

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

IMÓVEL AVALIANDO:	Residencial Vida Nova II – APTO 42 – BLOCO 18 Avenida Aureliano Fernandes de Araújo Neto, 571 Bairro Vale do Sol, PIRACICABA –SP
FINALIDADE DO PARECER:	Determinar valor mercadológico para venda
INTERESSADO:	CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL VIDA NOVA II”
CORRETOR AVALIADOR:	JOSÉ ROBERTO ALVES CRECISP 226117-F CNAI 39749



FACHADA CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL VIDA NOVA II”
Avenida Aureliano Fernandes de Araújo Neto, 571 – Vale do Sol

Piracicaba, 11/03/2026

1. SOLICITANTE

Condomínio “RESIDENCIAL VIDA NOVA II”, Piracicaba, SP.
SR. JOSÉ LUIZ MEDINA (SÍNDICO)

2. FINALIDADE

Este LAUDO TÉCNICO tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel **Apartamento 42, Bloco 18, 3º pavimento, situado na AVENIDA AURELIANO FERNANDES DE ARAÚJO NETO, 571, Bairro Vale do Sol**, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – JRA 2026-011/2026

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de imóveis (COFECI) nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), a qual dispõe sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**.

5. INSTITUTOS NORMATIVOS

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

6. ABREVIATURAS

ATT	Área Total do Terreno
ATC	Área Total construída
AC	Idade aparente da construção
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
Art.	Artigo
AT	Área do terreno
CNAI	Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
CRECISP	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
DTC	Depreciação por Tempo de Construção
IA	Imóvel em Avaliação
IPTU	Imposto predial, territorial e urbano.
m ²	Metro quadrado
MG	Média geral
NBR	Normas Brasileiras
PTAM	Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
R	Referenciais
TG	Total Geral
VL	Valor da locação
VM	Valor médio
VV	Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste LAUDO TÉCNICO, situado na AVENIDA AURELIANO FERNANDES DE ARAÚJO NETO, 571, VALE DO SOL, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, imóvel este descrito nos termos da **MATRICULA Nº 123.636 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba**, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de PIRACICABA – Setor 54, Quadra 0115, lote 0335 / CPD 1580538 (área maior):

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: *apartamento localizado no condomínio denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA II, com frente para a Avenida Aureliano Fernandes Araújo Neto – Gonzaga, 571, bairro Vale do Sol, do município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com direito ao uso de 1 VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA, a ser definida por SORTEIO, cujo empreendimento foi levado a efeito em terreno com área total de 24.141,144m², a saber:*

<i>Apartamento</i>	<i>42</i>	<i>Área privativa</i>	<i>47,320m²</i>
<i>Pavimento</i>	<i>3º</i>	<i>Área comum</i>	<i>72,278m²</i>
<i>Bloco</i>	<i>18</i>	<i>Área total</i>	<i>119,598m²</i>
		<i>Fração ideal</i>	<i>0,3333%</i>

8. VISTORIA

O IMÓVEL foi analisado através de fotografias comparativas, pois não houve acesso ao mesmo, no dia 11/03/2026. Trata-se de imóvel situado a AVENIDA AURELIANO FERNANDES ARAÚJO NETO, 571, APARTAMENTO 42, BLOCO 18.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, escolas públicas. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As características que descrevem o imóvel avaliando são apresentadas em forma de tabela.

PRELIMINARES	
Acompanhado por (INFORMAÇÕES):	RC CONDOMÍNIO
Qualificação do acompanhante	ADMINISTRADORA
Imóvel	APARTAMENTO
Endereço	AV. AURELIANO FERNANDES DE ARAÚJO NETO, 571
Cidade/UF	PIRACICABA/SP
CEP	13420-834
Matrícula	123.636 - 1º CRI
Nº Contribuinte	02.54.0115.0335.0000 1580538
SOBRE A EDIFICAÇÃO	
Posição em relação à rua	3º ANDAR
Localização	BLOCO 18
Idade	12 anos
Idade aparente	12 anos
Aspecto geral	USADO
Interfone	NÃO
DORMITÓRIOS	02
SALA	01
COZINHA	01
ÁREA DE SERVIÇO	01
BANHEIRO SOCIAL	01
VAGAS DE GARAGEM	01
ÁREA COMUM	
Destaques do condomínio: •Área de lazer; •Salão de Festas; •Playground; •Aceita pet; •Portaria com segurança 24 horas	

