

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSÉ DAVANAGIS (CARREGADOR) e publicado no sistema do PJe. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021895-80.2023.8.26.0451 e código EwtnXKQd.

ÍNDICE

1.	DO REQUIRENTE	03
2.	DOS PROPRIETÁRIOS	03
3.	DO IMÓVEL	03
4.	DA AVALIAÇÃO	03
4.1	Da Finalidade	04
4.2	Da Localização	04
4.2.2	Google Satellite	04
4.3	Das Benfeitorias	05
4.4	Das Melhorias Públicas	05
4.5	Do Mapa	05
4.5.1	Google Satellite	05
4.6	Dos Documentos	06
4.6.3	Matricula	06
4.6.4	Certidão de Valor Venal	13
4.7	Da Vistoria	14
4.8	Das Fotos	14
4.8.1	Fachada	14
4.8.2	Garagem	15
4.8.3	Sala	16
4.8.4	Cozinha	16
4.8.5	Corredor	17
4.8.6	Dormitório I	18
4.8.7	Dormitório II	18
4.8.8	Wc Social	19
4.8.9	Dormitório Suite	20
4.8.10	Wc Suite	20
4.8.11	Lavanderia	21
4.8.12	Quintal	22
4.8.13	Oficina	23
4.9	Da Metodologia	24
4.10	Dos Valores	25
4.10.2	Venda	25
5	DAS CONSIDERAÇÕES E CONCLUSÃO	25

Pelo presente Laudo de Avaliação de Análise Mercadológica (o "LAUDO DE AVALIAÇÃO").

1. DO REQUERENTE

- 1.1 **ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, aposentado, maior, capaz, portador da Cédula de Identidade (a "CIRG") nº 12.651.712-5 SSP/SP, e devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (a "CPF/MF") sob nº 016.409.158-00, residente e domiciliado Rua Artur Azevedo Ribeiro, nº 355, no Bairro Jardim Diamante, na Cidade de Piracicaba, no Estado de São Paulo, CEP. 13.412-128, qualidade de requerente, designado, doravante e abreviadamente, por (o "REQUERENTE").

2. DOS PROPRIETÁRIOS

- 2.1 **ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, aposentado, maior, capaz, portador da Cédula de Identidade (a "CIRG") nº 12.651.712-5 SSP/SP, e devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (a "CPF/MF") sob nº 016.409.158-00, residente e domiciliado Rua Artur Azevedo Ribeiro, nº 355, no Bairro Jardim Diamante, na Cidade de Piracicaba, no Estado de São Paulo, CEP. 13.412-128, qualidade de proprietário, designado, doravante e abreviadamente, por (o "PROPRIETÁRIO").
- 2.2 **IRACILDE TERESINHA MONTANARI DE OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, do lar, maior, capaz, portadora da Cédula de Identidade (a "CIRG") nº 10.838.373-8 SSP/SP, e devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (a "CPF/MF") sob nº 017.132.148-06, residente e domiciliada Rua Romilda Cotrim do Nascimento, nº 115, no Bairro Jardim Diamante, na Cidade de Piracicaba, no Estado de São Paulo, CEP. 13.412-127, qualidade de proprietária, designado, doravante e abreviadamente, por (a "PROPRIETÁRIA").

