



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUISITANTE:
Dr.Marcelo Rosenthal

IMÓVEL:
**Rua das Ametistas, 267
Mario Dedini
Piracicaba-SP
CEP:13412-238**



IMÓVEL DE ANÁLISE

MATRÍCULA 107.520

IMÓVEL: Um **prédio residencial** situado neste Município, Comarca e 1º Circunscrição imobiliária de Piracicaba/SP, com frente para a Rua das Ametistas (Rua 13), nº 267, no Conjunto Habitacional de Interesse Social **Residencial Recanto das Pedras**, com área construída de 48,43m², cujo terreno é denominado lote nº 6, da Quadra K, com área total de 129,77m², medindo na frente 5,22 m em linha reta, confrontando com a Rua das Ametistas (Rua 13), distante 39,13m mais 14,12m em curva com Raio de 9,00m da Rua dos Topázios (Rua 12), forma um ângulo de 90°24'26" com o lado direito do lote e 89°53'31" com o lado esquerdo do lote. Nos fundos mede 5,35 m em linha reta, confrontando com o Lote 42 formando um ângulo de 89°46'01" com o lado direito do lote e 89°56'02" com o lado esquerdo do lote. Do lado direito mede 24,55 m em linha reta, confrontando com o Lote 5. Do lado esquerdo mede 24,56 m em linha reta, confrontando com o Lote 7.

CADASTRO: Setor 41, Quadra 0136, Lote 0395, CRD 1545684

CARACTERÍSTICAS

Imóvel residencial com área construída de 48,43m². O terreno possui área total de 129,77m²





MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A finalidade deste parecer é determinar o valor de venda de mercado para o imóvel. Para tanto, foi utilizado o método comparativo direto (ABNT 14653-1, item 8.2.1), que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes. Para tanto, adotamos os seguintes critérios:

- Região;
- Características;

Conforme mencionado acima, para fazer o estudo, utilizamos de critérios objetivos para análise.

Para realização do estudo buscamos imóveis residenciais com anúncios recentes em Piracicaba-SP, com características semelhantes ao imóvel, objeto desta análise.

No que se refere à metragem, adotamos casas anunciadas com metragem de 141m² a 90m² de área privativa.

De acordo com os critérios estabelecidos, as fontes de buscas foram os principais portais de anúncios imobiliários mais vistos do Brasil como o Viva Real e Zapimóveis.



AMOSTRAS

VivaReal

Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

[Criar conta](#) [Entrar](#)

[8 fotos](#) [Mapa](#)

[Compartilhar](#)

Venda / [SP](#) / Casas à venda em Piracicaba / [Mário Dedini](#)

Venda

R\$ 150.000 * Condomínio isento IPTU não informado

Preço abaixo do mercado

90 m² 2 quartos 1 banheiro

3 vagas Cozinha

Endereço

Mário Dedini, Piracicaba - SP

Explore a localização do imóvel

Imobiliária Ato
Creci 26447-J-SP

Corregendo...

1625 imóveis cadastrados

a: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-mario-dedini-bairros-piracicaba-com-garagem-90m2-venda-RS150000-id-2664430795/?source=ranking%2Crp>

VivaReal

Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

[Criar conta](#) [Entrar](#)

[11 fotos](#) [Mapa](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / [SP](#) / Casas à venda em Piracicaba / [Mário Dedini](#)

Venda

R\$ 170.000 * Condomínio isento IPTU R\$ 73

41 m² 2 quartos 1 banheiro

2 vagas

Endereço

Mário Dedini, Piracicaba - SP

Explore a localização do imóvel

Imobi.Com Negócios Imobiliár...

5/5 (3 classificações)

588 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Sorala Ribeiro

bauer.sorala@gmail.com

Insira seu telefone

Cid. anastasia de ter mais

Controle sua privacidade

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) [Termos de uso](#)

[Editar preferências](#)

[Avançar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-mario-dedini-bairros-piracicaba-com-garagem-41m2-venda-RS170000-id-2815737319/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRAS

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Piracicaba / Mário Dedini

Venda
R\$ 200.000
 Preço abaixo do mercado

Condomínio isento IPTU não informado

75 m² 2 quartos 1 banheiro

✓ Cozinha

Endereço
 Mário Dedini, Piracicaba - SP

Imobiliária Ato
 Creci: 24447-J-SP

4.8/5 (5 classificações)

1.625 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Soraila Ribeiro

bauer.soraila@gmail.com

Insira seu telefone

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-mario-dedini-piracicaba-sp-75m2-id-2774662830/?source=ranking%2Crp>

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Piracicaba / Mário Dedini / Rua Tiradentes

Venda
R\$ 245.000

Condomínio isento IPTU não informado

59 m² 2 quartos 1 banheiro

2 vagas Aceita animais

Endereço
 Rua Tiradentes, 666 - Mário Dedini, Piracicaba - SP

Bela Província Negócios Imobiliários

5/5 (2 classificações)

587 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Soraila Ribeiro

bauer.soraila@gmail.com

Insira seu telefone

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-mario-dedini-piracicaba-sp-59m2-id-2811228951/?source=ranking%2Crp>