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL ANALISADO**FACHADA DO IMÓVEL**

FOTOS COMPARATIVAS
APARTAMENTO AVALIANDO NÃO HOUVE ACESSO PARA FOTOS INTERNAS



11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando empreendimento foi aprovado como INTERESSE SOCIAL em 26/12/2017, localiza-se no bairro **VALE DO SOL**, que foi criado em 2017. O bairro possui vários imóveis comerciais e residenciais, é um local caracterizado por ter várias casas e edifícios, que são construções mais recentes. Dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercados, farmácia.

SOBRE A REGIÃO

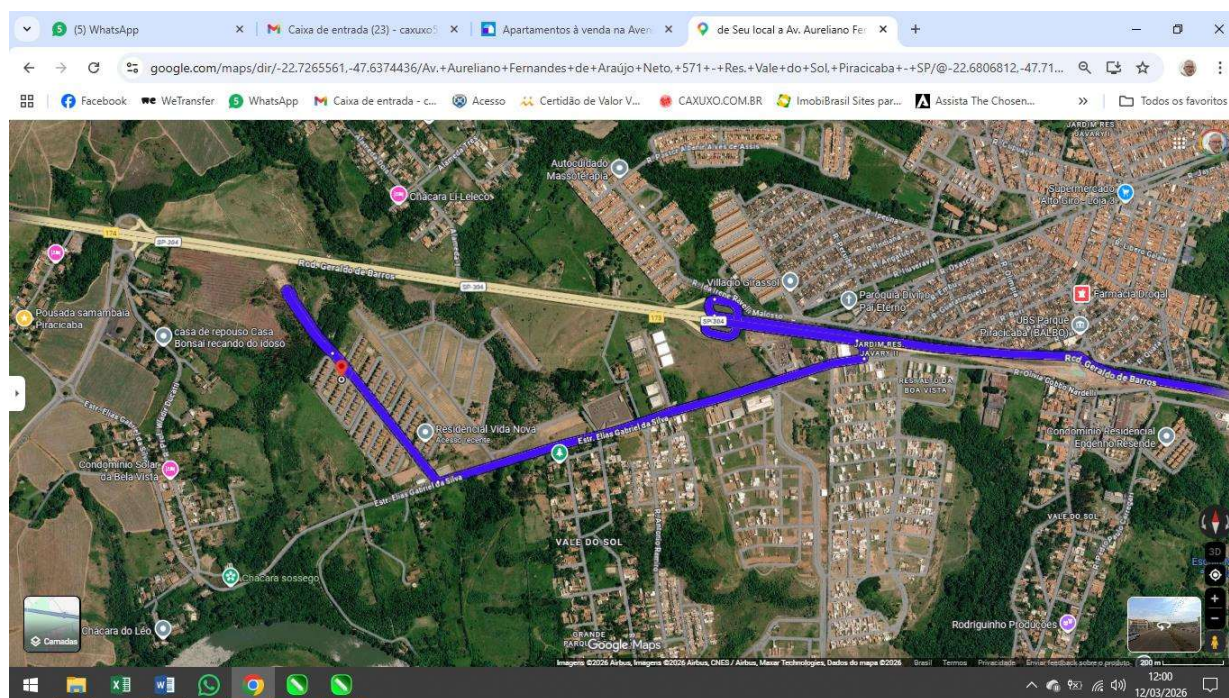
ZONEAMENTO: ZUCO 1

REGIÃO: VALE DO SOL

PRINCIPAIS ACESSOS: RODOVIA GERALDO DE BARROS (SP304) – ESTRADA ELIAS GABRIEL DA SILVA

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros)
SUPERMERCADOS E ATACADO
Centro Comercial
Postos de Combustíveis
Padarias
Colégios de ensino fundamental e médio
Farmácia

Infraestrutura e serviços públicos
Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água e esgoto



https://www.google.com/maps/dir/-22.7265561,-47.6374436/Av.+Aureliano+Fernandes+de+Araújo+Neto,+571+-+Res.+Vale+do+Sol,+Piracicaba+-+SP/@-22.6806812,-47.7179347,1791m/data=!3m1!1e3!4m9!4m8!1m1!1e1!1m1!1s0x94c63503b166d4d3:0xe47ee24a0c2a05a7!2m2!1d-47.7271057!2d-22.680261?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDMwOS4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D

12. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na **MATRICULA Nº 123.636 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba** e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

13. VISTA AÉREA



https://www.google.com/maps/dir/-22.7265561,-47.6374436/Av.+Aureliano+Fernandes+de+Ara%C3%BAjo+Neto,+571+-+Res.+Vale+do+Sol,+Piracicaba+-+SP/@-22.6806812,-47.7179347,1791m/data=!3m1!1e3!4m9!4m8!1m1!1e1!1m5!1m1!1s0x94c63503b166d4d3:0xe47ee24a0c2a05a7!2m2!1d-47.7271057!2d-22.680261?entry=tту&_ep=EgoyMDI2MDMwOS4wKXkxMDS0ASAFQAw%3D%3D

14. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



<https://geo.piracicaba.sp.gov.br/app/geopixel/cidades-piracicaba/map.html>

15. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

A metodologia aplicada para a elaboração deste Laudo foi a de “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, tendo sido possível identificar junto ao mercado imobiliário, imóveis com características semelhantes ao avaliando, chamados imóveis referenciais, dos quais obteve-se a média de valor bem como aplicou-se a devida homogeneização dos dados. Portanto, ao final, neste Parecer, está apresentado o valor para as condições de análise do imóvel em avaliação.

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.



16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel avaliando, foi realizada pela comparação no mercado de outros 03 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Apartamento 2 Quartos à Venda, 47 m² por R\$ 95.000. IMOBILIÁRIA MODELO
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vale-do-sol-bairros-piracicaba-com-garagem-47m2-venda-RS95000-id-2849913938/?source=ranking%2Crp>

R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 120.000.

IMOB GESTÃO IMOBILIÁRIA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vale-do-sol-bairros-piracicaba-com-garagem-47m2-venda-RS120000-id-2867207355/?source=ranking%2Crp>

Capitão

R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro, 1 vagas à Venda, 45 m² por R\$ 100.000

PAULO IMÓVEIS

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vale-do-sol-bairros-piracicaba-com-garagem-45m2-venda-RS100000-id-2770405519/?source=ranking%2Crp>

17. ADEQUAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que

possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas. O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis						
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA:		AV. AURELIANO FERNANDES DE ARAÚJO NETO 571			Cidade/UF:	
Terreno (m ²):		47			PIRACICABA/SP	
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	VALE DO SOL	47	Anúncio	R\$ 95.000,00	R\$ (4.750,00)	R\$ 1.920,21
R2	VALE DO SOL	47	Anúncio	R\$ 120.000,00	R\$ (6.000,00)	R\$ 2.425,53
R3	VALE DO SOL	45	Anúncio	R\$ 100.000,00	R\$ (5.000,00)	R\$ 2.111,11
R4					R\$ -	
R5					R\$ -	
R6					R\$ -	
R7					R\$ -	
R8					R\$ -	
R9					R\$ -	
R10					R\$ -	
Total:						R\$ 6.456,86
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 2.152,29
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$ 101.157,41

Após a determinação e ordenação do valor do m² de cada uma das amostras, determinou-se o valor médio do m² de todas as amostras da planilha amostral. Somando-se o valor do m² de cada uma das amostras e dividindo-se pelo número de amostras.

$$\text{Valor médio} = \text{R\$ 6.456,86} / 3 = \text{R\$ 2.152,29}$$

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais não são mais novos que o imóvel avaliando e serão depreciados, nesse caso será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heideck, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \frac{(\text{Valor do imóvel} \times \text{Fator Ross-Heideck})}{100}$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do imóvel}}{(100 - \text{fator Ross-Heideck}/100)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 60 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados. A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

Com base na média aritmética, após homogeneização, aplicou-se a simplificação do método comparativo de dados, aplicando um intervalo de tolerância para variação do valor médio do m² das amostras. O intervalo de tolerância estabelecido é de 20% (vinte por cento) em relação à média aritmética.

$$\text{Limite médio superior: } R\$ 2.152,28 + 20\% = R\$ 2.582,74$$

$$\text{Limite médio inferior: } R\$ 2.152,28 - 20\% = R\$ 1.721,82$$

Foram estabelecidos limites máximo e mínimo determinando-se um intervalo a ser considerado. Dentro da tolerância de 20% não foi necessário eliminar nenhuma amostra, indicando que a amostragem é extremamente representativa.

