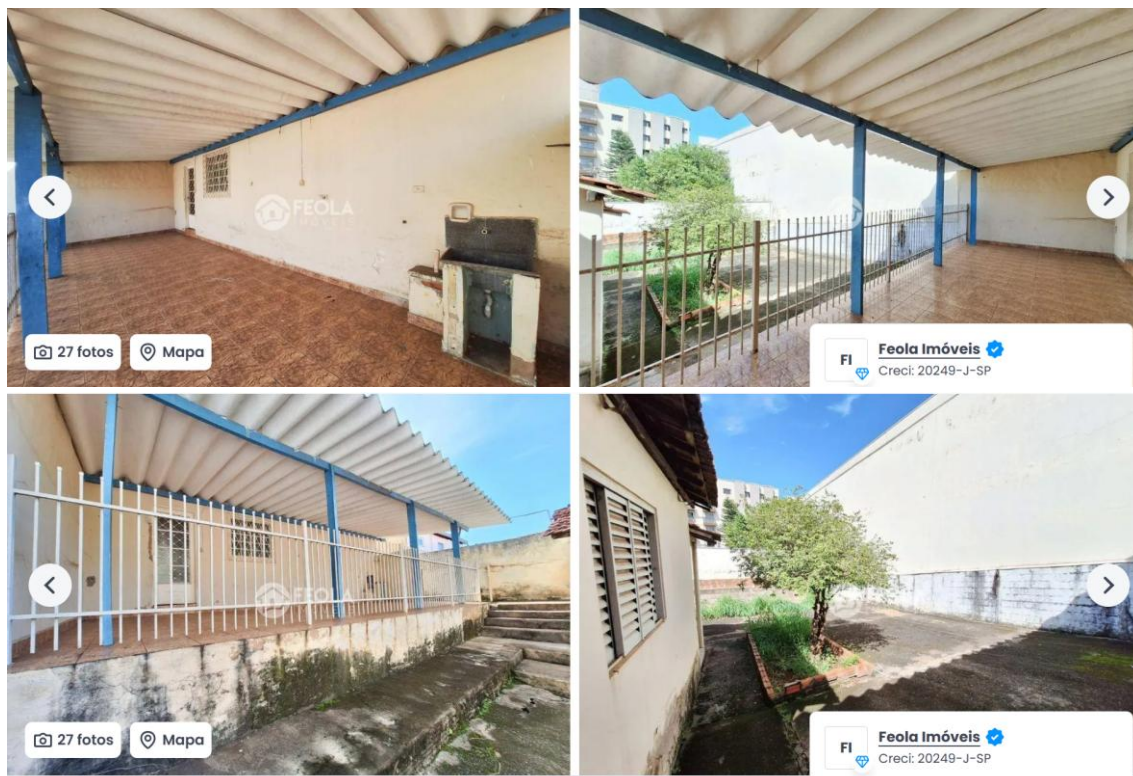
Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

R.05 – R\$ 400.000,00



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



Venda / SP / Casas à venda em Americana / Jardim Ipiranga

Venda

R\$ 400.000

Condomínio
isento

IPTU
R\$ 70

78 m²

2 quartos

3 banheiros

✓ Copa

✓ Área de serviço

✓ Interfone

✓ Cozinha

✓ Lavabo

Casa com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 78 m² por R\$ 400.000

(Código do anunciante: CA3128 | Código no Viva Real: 2694833807)