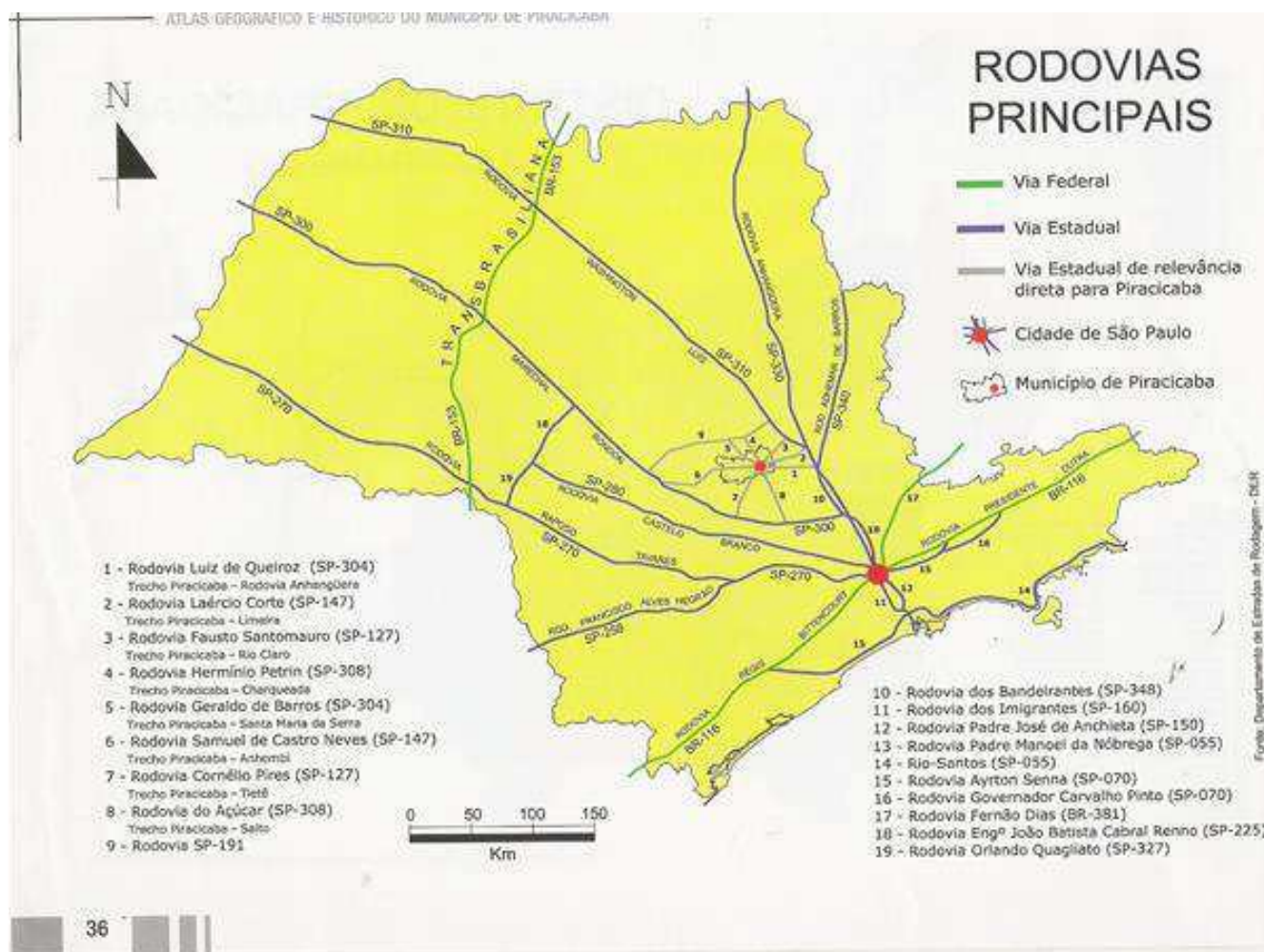
PROPRIETÁRIO e **PROPRIETÁRIA** também designado, doravante e abreviadamente, isoladamente, apenas por (o(a) "PROPRIETÁRIO(A)") e, conjuntamente, por (os "PROPRIETÁRIOS").

REQUERENTE e **PROPRIETÁRIOS** também designado, doravante e abreviadamente, isoladamente, apenas por (a "PARTE") e, conjuntamente, por (as "PARTES").

3. DO IMÓVEL

- 3.1 Os **PROPRIETÁRIOS** são senhores, únicos e legítimos proprietários do **IMÓVEL** em condomínio, devidamente registrado e especificado na Matricula sob nº 49.338 do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba/SP (o "1º CRI") (a "MATRICULA"), a qual fica situado na Rua Artur Azevedo Ribeiro, nº 355, no Bairro Jardim Diamante, na Cidade de Piracicaba, no Estado de São Paulo, CEP. 13.412-128, bem como, o Imposto Predial Terreitorial Urbano (o "IPTU") é cadastrado na Prefeitura do Município de Piracicaba/SP (a "PREFEITURA") como: Setor: 39- Quadra: 0059 - Lote: 0069 - SubLote: 0000 - CPD: 1177813, com 282,62 m² (duzentos e oitenta e dois metros quadrados virgula sessenta e dois centésimo de metros quadrados) de área territorial e 142,44 m² (cento e quarenta e dois metros quadrados virgula quarenta e quatro centésimo de metros quadrados) de área construída (o "IMÓVEL").

4. DA AVALIAÇÃO



4.2.4 O IMÓVEL fica cerca de 3,4 km (três vírgula quatro quilômetros) da Igreja Paroquia Imaculada Conceição, 3,6 km (três vírgula seis quilômetros) do Shopping Piracicaba/SP, 6,0 km (seis quilômetros) do principal Centro Comercial da Cidade, e 6,2 km (seis vírgula dois quilômetros) do Escola Superior de Agricultura “Luiz de Queiroz” – Universidade de São Paulo (a “ESALQ/USP”).

