



DIÁRIO OFICIAL

Piracicaba, SP • sexta-feira, 02 de outubro de 2026

ANO LVIII Nº 14.335

CADERNO SUPLEMENTAR I - Projeto de Lei

PROJETO DE LEI

Autoriza o Município de Piracicaba a desincorporar da classe de bens de uso comum do povo e incorporar à classe de bens patrimoniais do Município, as áreas de sua propriedade que especifica, para posterior alienação nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, revoga a Lei nº 9.502/2020 e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Município de Piracicaba autorizado a desincorporar da classe de bens de uso comum do povo e incorporar à classe de bens patrimoniais do Município, as áreas de sua propriedade a seguir relacionadas e a aliená-las, de forma integral ou parcial, mediante licitação, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2.021 e suas alterações, conforme matrículas e laudos de avaliação que ficam fazendo parte integrante desta Lei e que assim se descrevem:

Região Leste:

I - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento “Residencial Monte Alegre”, no Bairro Monte Alegre, Piracicaba-SP, com frente para a Avenida 01, atualmente denominada Alameda Leônidas de Almeida Leme, com área de 26.058,85 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.11.0037.0073.0000 e CPD nº 1547484, conforme Matrícula nº 84.108 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 284/2025;

II - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Terras do Sinhô II, no Bairro Piracicamirim (classificado pelo Plano Diretor de Desenvolvimento (PDD) como bairro Morumbi), Piracicaba-SP, com frente para a Rua 06, atualmente denominada Rua Segisfredo Paulino de Almeida, com área de 2.617,37 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.15.0044.0200.0000 e CPD nº 1555242, conforme Matrícula nº 90.519 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 285/2025;

III - Imóvel destinado à Área Institucional, da quadra B, situado no Loteamento Residencial e Comercial Villa D'Itália II, no Bairro Pompéia, Piracicaba-SP, com frente para a Avenida Pompéia, com área de 2.308,60 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.17.0635.0021.0000 e CPD nº 1612694, conforme Matrícula nº 124.940 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 287/2025;

IV - Imóvel destinado à Área Institucional I, situado no Loteamento Residencial Campos do Conde, no Bairro Taquaral, Piracicaba-SP, na confluência das Avenida 01 e Avenida 02, atualmente denominada Avenida Luiz Consolmagno Filho e Avenida João Baptista Franco, com área de 27.249,12 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.62.0066.0204.0000 e CPD nº 1575510, conforme Matrícula nº 100.592 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 288/2025;

V - Imóvel destinado à Área Institucional II, situado no Loteamento Residencial Campos do Conde, no Bairro Taquaral, Piracicaba-SP, com frente para a rua 06, atualmente denominada Rua Carlos Luiz Santiago, com área de 4.356,16 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.62.0067.1233.0000 e CPD nº 1575516, conforme Matrícula nº 100.593 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 289/2025;

VI - Imóvel destinado à Área Institucional, localizada no Trecho 01 – Sistema Viário do Município de Piracicaba, atualmente denominada Avenida Professor José Ribeiro Borges, no Loteamento Jardim Residencial Unimep, situado no bairro Taquaral, com área de 8.766,91 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.62.0025.1056.0000 e CPD nº 1563474, conforme Matrícula nº 94.734 do 2º C.R.I. e Laudo de avaliação nº 191/2026;

VII - Imóvel destinado à implantação de equipamentos comunitários, localizada na Rua Professor Hugo Assmann, situado no bairro Taquaral, com área de 19.973,18 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.62.0003.0090.0000 e CPD nº 1581661, conforme Matrícula nº 106.939 do 2º C.R.I. e Laudo de avaliação nº 365/2025;

Região Norte:

VIII - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Industrial Uninorte II, no Bairro Água Santa, Piracicaba-SP, com frente para a Estrada Municipal PIR-052, atualmente denominada Estrada Municipal Primo Crivelari, com área de 6.539,745 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.12.0086.0662.0000 e CPD nº 1582074, conforme Matrícula nº 98.446 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 290/2025;

IX - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Conjunto Habitacional Comendador Mário Dedini, no Bairro Guamium (classificado pelo PDD como bairro Mário Dedini), Piracicaba-SP, com frente para a Rua 38, atualmente denominada Rua Francisca Tejero Barbosa, com área de 2.332,62 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.41.0093.0497.0000 e CPD nº 1388509, conforme Matrícula nº 54.745 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 291/2025;

X - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Park Monte Rey Etapa II, no Bairro Santa Terezinha (classificado pelo PDD como bairro Parque Residencial Piracicaba), Piracicaba-SP, entre as ruas 2, 7 e 15 atualmente denominadas Rua Francisco Medinilla San Martim, Rua Carmem Canhoela Ferrazzo e Rua Cupuaçu, respectivamente, com área de 6.049,24 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.51.0117.0321.0000 e CPD nº 1479539, conforme Matrícula nº 63.854 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 293/2025;

XI - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Jardim Pacaembu, no Bairro Santa Terezinha (classificado pelo PDD como bairro Parque Residencial Piracicaba), Piracicaba-SP, com frente para a Rua 02, atualmente denominada Rua Sônia Regina Torrezan, com área de 2.764,59 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.47.0398.0100.0000 e CPD nº 1549338, conforme Matrícula nº 81.456 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 294/2025;

XII - Imóvel destinado à Área Institucional I, situado no Loteamento Altos de São Francisco, no Bairro Santa Terezinha (classificado pelo PDD como bairro Parque Residencial Piracicaba), Piracicaba-SP, com frente para a Rua 12, atualmente denominada Rua Francisco Jorge Pedreira, com área de 3.920,83 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.51.0184.0299.0000 e CPD nº 1579643, conforme Matrícula nº 96.621 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 301/2025;

XIII - Imóvel destinado à Área Institucional I, situado no Loteamento Residencial Alto da Boa Vista, no Bairro Santa Terezinha (classificado pelo PDD como bairro Vale do Sol), Piracicaba-SP, com frente para a Rua 18, atualmente denominada Rua Creuza Henrique Zawitoski, com área de 6.414,44 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.54.0105.0733.0000 e CPD nº 1566639, conforme Matrícula nº 90.432 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 302/2025;

XIV - Imóvel destinado ao Equipamento Comunitário, situado no Loteamento Parque São Mateus II, Bairro Vale do Sol, Piracicaba-SP, localizado na Rua 09, atualmente denominada Rua Orcas Romero, com área de 7.001,45 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.54.0229.0245.0000 e CPD nº 1604056, conforme Matrícula nº 114.423 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 307/2025;

XV - Imóvel destinado ao Equipamento Comunitário, situado no Loteamento COMVIVA, Bairro Vale do Sol, Piracicaba-SP, localizado na intersecção da Avenida Alcides Perissinotto e o Alargamento da Estrada Municipal Elias Gabriel da Silva, com área de 8.474,30 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.54.0232.0580.0000 e CPD nº 1605419, conforme Matrícula nº 115.315 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 308/2025;

- XVI - Imóvel destinado à Equipamento Comunitário, situado no Loteamento Parque Conceição II, no Bairro Santa Terezinha (classificado pelo PDD como bairro Vila Industrial, Piracicaba-SP, com frente para a Rua José Zagueti, com área de 10.100,47 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.41.0172.0579.0000 e CPD nº 1542990, conforme Matrícula nº 76.390 do 1º C.R.I e Laudo de Avaliação nº 310/2025;
- XVII - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Jardim São Vicente 2, no Bairro Vila Industrial, Piracicaba-SP, com frente para a Rua 06, atualmente denominada Rua Teresinha Beatrice Venturini Dorta, com área de 4.225,22 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.47.0389.0246.0000 e CPD nº 1547834, conforme Matrícula nº 80.131 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 311/2025;
- XVIII - Imóvel destinado à Área Institucional, no Bairro Santa Terezinha (classificado pelo PDD como bairro Vila Sônia), Piracicaba-SP, com frente para a Rua Sem denominação, atualmente denominada Rua Corcovado, com área de 2.989,70 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.47.0444.0178.0000 e CPD nº 1584572 conforme Matrícula nº 98.811 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 313/2025;
- XIX - Imóvel destinado à Área Institucional 1, situado no Loteamento Vem Viver Piracicaba II, no Bairro Santa Terezinha (classificado pelo PDD como bairro Vila Sônia), Piracicaba-SP, com frente para a Rua 06, atualmente denominada Rua Anézia Cesarina de Figueiredo Cabreira, com área de 5.706,44 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.47.0545.0271.0000 e CPD nº 1591947, conforme Matrícula nº 102.239 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 316/2025;
- XX - Imóvel destinado à Área Institucional 2, situado no Loteamento Vem Viver Piracicaba II, no Bairro Santa Terezinha (classificado pelo PDD como bairro Vila Sônia), Piracicaba-SP, com frente para a Rua 27, atualmente denominada Rua José da Silva – Tio Neguinho, com área de 6.342,46 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.47.0547.0240.0000 e CPD nº 1591948, conforme Matrícula nº 102.240 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 317/2025;
- XXI - Imóvel destinado à Área Institucional 3, situado no Loteamento Vem Viver Piracicaba II, no Bairro Santa Terezinha (classificado pelo PDD como bairro Vila Sônia), Piracicaba-SP, com frente para a rua 13, atualmente denominada Rua Virgínio Naléssio, com área de 1.898,23 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.47.0542.0089.0000 e CPD nº 1591949, Matrícula nº 102.241 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 318/2025.
- XXII – Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Residencial dos Servidores, no Bairro Vila Sônia, Piracicaba-SP, com frente para a Rua Ezequias de Almeida e Silva, com área de 5.677,38 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.47.0573.0310.0000 e CPD nº 1603308, conforme Matrícula nº 114.102 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 319/2025;
- XXIII - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Jardim Itaicy II, no Bairro Vila Sônia, Piracicaba-SP, com frente para a Avenida Peixoto Gomide, com área de 3.270,83 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.47.0621.0078.0000 e CPD nº 1610379, conforme Matrícula nº 117.212 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 321/2025;
- XXIV - Imóvel destinado à Área Institucional, no bairro Santa Teresinha, Piracicaba-SP (classificado pelo PDD como bairro Vila Industrial), com frente para a Estrada Municipal Piracicaba – Usina Costa Pinto, atualmente denominada Rua Madagáscar, com área de 5.699,04 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 02.47.0372.0106.0000 e CPD nº 568454, conforme Matrícula nº 2.160 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 190/2026;
- XXV - Imóvel destinado à Área Institucional, da quadra “F” do Loteamento Industrial Alphanorth, situado no bairro Guamium, Piracicaba-SP, com frente para a Estrada Municipal PIR 008/024 (antiga PI-440), com área de 4.778,95 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.42.0047.0495.0000 e CPD nº 1568428, conforme Matrícula nº 92.779 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 312/2026;
- XXVI - Imóvel destinado à Sistema de Lazer, com área de 8.001,50 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.42.0047.0870.0000 e CPD nº 1568427, conforme Matrícula nº 92.778 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 313/2026;
- Região Oeste:
- XXVII - Imóvel destinado a Área Institucional 1 (Equipamento Urbano), situado no Loteamento Residencial Canadá, no Bairro Ondas, Piracicaba-SP, com frente para a Avenida das Ondas, com área de 7.725,69 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.29.0329.0374.0000 e CPD nº 1619976, conforme Matrícula nº 121.364 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 322/2025;
- XXVIII - Imóvel destinado a Área Institucional 2 (Equipamento Urbano), situado no Loteamento Residencial Canadá, no Bairro Ondas, Piracicaba-SP, com frente para a Rua Philomena Colognezi Piza de Oliveira, com área de 902,48 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.29.0326.0309.0000 e CPD nº 1619982, conforme Matrícula nº 121.365 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 323/2025;
- XXIX - Imóvel destinado a Equipamento Comunitário B, situado no Loteamento Residencial Vitória Régia, no Bairro Ondinhas, Piracicaba-SP, com frente para a Rua Jurandyr Roque Custódio, com área de 5.415,76 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.29.0232.0289.0000 e CPD nº 1589188, conforme Matrícula nº 102.453 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 325/2025;
- XXX - Imóvel destinado à Equipamento Comunitário M, situado no Loteamento Residencial Vitória Régia, no Bairro Ondas (classificado pelo PDD como bairro Ondinhas), Piracicaba-SP, com frente para a Avenida 01 Esquerda, atual Avenida Maria Bernadette Martins Balas, com área de 17.838,52 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.29.0250.0322.0000 e CPD nº 1589469, conforme Matrícula nº 102.724 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 326/2025;
- XXXI - Imóvel destinado a Equipamento Comunitário P, situado no Loteamento Residencial Vitória Régia, no Bairro das Ondas (classificado pelo PDD como bairro Ondinhas), Piracicaba-SP, com frente para a Avenida 01 Direita, atual Avenida Maria Bernadette Martins Balas, com área de 4.221,38 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.29.0251.0235.0000 e CPD nº 1589473, conforme Matrícula nº 102.727 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 328/2025;
- XXXII - Imóvel destinado a Área Institucional 01 - EPC, situado no Loteamento Bosques de Piracicaba, no Bairro das Ondas (classificado pelo PDD como bairro Ondinhas), Piracicaba-SP, com frente para a Avenida das Ondas, com área de 9.640,34 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.29.0269.0450.0000 e CPD nº 1603094, conforme Matrícula nº 112.248 do 1º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 329/2025;



DIÁRIO OFICIAL

Expediente: O Diário Oficial do Município de Piracicaba | Site: www.diariooficial.piracicaba.sp.gov.br
Administração: Hélio Donizete Zanatta - Prefeito | Sérgio José Dias Pacheco Júnior - Vice-Prefeito
Diagramação: Superintendência de Comunicação Digital | Rua Antonio Correa Barbosa, 2233 - Fone: (19) 3431-9923 | E-mail: diariooficial@piracicaba.sp.gov.br

Conteúdo: O conteúdo publicado é de inteira responsabilidade de seus emissores: Órgãos Públicos, Entidades e, demais interessados. Qualquer dúvida ou solicitação de errata deverá ser encaminhada diretamente ao órgão emissor. Para informações sobre como contatar o órgão emissor, ligue 156 - Serviço de Informação à População.