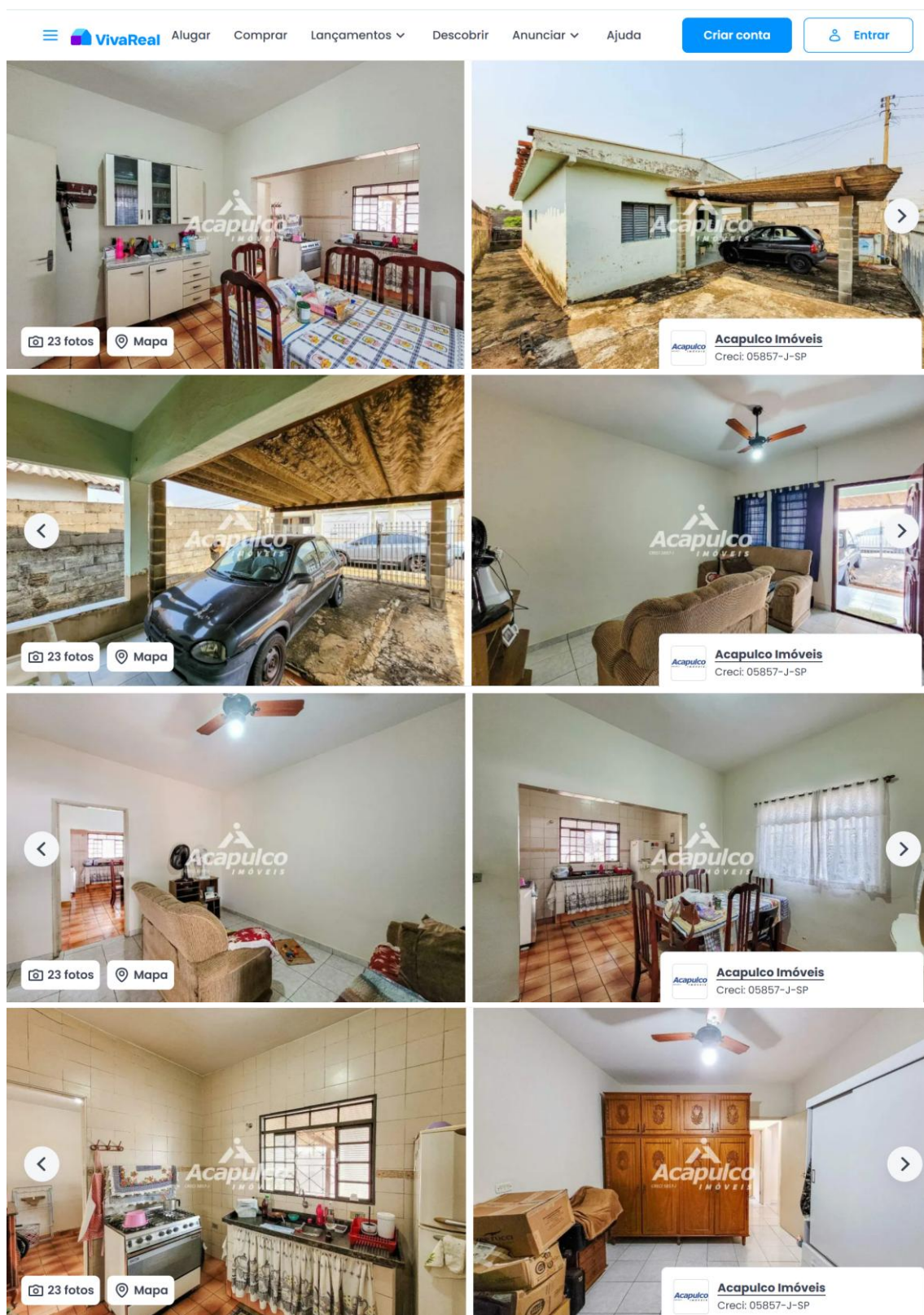
Casa a venda no bairro Jardim Ipiranga em Americana/SP com 2 dormitórios, sala, copa, cozinha e 2 banheiros. Terreno com 346m2 de área.

Ampla espaço de quintal com quarto de despejo e outro cômodo preparado para banheiro.

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

R.06 – R\$ 426.000,00



Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963



[Venda](#) / [SP](#) / [Casas à venda em Americana](#) / [Jardim Ipiranga](#)

Venda

R\$ 426.000

Condomínio
isento

IPTU
R\$ 811

64 m²

2 quartos

1 banheiro

2 vagas

Aceita animais

✓ Quintal

✓ Área de serviço

✓ Cozinha

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 64 m² por R\$ 426.000

(Código do anunciante: 29029 | Código no Viva Real: 2770127598)

Casa à venda com 2 quartos no bairro Jardim Ipiranga em Americana/SP.

○ IMÓVEL

- 293,00 mts² de terreno;
- 64,40 mts² de área construída;

Perita avaliadora Judicial e extrajudicial de bens moveis e imóveis

Maria Jacqueline Fioretti Baccan – Creci F 87.963

TERRENOS COMO REFERENCIA



Lote/Terreno para comprar em
Jardim Ipiranga, Americana

258 m²

R\$ 280.000
IPTU R\$ 65

[WhatsApp](#) [Contatar](#)



Lote/Terreno para comprar em
Jardim Ipiranga, Americana

210 m²

R\$ 315.000

[WhatsApp](#) [Contatar](#)



R\$ 520.000

Endereço não informado
Jardim Ipiranga, Americana

350 m² tot.
Terreno Com 350m² à Venda   Terreno com 350m² à venda no Jardim Ipiranga em Americana

[ARES](#) Destaque

[WhatsApp](#)



R\$ 450.000

Endereço não informado
Jardim Ipiranga, Americana

350 m² tot.
Você procura um terreno para construir o seu sonho? Esta é a oportunidade perfeita para você! Terreno à venda no bairr...

[ARAÚJO JUNIOR](#)

[WhatsApp](#) [Contatar](#)

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 metragem e acabamento**. Foi realizada a pesquisa junto ao mercado específico do bem, imobiliárias e corretores autônomos conhecedores do mercado na região e optando pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, utilizando 06 imóveis ofertados como referências no mesmo bairro do bem em questão, para uma conclusão adequada do valor final de venda.

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

Valor total: R\$ 360.000,00 (Trezentos e sessenta 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, 12 de junho de 2025.



MARIA JACQUELINE FIORETTI BACCAN
Perita judicial

Fone: 19-98891-4009

F-mail: jackbaccan@hotmail.com