4.3 Das Benfeitorias

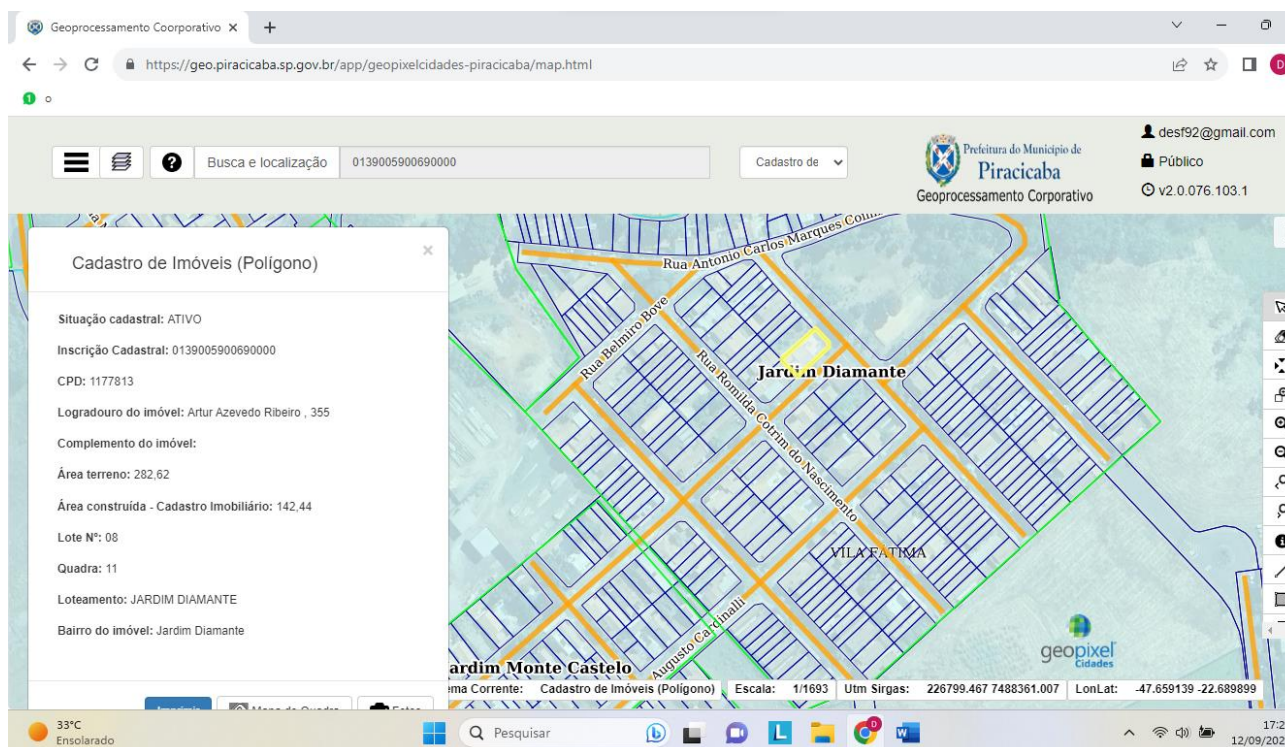
4.3.1 Foi checado todas as características físicas do IMÓVEL em relação aos vizinhos, sua vocação e possibilidades, como produto em oferta, para o mercado comprador.

4.4 Das Melhorias Públicas

4.4.1 A região do Bairro do IMÓVEL é servida por todos os melhoramentos públicos e infraestruturas existentes na Cidade, contando com pavimento, calçamento, distribuição de rede de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, internet, iluminação pública, coleta de lixo, inclusive, transporte coletivo com fácil acesso as ruas, avenidas, rodovias da Cidade.

4.5 Do Mapa

4.5.1 Google Satellite. Disponível em: <https://geo.piracicaba.sp.gov.br/app/geopixelcidades-piracicaba/map.html>. Acesso em 12/09/2023 (12 de setembro de 2023).



4.6 Dos Documentos

- 4.6.1 A **REQUERENTE** forneceu a **MATRICULA, CERTIDÃO DE VALOR VENAL** para a realização do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** (os “**DOCUMENTOS**”).
- 4.6.2 Para o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o **IMÓVEL** foi considerado inteiramente livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus judicial ou extrajudicial de caráter real, pessoal ou fiscal, impostos e taxas, inclusive, não está dado como garantia ou hipoteca de qualquer natureza, e não está relacionado a nenhum processo onde a posse e a propriedade deste **IMÓVEL** esteja sendo discutida judicialmente, e/ou outro problema que prejudique o seu bom uso ou comercialização, sendo, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.
- 4.6.3 Matrícula sob nº 49.338 emitida pelo 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba/SP em 12/09/2023 (12 de setembro de 2023)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba - Cep: 13414-900

CNM: 111518.2.0049338-54

MATRÍCULA N.º 49.338

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

MATRÍCULA N.º 49.338

Data Piracicaba, 9 de maio de 1.991
Oficial *[Assinatura]*

IMÓVEL

LOTE DE TERRENO sob n. 08 (oito) da quadra 11 (onze), do loteamento denominado "JARDIM DIAMANTE", situado no Bairro do Guamium, em Vila Rezende, desta cidade, com frente para a Rua Sete lado ímpar, onde mede em reta - três metros; daí segue catorze metros e treze centímetros em curvatura - na confluência com a Rua Dois, e por esta segue em reta mais dezesseis metros; do lado oposto a esta rua mede vinte e cinco metros e confronta com o lote 09; e nos fundos mede doze metros e confronta com o lote 07; contendo uma área de 282,62 metros quadrados, localizado na quadra com plotada pelas ruas Três, nove e seis. Cadastrado na Prefeitura local, no Dist. 01, Setor 39, quadra 59, lote 069. PROPRIETÁRIA: RAF-IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA., legalmente constituída, com sede em Jau, deste Estado à Travessa Veríssimo, 210-A, sala 2, inscrita no CGC/MF. 49.114.580/0001 37. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n. 72.659. Piracicaba, 9 de maio de de 1.991.0 Escr. *[Assinatura]*; OFICIAL, *[Assinatura]*.