Aplicando o método, multiplicando o valor da média, pela área do imóvel avaliando, temos que o valor é de: $R\$ 2.152,28 \times 55 \text{ m}^2 = R\$ 101.157,16$.

Arredondando conforme orientações da ABNT (até $\pm 1\%$) temos o valor de 102.168,73.

VALOR FINAL HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:
R\$ 102.168,73



18. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supra mencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos situam-se nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

O valor médio estimado: R\$ 102.168,73, podendo ser negociado conforme os limites abaixo:

Limite inferior: R\$ 97.060,29

Limite superior: R\$ 107.276,70

Percentual de variação de mais ou menos 5%.

**VALOR FINAL DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO: R\$ 102.168,73
(cento e dois mil, cento e sessenta e oito reais e setenta e três centavos)**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

JOSÉ ROBERTO ALVES
CRECI/SP 226117-F



JOSÉ ROBERTO ALVES – CRECISP 226117-F

20. ANEXOS

Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: JOSÉ ROBERTO ALVES
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 226117-F - 2ª Região (São Paulo)
- CNAI: 39749
- Endereço: Rua Augusto Cesar Vanucci 164, Alvorada – Piracicaba, SP
- Telefone: (19) 97423.7700
- E-mail: caxuxo@creci.org.br / caxuxo59@gmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como analista de avaliação desde 2015;
MODELO GESTÃO IMOBILIÁRIA
TRIANON NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
PDN IMÓVEIS
- Experiência na área Imobiliária como PERITO JUDICIAL desde 2021;

Formação Acadêmica

UNIVERSIDADE METODISTA DE PIRACICABA

- Desenhista Projetista – 1978/1981

CRECI-SP

- Conclusão de Curso de Avaliação Imobiliária – 2021
- Conclusão de Curso de Perito Judicial – 2021



MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e ações

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula 123.636 **Ficha** 01

20 de janeiro de 2021

ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-6

APARTAMENTO, localizado no condomínio denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA II, com frente para a Avenida Aureliano Fernandes de Araújo Neto - Gonzaga, nº 571, Bairro Vale do Sol, do município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com direito ao uso de 1 VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA, a ser definida por SORTEIO, cujo empreendimento foi levado a efeito em terreno com área total de 24.141,144 m², a saber:

Apartamento	42	Área privativa	47,320m²
Pavimento	3ª	Área comum	72,276m²
Bloco	18	Área total	119,596m²
		Fração ideal	0,3333%

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21ª andar - Ed. Matriz, Bairro Asa Sul, Brasília-DF, CNPJ/MF nº. 03.190.167/0001-50.

CADASTRO MUNICIPAL: Setor 54, Quadra 0115, Lote 0335, CPD 1580538 (em área maior).

REGISTROS/AVERBAÇÕES ANTERIORES:

Nº do Ato	Matrícula	Data	Ato Correspondente
R.5	M.98.475	06/08/2014	Aquisição (Compra e Venda)
Av.6	M.98.475	06/08/2014	Restrições decorrentes de Arrendamento Residencial - PAR/FAR
Av.7	M.98.475	20/05/2021	Retificação "ex officio" (proprietário/R.5)
R.11	M.98.475	20/01/2021	Instituição e Especificação

Protocolo nº 409.790 de 23/12/2020

Selo Digital: 111518310000000278717218

Escritor Responsável: Liliana B. M. Amaral

Assinatura do Escritor Impressor:

Mariela R. C. Moura
Mariela R. C. Moura
Escritor

Av. 1 - 10 de janeiro de 2021.

REMISSÃO - RESTRIÇÕES DECORRENTES DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR / FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR

Procede-se a presente para constar a REMISSÃO das RESTRIÇÕES elencadas na averbação nº 6 na Matrícula nº 98.475:

Av. 6 - 6 de agosto de 2014 - RESTRIÇÕES DECORRENTES DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR / FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR - O imóvel desta matrícula destina-se ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, de que trata a Lei federal 10.188/2001, administrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, como agente gestor. É lavrada a presente averbação, em atendimento ao disposto no artigo 2º, parágrafos 4º e 5º da Lei Federal nº 10.188/2001, para constar que sobre o imóvel matriculado incidem as

continua no verso

Validação digitalizada pelo SATC (www.registrobrasil.org.br/) e validada em 16/03/2023 18:21:48.