- XXXIII - Imóvel destinado a Área Institucional, situado no Loteamento Chácaras Veneza, no Bairro São Jorge, Piracicaba-SP, com frente para a Rua das Prímulas, com área de 5.707,35 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.27.0162.0257.0000 e CPD nº 1608013, Matrícula nº 41.751 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 330/2025;
- XXXIV - Imóvel destinado à Área Institucional, da quadra K, situado no Loteamento Jardim Dona Lourdes, no Bairro São Jorge, Piracicaba-SP, com frente para a Rua Ana Carolina Coelho, com área de 4.933,02 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.27.0555.0293.0000 e CPD nº 1601598, conforme Matrícula nº 116.690 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 331/2025;
- XXXV - Imóvel destinado à Área Institucional 1, situado no Loteamento Aquarius, no Bairro São Jorge, Piracicaba-SP, com frente para a Rua Andrés José Tumang, com área de 13.397,20 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.27.0574.0030.0000 e CPD nº 1613103, conforme Matrícula nº 124.479 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 333/2025;
- XXXVI - Imóvel destinado à Área Institucional 1, situado no Loteamento Jardim Santa Clara, no Bairro Novo Horizonte, Piracicaba-SP, com frente para a Rua Governador Valadares, com área de 7.090,07 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.27.0533.0305.0000 e CPD nº 1592040, conforme Matrícula nº 111.984 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 344/2025;
- XXXVII - Imóvel destinado à Área Institucional 2, situado no Loteamento Jardim Santa Clara, no Bairro Novo Horizonte, Piracicaba-SP, com frente para a Rua Governador Valadares, com área de 8.176,78 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.27.0533.0113.0000 e CPD nº 1592041, conforme Matrícula nº 111.985 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 345/2025;

Região Sul:

- XXXVIII - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Conjunto Habitacional Residencial Bela Vista, no Bairro Rolador (classificado pelo PDD como bairro Água Branca), Piracicaba-SP, com área de 2.028,28 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.04.0015.0649.0000 e CPD nº 1600473, conforme Matrícula nº 48.429 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 335/2025;
- XXXIX - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Residencial Portal da Água Branca, no Bairro Água Branca, Piracicaba-SP, com frente para a Avenida Francisco Luiz Rasera, com área de 5.574,80 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.23.0061.0422.0000 e CPD nº 1550842, conforme Matrícula nº 85.424 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 337/2025;
- XL - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Jardim Tomazella, no Bairro Água Branca, Piracicaba-SP, com frente para a Rua Gladys Aparecida Piffer Morato do Amaral, com área de 6.687,47 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.23.0077.0088.0000 e CPD nº 1550469, conforme Matrícula nº 87.254 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 338/2025;
- XLI - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Recanto do Piracicamirim, no Bairro Água Branca, Piracicaba-SP, com frente para a Rua Mário Sérgio Baltieri, com área de 3.852,47 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.04.0234.0100.0000 e CPD nº 1554657, conforme Matrícula nº 90.398 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 339/2025;
- XLII - Imóvel destinado à Área Institucional I, situado no Loteamento Jardim Monte Feliz, no Bairro Água Branca, Piracicaba-SP, com frente para a Rua Judite Santos Coelho, com área de 25.180,52 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.52.0160.0382.0000 e CPD nº 1576468, conforme Matrícula nº 105.105 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 340/2025;
- XLIII - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Parque dos Ypês, no Bairro Campestre, Piracicaba-SP, com frente para a Rua Bento Romão, com área de 4.265,68 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.55.0016.0090.0000 e CPD nº 1546541, conforme Matrícula nº 84.407 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 342/2025;
- XLIV - Imóvel destinado à Área Institucional 2, situado no Loteamento Residencial Novo Campestre, no Bairro Campestre, Piracicaba-SP, com frente para a Avenida Laranjal Paulista, com área de 2.900,00 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.55.0039.0259.0000 e CPD nº 1593507, conforme Matrícula nº 113.740 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 346/2025;
- XLV - Imóvel destinado à Área Institucional AI-1, situado no Loteamento Residencial Quinta do Campestre, no Bairro Campestre, Piracicaba-SP, com frente para a Estrada Francisco Fillet, com área de 11.420,09 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.25.0307.0423.0000 e CPD nº 1597148, conforme Matrícula nº 114.246 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 347/2025;
- XLVI - Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Loteamento Residencial Ágape, no Bairro Água das Pedras, Piracicaba-SP, com frente para a Avenida Laranjal Paulista, com área de 4.313,03 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.25.0337.0336.0000 e CPD nº 1603770, Matrícula nº 119.295 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 348/2025;
- XLVII – Imóvel destinado à Área Institucional, situado no Bairro Campestre, Piracicaba-SP, com frente para a Rua Malvina Czynzyk, com área de 1.636,36 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob inscrição cadastral 01.25.0073.1465.0000 e CPD nº 1617794, Matrícula nº 129.195 do 2º C.R.I. e Laudo de Avaliação nº 419/2025.

Parágrafo único. As descrições das áreas mencionadas neste artigo poderão ser corrigidas ou atualizadas por Decreto do Executivo, exclusivamente para correção de erro material ou adequação de informações cadastrais e registrais, inclusive para fins de averbação ou registro, desde que tais alterações não impliquem a inclusão de imóvel diverso, alteração de sua destinação ou modificação substancial do objeto da autorização legislativa concedida.

Art. 2º Os recursos provenientes da alienação de bens autorizada por esta Lei deverão ser consignados como receita de capital nos orçamentos vigentes, devendo o Poder Executivo, em época própria, incluí-los por meio de créditos adicionais nos termos da Lei Complementar 101/2000 c/c Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1.964.

Parágrafo único. Caso a alienação seja efetivada no exercício de 2.026, os recursos dela provenientes serão consignados nas naturezas 449051, 449052 e 449061, nas secretarias com as respectivas dotações orçamentárias, criando o FR 0101012000 e/ou em 469071 - principal da dívida contratual resgatado, incluindo tais receitas devidamente na LOA para 2027.

Art. 3º Fica expressamente revogada a Lei nº 9.502, de 15 de dezembro de 2.020.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

HÉLIO DONIZETE ZANATTA
Prefeito Municipal

EXPOSIÇÃO JUSTIFICATIVA

Egrégia Câmara,

Submetemos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que autoriza o Poder Executivo Municipal a proceder à desafetação de bens integrantes do patrimônio público municipal, classificados como bens de uso comum do povo, observadas as exigências legais aplicáveis.

A presente iniciativa decorre da necessidade de promover uma gestão patrimonial mais eficiente, racional e responsável dos bens pertencentes ao Município de Piracicaba, especialmente daqueles que, após avaliação administrativa, não se mostram necessários à continuidade da prestação de serviços públicos ou à execução de políticas públicas municipais.

A Constituição Federal estabelece, em seu art. 30, incisos I e III, a competência dos Municípios para legislar sobre assuntos de interesse local e aplicar suas rendas. Do mesmo modo, o art. 37 da Constituição Federal determina que a Administração Pública, em todos os níveis federativos, observe os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Nesse contexto, a manutenção de bens públicos sem utilização ou cuja conservação não mais se justifique sob a perspectiva do interesse público pode representar emprego ineficiente de recursos públicos, na medida em que tais bens podem gerar despesas de manutenção, conservação, vigilância, regularização, tributos, seguros e demais encargos administrativos.

A desincorporação, quando devidamente fundamentada e precedida das cautelas legais, constitui instrumento legítimo de gestão do patrimônio público. Não se trata, portanto, de simples redução do patrimônio municipal, mas de sua racionalização, permitindo que ativos patrimoniais que não possuam utilidade pública atual sejam convertidos em recursos financeiros capazes de contribuir para o atendimento das necessidades coletivas.

A própria Administração Pública Federal, por meio da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, adota como diretriz a racionalização da utilização dos imóveis públicos e admite a alienação daqueles que não apresentem vocação para outras destinações de interesse público.

A orientação patrimonial federal reconhece a alienação como instrumento de gestão quando o bem não possui destinação pública adequada, buscando conferir maior eficiência à administração do patrimônio público.

Embora a SPU seja responsável especificamente pela gestão dos bens imóveis pertencentes à União, seus procedimentos e princípios de racionalização patrimonial constituem referência relevante para a Administração Pública, especialmente quanto à necessidade de avaliar a conveniência e a oportunidade da manutenção de determinados ativos no patrimônio estatal.

No âmbito municipal, o art. 42 da Lei Orgânica do Município de Piracicaba estabelece expressamente que a alienação de bens municipais está subordinada à existência de interesse público devidamente justificado e deve ser precedida de avaliação, além de observar as demais exigências legais aplicáveis.

A legislação federal também estabelece parâmetros para a alienação de bens da Administração Pública. Nos termos do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a alienação de bens públicos está subordinada à existência de interesse público devidamente justificado e deve ser precedida de avaliação a época. No caso de bens imóveis, a legislação exige, como regra, autorização legislativa e a realização de licitação na modalidade leilão, ressalvadas as hipóteses legalmente previstas.

Assim, a autorização legislativa ora proposta constitui medida de observância ao princípio da legalidade e ao regime jurídico dos bens públicos, permitindo que o Município, mediante avaliação individualizada dos bens e observância dos procedimentos licitatórios pertinentes, promova sua alienação em condições que assegurem a preservação do interesse público e a obtenção do melhor resultado econômico possível.

Ressalte-se que os bens abrangidos pela presente autorização somente deverão ser efetivamente alienados após a correspondente identificação, avaliação e verificação de sua disponibilidade jurídica para venda, afastando-se aqueles que estejam afetados a serviço público, sejam necessários à execução de políticas públicas ou apresentem qualquer impedimento legal à alienação.

Os recursos provenientes das alienações constituirão receita pública municipal e deverão ser incorporados ao orçamento na forma da legislação financeira e orçamentária aplicável, possibilitando sua utilização na aquisição de outros imóveis destinados a compor o patrimônio municipal e no atendimento de finalidades previdenciárias.

A medida, portanto, busca conciliar dois objetivos fundamentais da Administração Pública: de um lado, a preservação e adequada gestão do patrimônio municipal; de outro, a necessidade de conferir maior eficiência à utilização dos recursos públicos, transformando bens que não mais desempenham função relevante para a coletividade em recursos financeiros que possam ser empregados de forma planejada.

Importante destacar que a alienação não significa renúncia ao patrimônio público, mas conversão de ativos patrimoniais sem utilidade pública suficiente em recursos financeiros destinados à realização do interesse coletivo.

A operação deverá observar os princípios da publicidade, transparência, economicidade, eficiência e supremacia do interesse público, com avaliação prévia e procedimento competitivo quando exigido pela legislação.

A iniciativa também se harmoniza com o dever constitucional de eficiência administrativa previsto no art. 37 da Constituição Federal, uma vez que a gestão responsável do patrimônio público exige que o Poder Público avalie permanentemente a utilidade, a destinação e o custo de manutenção de seus ativos.

Dessa forma, a autorização legislativa proposta oferece ao Poder Executivo instrumento adequado para promover a modernização e racionalização da gestão patrimonial do Município de Piracicaba, possibilitando a alienação de bens que não sejam mais necessários ao atendimento das finalidades públicas e direcionando os recursos obtidos para o atendimento das demandas da coletividade.

Cabe destacar, ainda, que estamos encaminhando a revogação da Lei nº 9.502, de 15 de dezembro de 2.020, relativa a permuta que não se efetivou e os anexos com comprovação da audiência pública realizada pelo Poder Executivo e parecer favorável do Conselho da Cidade.

Diante do exposto, considerando o interesse público, a necessidade de racionalização do patrimônio municipal, os princípios constitucionais da eficiência e da economicidade e a observância das normas que regem a alienação de bens públicos, contamos com o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei por UNÂNIMIDADE!

Piracicaba, 1º de outubro de 2026.

HELIO DONIZETE ZANATTA
Prefeito Municipal



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 84.108	DATA: 28/05/2007	Ficha: 01F
------------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: **TERRENO - Área Institucional** com frente para **Avenida 01**, do loteamento denominado "**Residencial Monte Alegre**", situado no **Bairro Monte Alegre**, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO - Área Institucional com frente para a Avenida 01, que assim se descreve: Inicia-se no vértice 105 e segue até o vértice 96, no rumo de $67^{\circ}06'12''\text{NW}$, na extensão de cento e trinta e seis metros e oitocentos e seis milímetros (**136,806 m**), confrontando com área de Caterpillar Brasil Ltda. Do vértice 96 segue até o vértice 95, no rumo de $22^{\circ}52'43''\text{SW}$, na extensão de nove metros e oitenta e nove centímetros (**9,89 m**). Do vértice 95 segue até o vértice 94, no rumo de $12^{\circ}44'32''\text{SW}$, na extensão de vinte e sete metros e quarenta e quatro centímetros (**27,44 m**). Do vértice 94 segue até o vértice 93, no rumo de $12^{\circ}47'52''\text{SW}$, na extensão de oito metros e setenta centímetros (**8,70 m**). Do vértice 93 segue até o vértice 92, no rumo de $13^{\circ}04'59''\text{SW}$, na extensão de seis metros e trinta centímetros (**6,30 m**). Do vértice 92 segue até o vértice 91 no rumo de $09^{\circ}41'37''\text{SW}$, na extensão de dez metros e sessenta e três centímetros (**10,63 m**). Do vértice 91 segue até o vértice 90 no rumo de $14^{\circ}29'48''\text{SW}$, na extensão de quatorze metros e quarenta e cinco centímetros (**14,45 m**). Do vértice 90 segue até o vértice 89 no rumo $17^{\circ}33'39''\text{SW}$, na extensão de treze metros e vinte centímetros (**13,20 m**). Sendo que do vértice 96 ao vértice 89 confronta com Área de Preservação Permanente II (M-84.111) Do vértice 89 segue até o vértice 100, no rumo $74^{\circ}49'17''\text{NE}$, na extensão de cento e cinquenta e sete metros e vinte e sete centímetros (**157,27 m**), confrontando em dezoito metros e noventa e cinco centímetros (**18,95 m**) com a Avenida Comendador Pedro Morganti, e em cento e trinta e oito metros e trinta e dois centímetros (**138,32 m**) com área de Votorantim Celulose e Papel. Do vértice 100 segue até o vértice 101, em curva com desenvolvimento de onze metros e oitenta e cinco centímetros (**11,85 m**), ângulo central de $24^{\circ}39'43''$ e raio de 27,50 metros. Do vértice 101 segue até o vértice 102, em curva com desenvolvimento de quarenta e três metros e trinta e três centímetros (**43,33 m**), ângulo central de $35^{\circ}25'42''$ e raio de 27,50 metros. Sendo que do vértice 100 ao vértice 102, confronta

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRONº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 84.108	DATA: 28/05/2007	Ficha 01V (verso)
----------------------------	-------------------	------------------	----------------------

com a Avenida 01. Do vértice 102 segue até o vértice 103, no rumo de 22°53'48"NE, na extensão de cento e cinquenta e um metros e setenta centímetros (151,70 m), confrontando em cento e quarenta e sete metros e setenta centímetros (147,70 m) com Verde de Acompanhamento Viário, e em quatro metros (4,00 m) com Área de Circulação de Pedestres. Finalmente do vértice 103 segue até o vértice 105, no rumo de 57°27'27"NE, na extensão de quarenta e cinco metros e noventa e cinco centímetros (45,95 m), confrontando com o imóvel matriculado sob nº. 84.107, fechando o polígono com a área de 26.058,85 m². O vértice 96 está distante 126,69 metros do vértice 37.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com Paço Municipal na Rua Capitão Antonio Corrêa Barbosa nº. 2.233, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29.

REGISTROS ANTERIORES: R-03/73345 de 04/06/2002 e R-12/73345 de 28/05/2007 - Loteamento.

PROTOCOLO Nº. 118.394 DE 04/04/2007.

As escreventes autorizadas: Clarita (Elza Léa Arietti) e Hoarf (Sônia Maria Herling Lambertucci).

Av-1/84108: Protocolo nº. 118.394 de 04/04/2007.

AFETAÇÃO: Conforme documentos encartados no processo de loteamento respectivo, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi destinado à **Área Institucional** do loteamento denominado Residencial Monte Alegre. Piracicaba/SP, 28 de maio de 2007. As escreventes autorizadas: Clarita (Elza Léa Arietti) e Hoarf (Sônia Maria Herling Lambertucci).

Av-2/84108 - Protocolo nº. 118.394 de 04/04/2007.

TRANSPORTE DE ÔNUS (SERVIDÃO) - Em cumprimento ao disposto no art. 230, e parágrafo único do art. 235, ambos da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando que, de acordo com o registro de nº. 06 da matrícula 73.345, sobre o

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 84.108	DATA: 28/05/2007	Ficha: 02F
-----------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------

IMÓVEL MATRICULADO acha-se instituída uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM DE ENERGIA ELÉTRICA**, em favor da **COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ**, com sede em Campinas/SP, na Rodovia Campinas - Mogi Mirim, Km. 25,5, CNPJ nº. 66.050.196/0001-88, que assim se descreve: "Inicia-se no vértice A e segue até o vértice B no rumo $32^{\circ}32'30''$ NW, na extensão de cento e setenta metros e duzentos e cinquenta e sete milímetros **(170,257 m)**, confrontando com Área Institucional (M-84.108). Do vértice B segue até o vértice C no rumo de $74^{\circ}49'17''$ NE, na extensão de quarenta e quatro metros e doze milímetros **(44,012 m)** confrontando com área de Votorantim Celulose e Papel. Do vértice C segue até o vértice 104 no rumo de $32^{\circ}33'59''$ SE na extensão de cento e cinquenta metros e trezentos e cinquenta e cinco milímetros **(159,355 m)**, confrontando com Área Institucional (M-84.108). Do vértice 104 segue até o vértice 105, no rumo $57^{\circ}27'27''$ SW, na extensão de quarenta metros e cinquenta e quatro centímetros **(40,54 m)**, confrontando com parte do imóvel matriculado sob nº. 84.107. Finalmente do vértice 105 segue até o vértice A, no rumo de $67^{\circ}06'12''$ NW na extensão de dois metros e setecentos e quatro milímetros **(2,704 m)**, fechando o polígono com a área de **6.973,46 m²**. Do vértice 105 ao vértice A confronta com área de Caterpillar Brasil Ltda.". Piracicaba/SP, 28 de maio de 2007. As escreventes autorizadas: Elza Léa Arietti (Elza Léa Arietti) e Elza (Sônia Maria Herling Lambertucci).