R. 1- 49.338. Piracicaba, 9 de maio de 1.991. Por Escritura de venda e compra, datada de 15 de março de 1.990, do 1.º Cartório de Notas, desta cidade, Livro 1116, fls. 191, pela qual a firma RAF-IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA., já qualificada, transmitiu o imóvel da matrícula supra; a ARMANDO GOIA, brasileiro, frezador, mecânico, portador do RG. 10.510. - 241-SP e CPF/MF. 722.482.628-68, casado sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, com d. ELISA SOARES GOIA (brasileira), do lar, filha de Pedro Soares Barbosa e de d. Andreolina Bueno de Camargo, domiciliado e residente nesta cidade, à Rua Jordão Martins, 214, pelo preço de CR\$ 13,04. Valor venal: CR\$ 88.971,60. Escrivente, *[Assinatura]*; OFICIAL, *[Assinatura]*.

R. 2-49.338 - Piracicaba, 09 de novembro de 1992. Por escritura pública de compra e venda, datada de 08 de outubro de 1992, do 1.º Cartório de Notas, desta cidade, livro 1157, fls. 081, os vendedores ARMANDO GOIA, - mecânico, portador da cédula de identidade RG. nº 10.510.241-SP e do - cic. nº 722.482.628-68 e sua mulher ELISA SOARES GOIA, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei Federal nº 6.515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, alienaram o imóvel objeto da matrícula supra, a 1) SILVIA REGINA DE CASTRO, brasileira, separada judicialmente, auxiliar de enfermagem, portadora da cédula de identidade RG. nº 11.399.897-SP e do cic. nº 964.611.958-15, do miciliada e residente nesta cidade, 2) BENEDITO ANTONIO BAPTISTINI, brasileiro, ajudante geral, portador da cédula de identidade RG. nº 5.067.022-SP e do cic. nº 556.425.608-59, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei Federal 6.515/77, com Rosângela Aparecida da Bandoria da Silva Baptistini (brasileira, do lar, cic. nº 015.900.768 26), domiciliado e residente nesta cidade, pelo preço de Cr\$3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil cruzeiros). Cadastrado na Prefeitura Municipal local no Dist. 01, setor 39, quadra 0059, lote 0069, OF. nº 117. 781.3. O escrevente, *[Assinatura]*. Oficial, *[Assinatura]*.

R. 3-49.338 - Piracicaba, 09 de agosto de 1993. Por escritura pública de compra e venda, datada de 06 de agosto de 1993, do 2.º Cartório de Notas, desta cidade, livro 754, fls. 106, a vendedora SILVIA REGINA DE CASTRO, - brasileira, separada judicialmente, auxiliar de enfermagem, portadora do RG. nº 11.399.897-SP/SP, inscrita no CPF sob nº 964.611.958-15, residente e domiciliada nesta cidade, alienou parte ideal, correspondente, exatamente a 50% (cincoenta por cento) do imóvel objeto da matrícula supra, a VANDA APARECIDA DE SOUZA SANTOS, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 27.522.075-8-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 577.985.246-49, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com José Claudio dos Santos (auditor, RG. 14.119.108-SSP/SP, - cic. nº 040.794.408-71) residente nesta cidade. VALOR: CR\$30.000,00. Escrivente, *[Assinatura]*. Oficial, *[Assinatura]*.

CONTINUA NO VERSO

Página: 0001/0005

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL (2)

Bel. LODOVICO TREVIZAN
OFICIAL

1.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Piracicaba - SP

11151-8 - AB 145355



11151-8-144001-154000-1122

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
 CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropiraira.com.br)
 Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
 Fone: (19) 3412 2260
 Piracicaba - Cep: 13414-900

CNM: 111518.2.0049338-54

MATRÍCULA Nº 49.338 (ficha 1 verso)

Av. 4 - 16 de março de 2006

DADOS PESSOAIS

Por requerimento formulado na certidão da escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local, em 30/11/1994, à folha 71 do livro 1.189, procede-se a presente para constar desta matrícula, que a proprietária **Rosângela Aparecida Bandória da Silva Baptistini**, é portadora da cédula de Identidade - RG 15.235.691-SSP/SP, como faz prova cópia autenticada do mencionado documento.

Protocolo nº 239.667, de 20/2/2006.

JOÃO CARLOS SETEM Escritor Autorizado	PAULO ROBERTO GAVA Substituto do Oficial
--	---

R. 5 - 16 de março de 2006

VENDA E COMPRA

Pela certidão da escritura referida na Av.4, os proprietários Benedito Antonio Baptistini e sua mulher Rosângela Aparecida Bandória da Silva Baptistini, domiciliados nesta cidade, onde residem, na Rua Professor Nelson Camponês do Brasil, nº 510, bairro do Piracicamirim; e Vanda Aparecida de Souza Santos e seu marido José Cláudio dos Santos, domiciliados nesta cidade, onde residem, na Travessa Padre Nóbrega, nº 139, Vila Rezende, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$1.500,00, a **JOÃO LUIS MONDONI**, contador, RG 12.650.206-SSP/SP, CPF/MF 015.933.358-06, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1977, com **SILVIA APARECIDA ANIBAL MONDONI**, do lar, RG 19.443.671-SSP/SP, CPF/MF 049.388.278-24, brasileiros, domiciliados nesta cidade, onde residem, na Rua Paschoal D'Abronzio, nº 184, Vila Algodão.