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula: **123.636** Folia: **01** Verso

1º primeiro registro de imóveis e ônus

Camarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

seguintes restrições: I - não integra o ativo da CEF; II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III - não compõe a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; V - não é passível de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o imóvel que compõe o empreendimento; nos termos dos instrumentos particulares com força de escritura pública referidos no registro anterior. Protocolo nº 132147 de 25/07/2014".

Protocolo nº 409.790 de 28/12/2020
Seio Digital: 1115183E1000000027902921X
Escrivente Responsável: Liliana B. M. Amaral
Assinatura do Escrevente Impressor:

[Assinatura]
Mariele N. C. Moura
Escrivente

Av. 2 - 20 de janeiro de 2021
INTERESSE SOCIAL
Conforme Decreto nº 15.338 datado de 18/11/2013, alterado pelos Decretos Municipais nº 15.532, datado de 18/02/2014, nº 15.868, datado de 17/10/2014 e nº 17.342 datado de 26/12/2017, o empreendimento foi aprovado pela municipalidade como de **INTERESSE SOCIAL**.

Protocolo nº 409.790 de 28/12/2020
Seio Digital: 111518331000000027902021X
Escrivente Responsável: Liliana B. M. Amaral
Assinatura do Escrevente Impressor:

[Assinatura]
Mariele N. C. Moura
Escrivente

PARA SIMPLES CONSULTA - NOVA

Validação digitalizada pelo SAI-C (www.registro.sp.org.br/validar.asp?n=183310231821X)

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Logradouro do imóvel: AURELIANO FERNANDES DE ARAUJO NETO - GONZAGA, 571

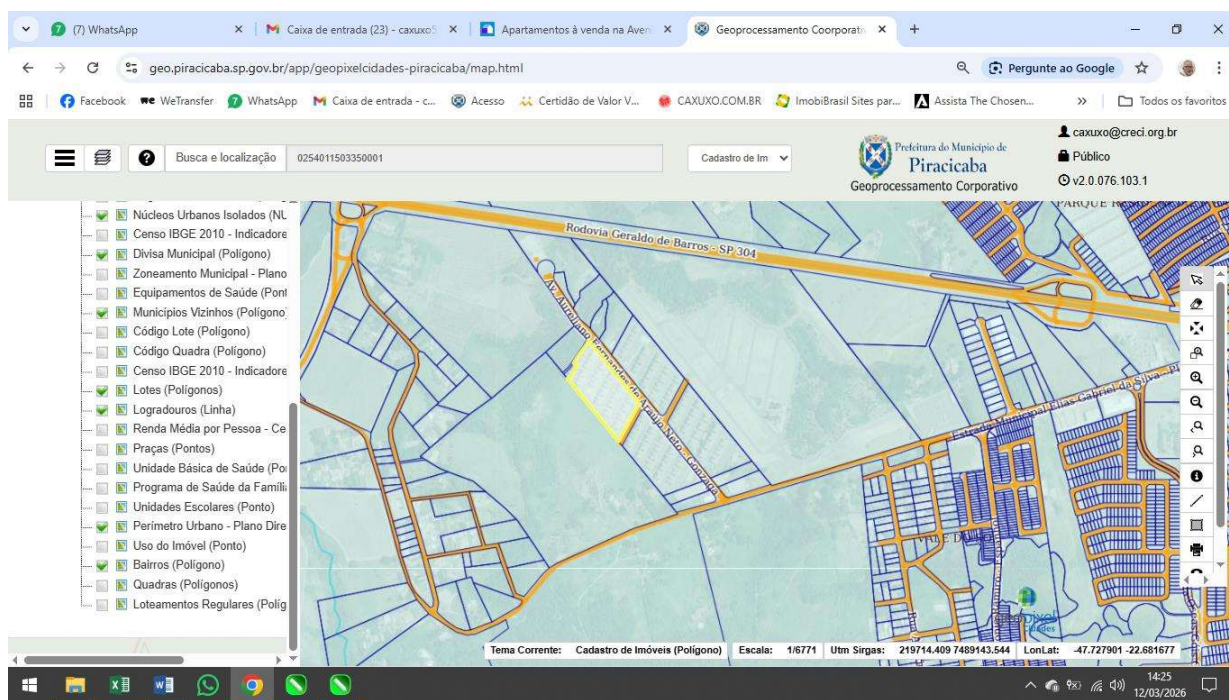
Complemento do imóvel: BLOCO 18 - APTO 42