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº284/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **ALAMEDA LEÔNIDAS DE ALMEIDA LEME, Nº 0, MONTE ALEGRE - PIRACICABA/SP - CEP: 13415-110**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO**. Possui **26.058,85 m² de área**

territorial matriculada, sem cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 84.108 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.11.0037.0073.0000 ; **I.C. reduzido:** 1547484

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I.**

Amostras

Amostra 01 em 30/09/2025



Localização aproximada

Avenida Pompéia

2082 m²

R\$ 2.100.000



<https://www.duoimoveis.com.br/imoveis?codigo=TE2945>

Amostra 02 em 30/09/2025



Localização aproximada

Dois Córregos

26875 m²

R\$ 6.718.750



<https://www.eldoradoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR09>

Amostra 03 em 30/09/2025



<https://www.upimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0098>

Amostra 04 em 30/09/2025



<https://www.upimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0097>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

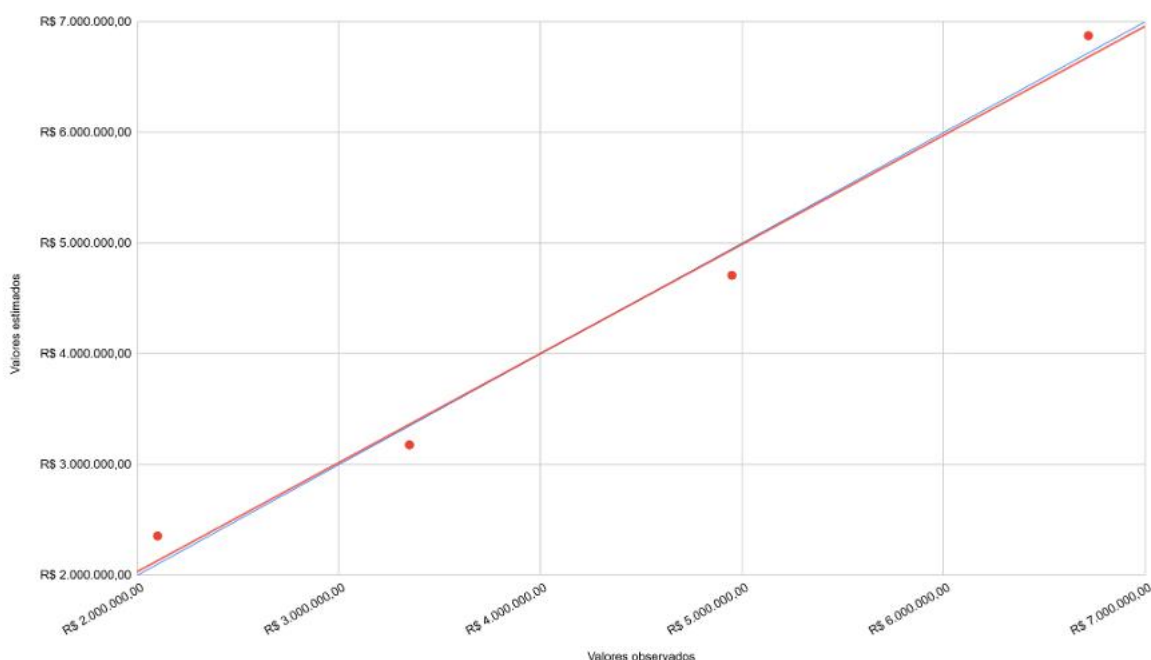
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.082,00 m ²	R\$ 2.100.000,00	R\$ 2.355.015,43	R\$ 255.015,43
6.600,00 m ²	R\$ 3.350.000,00	R\$ 3.178.683,38	R\$ 171.316,62
15.000,00 m ²	R\$ 4.950.000,00	R\$ 4.710.071,32	R\$ 239.928,68
26.875,00 m ²	R\$ 6.718.750,00	R\$ 6.874.979,87	R\$ 156.229,87

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e interceptação do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 1975449,99$ e $b = 182,31$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,9853; \text{ e } R = 0,9926$$

O presente laudo é composto por 08 (oito) laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 01 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

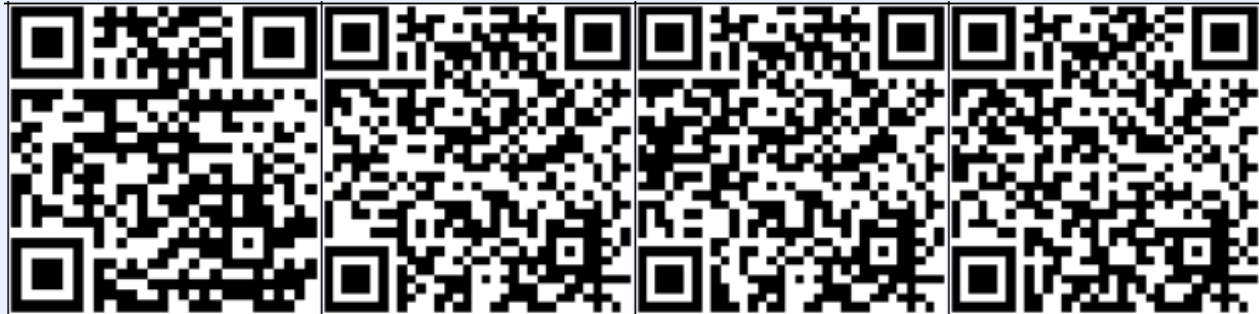
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	2.617,37 m²	2.082,00 m²	6.600,00 m²	15.000,00 m²	26.875,00 m²
Bairro	REGIÃO LESTE	POMPÉIA	SANTA RITA	SANTA RITA	DOIS CÓRREGOS
Área de avaliação	2.617,37 m²	2.082,00 m²	6.600,00 m²	15.000,00 m²	26.875,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 2.100.000,00	R\$ 3.350.000,00	R\$ 4.950.000,00	R\$ 6.718.750,00
Valor/m²		R\$ 1.008,65	R\$ 507,58	R\$ 330,00	R\$ 250,00



Assinaturas do documento

"LA 284_2025 - M 84 108-2"

Página: 653



Código para verificação: **B50EWOYS**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:48 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:49 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:46:59 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:11 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **B50EWOYS** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 90.519	DATA: 18/11/2009	Ficha: 01F
------------------------------	-------------------	------------------	------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO destinado à Área Institucional do loteamento denominado "Terras do Sinhô II", situado no Bairro Piracicamirim, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO que assim se descreve: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01, localizado a dez metros e sessenta e nove centímetros (10,69 m) da confluência da Rua José Penatti com a Rua 06. Do vértice 01 segue-se até o vértice 02, com rumo de 30°55'51"NW e distância de vinte e três metros e setenta e dois centímetros (23,72 m), confrontando em doze metros (12,00 m) com a Rua José Penatti, seis metros e cinquenta centímetros (6,50 m) com a propriedade de Carlos Tadeu de Oliveira, cinco metros e vinte e dois centímetros (5,22 m) com propriedade de Mario Matias. Do vértice 02 segue-se até o vértice 03, com rumo de 59°04'09"NE e distância de quarenta e oito metros e setenta centímetros (48,70 m), confrontando-se em trinta e seis metros e cinquenta centímetros (36,50 m) com o lote 12 da quadra C (M-90.448), e em doze metros e vinte centímetros (12,20 m) com o lote 13 da quadra C (M-90.449). Do vértice 03 segue-se até o vértice 04, com rumo de 02°08'48"SW e distância de oitenta e cinco metros e quarenta e quatro centímetros (85,44 m), confrontando-se com a propriedade da CPFL (M-77.570). Do vértice 04 segue-se até o vértice 05, com rumo de 14°13'31"SW e distância de quatorze metros e setenta e seis centímetros (14,76 m), confrontando-se com a propriedade da CPFL (M-77.570). Do vértice 05 segue-se até o vértice 06, com rumo de 45°11'51"NW e distância de quarenta e três metros e vinte centímetros (43,20 m), confrontando-se com a Rua 06. Do vértice 06 segue-se até o vértice 07 em curva com raio de 11,50 metros, desenvolvimento de dezoito metros e trinta e oito centímetros (18,38 m) e corda com rumo de 00°34'54"NE e distância de dezesseis metros e quarenta e oito centímetros (16,48 m), confrontando-se com a Rua 06 e Rua José Penatti. Finalmente, segue-se até o vértice 01, com rumo de 46°21'39"NE e distância de dez metros e sessenta e nove centímetros (10,69 m), confrontando-se com a Rua José Penatti, fechando assim

Continua no verso.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRONº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 90.519	DATA: 18/11/2009	Ficha: 01V (verso)
----------------------------	--------------------------	-------------------------	------------------------------

o polígono descrito com um área de **2.617,37 m²**.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233.

CONTRIBUINTE: Setor 15, quadra 0061, lote 0200, sub-lote 0000, CPD nº. 1553864 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-3/81.249 de 03/03/2008 e R-9/81.249 de 18/11/2009 (Loteamento).

PROTOCOLO Nº. 145.036 DE 18/09/2009.

As substitutas do Oficial: Heauf (Sônia Maria Herling Lambertucci) e Heauf (Antonia Tabai Alves).

AV-1/90519: Protocolo nº. 145.036 DE 18/09/2009.

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de loteamento respectivo, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi destinado à **Área Institucional** do loteamento denominado "Terras do Sinhô II". Piracicaba/SP, 18 de novembro de 2009. As substitutas do Oficial: Heauf (Sônia Maria Herling Lambertucci) e Heauf (Antonia Tabai Alves).

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº285/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **RUA SEGISFREDO PAULINO DE ALMEIDA, Nº 0, PIRACICAMIRIM - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO**. Possui **2.617,37 m²** de área

territorial matriculada, sem cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 90.519 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.15.0044.0200.0000 : I.C. reduzido: 1555242

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 30/09/2025



 Localização aproximada

Avenida Pompéia

2082 m²

RS 2.100.000



<https://www.duoimoveis.com.br/moveis?codigo=TE2945>

Amostra 02 em 30/09/2025



 Localização aproximada

Dois Córregos

26875 m²

RS 6.718.750



<https://www.eldoradoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR09>

Amostra 03 em 30/09/2025



<https://www.upimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0098>

Amostra 04 em 30/09/2025



<https://www.upimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0097>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

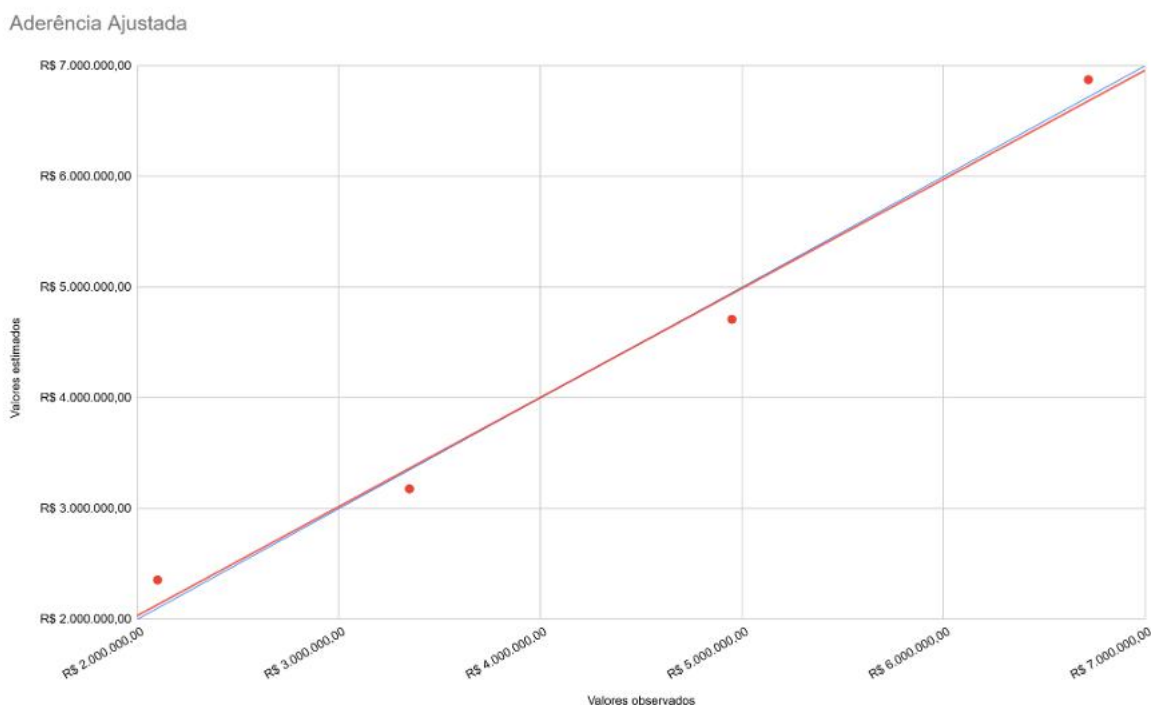
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.082,00 m²	R\$ 2.100.000,00	R\$ 2.355.015,43	R\$ 255.015,43
6.600,00 m²	R\$ 3.350.000,00	R\$ 3.178.683,38	R\$ 171.316,62
15.000,00 m²	R\$ 4.950.000,00	R\$ 4.710.071,32	R\$ 239.928,68
26.875,00 m²	R\$ 6.718.750,00	R\$ 6.874.979,87	R\$ 156.229,87

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 1975449,99$ e $b = 182,31$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9853$; e $R = 0,9926$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 98,53\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

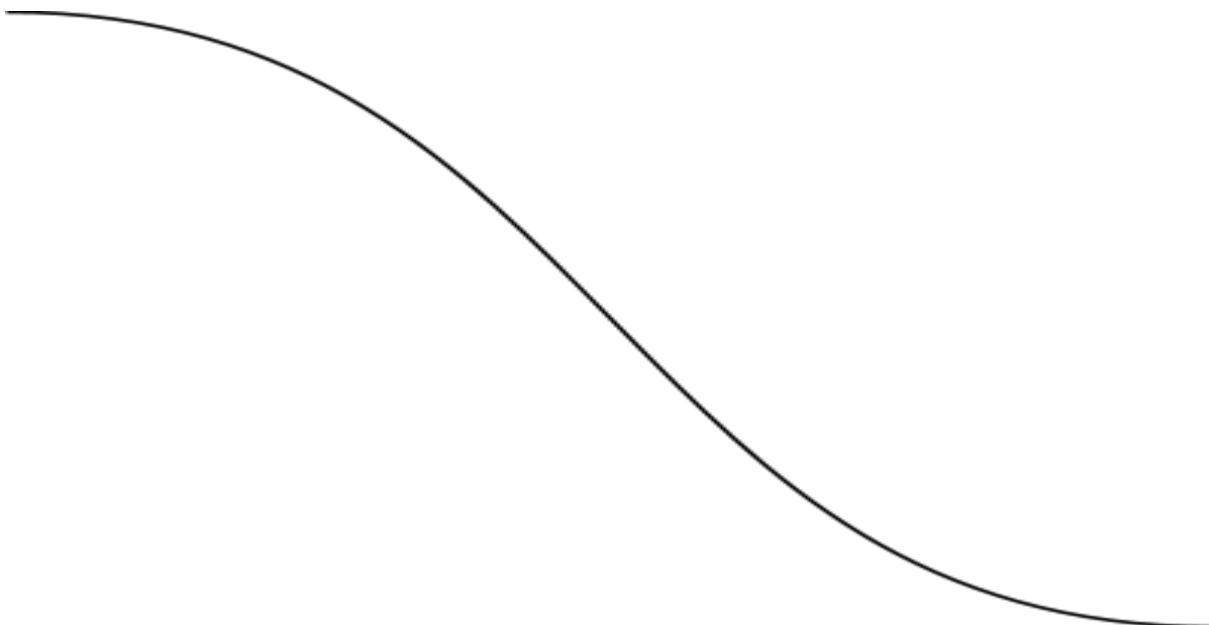
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 2.452.606,56 (Dois milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e seis reais e cinquenta e seis centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **2.617,37 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 937,05 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 90.519 - 2º C.R.I**, a área a ser avaliada é de **2.617,37 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 937,05 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 2.452.606,56 (Dois milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e seis reais e cinquenta e seis centavos)**.