Protocolo nº 239.667, de 20/2/2006.

Valor venal atualizado: R\$3.968,19.

JOÃO CARLOS SETEM Escritor Autorizado	PAULO ROBERTO GAVA Substituto do Oficial
--	---

Av. 6 - 26 de julho de 2006

CORREÇÃO DO REGIME DE BENS

Por requerimento formulado na escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas local, em 11/4/2006, às páginas 173/175 do livro 528, procede-se a presente para constar desta matrícula, que os proprietários **João Luis Mondoni** e sua mulher **Silvia Aparecida Anibal Mondoni**, são casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1977, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob o nº 4.658, no livro 3 - Auxiliar, nesta serventia, e não como ficou consignado no R.5.

Protocolo nº 242.858, de 20/7/2006.

JOÃO CARLOS SETEM Escritor Autorizado	PAULO ROBERTO GAVA Substituto do Oficial
--	---

R. 7 - 26 de julho de 2006

VENDA E COMPRA

Pela escritura referida na Av.6, os proprietários João Luis Mondoni e sua mulher Silvia Aparecida Anibal Mondoni, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$4.000,00, a **ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA**, pedreiro, RG 12.651.712-SSP/SP, CPF/MF 016.409.158-00,

continua ficha 2

Página: 0002/0005

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO GAVA, Substituto do Oficial, e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 22/07/2006, sob o número WPPAA25702975263. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001895-80.2028.8.26.0451 e código P4VWYKQD.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba - Cep: 13414-900

CNM: 111518.2.0049338-54

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

**Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

Matrícula
49.338

Ficha
02

26 de julho de 2006

casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1977, com **IRACILDE TERESINHA MONTANARI DE OLIVEIRA**, do lar, RG 10.838.373-8-SSP/SP, CPF/MF 017.132.148-06, brasileiros, domiciliados nesta cidade, onde residem, na Rua Romilda Cotrim do Nascimento, nº 115, Jardim Diamante. Protocolo nº 242.858, de 20/7/2006. Valor venal atualizado: R\$3.949.39.

JOÃO CARLOS SETEM
Escritor Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av. 8 - 14 de agosto de 2007

DENOMINAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS

Da certidão, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 11/05/2001, arquivada neste registro em pasta própria, procede-se a presente para constar desta matrícula, que a Rua 2, passou a denominar-se Rua **Artur Azevedo Ribeiro** (Lei nº 3.833/94); Rua 3, passou a denominar-se Rua **Belmiro Bove** (Lei nº 3.834/94); Rua 6 passou a denominar-se Rua **Romilda Cotrim do Nascimento** (Lei 3.832/94) e Rua 7, passou a denominar-se Rua **Paulo da Silva Farah** (Lei 3.830/94). Protocolo nº 251.673 de 02/08/2007.

PAULO ROBERTO MEDEIROS DE SOUZA
Escritor Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

R. 9 - 14 de agosto de 2007

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por Instrumento particular com caráter de escritura pública, firmado nesta cidade em 02/08/2007, os proprietários **ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA** e sua mulher **IRACILDE TERESINHA MONTANARI DE OLIVEIRA**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$56.293,44, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida desse mesmo valor, a qual será paga em 235 meses, sendo o valor total do primeiro encargo mensal de R\$769,89, com vencimento em 02/09/2007, com taxa anual de juros de 9,5689% e efetiva 10,0000%. Consta do título: o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do

continua no verso

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Piracicaba - SP

11151-8 - AB 145356



Página: 0003/0005



'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba - Cep: 13414-900

CNM: 111518.2.0049338-54

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
49.338

Ficha
02
Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

**Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

primeiro encargo mensal vencido e não pago. Consta ainda no título, que o financiamento destina-se a construção isolada do imóvel residencial a ser erigido no terreno desta matrícula; que o prazo para a construção é de 05 (cinco) meses, e que para efeito de leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$102.000,00, com todas as demais cláusulas e condições constantes do título.
Protocolo nº 251.673 de 02/08/2007.

Paulo Roberto Gava
PAULO ROBERTO GAVA
Escritor Autorizado

Paulo Roberto Gava
PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av. 10 - 1º de abril de 2008

CONSTRUÇÃO

Pelo requerimento firmado nesta cidade em 27 de dezembro de 2007, procede-se a presente para constar que no terreno desta matrícula, foi **EDIFICADO um prédio residencial**, com **142,44m²**, com frente para a rua Artur Azevedo Ribeiro, o qual recebeu o nº **355** (trezentos e cinquenta e cinco), conforme **VISTO DE CONCLUSÃO - ORDEM Nº. 2.502** (processo 14.358/2006), expedido pela Prefeitura Municipal local em 18 de dezembro de 2007, estando a obra regular perante o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, como consta na Certidão Negativa de Débito - CND nº 175192007-21029040 - CEI 50.307.00457/67, emitida em 27 de dezembro de 2007.