FUTURA
REAL ESTATE

CONCLUSÃO

VALOR DO ANÚNCIO	M²	VALOR M²	ENDEREÇO
150.000,00	90	1.666,67	Mario Dedini, Piracicaba SP
170.000,00	41	4.146,34	Mario Dedini, Piracicaba SP
200.000,00	75	2.666,67	Conj Res Mario Dedini - Piracicaba SP
245.000,00	59	4.152,54	Rua Tiradentes, 666 - Piracicaba SP

VALOR DA MÉDIA ABSOLUTA DAS AMOSTRAS	MÉDIA DO TAMANHO DAS ÁREAS ANUNCIADAS	VALOR MÉDIO DO M²	VALOR do M² multiplicado pelo tamanho da unidade (48,43m²)
R\$ 191.250,00	66,25	R\$ 2.886,79	R\$ 433.018,87

O presente laudo foi elaborado pela Imobiliária FUTURA REAL ESTATE LTDA, CRECI nº 45080-J, através de seu responsável técnico, Ronivaldo de Souza Silva, CRECI nº 183684-F.

O método utilizado foi o Método Comparativo Direto em consonância com a norma da ABNT 14653-1, em seu item 8.2.1, cuja redação diz que o método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram analisadas 04 (quatro) amostras de imóveis residenciais no mesmo bairro Mario Decini em Piracicaba, com metragem de 41,00m² a 90,00m².

O valor obtido da média absoluta foi de R\$ 191.250,00. Utilizamos este critério de análise, por serem amostras atuais parecidas em características e tamanho.

Portanto, atribuo o valor de **R\$ 191.250,00** como valor de mercado para o imóvel analisado.



AGENTE ESPECIALISTA



Corretor especialista em vendas de imóveis residenciais. Corretor Técnico responsável na IMOBILIÁRIA FUTURA REAL ESTATE LTDA.

São Paulo, 12 de Julho de 2025



Documento assinado digitalmente
RONIVALDO DE SOUZA SILVA
Data: 14/07/2025 11:20:44-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RONIVALDO S SILVA
CRECI 183684-F



11 97648-8316



OPINIÃO TÉCNICA SOBRE PREÇO DE VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido do Doutor **Marrcelo Rosenthal** avalio o presente imóvel:

Imóvel: 107.520 - 1º CRI de Piracicaba-SP

Localização: Rua das Ametistas, 267 - Mario Dedini. Piracicaba-SP | CEP:13412-238

Descrição do bem: Um prédio residencial situado neste Município, Comarca e 1º Circunscrição imobiliária de Piracicaba/SP, com frente para a Rua das Ametistas (Rua 13), nº 267, no Conjunto Habitacional de Interesse Social Residencial Recanto das Pedras, com área construída de 48,43m², cujo terreno é denominado lote nº 6, da Quadra K, com área total de 129,77m², medindo na frente 5,22 m em linha reta, confrontando com a Rua das Ametistas (Rua 13), distante 39,13mm mais 14,12m em curva com Raio de 9,00m da Rua dos Topázios (Rua 12), forma um ângulo de 90°24'26" com o lado direito do lote e 89°53'31" com o lado esquerdo do lote.

Valor de Mercado: O imóvel aqui avaliado tem como valor de mercado a estimativa de **R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais)**.

Os dados obtidos para a avaliação têm como base terrenos semelhantes na localidade.

E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, JULIO CESAR MILANI DAMASO, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI-SP sob nº139105-F, assino e certifico este parecer que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530/78, tendo validade de aproximadamente 6 meses.

São Paulo, 02 de Julho de 2025


CORRETOR JULIO CESAR MILANI DAMASO - CRECI 139105-F

ESTUDO OPINATIVO

PROCESSO: 1007261-67.2024.8.26.0451

SOLICITANTE: DR. MARCELO ROSENTHAL

IMÓVEL: De acordo com a matrícula 107.520 o imóvel possui 48,43m² de área construída.

Um prédio residencial situado neste Município, Comarca e 1º Circunscrição imobiliária de Piracicaba/SP, com frente para a Rua das Ametistas (Rua 13), nº 267, no Conjunto Habitacional de Interesse Social **Residencial Recanto das Pedras**, com área construída de 48,43m², cujo terreno é denominado lote nº 6, da Quadra K, com área total de 129,77m², medindo na frente 5,22 m em linha reta, confrontando com a Rua das Ametistas (Rua 13), distante 39,13m mais 14,12m em curva com Raio de 9,00m da Rua dos Topázios (Rua 12), forma um ângulo de 90°24'26" com o lado direito do lote e 89°53'31" com o lado esquerdo do lote. Nos fundos mede 5,35 m em linha reta, confrontando com o Lote 42 formando um ângulo de 89°46'01" com o lado direito do lote e 89°56'02" com o lado esquerdo do lote. Do lado direito mede 24,55 m em linha reta, confrontando com o Lote 5. Do lado esquerdo mede 24,56 m em linha reta, confrontando com o Lote 7.

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, o qual se fundamenta no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor.

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais)



RODRIGO SOUZA

Creci 207832