7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 01 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

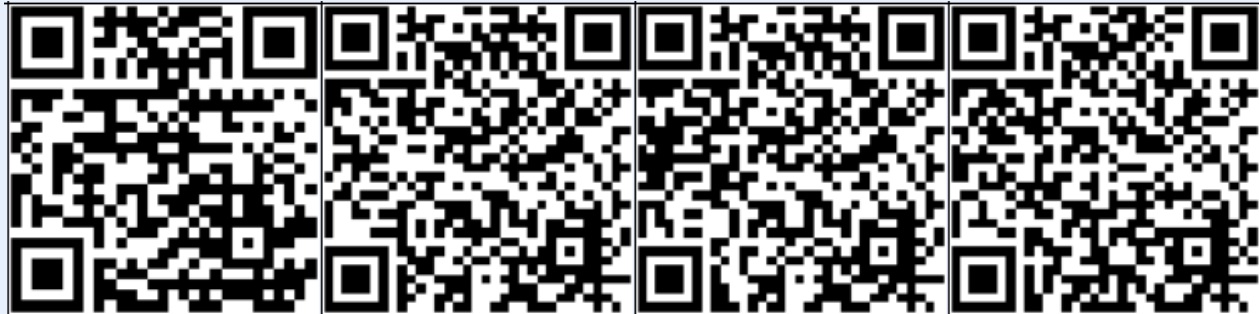
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	2.617,37 m²	2.082,00 m²	6.600,00 m²	15.000,00 m²	26.875,00 m²
Bairro	REGIÃO LESTE	POMPÉIA	SANTA RITA	SANTA RITA	DOIS CÓRREGOS
Área de avaliação	2.617,37 m²	2.082,00 m²	6.600,00 m²	15.000,00 m²	26.875,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 2.100.000,00	R\$ 3.350.000,00	R\$ 4.950.000,00	R\$ 6.718.750,00
Valor/m²		R\$ 1.008,65	R\$ 507,58	R\$ 330,00	R\$ 250,00



Assinaturas do documento

"LA 285_2025 - M 90 519-2"



Código para verificação: IYYVZT77

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **MAURÍCIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:48 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:49 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **NILTON HENRIQUE DA SILVA** (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:46:59 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:12 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670** e o código **IYYVZT77** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 124.940	DATA: 19/03/2019	Ficha: 01F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO com frente para a Avenida Pompéia, compreendendo a Área Institucional, localizado na quadra B, do Loteamento Residencial e Comercial "Villa D'Itália II", situado no Bairro da Pompéia, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO com frente para a Avenida Pompéia, que assim se descreve: inicia-se no ponto 01, na intersecção entre a Área Institucional, a Avenida Pompéia e o Sistema de Lazer da Prefeitura Municipal de Piracicaba (M-109.649), segue em reta pelo alinhamento predial da Avenida Pompéia por vinte e um metros e quarenta e oito centímetros (21,48 m) até encontrar o ponto 02; deflete à direita com ângulo interno de 90°0'0" e segue em reta por sessenta e três metros (63,00 m) até encontrar o ponto 03, confrontando em 28,15 metros com o lote 01 da Quadra B (M-124.849), em 6,70 metros com a Rua 02 e em 28,15 metros com o lote 22 da Quadra C (M-124.877); deflete à direita com ângulo interno de 90°0'0" e segue em reta por vinte e seis metros e vinte e seis centímetros (26,26 m) até encontrar o ponto 04, confrontando em 8,86 metros com o lote 06 (M-124.861), em 8,70 metros com o lote 05 (M-124.860) e em 8,70 metros com o lote 04 (M-124.859), todos da Quadra C; deflete à direita com ângulo interno de 176°40'45", e segue em reta por oito metros e setenta e um centímetros (8,71 m) até encontrar o ponto 05, confrontando com lote 03 da Quadra C (M-124.858); deflete à direita com ângulo interno de 155°32'07", e segue em reta por dezessete metros e vinte centímetros (17,20 m) até encontrar o ponto 06, confrontando em 8,60 metros com o lote 02 (M-124.857) e em 8,60 metros com lote 01 (M-124.856), ambos da Quadra C; deflete à direita com ângulo interno de 90°0'0" e segue em reta por sessenta e um metros e cinquenta e sete centímetros (61,57 m) até encontrar o ponto 01 inicial, fechando com ângulo interno de 117°47'08", confrontando com Sistema de Lazer de propriedade da Prefeitura Municipal de Piracicaba (M-109.649), encerrando-se assim a descrição com uma área

Amostras

Amostra 01 em 30/09/2025



 Localização aproximada

Avenida Pompéia

 2082 m²

R\$ 2.100.000



<https://www.duoimoveis.com.br/imoveis?codigo=TE2945>

Amostra 02 em 30/09/2025



 Localização aproximada

Dois Córregos

 26875 m²

R\$ 6.718.750



<https://www.eldoradoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR09>

Amostra 03 em 30/09/2025



<https://www.upimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0098>

Amostra 04 em 30/09/2025



<https://www.upimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0097>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

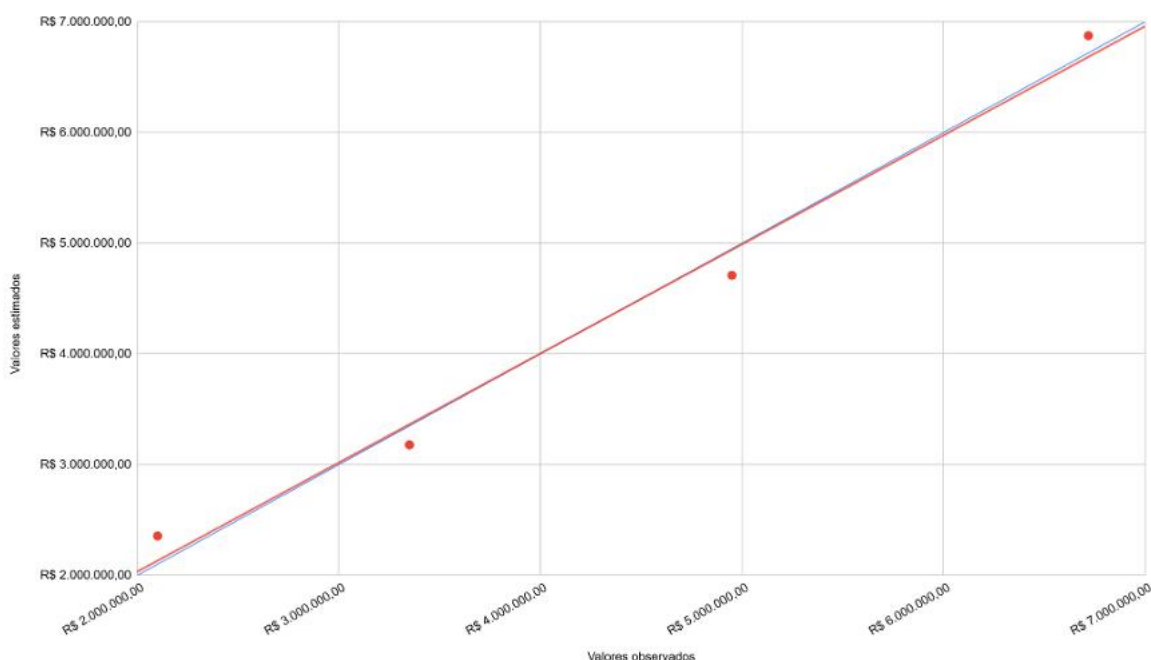
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.082,00 m²	R\$ 2.100.000,00	R\$ 2.355.015,43	R\$ 255.015,43
6.600,00 m²	R\$ 3.350.000,00	R\$ 3.178.683,38	R\$ 171.316,62
15.000,00 m²	R\$ 4.950.000,00	R\$ 4.710.071,32	R\$ 239.928,68
26.875,00 m²	R\$ 6.718.750,00	R\$ 6.874.979,87	R\$ 156.229,87

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 1975449.99$ e $b = 182.31$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9853$; e $R = 0,9926$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 98,53\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

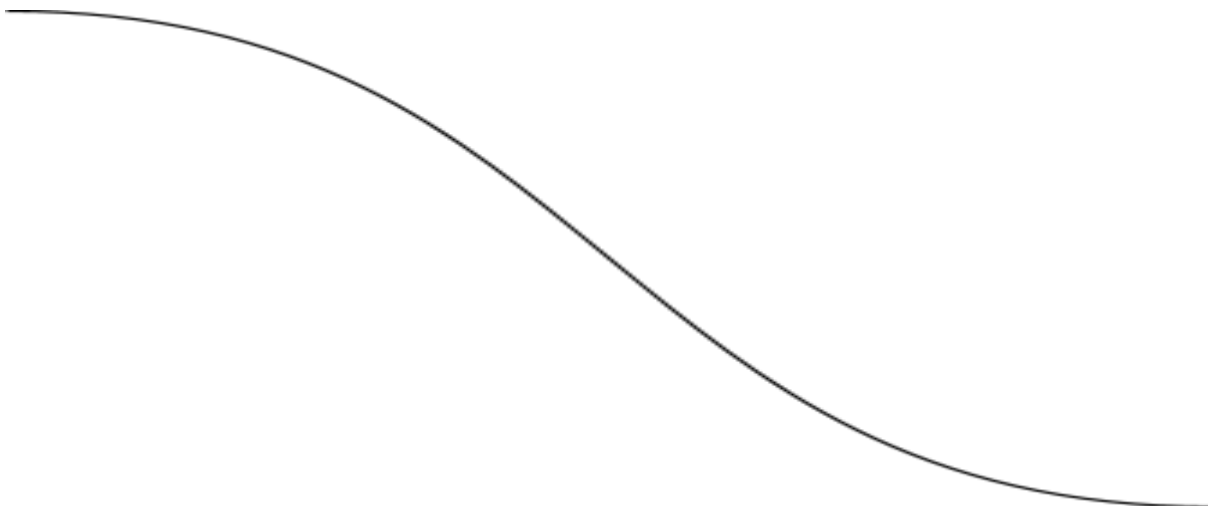
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 2.396.326,80 (Dois milhões, trezentos e noventa e seis mil, trezentos e vinte e seis reais e oitenta centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **2.308,60 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 1.038,00 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matricula 124.940 - 2º C.R.I.**, a área a ser avaliada é de **2.308,60 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 1.038,00 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 2.396.326,80 (Dois milhões, trezentos e noventa e seis mil, trezentos e vinte e seis reais e oitenta centavos)**



7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 02 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

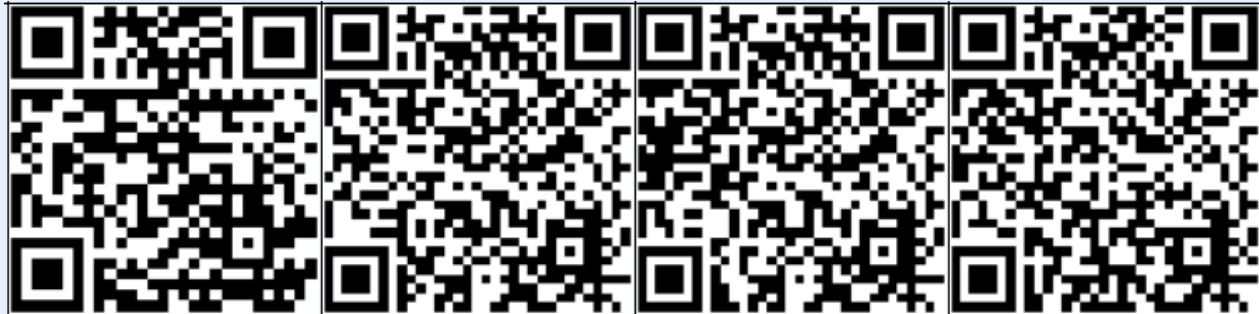
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	2.617,37 m²	2.082,00 m²	6.600,00 m²	15.000,00 m²	26.875,00 m²
Bairro	REGIÃO LESTE	POMPÉIA	SANTA RITA	SANTA RITA	DOIS CÓRREGOS
Área de avaliação	2.617,37 m²	2.082,00 m²	6.600,00 m²	15.000,00 m²	26.875,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 2.100.000,00	R\$ 3.350.000,00	R\$ 4.950.000,00	R\$ 6.718.750,00
Valor/m²		R\$ 1.008,65	R\$ 507,58	R\$ 330,00	R\$ 250,00



Assinaturas do documento

"LA 287_2025 - M 124 940-2"



Código para verificação: **TXCRBT8I**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:48 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:50 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:01 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:12 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **TXCRBT8I** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 100.592	DATA: 12/12/2012	Ficha: 01F
------------------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------

IMÓVEL: TERRENO destinado à Área Institucional I, do loteamento denominado "Residencial Campos do Conde", situado no Bairro Taquaral, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO compreendido entre a Faixa de Domínio da RFFSA (FEPASA), de propriedade da Rede Ferroviária Federal S/A, Sistema de Lazer III do loteamento "Jardim Residencial Unimep" (M-94.732), propriedade da Canoeiro Empreendimentos e Participações Ltda., Avenida 01 e a Avenida 02, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto 01 distando 108,06 metros da curvatura da confluência da Avenida 01 com a Avenida 02; daí segue em linha reta com azimute de 113°43'06" numa distância de cento e trinta e três metros e trinta e um centímetros (133,31 m) até o ponto 02 (ACF-M-1459), confrontando com Faixa de Domínio da RFFSA (FEPASA), de propriedade da Rede Ferroviária Federal S/A; daí deflete à direita e segue em linha reta com azimute de 164°32'07" numa distância de noventa e um metros e oitenta e cinco centímetros (91,85 m) até o ponto 03 (ACF-V-929), confrontando com o Sistema de Lazer III do loteamento "Jardim Residencial Unimep" (M-94.732); daí deflete à direita e segue em linha reta com azimute de 254°32'38" numa distância de cento e oitenta e seis metros e cinquenta e sete centímetros (186,57 m) até o ponto 04 (ACF-V-930), confrontando com propriedade da Canoeiro Empreendimentos e Participações Ltda.; daí deflete à direita e segue em curva com um raio de 595,30 metros, ângulo central 05°05'52" e desenvolvimento de cinquenta e dois metros e noventa e sete centímetros (52,97 m) até o ponto 05 (ACF-V-931), confrontando com a propriedade da Canoeiro Empreendimentos e Participações Ltda.; daí deflete à esquerda e segue em curva com um raio de 595,30 metros ângulo central 07°15'30" e desenvolvimento de setenta e sete metros (77,00 m) até o ponto 06, confrontando com a Avenida 01; daí deflete à direita e segue em curva com um raio de 9,00 metros, ângulo central 118°41'13" e desenvolvimento de dezenove metros e três centímetros (19,03 m) até o ponto 07, na confluência da Avenida 01 com a Avenida 02; daí

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 100.592	DATA: 12/12/2012	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	---------------------------	-------------------------	------------------------------

deflete à esquerda e segue em curva com um raio de 80,00 metros, ângulo central 67°19'23" e desenvolvimento de noventa e quatro metros (94,00 m) até o ponto 08, confrontando com a Avenida 02; daí segue em linha reta com azimuth de 22°47'15" numa distância de quatorze metros e seis centímetros (14,06 m) até o ponto 01, ponto inicial desta descrição, confrontando com a Avenida 02, perfazendo uma área total de 27.249,12 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233.

CONTRIBUINTE: Setor 0062, quadra 0100, lote 2450, sub-lote 0000 e CPD nº. 1569595 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-01/96049 de 24/04/2012 (M-97.007 de 09/08/2012), R-06/97.007 de 12/12/2012 (Loteamento).

PROTOCOLO Nº. 188.994 DE 24/10/2012.

A escrevente autorizada: [Assinatura] (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: [Assinatura] (Lucas Daniel Denardi).

AV-1/100592: - Protocolo nº. 188.994 de 24/10/2012.

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de loteamento respectivo, o IMÓVEL MATRICULADO foi destinado a **Área Institucional I** do loteamento denominado "Residencial Campos do Conde". Piracicaba/SP, 12 de dezembro de 2012. A escrevente autorizada: [Assinatura] (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: [Assinatura] (Lucas Daniel Denardi).

AV-2/100592: - Protocolo nº 286.646 de 01/11/2019.

RETIFICAÇÃO EX OFFICIO - Nos termos da alínea "a" do inciso I do artigo 213 da Lei

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 100.592

DATA: 08/11/2019

Ficha: 02F

Federal nº. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), é lavrada a presente averbação para ficar constando **que os registros anteriores da matrícula são: R-01/97.007 de 09/08/2012, R-06/97.007 de 12/12/2012 (Loteamento)**, e não R-01/96049 de 24/04/2012 (M-97.007 de 09/08/2012), R-06/97.007 de 12/12/2012 (Loteamento) como constou no preâmbulo, de acordo com o título microfilmado sob nº. 188.994 em 12/12/2012. Piracicaba/SP, 08 de novembro de 2019. A escrevente autorizada responsável: Michelle Ré Gerevini (Henriqueta Vechine) e a substituta do oficial: Lilian (Lilian Michelle Ré Gerevini).