Valor atribuído à construção R\$75.000,00

Protocolo nº 257.158 de 24/03/2008.

LUIZ SÉRGIO GARRIDO
LUIZ SÉRGIO GARRIDO
Escritor Autorizado

Paulo Roberto Gava
PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Página: 0004/0005

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ SÉRGIO GARRIDO e PAULO ROBERTO GAVA, e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 12/04/2008, sob o número WPA25702975263. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021895-80.2028.8.26.0451 e código E4000000.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**
CNPJ/MF: 51.327.575/0001-54 (www.1registropira.com.br)
Shopping Piracicaba - Av. Limeira, 722, Piso L1
Fone: (19) 3412 2260
Piracicaba - Cep: 13414-900

Certifico, que a presente foi extraída em inteiro teor da matrícula nº. 49338, em forma reprográfica, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus, além do que dela consta.

"Certidão assinada apenas ao final, por conta da utilização do papel de segurança numerado sequencialmente e respectiva numeração das páginas constante do rodapé."

Oficial.....	R\$	40,91
Estado.....	R\$	11,63
SEFAZ.....	R\$	7,96
Reg. Civil....	R\$	2,15
Trib. Justiça:	R\$	2,81
Ao Município:	R\$	0,82
Ao Min.Púb....	R\$	1,96
Total.....	R\$	68,24

Piracicaba-SP, 12 de setembro de 2023.
Emitida as 12:26:12 horas.

Elisabeth Racosta - Escrevente

Pedido de certidão nº: 397377

Controle:



975310

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1115183C3000000060585923P

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Piracicaba - SP

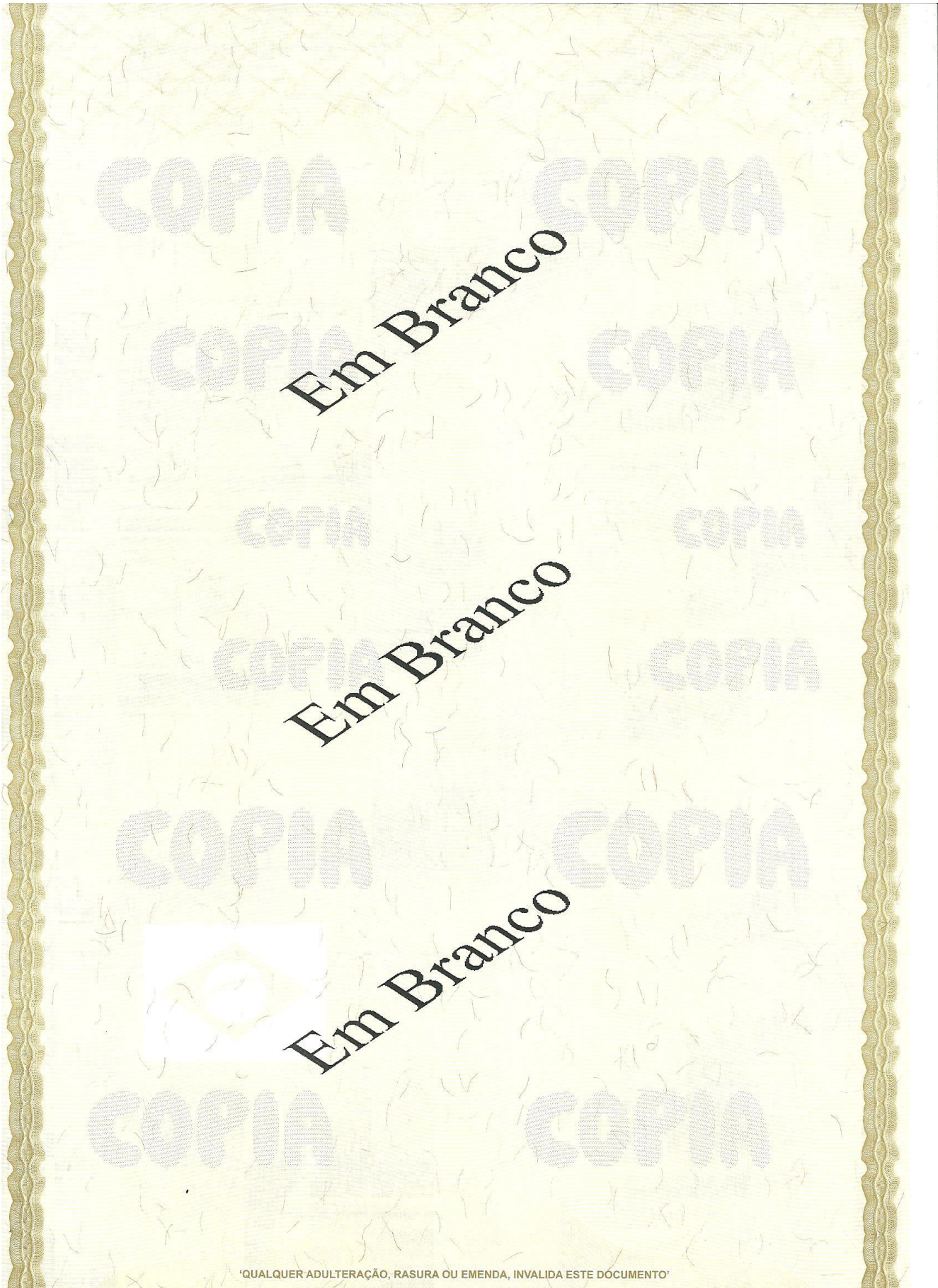
11151-8 - AB 145357



11151-8-144001-154000-1122



'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'