Área terreno: 24.141,14

Área construída - Cadastro Imobiliário: 0,00

Loteamento: RESIDENCIAL VIDA NOVA

Bairro do imóvel: Vale do Sol



<https://geo.piracicaba.sp.gov.br/app/geopixelcidades-piracicaba/map.html>

Cayula

IPTU



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
R. Antônio Cunha Barbosa, 2233 - Chácara Nazare - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.638/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

VALORES DE IPTU - 2026

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 02.54.0125.0335.0000		I.C. REDUZIDO: 1500530	
LOGRADOURO: AVENIDA AURELIANO FERNANDES DE ARAUJO NETO - GONZAGA, Nº 371		COMPLEMENTO:	
BARRIO: VALE DO SOL	CEP: 13405-054	QUADRA:	LOTE:
LOTEAMENTO:		EDIFÍCIO: RESIDENCIAL VIDA NOVA II	
CONDOMÍNIO:			

LANÇAMENTO:

TRIBUTOS	DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)
		TOTAL (R\$)
		0,00

PARCELAS:

VENCIMENTO	PARCELA	PAGO	VALOR (R\$)
			TOTAL (R\$)
			0,00

Data de Impressão: 12/03/2025 10:08:25
 Desenvolvido por BRASIL INTELIÊNCIA E INFORMAÇÃO LTDA
Página 1 de 1

Capitão

TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS

TABELA DE VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS DO BUREAU OF INTERNAL REVENUE			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES OU MÉDIO	70
		FINO OU LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES OU MÉDIO	60
		FINO OU LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO OU SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO OU LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO OU SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO OU SIMPLES	30
	FÁBRICA		30
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I



TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

Idade em %		ESTADO DE CONSERVAÇÃO						
de vida	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

ELEMENTOS VALORIZANTES E ELEMENTOS DESVALORIZANTES

TABELA DE FATORES CORRETIVOS VALORIZANTES E DESVALORIZANTES	
TERRENO	FATOR
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1.00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

Nesta tabela, a primeira coluna, intitulada TERRENO, descreve características do terreno, e na segunda coluna, intitulada FATOR, o respectivo fator corretivo. Para a aplicação desses fatores basta multiplicar o valor do imóvel por esse fator correspondente à situação do terreno.

TABELA DE FATORES CORRETIVOS SOBRE CONSISTÊNCIA DO TERRENO	
CONSISTÊNCIA DO TERRENO	FATOR
Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável	0,90
Terreno contíguo a córrego	0,80
Terreno inundável	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

Nesta tabela, a lógica dos cálculos é absolutamente a mesma que na tabela anterior. A diferença é o elemento a ser levado em consideração, que neste caso é como o terreno lida com a água, sendo que a situação padrão aqui é o terreno seco.



TABELA DE FATORES VALORIZANTES POR FRENTES MÚLTIPLAS	
EDIFICAÇÃO	FATOR
Padrão Popular	1,10
Padrão Médio	1,10
Padrão Alto	1,05

Nesta tabela, estão sendo consideradas as edificações e não somente o terreno. E, em se tratando de valorização, o fator é superior a 1. Dessa forma, quando o fator é multiplicado pelo valor do imóvel, o resultado será um valor maior.



TERMO DE VISITAÇÃO PARA VISTORIA COM FINALIDADE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Qualificação do interessado(a):

SR. JOSÉ LUIZ MEDINA

Pelo presente instrumento, o(a) acompanhante acima indicado, declara que nesta data o imóvel acima foi visitado pelo Corretor de Imóveis JOSÉ ROBERTO ALVES, CreciSP-226117-F, para realizar vistoria com a finalidade de dar seguimento à atividade de Avaliação Imobiliária, tendo, depois de observadas as condições, sido deixado o imóvel tal qual encontrado.