Selo digital.1125163J402866461D43W7190.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ric.sp.gov.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

DIÁRIO OFICIAL

territorial matriculada, sem cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 100.592 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.62.0066.0204.0000 ; **I.C. reduzido:** 1575510

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 30/09/2025



Localização aproximada

Avenida Pompéia

2082 m²

R\$ 2.100.000



<https://www.duoimoveis.com.br/imoveis?codigo=TE2945>

Amostra 02 em 30/09/2025



Localização aproximada

Dois Córregos

26875 m²

R\$ 6.718.750



<https://www.eldoradoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR09>

Amostra 03 em 30/09/2025



<https://www.upimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0098>

Amostra 04 em 30/09/2025



<https://www.upimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0097>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

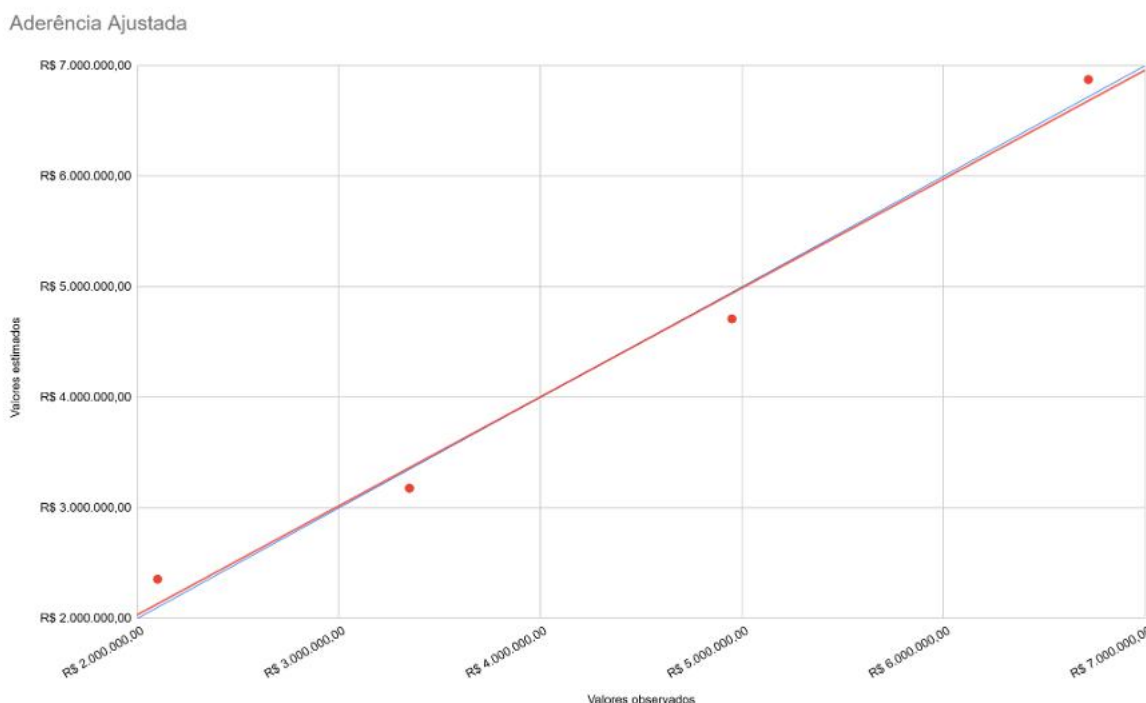
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.082,00 m²	R\$ 2.100.000,00	R\$ 2.355.015,43	R\$ 255.015,43
6.600,00 m²	R\$ 3.350.000,00	R\$ 3.178.683,38	R\$ 171.316,62
15.000,00 m²	R\$ 4.950.000,00	R\$ 4.710.071,32	R\$ 239.928,68
26.875,00 m²	R\$ 6.718.750,00	R\$ 6.874.979,87	R\$ 156.229,87

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 1975449.99$ e $b = 182.31$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9853$; e $R = 0,9926$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 98,53\%$** e uma correlação **muito forte ($|0,9| < R < |1,0|$)** de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

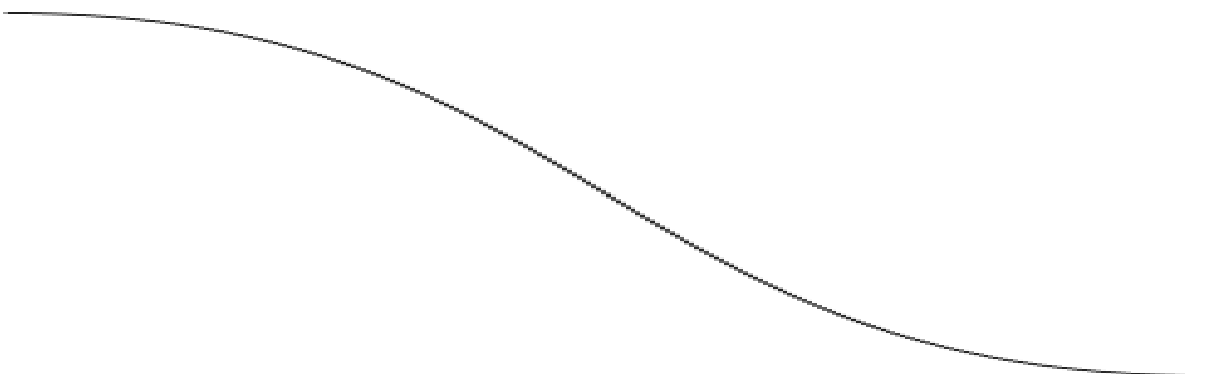
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 6.943.075,78 (Seis milhões, novecentos e quarenta e três mil, setenta e cinco reais e setenta e oito centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **27.249,12 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 254,80 / m².

Resultado da avaliação

Segundo matrícula **100.592 - 2º C.R.I.**, a área a ser avaliada é de **27.249,12 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 254,80 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 6.943.075,78 (Seis milhões, novecentos e quarenta e três mil, setenta e cinco reais e setenta e oito centavos)**



O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 02 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

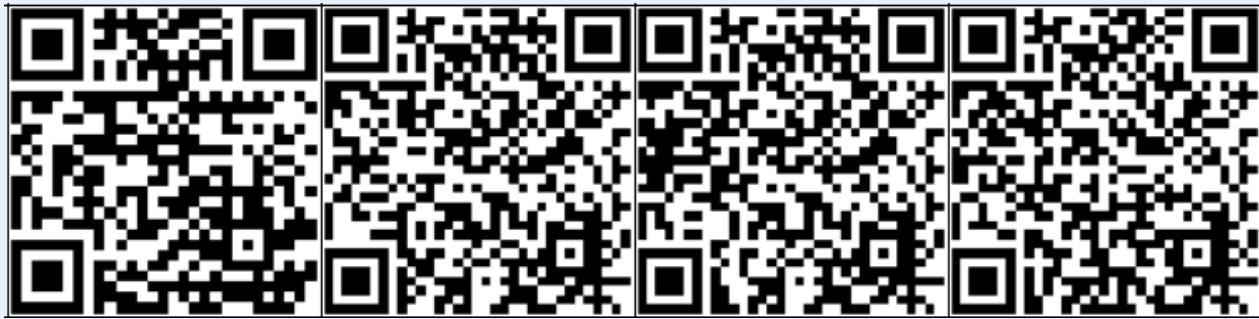
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	2.617,37 m²	2.082,00 m²	6.600,00 m²	15.000,00 m²	26.875,00 m²
Bairro	REGIÃO LESTE	POMPÉIA	SANTA RITA	SANTA RITA	DOIS CÓRREGOS
Área de avaliação	2.617,37 m²	2.082,00 m²	6.600,00 m²	15.000,00 m²	26.875,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 2.100.000,00	R\$ 3.350.000,00	R\$ 4.950.000,00	R\$ 6.718.750,00
Valor/m²		R\$ 1.008,65	R\$ 507,58	R\$ 330,00	R\$ 250,00



Assinaturas do documento

"LA 288_2025 - M 100 592-2"

Página: 680



Código para verificação: **M77JKDA4**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:49 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:51 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:01 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:13 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **M77JKDA4** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 100.593	DATA: 12/12/2012	Ficha: 01F
------------------------------	--------------------	------------------	------------

IMÓVEL: TERRENO destinado à **Área Institucional II**, do loteamento denominado **"Residencial Campos do Conde"**, situado no Bairro Taquaral, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

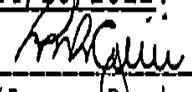
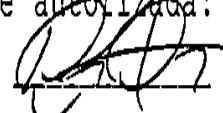
TERRENO compreendido entre a Rua 06, Sistema de Lazer 04, propriedade de Canoeiro Empreendimentos e Participações Ltda. e Área Verde 01, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto 01 distando **12,55 metros** da Viala 03, situada no lado esquerdo do lote 01 da quadra Z; daí segue em linha reta com azimute 156°05'45" numa distância de cinquenta metros e setenta e dois centímetros (**50,72 m**) até o ponto 02, confrontando com a Rua 06; daí deflete à direita e segue em linha reta com azimute 255°44'45" numa distância de noventa e um metros e trinta e sete centímetros (**91,37 m**) até o ponto 03, confrontando com o Sistema de Lazer 04; deste deflete à direita e segue com azimute 345°44'44" numa distância de cinquenta metros (**50,00 m**) até o ponto 04, confrontando com a propriedade de Canoeiro Empreendimentos e Participações Ltda.; deste deflete à direita e segue em linha reta no azimute 75°44'45" numa distância de oitenta e dois metros e oitenta e sete centímetros (**82,87 m**) até o ponto 01, ponto inicial desta descrição, confrontando com a Área Verde 01, perfazendo uma área de total de **4.356,16 metros quadrados**.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233.

CONTRIBUINTE: Setor 0062, quadra 0100, lote 2450, sub-lote 0000 e CPD nº. 1569595 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-01/96049 de 24/04/2012 (M-97.007 de 09/08/2012), R-06/97.007 de 12/12/2012 (Loteamento).

PROTOCOLO Nº. 188.994 DE 24/10/2012.

A escrevente autorizada:  (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial:  (Lucas Daniel Denardi).

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 100.593	DATA: 12/12/2012	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

AV-1/100593: - Protocolo nº. 188.994 de 24/10/2012.

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de loteamento respectivo, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi destinado a **Área Institucional II** do loteamento denominado "Residencial Campos do Conde". Piracicaba/SP, 12 de dezembro de 2012. A escrevente autorizada: Amgquin (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: Lucas Daniel Denardi.

AV-2/100593: - Protocolo nº 286.646 de 01/11/2019.

RETIFICAÇÃO EX OFFICIO - Nos termos da alínea "a" do inciso I do artigo 213 da Lei Federal nº. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), é lavrada a presente averbação para ficar constando que os registros anteriores da matrícula são: R-01/97.007 de 09/08/2012, R-06/97.007 de 12/12/2012 (Loteamento), e não R-01/96049 de 24/04/2012 (M-97.007 de 09/08/2012), R-06/97.007 de 12/12/2012 (Loteamento) como constou no preâmbulo, de acordo com o título microfilmado sob nº. 188.994 em 12/12/2012. Piracicaba/SP, 08 de novembro de 2019. A escrevente autorizada responsável: Wechine (Henriqueta Vechine) e a substituta do oficial: Amgquin (Lilian Michelle Ré Gerevini).
Selo digital.1125163J40286646QMCW8F19T.

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº289/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **RUA CARLOS RUIZ SANTIAGO, Nº 0, TAQUARAL - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO**. Possui **4.356,16 m²** de área territorial matriculada,

Amostras

Amostra 01 em 30/09/2025



Localização aproximada

Avenida Pompéia

2082 m²

R\$ 2.100.000



<https://www.duoimoveis.com.br/imoveis?codigo=TE2945>

Amostra 02 em 30/09/2025



Localização aproximada

Dois Córregos

26875 m²

R\$ 6.718.750



<https://www.eldoradoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR09>

Amostra 03 em 30/09/2025



<https://www.upimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0098>

Amostra 04 em 30/09/2025



<https://www.upimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0097>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

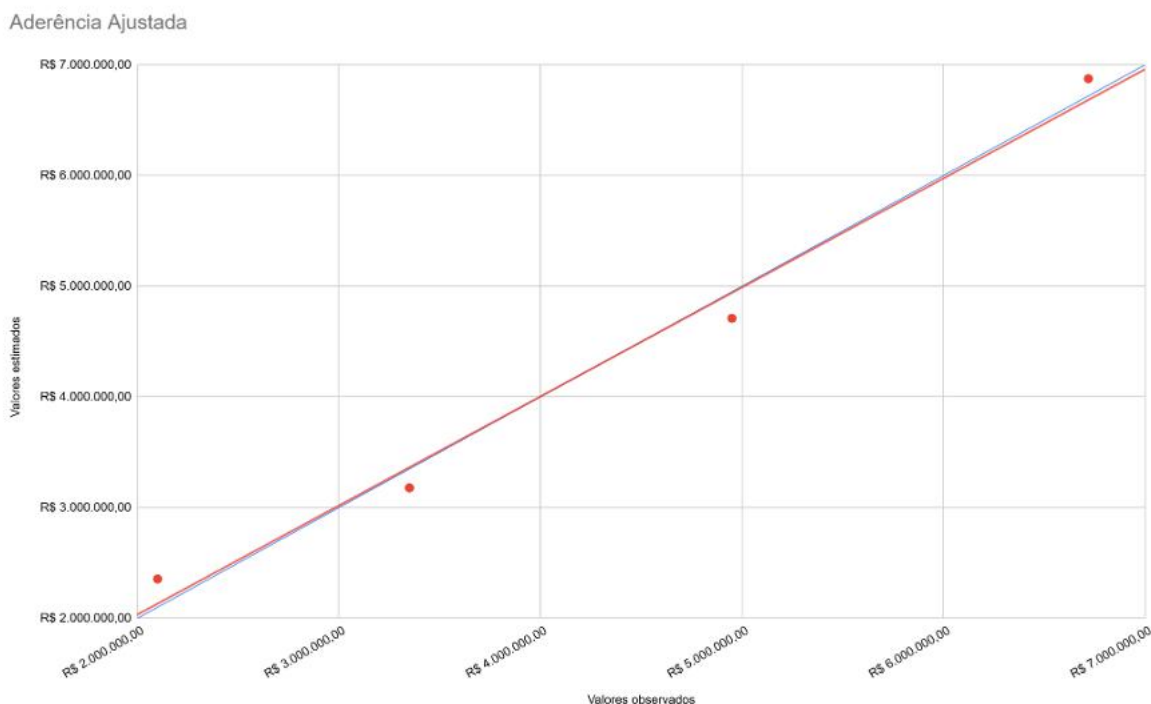
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.082,00 m²	R\$ 2.100.000,00	R\$ 2.355.015,43	R\$ 255.015,43
6.600,00 m²	R\$ 3.350.000,00	R\$ 3.178.683,38	R\$ 171.316,62
15.000,00 m²	R\$ 4.950.000,00	R\$ 4.710.071,32	R\$ 239.928,68
26.875,00 m²	R\$ 6.718.750,00	R\$ 6.874.979,87	R\$ 156.229,87

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 1975449,99$ e $b = 182,31$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9853$; e $R = 0,9926$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 98,53\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

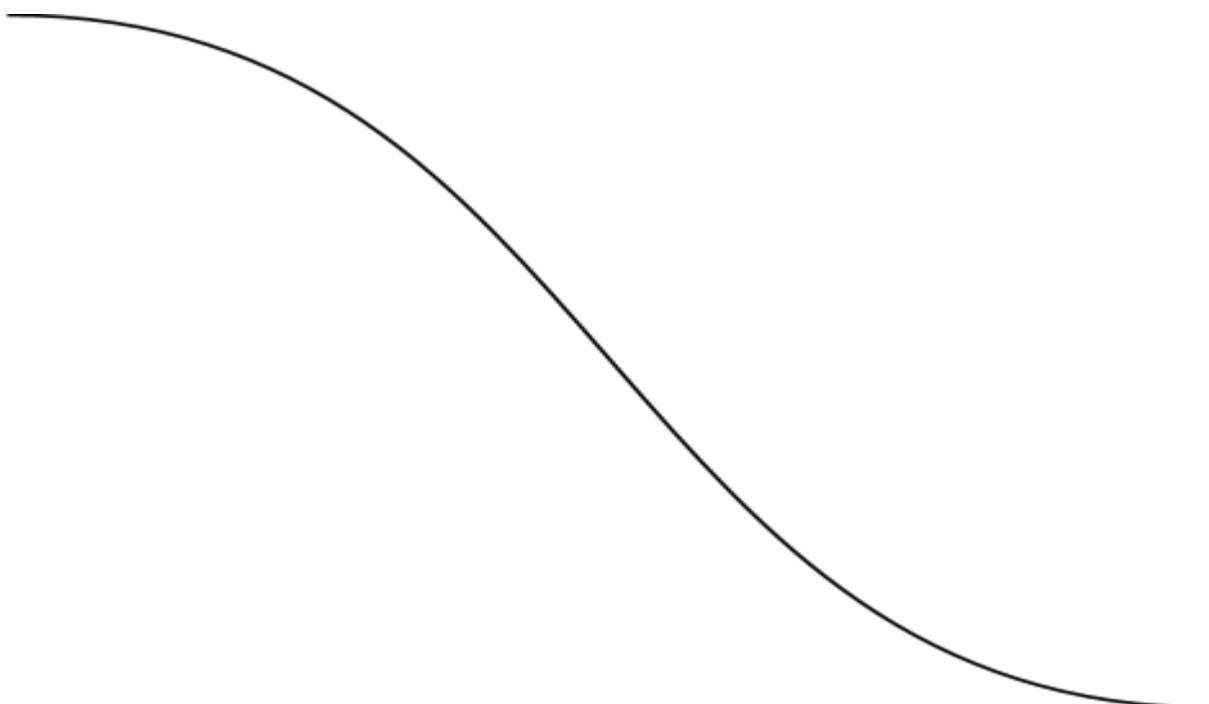
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 2.769.602,97 (Dois milhões, setecentos e sessenta e nove mil, seiscentos e dois reais e noventa e sete centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **4.356,16 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 635,79 / m².

