



**EXE2 – PIRACICABA**

**Processo nº 0010774-75.2022.5.15.0099**

**Exequente: Neusa Ilda Soares Dias**

**Executada: Marlene Jobim Tavares**

**AUTO DE REAVALIAÇÃO**

Em 31/07/2025, procedi à reavaliação do imóvel a seguir descrito:

**1. Descrição do bem na matrícula:** “Um terreno desmembrado de maior área, situado no lugar denominado “Enseada Azul”, em Americana, medindo 12,00 metros de frente (...); 12,00 metros nos fundos (...); 24,50 metros de ambos os lados, da frente aos fundos (...); e ainda, uma parte ideal correspondente à 1/400 (um quatrocentos avos) da área de 83.268,00 metros quadrados, destinada ao Sistema de Recreação dos Associados, e seus melhoramentos, em regime de comunhão indivisível (...)”.

**2. Número da matrícula:** 9.905, do Cartório de Registro de Imóveis de Americana.

**3. Endereço do imóvel:** Avenida Um, 467, Iate Clube de Americana, Americana.

**4. Cadastro na Prefeitura:** 26.0055.0072.0000.



Foto da fachada do imóvel

**5. Benfeitorias/Estado de conservação:** Sobre o terreno encontra-se edificada uma casa residencial térrea, com área construída de aproximadamente 190,88 metros quadrados, segundo ficha cadastral da Prefeitura Municipal de Americana. Construção de padrão médio, com idade aparente de 40 (quarenta anos), em regular estado de conservação. Imóvel composto por garagem, sala, copa/cozinha, três dormitórios, dois banheiros e lavanderia. Nos fundos, acessível por escada, há mais um cômodo e um banheiro.

**6. Avaliação:** avalio o imóvel em R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais), conforme demonstrativo a seguir.

**7. Critérios de avaliação:** foram pesquisados diversos imóveis similares ao ora avaliado e disponíveis para venda a fim de se obter uma amostra de preços a partir de dados comparativos de mercado. Para exemplificar apresento os seguintes paradigmas:



## PARADIGMAS

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ANÚNCIO	<a href="https://www.arbix.com.br/comprar/Americana/Casa/Condominio/Iate-Clube-de-Americana/8721">https://www.arbix.com.br/comprar/Americana/Casa/Condominio/Iate-Clube-de-Americana/8721</a>	<a href="https://www.absolutaimobiliaria.com.br/imovel/casa-americana-2-quartos-150-m/CA0714-AB1?from=sale">https://www.absolutaimobiliaria.com.br/imovel/casa-americana-2-quartos-150-m/CA0714-AB1?from=sale</a>	<a href="https://duettonegocios.com.br/imovel/767419/Casa-em-condominio-Venda-Iate-Clube-de-American-AmericanSP">https://duettonegocios.com.br/imovel/767419/Casa-em-condominio-Venda-Iate-Clube-de-American-AmericanSP</a>
VALOR ANUNCIADO	R\$ 720.000,00	R\$ 680.000,00	R\$ 890.000,00
CARACTERÍSTICAS	Terreno 300 m <sup>2</sup> Construção 200 m <sup>2</sup>	Terreno 251 m <sup>2</sup> Construção 150 m <sup>2</sup>	Terreno 312 m <sup>2</sup> Construção 190 m <sup>2</sup>

Fernanda Gonçalves Amaral Lapa  
Oficial de Justiça Avaliadora Federal