Em declaração de verdade, o(a) acompanhante e o(a) Corretor(a) de Imóveis firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Piracicaba, 12 de MARÇO de 2026

JOSÉ LUIZ MEDINA

(interessado)



JOSÉ ROBERTO ALVES

CRECISP-226117-F

(Corretor de Imóveis)



CARTA DE APRESENTAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Piracicaba, 12 de MARÇO 2026

Ao

SR. JOSÉ LUIZ MEDINA

Ref. Apresentação de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

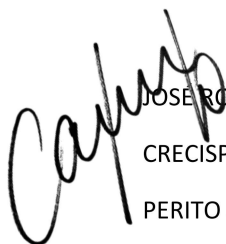
Prezado Senhor,

Sirvo-me do presente, com base na Resolução COFECI nº 1066/07 e do Ato Normativo COFECI nº 001/11, apresentar o resultado da Avaliação Imobiliária do imóvel sito à TRAVESSA BAPTISTA FORMAGGIO, Nº 120, DOIS CÓRREGOS - PIRACICABA/SP - CEP: 13420-834, circunstanciado no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nº JRA 2026-011, contendo 27 páginas, declarado ao CRECISP conforme SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 089286, 26 de dezembro de 2024.

O presente parecer foi elaborado levando-se em consideração as condições do citado imóvel, observadas quando da vistoria, tendo sido aplicado o método comparativo direto de dados de mercado por pesquisa de imóveis com características e atributos comparáveis, conforme transações no mercado imobiliário da região.

Agradecendo a confiança despendida, aproveito o ensejo para elevar votos de estima e consideração, colocando-me à disposição, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



JOSÉ ROBERTO ALVES

CRECISP 226117-F

PERITO JUDICIAL

Código: 83F4-68E1-6CA7-52B1

CNAI 39749



Recebido por quem dá ciência

Nome: _____

R.G.: _____

Data: ____/____/____

Assinatura: _____



Anexo V**C O F E C I****2ª Região - São Paulo****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Jose Roberto Alves, CPF nº 95973010830, RG nº 8493408-6 SSP/SP, CRECI nº 226117, Endereço: Augusto Cesar Vanucci 164 Jardim Alvorada, Piracicaba-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: JOSÉ LUIZ MEDINA

PIRACICABA-SP , 12 de Março de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 126619



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 126619, 12 de Março de 2026

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Com fundamento na pesquisa mercadológica realizada e considerando que o IMÓVEL AVALIADO encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, tais como gravames, hipotecas, ações, títulos ou quaisquer outras restrições que possam comprometer ou impedir sua livre e regular negociação, CONCLUIO que o imóvel, conforme descritivo abaixo:

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula
123.636

Ficha
01

20 de janeiro de 2021

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

APARTAMENTO, localizado no condomínio denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA II**, com frente para a **Avenida Aureliano Fernandes de Araújo Neto - Gonzaga, nº 571, Bairro Vale do Sol**, do município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com direito ao uso de **1 VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA**, a ser definida por **SORTEIO**, cujo empreendimento foi levado a efeito em terreno com área total de **24.141,144 m²**, a saber:

Apartamento	42	Área privativa	47,320m²
Pavimento	3º	Área comum	72,278m²
Bloco	18	Área total	119,598m²
		Fração ideal	0,3333%

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar - Ed. Matriz, Bairro Asa Sul, Brasília-DF, CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50.

CADASTRO MUNICIPAL: Setor 54, Quadra 0115, Lote 0335, CPD 1580538 (em área maior).

apresenta, na data-base desta avaliação e conforme o estado de conservação em que se encontra, o valor de mercado de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

Considerando tratar-se de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, cujo embasamento decorre de dados e informações obtidos junto ao mercado imobiliário local, mediante a aplicação do método comparativo com imóveis de características físicas, construtivas e de localização equivalentes, o valor apurado está sujeito a uma margem de variação estimada de até 10% (dez por cento), para mais ou para menos (-10% a +10%), em razão das variações inerentes à dinâmica do mercado imobiliário e aos interesses das partes envolvidas.

Piracicaba, 11 de março de 2026.

Justina dos Santos Neta Fioravante

Justina dos Santos Neta Fioravante – CRECI/SP 142115-F