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **100.593 - 2º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **4.356,16 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 635,79 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 2.769.602,97 (Dois milhões, setecentos e sessenta e nove mil, seiscentos e dois reais e noventa e sete centavos)**



O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 03 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

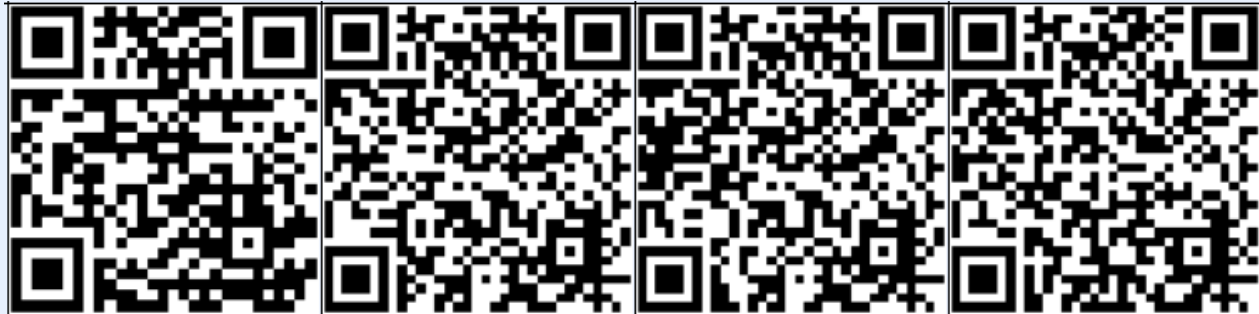
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	4.356,16 m²	2.082,00 m²	6.600,00 m²	15.000,00 m²	26.875,00 m²
Bairro	REGIÃO LESTE	POMPÉIA	SANTA RITA	SANTA RITA	DOIS CÓRREGOS
Área de avaliação	4.356,16 m²	2.082,00 m²	6.600,00 m²	15.000,00 m²	26.875,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 2.100.000,00	R\$ 3.350.000,00	R\$ 4.950.000,00	R\$ 6.718.750,00
Valor/m²		R\$ 1.008,65	R\$ 507,58	R\$ 330,00	R\$ 250,00



Assinaturas do documento

"LA 289_2025 - M 100 593-2"

Página: 688



Código para verificação: **VWEKXOWL**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:49 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:51 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:02 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:13 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **VWEKXOWL** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 94.734	DATA: 10/02/2011	Ficha: 01F
------------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: **TERRENO** com frente para frente para o Trecho 1 - Sistema Viário do Município de Piracicaba, compreendendo a **ÁREA INSTITUCIONAL I**, da quadra **M**, do loteamento denominado "**JARDIM RESIDENCIAL UNIMEP**", situado no Bairro Taquaral, Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

Terreno com frente para a frente para o Trecho 1 - Sistema Viário do Município de Piracicaba, que assim se descreve: tem início no vértice M8, com coordenadas N-7478764.48352- E-233632.27723, cravado na divisa com a Área de Equipamento Urbano I (M-94.737); desse ponto segue no azimuth $253^{\circ}00'21''$ a distância de um metro e vinte centímetros (**1,20 m**), até o vértice A2J; desse ponto segue no azimuth $253^{\circ}00'21''$ a distância de cento e quatorze metros e onze centímetros (**114,11 m**), até o vértice A2K, confrontando do vértice M8 ao vértice A2K com o Trecho 1 - Sistema Viário do Município de Piracicaba; desse ponto segue em curva de raio de **9,00 metros**, ângulo central de $51^{\circ}01'16''$, desenvolvimento de **8,01 metros** a distância de **7,75 metros** de corda e tangente **4,29 metros**, até o vértice A2L; desse ponto segue em curva de raio de **22,00 metros**, ângulo central de $11^{\circ}35'12''$, desenvolvimento de **4,45 metros** a distância de **4,44 metros** de corda e tangente **2,23 metros**, até o vértice A2M; desse ponto segue em curva de raio de **9,00 metros**, ângulo central de $51^{\circ}01'16''$, desenvolvimento de **8,01 metros** a distância de **7,75 metros** de corda e tangente **4,29 metros**, até o vértice A2N, confrontando do vértice A2K ao vértice A2N com o Trecho 1 - Sistema Viário do Município de Piracicaba, com qual faz esquina com a Avenida A; desse ponto segue no azimuth $343^{\circ}10'13''$ a distância de trinta e um metros e quarenta e um centímetros (**31,41 m**) até o vértice A2O, confrontando com a Avenida A; desse ponto segue em curva de raio de **22,00 metros**, ângulo central de $55^{\circ}22'30''$, desenvolvimento de **21,26 metros** a distância de **20,45 metros** de corda e tangente **11,54 metros**, até o vértice A2P, confrontando com a Avenida A, desse ponto segue no azimuth $343^{\circ}10'14''$ a distância de nove metros e três centímetros (**9,03 m**) até o vértice A32, confrontando com a Área de Equipamento Urbano II (M-94.738); desse

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 94.734	DATA: 10/02/2011	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	--------------------------	-------------------------	------------------------------

ponto segue no azimute 18°39'42" a distância de trinta e três metros e cinquenta e seis centímetros (**33,56 m**), até o vértice A33; desse ponto segue em curva de raio de **393,26 metros**, ângulo central de 19°28'11", desenvolvimento de **133,63 metros** a distância de **132,99 metros** de corda e tangente **67,47 metros**, até o vértice A34, do vértice A32 ao Vértice A34 confrontando com RFFSA - Rede Ferroviária Federal S/A (DNIT - Departamento Nacional de Infra Estrutura e Transporte); desse ponto segue no azimute 162°59'0" a distância de trinta e oito metros e noventa e oito centímetros (**38,98 m**), até o vértice M8 (início descrição), confrontando com a Área de Equipamento Urbano I (M-94.737); perfazendo uma área total de **8.776,91 m²**.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233.

CONTRIBUINTE: Setor 62, quadra 0001, lotes 0500 e 0900, sub-lotes 0000 e 0000, inscrição nºs. 1557232 e 1557236 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-1/91.306 de 03/02/2010, R-5/90.105 de 05/08/2010, (M-93.649 de 09/12/2010) e R-1/93.649 de 10/02/2011.

PROTOCOLO Nº. 160.900 DE 24/11/2010.

As substitutas do oficial: Hoaf (Sônia Maria Herling Lambertucci) e Clarinet (Elza Léa Arietti).

AV-1/94734:- Protocolo nº. 160.900 de 24/11/2010.

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de registro de loteamento respectivo, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi destinado ao **Área Institucional I**, da quadra **M**, do loteamento denominado "Jardim Residencial Unimep". Piracicaba/SP, 10 de fevereiro de 2011. As substitutas do Oficial: Hoaf (Sônia Maria Herling Lambertucci) e Clarinet (Elza Léa Arietti).

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº191/2026

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

Terreno destinado à **Área Institucional**, localizada no Trecho 01 - Sistema Viário do Município de Piracicaba, atualmente denominada Avenida Professor José Ribeiro Borges, no loteamento Jardim Residencial Unimep, situado no bairro Taquaral, Piracicaba-SP. Possui **8.766,91 m² de área territorial matriculada, sem**

cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 94.734 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.62.0025.1056.0000 ; **I.C. reduzido:** 1563474

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025

Veja também



Venda

R\$ 155.000,00

IPTU: R\$ 60,07/mês

Terreno a venda, no bairro (Piracicaba - SP

📍 Parque Chapadão, Piracicaba - SP
TE1531-LES

350.00 m²

Área total

<https://www.lemansimoveis.com.br/search?codigo=TE1531>

Amostra 02 em 16/10/2025

Venda: R\$ 800.000,00

IPTU ANUAL: R\$ 3.204,92*

📏 4000,00m² área total

Terreno à venda no bairro Dois Córregos

Com amplo espaço e excelente localização, oferece tranquilidade, privacidade e boa área

- Área total de 4.000 m²
- Medidas: 40 metros de frente por 100 metros de fundo
- Terreno plano
- Localizado no final da via de acesso

https://www.imobiliariajunqueira.com.br/imovel/venda-piracicaba-dois_corregos-terreno-32009

Amostra 03 em 16/10/2025

Amostra 04 em 16/10/2025

Venda

R\$ 2.000.000,00

**Área à venda, 18000
Jardim Nova Iguaçu**

 Jardim Nova Iguaçu, Piracicaba - SP
AR0036-LES

18000.00 m² 

Área total

[https://www.lemansimoveis.com.br/imo-
vel/area-piracicaba/AR0036-LES](https://www.lemansimoveis.com.br/imo-
vel/area-piracicaba/AR0036-LES)

Para comprar

Valores

Venda

R\$ 2.400.000

Características

 20000 m²

Localização

 Taquaral, Piracicaba - SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-
-terreno-taquaral-piracicaba-20000m2-
venda-RS2400000-id-2830926618/?so-
urce=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-
-terreno-taquaral-piracicaba-20000m2-
venda-RS2400000-id-2830926618/?so-
urce=ranking%2Crp)

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana

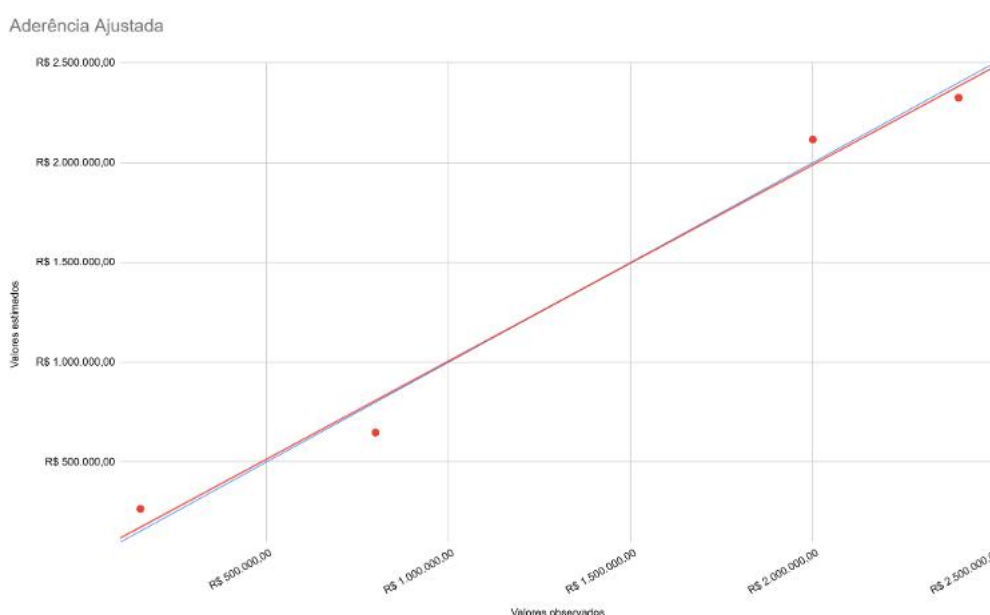
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
350,00 m ²	R\$ 155.000,00	R\$ 266.434,12	R\$ 111.434,12
4.000,00 m ²	R\$ 800.000,00	R\$ 648.749,43	R\$ 151.250,57
18.000,00 m ²	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.115.164,30	R\$ 115.164,30
20.000,00 m ²	R\$ 2.400.000,00	R\$ 2.324.652,14	R\$ 75.347,86

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: a = 229773,75 e b = 104,74.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,9833; \text{ e } R = 0,9916$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 98,33\%$** e uma correlação **muito forte ($|0,9| < R < |1,0|$)** de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão com suas respectivas reduções à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 1.148.026,86 (Um milhão, cento e quarenta e oito mil, vinte e seis reais e oitenta e seis centavos). Dividindo este valor pela área matriculada de **8.766,91 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 130,95 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 94.734 - 2º C.R.I**, a área a ser avaliada é de **8.766,91 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 130,95 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 1.148.026,86 (Um milhão, cento e quarenta e oito mil, vinte e seis reais e oitenta e seis centavos)**

O presente laudo é composto por 08 (oito) laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 28 de abril de 2026.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Laura Odorisi Pavan
Assessora de Ampla Assistência

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Julia Gabriele Barros de Andrade
Assessora de Ampla Assistência

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO
MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	8.766,91 m²	350,00 m²	4.000,00 m²	18.000,00 m²	20.000,00 m²
Bairro	REGIÃO LESTE	POMPEIA	DOIS CÓRREGOS	JD NOVA IGUAÇÚ	TAQUARAL
Área de avaliação	8.766,91 m²	350,00 m²	4.000,00 m²	18.000,00 m²	20.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 155.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.400.000,00
Valor/m²		R\$ 442,86	R\$ 200,00	R\$ 111,11	R\$ 120,00



Assinaturas do documento

"LA 191_2026 - M 94.734-2"



Código para verificação: **RCNIJ4UU**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **LAURA ODORISI PAVAN** (CPF: ***.686.518-**) em 30/04/2026 às 08:22:38 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 23/07/2025 - 14:53:57 e válido até 23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE** (CPF: ***.074.558-**) em 29/04/2026 às 14:37:48 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 24/03/2026 - 15:13:00 e válido até 24/03/2028 - 15:13:00.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 29/04/2026 às 08:21:25 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ **MAURÍCIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 28/04/2026 às 16:32:15 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 28/04/2026 às 16:28:32 (GMT-03:00)
Emitido por "AC SyngularID Multipla", emitido em 09/01/2026 - 16:35:57 e válido até 08/01/2029 - 16:35:57.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670** e o código **RCNIJ4UU** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 106.939	DATA: 24/04/2014	Ficha: 01F
-----------------------------	------------------------------	----------------------------	----------------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: **GLEBA DE TERRAS** localizada na Rodovia do Açúcar SP-308, Comendador Mário Dedini (Rodovia do Açúcar Trecho Piracicaba/Capivari) do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

GLEBA DE TERRAS que assim se descreve: inicia-se no ponto A, cravado na divisa com a via pública Sem Denominação e com a área remanescente matriculada sob nº 106940, propriedade da TCMEP 3 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, distante **22,95 metros** do ponto 09 do imóvel matriculado sob nº 106940; deste segue com azimuth 151°24'15" (contrário 331°24'15") e distância de dezessete metros e quinze centímetros (**17,15 m**), até o ponto 08; deste segue com azimuth 181°35'00" (contrário 1°35'00") e distância de nove metros e seis centímetros (**9,06 m**), raio de **9,00 metros**, AC.60°26'52" e desenvolvimento de nove metros e cinquenta centímetros (**9,50 m**) até o ponto 07; deste, segue com azimuth de 211°48'26" (contrário 31°48'26") e distância de quatro metros e treze centímetros (**4,13 m**) até o ponto 06; deste, segue com azimuth de 151°26'56" (contrário 331°26'56") e distância de vinte e cinco metros (**25,00 m**) até o ponto I, distante **5,00 metros** do ponto 05 do imóvel matriculado sob nº 106940 e divisa com imóvel de matrícula nº 98566, confrontando do ponto A ao ponto I com a via Pública Sem denominação (M-103.420); deste, segue com azimuth 240°11'26" e distância de vinte e oito metros e oitenta e cinco centímetros (**28,85 m**) até o ponto H; deste segue com azimuth de 151°26'56" e distância de onze metros e vinte e oito centímetros (**11,28 m**) até o ponto G; deste segue com azimuth de 236°42'46" e distância de cinquenta e três metros e noventa centímetros (**53,90 m**), até o ponto F; deste segue com azimuth 240°27'29" e distância de noventa metros (**90,00 m**), até o ponto E; deste segue com azimuth de 229°42'26" e distância de oitenta e nove metros e noventa e dois centímetros (**89,92 m**) até o ponto D; deste segue com azimuth 225°15'58" e distância de trinta e seis metros e oitenta e cinco centímetros (**36,85 m**), até o ponto C; deste segue com azimuth 331°06'28" e distância de oitenta e seis metros e sessenta e três



DIÁRIO OFICIAL

Continua no verso.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 106.939	DATA: 24/04/2014	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

centímetros (86,63 m) até o ponto B; deste segue com azimuth de 59°12'45" e distância de trezentos e quatro metros e oitenta e seis centímetros (304,86 m) até o ponto A, início da descrição; confrontando do ponto I ao ponto A, com a área matriculada sob nº 106940, propriedade da TCMEP 3 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA; fechando assim o perímetro e perfazendo uma área de 19.973,186 m²

PROPRIETÁRIA: TCMEP3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede em Santa Rita do Passa Quatro/SP, na Rua Victor Annibal Rosin nº 27 L, bairro Vila Bandeirantes, C.N.P.J. nº. 12.322.915/0001-00.