4.6.4 Certidão de Valor Venal do Ano de 2023 do CPD sob nº 1177813 emitido pela Prefeitura do Município de Piracicaba/SP em 12/09/2023 (12 de setembro de 2023)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2023

Nº: CVV-187434/2023
Chave: 36916A3D

Certifico que, ao imóvel situado a RUA ARTUR AZEVEDO RIBEIRO, Nº 355, JARDIM DIAMANTE - PIRACICABA/SP - **CEP:** 13412-128, propriedade de ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA, com 282,62 (m²) de área territorial, 142,44 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.39.0059.0069.0000 | 1177813, foi atribuído para o exercício de **2023** o valor venal de **R\$ 123.167,48 (Cento e Vinte e Três Mil, Cento e Sessenta e Sete Reais e Quarenta e Oito Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA

PROPRIETÁRIO:
COMPROMISSÁRIO:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.39.0059.0069.0000

LOGRADOURO: RUA ARTUR AZEVEDO RIBEIRO, Nº 355

BAIRRO: JARDIM DIAMANTE

CEP: 13412-128

I.C. REDUZIDO: 1177813

COMPLEMENTO:

QUADRA: 11

LOTE: 08

BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO CARTÓRIO

M 5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)

5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)

MATRÍCULA

49338

REGISTRO

9

AVERBAÇÃO

10

DATA MATRÍCULA

DATA MATRICES

VALOR VENAL:

TERRENO: 282,62 (m²) | R\$ 25.342,54 (Vinte e Cinco Mil, Trezentos e Quarenta e Dois Reais e Cinquenta e Quatro Centavos)

EDIFICAÇÃO: 142,44 (m²) | R\$ 97.824,94 (Noventa e Sete Mil, Oitocentos e Vinte e Quatro Reais e Noventa e Quatro Centavos)

TOTAL: R\$ 123.167,48 (Cento e Vinte e Três Mil, Cento e Sessenta e Sete Reais e Quarenta e Oito Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 127.233,14 (Cento e Vinte e Sete Mil, Duzentos e Trinta e Três Reais e Quatorze Centavos)

(Parágrafos 1º e 2º do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 12 de Setembro de 2023

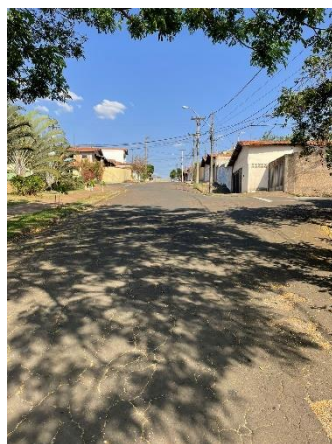
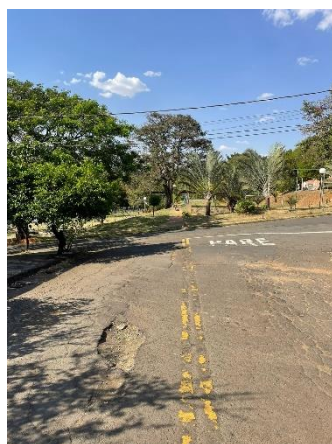


4.7 Da Vistoria

4.7.1 Dirigindo-se ao **IMÓVEL** acompanhado pelo **REQUERENTE** procedeu a **Vistoria** do **IMÓVEL** em **12/09/2023 (12 de setembro de 2023)**, produzindo as fotografias digitais apresentadas na **Cláusula 4.8 – Das Fotos – infra citada – desde LAUDO DE AVALIAÇÃO**, as quais ilustram e concedem boa noção do **IMÓVEL** em questão.