CONTRIBUINTE: Setor 62, quadra 0001, lote 0200, sub-lote 0000, CPD nº. 1557228 (juntamente com o imóvel de matrícula nº 106940).

REGISTROS ANTERIORES: R-2/93.612 de 20/01/2011 (matrícula nº. 98.567 de 30/10/2012) e Matrícula 103422 de 17/07/2.013

PROTOCOLO Nº. 208.662 DE 31/03/2014.

Os substitutos do oficial: Juca (Euclemir Machado) e Angela (Angela Maria Torrezan).

R-1/106.939:- Protocolo nº 208.662 de 31/03/2014.

PERMUTA (FRAÇÃO IDEAL DE 79,62%) - Pela escritura datada de 28/03/2014, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Piracicaba/SP, no livro 1536, nas páginas 235/249, re-ratificada pela escritura datada de 14/04/2014, lavrada no livro 1.541, nas páginas 190/192, das mesmas Notas, a proprietária **TCMEP3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, reto qualificada, transmitiu por permuta à TCMEP2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede em Santa Rita do Passa Quatro/SP, na Rua Victor Annibal Rosim nº. 27 L, Vila Bandeirantes, C.N.P.J. nº. 11.747.506/0001-85, **a fração ideal de 79,62% do IMÓVEL MATRICULADO**, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 698,583,50. A permuta ora registrada envolve o imóvel objeto da matrícula de nº 106.937 deste Registro. Piracicaba/SP, 24 de abril de 2014. A substituta do Oficial: Angela (Angela Maria Torrezan)

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 106.939	DATA: 24/04/2014	Ficha: 02F
-----------------------------	--------------------	------------------	------------

Maria Torrezan).

R-2/106.939:- Protocolo nº. 208.662 de 31/03/2014.

DOAÇÃO - Pela mesma escritura mencionada no registro 01, retro, as proprietárias
1) **TCMEP2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.** (prop. de 79,62%) e 2) **TCMEP3
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** (prop. de 20,38%), retro qualificadas
transmitiram por doação o **IMÓVEL MATRICULADO**, ao qual foi atribuído o valor de R\$
2.371.016,91, ao **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, com sede no paço municipal situado, na
Rua Capitaõ Antonio Corrêa Barbosa nº. 2.233, Piracicaba/SP, C.N.P.J. nº.
46.341.038/0001-29, conforme disposto no Decreto de nº 25.548 de 28/02/2014,
destinada a implantação de equipamentos comunitários, avaliado em R\$ 2.371.016,91.
Piracicaba/SP, 24 de abril de 2014. A substituta do Oficial: Angela Maria Torrezan (Angela
Maria Torrezan).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 13,53

Visão simplificada
em www.registros.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº365/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **RODOVIA DO AÇUCAR - COMENDADOR MARIO DEDINI - SP 308, Nº 0, TAQUARAL - PIRACICABA/SP - CEP:**

13400-970, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO**. Possui **19.973,18 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada**. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 106.939 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.62.0003.0090.0000 ; **I.C. reduzido:** 1581661

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025

Veja também



Venda

R\$ 155.000,00

IPTU: R\$ 60,07/mês

Terreno a venda, no bairro Piracicaba - SP

📍 Parque Chapadão, Piracicaba - SP
TE1531-LES

350.00 m²

Área total

<https://www.lemansimoveis.com.br/search?codigo=TE1531>

Amostra 02 em 16/10/2025

Venda: R\$ 800.000,00

IPTU ANUAL: R\$ 3.204,92*

4000,00m² área total

Terreno à venda no bairro Dois Córregos

Com amplo espaço e excelente localização, oferece tranquilidade, privacidade e boa área

- Área total de 4.000 m²
- Medidas: 40 metros de frente por 100 metros de fundo
- Terreno plano
- Localizado no final da via de acesso

https://www.imobiliariajunqueira.com.br/imovel/venda-piracicaba-dois_corregos-terreno-32009

Amostra 03 em 16/10/2025

Amostra 04 em 16/10/2025

Venda

R\$ 2.000.000,00

Para comprar

Área à venda, 18000 Jardim Nova Iguaçu

Jardim Nova Iguaçu, Piracicaba - SP
AR0036-LES

18000.00 m²

Área total

[https://www.lemansimoveis.com.br/imo-
vel/area-piracicaba/AR0036-LES](https://www.lemansimoveis.com.br/imo-
vel/area-piracicaba/AR0036-LES)

Valores

Venda

R\$ 2.400.000

Características

20000 m²

Localização

Taquaral, Piracicaba - SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-
-terreno-taquaral-piracicaba-20000m2-
venda-RS2400000-id-2830926618/?so-
urce=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-
-terreno-taquaral-piracicaba-20000m2-
venda-RS2400000-id-2830926618/?so-
urce=ranking%2Crp)

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local

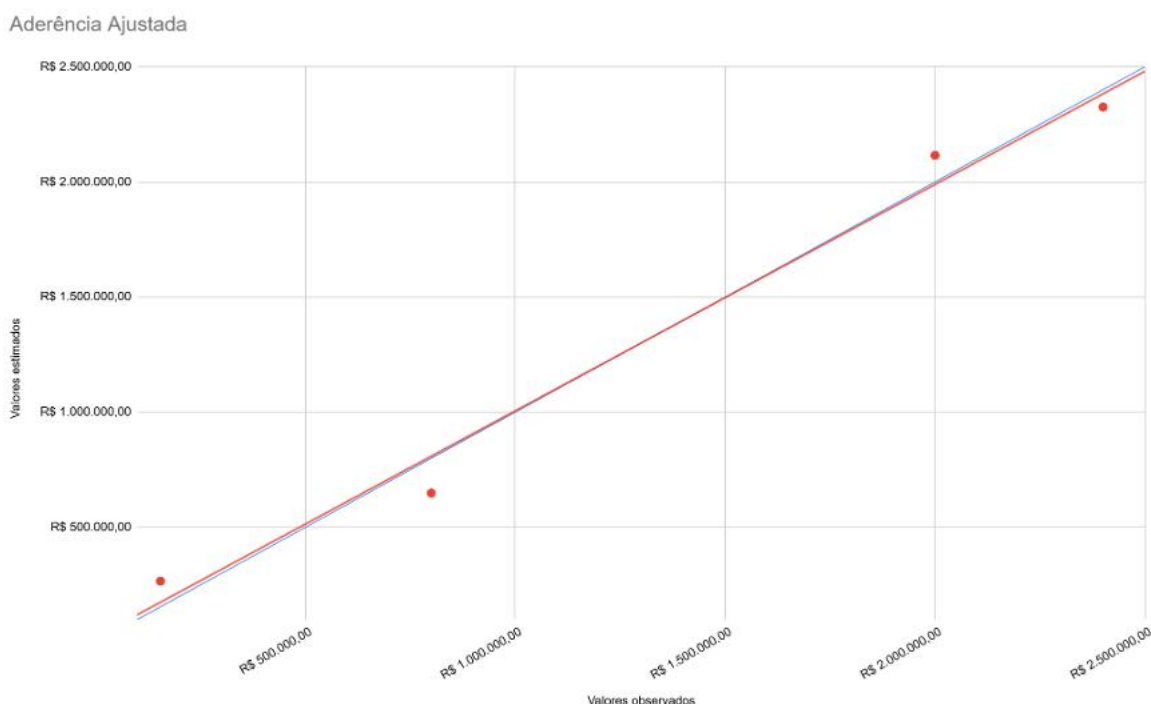
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
350,00 m ²	R\$ 155.000,00	R\$ 266.434,12	R\$ 111.434,12
4.000,00 m ²	R\$ 800.000,00	R\$ 648.749,43	R\$ 151.250,57
18.000,00 m ²	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.115.164,30	R\$ 115.164,30
20.000,00 m ²	R\$ 2.400.000,00	R\$ 2.324.652,14	R\$ 75.347,86

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e interceptação do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 229773,75$ e $b = 104,74$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,9833; \text{ e } R = 0,9916$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 98,33\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão com suas respectivas reduções à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 2.321.882,18 (Dois milhões, trezentos e vinte um mil, oitocentos e oitenta e dois reais e dezoito centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **19.973,18 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 116,25 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 106.939 - 2º C.R.I**, a área a ser avaliada é de **19.973,18 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 116,25 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 2.321.882,18 (Dois milhões, duzentos e vinte um mil, oitocentos e oitenta e dois reais e dezoito centavos)**.

O presente laudo é composto por 08 (oito) laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 16 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.
Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	19.973,18 m²	350,00 m²	4.000,00 m²	18.000,00 m²	20.000,00 m²
Bairro	REGIÃO LESTE	POMPEIA	DOIS CÓRREGOS	JD NOVA IGUAÇÚ	TAQUARAL
Área de avaliação	19.973,18 m²	350,00 m²	4.000,00 m²	18.000,00 m²	20.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 155.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.400.000,00
Valor/m²		R\$ 442,86	R\$ 200,00	R\$ 111,11	R\$ 120,00



Assinaturas do documento

"LA 365_2025- M 106 939-2"

Página: 207



Código para verificação: **6O2YNEMS**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:18:18 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:20:14 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:49:32 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **6O2YNEMS** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

Matrícula
98.446Ficha
01

24 de junho de 2014

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL, com frente para Estrada Municipal PIR – 052 do Loteamento denominado Industrial Uninorte II, situado no bairro Água Santa, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

DESCRIÇÃO: Distante 209,35 metros em linha reta, mais 13,11 metros na intersecção da Estrada Municipal – PIR 052 com a Rua Um, tendo início no vértice E22, com coordenadas X-232.675,793 – Y-7.492.389,277, cravado na divisa com o lote nº 11; daí, segue com azimute de 224°48'48" e distância de 156,00 metros até o vértice E19, confrontando com a Estrada Municipal – PIR 052; daí, segue com azimute de 88°09'51" e distância de 73,74 metros até o vértice E18, confrontando com a propriedade de Evaldo Walder Marafon e sua mulher Denise de Fátima Pinto Marafon (Matrícula nº 84.629); daí, segue com azimute de 44°48'48" e distância de 102,38 metros até o vértice E21, confrontando por 37,30 metros com o lote nº 13 e por 65,08 metros com o lote nº 12; daí, segue com azimute de 314°48'48" (contrário 134°48'48") e distância de 50,62 metros até o vértice E22 (início da descrição), confrontando com o lote nº 11; perfazendo uma área total de 6.539,745 metros quadrados, localizada na quadra formada pelas Ruas nº Um, Dois e com a Estrada Municipal PIR – 052.

CADASTRO: setor 12, quadra 0007, lote 0995, CPD 1567688 (em área maior).

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: R.41 de 24/06/2014, na matrícula 31358, deste registro. Protocolo nº 327444 de 05/05/2014

Emanuelle Furlan
Escrevente

Paulo Roberto Gava
Substituto do Oficial

Av. 1 – 24 de junho de 2014

AFETAÇÃO

Conforme documento encartado no registro de loteamento denominado "Industrial Uninorte II", o IMÓVEL MATRICULADO, foi destinado a Área Institucional do referido loteamento registrado sob nº 41, nesta data, na matrícula 31358, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria. Protocolo nº 327444 de 05/05/2014

Emanuelle Furlan
Escrevente

Paulo Roberto Gava
Substituto do Oficial

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Matrícula do imóvel: 98.446-1º CRI

Inscrição Cadastral: 01.12.0086.0662.0000; I.C. reduzido: 1582074

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de desvalorização, influenciado por fatores como presença de ocupações irregulares, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia;
- Área privativa;
- Precos praticados.

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



Localização aproximada

Gran Park Residencial

1000 m²

R\$ 190.000



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 02 em 03/10/2025



Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

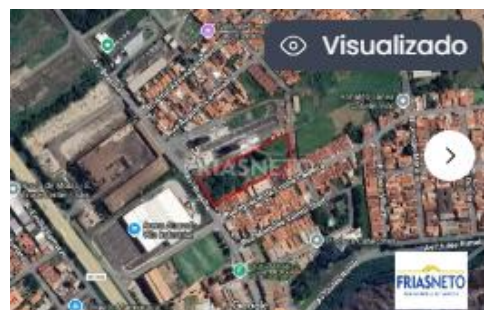
6284 m²

R\$ 2.500.000



<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 03 em 03/10/2025



Localização aproximada

Vila Fátima

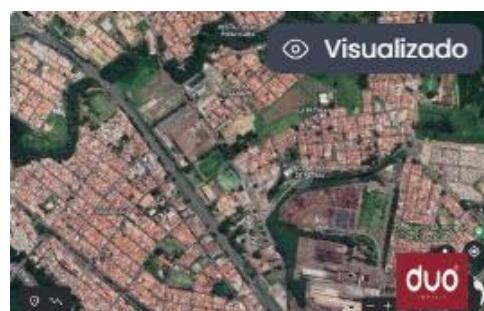
10244 m²

R\$ 7.500.000



https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 04 em 03/10/2025



Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS10000000-id-2563957282/?source=ranking%2Crp>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

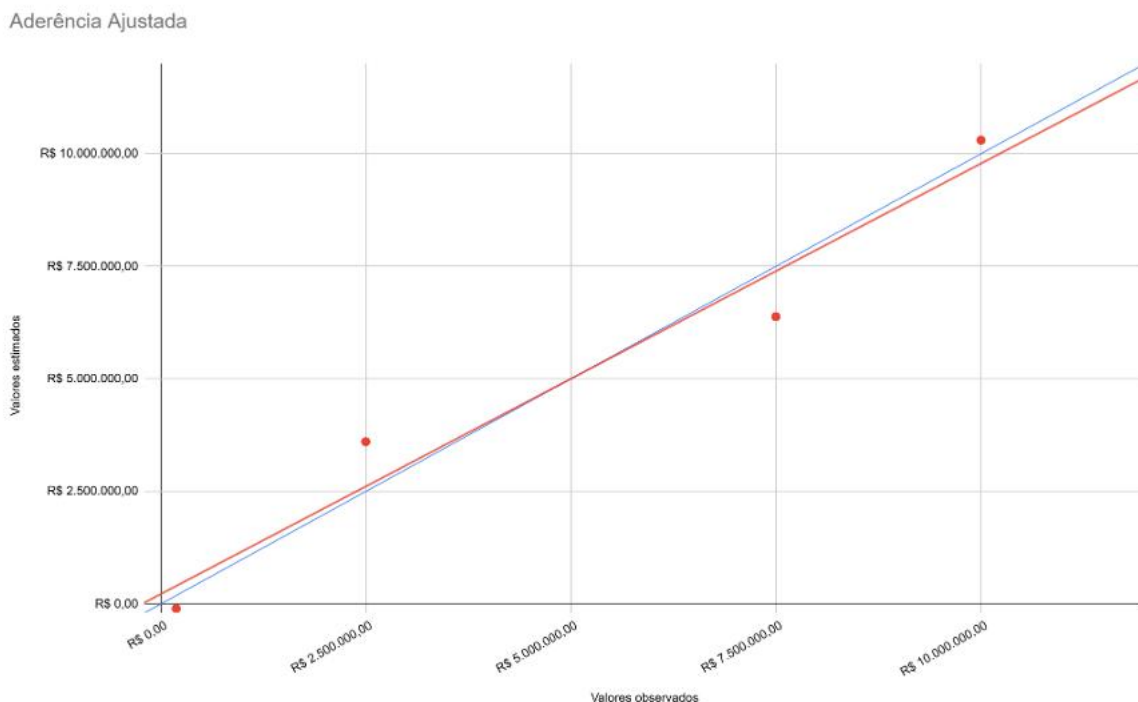
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596.77$ e $b = 701.49$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 3.658.700,58 (Três milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, setecentos reais e cinquenta e oito centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **6.539,75 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 575,29 / m².