4.8 Das Fotos

4.8.1 Fachada





4.8.2 Garagem



4.8.3 Sala

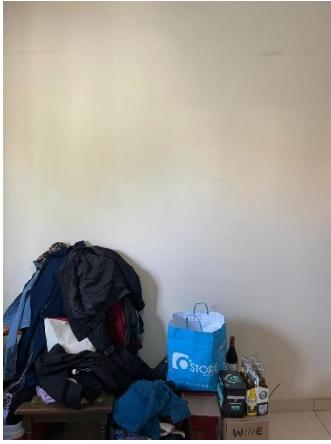
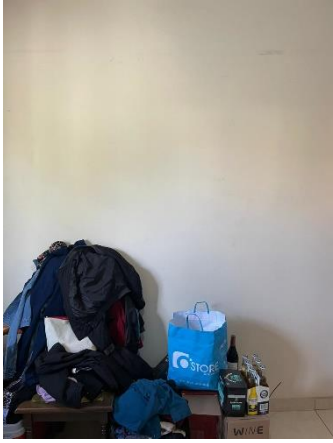


4.8.4 Cozinha



4.8.5 Corredor





4.8.8 Wc Social





4.8.11 Lavanderia



4.8.12 Quintal





4.8.13 Oficina





4.9 Da Metodologia

- 4.9.1 A **Metodologia** a ser utilizada será alicerçada em pesquisa de mercado, envolvendo comparativos ofertados e transações efetivas no livre mercado imobiliário da região, levando em conta suas características e atributos que exerçam influencia no valor como medida do terreno, construção, infraestrutura do local, padrão de construção, acabamento, característica do terreno.
- 4.9.2 Dessa maneira, para determinar o valor do **IMÓVEL** optou-se pelo **Método Comparativo Direito de Dados de Mercado** (o "**MCDDM**") com aplicação de fatores de correção, quando necessário, para determinar o valor do terreno, bem como, o valor da construção, ou seja, resultando no valor total do **IMÓVEL**.

4.10 Dos Valores

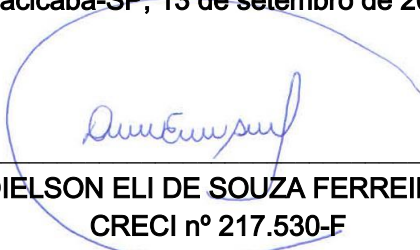
- 4.10.1 Os valores dos imóveis oferecidos em anúncios nas mídias sociais, bem como, **Websites das Imobiliárias** para venda e efetivamente vendidos, em locais próximos e/ou semelhantes e características de usos semelhantes possibilitou se apurar que:
- 4.10.2 O valor mercadológico do **IMÓVEL** para **VENDA** é de **R\$ 454.452,00 (quatrocentos e cinquenta quatro mil e quatrocentos e cinquenta e dois reais)** em **13/09/2023 (13 de setembro de 2023)**.

5. DAS CONSIDERAÇÕES E CONCLUSÃO

- 5.1 Este **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em torno do **IMÓVEL** em análise, trata-se de grande desenvolvimento imobiliário em implantação (aprovação/instalação/comercialização), com grande vocação comercial e interesse da população piracicabana de instalação nesta região, projetos urbanísticos tais como verticalização e horizontalização de moradias, condomínios e comercios locais, reforçando atratividade especial para investimentos, com grandes perspectiva de valorização futura, devido está localizada num vetor de excelente crescimento.
- 5.2 Portanto, atendendo solicitação da **REQUERENTE** foi **avaliado** o **IMÓVEL** após realizar ampla pesquisa de mercado, coleta de informações com moradores da região do **Bairro** e pareceres dos operadores do mercado imobiliário da **Cidade**, bem como, análise das documentações apresentadas com o objetivo de alcançar os elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado do **IMÓVEL** para **VENDA** no valor de **R\$ 454.452,00 (quatrocentos e cinquenta quatro mil e quatrocentos e cinquenta e dois reais)** em **13/09/2023 (13 de setembro de 2023)** através desse **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.
- 5.3 Também, considera-se um abatimento de **5% (cinco por cento)** no valor real publicado para os imóveis referências de anúncio, entendendo que é a margem pertinente a um possível negociação, tal como, por tratar-se de um **LAUDO DE AVALIAÇÃO** expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localizações social econômica semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até **10% (dez por cento)** nos valores acima expressos **-10% (menos dez por cento)** a **+10% (mais dez por cento)**, diante dos interesses inerentes do próprio mercado de seus proprietários.
- 5.4 Isto posto, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **DIELSON ELI DE SOUZA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, maior, capaz, portador da Cédula de Identidade (a "**CIRG**") nº 49.022.997-9 SSP/SP, e devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (a "**CPF/MF**") sob nº 366.121.988-00, e regulamentado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (a "**CRECI**") nº 217.530-F, residente e domiciliado na Rua Pastor Albanir Alves de Assis, nº 668, no Bairro Altos de São Francisco, na Cidade de Piracicaba, no Estado de São Paulo, CEP. 13.409-112 (o "**CORRETOR**"), assina e certifica este **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, que foi elaborado de acordo com o **Artigo 3º da Lei de Corretagem Imobiliária nº 6.530/78** referente ao **IMÓVEL**.
- 5.5 Desde já agradeço antecipadamente a oportunidade de preparar e apresentar este **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, bem como, coloco-me à disposição para esclarecer as eventuais dúvidas que se façam necessário.

Piracicaba-SP, 13 de setembro de 2023.

CORRETOR



 DIELSON ELI DE SOUZA FERREIRA
 CRECI nº 217.530-F

[A presente página de assinaturas é parte integrante e indissociável do Laudo de Avaliação de Análise Marcadológica assinado pelo Dielson Eli de Souza Ferreira em 13/09/2023 (13 de setembro de 2023)]