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **98.446-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **6.539,75 m²**.
Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 575,29 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 3.658.700,58 (Três milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, setecentos reais e cinquenta e oito centavos).**

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 03 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	6.359,75 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	6.359,75 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 290_2025 M 98 446-1"



Código para verificação: **5ONYGZNS**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:49 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:52 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:02 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:13 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **5ONYGZNS** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



MATRÍCULA N.º

= 54.745 =

Comarca de Piracicaba

Estado de São Paulo

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL (2)

Bel. LODOVICO TREVIZAN

OFICIAL

MATRÍCULA N.º

54.745

Data Piracicaba, 9 de agosto de 1994

Oficial

IMÓVEL

UMA ÁREA DE TERRAS com 804.778,25 metros quadrados, localizada no Bairro Guamium, deste município, que assim se descreve: "Partindo do marco A cravado na margem do ribeirão Guamium segue em reta 1.517,00 metros rumo - 22º47' NE até o marco "B", confrontando com propriedade de Newton Filippi e outros, do marco B deflete a esquerda e segue em reta 1.621,00 metros rumo 64º00 SW até o marco C confrontando com a propriedade de Comandante S/A. do marco C deflete a esquerda e segue em reta 451,00 metros rumo 36º00 SE até o marco D, confrontando com a propriedade de Irmãos Gius-ti ou sucessores, do marco D deflete a esquerda e segue em reta 47,50 me-tros, deflete novamente a esquerda e segue em reta 23,00 metros, deflete a direita 90º e segue em reta 280,50 metros, deflete a esquerda 90º e se-gue em reta 458,25 metros até o ribeirão Guamium confrontando do marco D até o ribeirão Guamium com área da propriedade da Prefeitura Municipal de Piracicaba, ou sucessores, deflete a esquerda e segue ribeirão Guamium acima 161,30 metros até o marco A, fechando assim o perímetro com a área supra descrita. Cadastrado no INCRA sob n. 830.055.020.982-4. PROPRIETÁ-RIA: DEDINI S/A. PARTICIPAÇÕES, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob n. 54.360.904/0001-57. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n. 40.661. Pi-racicaba, 9 de agosto de 1.994. O Escrevente, Paulo Roberto Trevisan,
OFICIAL, Paulo Roberto Trevisan. *****

Av. 1- 54.745. Piracicaba, 17 de agosto de 1.994. A presente averbação é feita nesta data, para ficar constante, que o nome correto da proprietá-ria do imóvel da presente matrícula, é DEDINI S/A. ADMINISTRAÇÃO E PAR-TICIPACÕES, com sede nesta cidade, na Avenida Limeira 222, 5º andar, ins-crita no CGC/MF. sob n. 54.360.912/0001-01, e não Dedini S/A. Participa-ções, como constou na abertura da matrícula. O Escr. Paulo Roberto Trevisan,
OFICIAL, Paulo Roberto Trevisan. *****

R-2- 54.745. Piracicaba, 7 de novembro de 1.995. O terreno da presen-te matrícula foi loteado de conformidade com a Lei Federal 6.766/79 o memorial e demais documentos constantes da art. 18, inciso I, II e III, letras "a" a "c", IV, letras "a" a "d", V, VI? VII, §§ 1º, 2º e 3º, do citado diploma legal, relativos ao loteamento designado - "CONJUNTO HABITACIONAL COMENDADOR MARIO DEDINI", assim caracteri-zado: O loteamento é constituído do 2.312 lotes, distribuídos em cinquenta e duas (52) quadras, a saber: QUADRA "A", com 56 lotes ; QUADRA "B", com 86 lotes; QUADRA "C", com 86 lotes; QUADRA "D", com 86 lotes; QUADRA "E", com 80 lotes; QUADRA "F", com 43 lotes; QUADRA "G", com 15 lotes; QUADRA "H", com 70 lotes; QUADRA "I", com 70 lo-tes; QUADRA "J", com 70 lotes; QUADRA "K", com 70 lotes; QUADRA "L", com 70 lotes; QUADRA "M", com 70 lotes; QUADRA "N", com 42 lo-tes; QUADRA "P", com 26 lotes; QUADRA "Q", com 44 lotes; QUADRA "R", com 46 lotes; QUADRA "S", com 44 lotes; QUADRA "T", com 46 lotes; QUADRA "U", com 44 lotes; QUADRA "X", com 58 lotes; QUADRA "Z", com 58 lotes; QUADRA "AA", com 55 lotes; QUADRA "AB", com 34 lotes; QUA-DRA "AC", com 11 lotes; QUADRA "AD", com 08 lotes; QUADRA "AE", com 17 lotes; QUADRA "AF", com 46 lotes; QUADRA "AG", com 46 lotes; QUA-DRA "AH", com 46 lotes; QUADRA "AI", com 66 lotes; QUADRA "AJ", com 30 lotes; QUADRA "AK", com 30 lotes; QUADRA "AL", com 30 lotes; QUA-DRA "AM", com 30 lotes; QUADRA "AN", com 30 lotes; QUADRA "AO", com 36 lotes; QUADRA "AP", com 9 lotes; QUADRA "AR", com 28 lotes; QUA-DRA "AS", com 36 lotes; QUADRA "AT", com 30 lotes; QUADRA "AU", com 36 lotes; QUADRA "AV", com 30 lotes; QUADRA "AX", com 38 lotes; QUA-DRA "AZ", com 69 lotes; QUADRA "BA", com 57 lotes; QUADRA "BB", com 47 lotes; QUADRA "BC", com 35 lotes; QUADRA "BD", com 23 lotes ; QUADRA "BE", com 39 lotes; QUADRA "BF", com 23 lotes e QUADRA "BG" com 17 lotes, correspondente a 47,38% da área loteada; Sistema de Circulação, com 24.454,33 ms2. (31,61%); Equipamentos Comunitários 40.850,61 ms2. (5,07%); Sistema de Lazer com 80.842,74 ms2., (10,05% ;

Area verde (Faixa de Servidão CPFL), com 42.392,24 m² (5,27%); Preservação da mata com 4.964,00 m². (0,62%). Alvará de Aprovação nº 25476, - expedido pela Prefeitura Municipal local, Aprovado pelo Grupo de Análise e aprovação de projetos habitacionais, Certificado Grapohab nº 20/95 (Secretaria da Habitação). Convém sublinhar que a Lei Municipal nº 3.623, de 22.7.93, que autoriza o Poder Executivo a urbanizar áreas de terras pertencentes a Dedini S/A.- Administração e Participações, em troca de doação de lotes urbanizados, destinados a habitação popular, que dispõe: - Artº 3º- Fica o Poder Executivo obrigado a doar os lotes urbanizados, que lhe foram transferidos por doação pela Dedini S/A.- Adm. e Participações, a Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba-EMDHAP que serão destinados, por esta, exclusivamente a construção de habitações populares, através de programas próprios de mutirão, cesta básica de materiais de construção, venda pura e simples, ou alienação a órgãos oficiais, para construção de moradias financiadas, qualquer que seja a fonte de financiamento. Artº 6º. Fica estipulado que tão logo se conclua cada uma das etapas de urbanização, na forma preconizada no contrato, a Dedini S/A.- Adm. e Participações fará a imediata doação de 50% dos lotes constituídos e individualizados. § único- Fica facultado ao Poder Executivo com promissar, sem anuência da Dedini S/A.- Adm. e Participações, os lotes que obtiver em razão do cumprimento desta lei. Artº 2º. Todos os procedimentos decorrentes da execução desta lei serão acompanhados e fiscalizados pelo Conselho Fiscal do FUNDHAP. Artº 2º, § 1º - A Dedini S/A. - Adm. e Participações ressarcirá, ao Município de Piracicaba, as despesas efetuadas para implantação da rede de energia elétrica domiciliar na área urbanizada que lhe couber. Em razão do artº 2º, a Prefeitura Municipal de Piracicaba, através da Empresa Municipal de Água e Esgoto e da Secretaria Municipal de Obras, assumirá os seguintes encargos: elaboração do projeto de loteamento, do projeto da rede de abastecimento de água, do projeto de rede coletora de esgoto e estação de tratamento, terraplenagem do local e a abertura das ruas do loteamento e a demarcação topográfica dos lotes, implantação das redes de abastecimento de água e esgoto, de todo o loteamento, bem como estação de tratamento de esgoto, bem assim elaborar o projeto e implantação da rede de distribuição da energia elétrica domiciliar, em todo o loteamento. **MEMORIAL DESCRITIVO DOS SISTEMAS DE LAZER E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:** a) **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** - 5.135,35 m²- QUADRA = BH= Mede 102,00 metros em linha reta de frente para a Avenida 3 mede 23,82 metros em linha curva, na confluência da Av. 3 com a Rua Antonio Franco de Lima; mede 78,00 metros em linha reta de frente para a Rua Antonio Franco de Lima; mede 13,82 metros em linha curva na confluência da Rua Antonio Franco de Lima com a Rua 53; mede 61,50 metros em reta de frente para a rua 53; mede 20,18 metros em linha curva, na confluência da Av. 3, com a Rua 53, fechando assim o perímetro, totalizando uma área superficial de 5.135,35 m². b) **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIO**- 2.227,31 m² Rua Antonio Franco de Lima com a Rua 53; mede 42,00 metros em linha reta de frente para a Rua Antonio Franco de Lima; mede 14,45 metros em linha curva, na confluência da Rua Antonio Franco de Lima com a Rua 53; mede 35,00 metros em linha reta de frente para a Rua 53; mede 52,00 metros em linha reta, confrontando em 20,00 metros com o lote 17, em mais 20,00 metros com o lote 01, ambos da quadra BG, e em 12,00 metros com o balão de retorno da rua 52; mede 43,00 metros em linha reta, confrontando com o Sistema de Lazer, fechando assim o perímetro, com uma área superficial de 2.227,31 m².; c) **SISTEMA DE LAZER** - 4.207,15 m².- Rua Antonio Franco de Lima: mede 82,00 metros de frente para a Rua Antonio Franco de Lima; mede 13,82 metros em linha curva, na confluência da Rua Antonio Franco de Lima com a Av. 4; mede 30,00 metros em linha reta de frente para a Av. 4; mede 63,00 metros em linha reta, confrontando em 20,00 metros com o lote 01, em mais 20,00 metros com o lote 39, ambos da quadra BE e em 23,00 metros com o balão de retorno da rua 51; mede 23,00 metros em linha reta de frente para o balão de retorno da Rua 51; mede 18,00 metros em linha reta confrontando em 9,00 metros com o lote 01 e mais 9,00 metros com o lote 23, ambos da quadra BF; mede 23,00 metros em linha reta de frente para o balão de retorno da Rua 53; mede 11,00 metros em linha reta de frente para o balão de retorno da rua 52; mede 43,00 metros em linha re

CONTINUA FICHA 2

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

MATRÍCULA N.º

= 54.745 =

Comarca de Piracicaba

Estado de São Paulo

32,00

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL (2)

Bel. LODOVICO TREVISAN

OFICIAL

MATRÍCULA N.º

= 54.745 =

Data

Oficial

IMÓVEL

reta confrontando com equipamento comunitário, fechando assim o perímetro e totalizando uma área de 4.207,15 ms². **d) ÁREA NON EDIFICANDA - QUADRA BG:** mede 20,18 metros em linha curva na confluência da Av. 3 com a rua 52; mede 5,00 metros em linha reta de frente para a Av. 3; mede 20,00 metros em linha reta, confrontando com o lote 09, tem uma área superficial de 82,80 ms². **e) EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - 7.974,02 ms².** - Avenida 04 e Avenida 03 e Rua 43: mede 84,00 metros em linha reta de frente para a Av. 4; mede 8,09 metros em linha curva na confluência da Av. 4 com Av. 3; mede 32,00 metros em linha reta de frente para a Av. 3; mede 20,18 metros em linha curva, na confluência da rua 43 com a Av. 3; mede 65,00 metros em linha reta de frente para a Rua 43; mede 71,50 metros em linha reta de frente para a Rua 43; mede 40,00 metros em linha reta confrontando com Sistema de Lazer; mede 29,00 metros em linha reta, confrontando em 6,00 metros com o lote 19 da Quadra Av e em 23,00 metros com o balão de retorno da rua 49; mede 23,00 metros em linha reta de frente para o balão de retorno da rua 49; mede 20,00 metros em linha reta, confrontando em 9,00 metros com o lote 15 e em 9,00 metros com o lote 16, ambos da quadra Av; mede 23,00 metros em linha reta de frente para a Rua 50; mede 67,00 metros em linha reta, confrontando em 23,00 metros com o balão de retorno da rua 50, em 22,00 metros com o lote 19 e mais 22,00 metros com o lote 20 ambos da quadra AX, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 7.974,02 ms². **f) SISTEMA DE LAZER - 1.943,65 m².** - Quadra AQ: mede 298,00 metros em linha reta de frente para a Rua Antonio Franco de Lima; mede 14,45 metros em linha curva na confluência da Rua Antonio Franco de Lima com a Rua 38; mede 14,50 metros em linha reta de frente para a Rua 38; mede 310,50 metros em linha reta, confrontando com propriedade de Comadal S/A., fechando assim o perímetro, com uma área superficial de 1.943,65 ms². **g) SISTEMA DE LAZER - 9.155,62 ms².** - Rua 43 com Rua 38; mede 189,00 metros de frente para a rua 43; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da rua 43 com rua 38; mede 54,00 metros em linha reta de frente para a rua 38; mede 31,00 metros em linha reta, confrontando em 21,00 metros com o lote 14 e em 10,00 metros com o lote 15, ambos da quadra AR, mede 23,00 metros em linha reta de frente para o balão de retorno da Rua 46; mede 88,00 metros em linha reta fazendo divisa em 23,00 metros com o balão de retorno da Rua 23, em 21,00 metros com o lote 18 e em 21,00 metros com o lote 19, ambos da quadra AS, e em 23,00 metros com o balão de retorno da rua 47; mede 23,00 metros em linha reta de frente para a Rua 47; mede 20,00 metros em linha reta, confrontando em 10,00 metros com o lote 15 e em mais 10,00 metros com o lote 16, ambos da quadra AT; mede 23,00 metros em linha reta de frente para o balão de retorno da Rua 48; mede 59,00 metros em linha reta confrontando em 23,00 metros com a Rua 48, em 21,00 metros com o lote 18 e em 15,00 metros com o lote 19, ambos da quadra AU; mede 40,00 metros em linha reta confrontando com Equipamento Comunitário, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 9.155,62 ms². **h) EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - 2.332,62 ms².** - Rua 38 com Rua 55: mede 41,00 metros em linha reta de frente para a rua 55; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da rua 38 com Rua 55; mede 38,00 metros em linha reta de frente para a Rua 38; mede 50,00 metros em linha reta, confrontando em 25,00 metros com o lote 21 e em mais 25,00 metros com o lote 20, ambos da quadra AH; mede 47,00 metros em linha reta, confrontando em 23,00 metros com o balão de retorno da rua 45 e em 24,00 metros com o Sistema de Lazer, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 2.332,62 ms². **i) SISTEMA DE LAZER - 2.890,00 ms².** - Rua 55: mede 74,00 metros em linha reta de frente para a Rua 55; mede 24,00 metros em linha reta, confrontando com Equipamentos Comunitários; mede 23,00 metros em linha reta, confrontando

com o balão de retorno da rua 44; mede 23,00 metros em linha reta, confrontando com o balão de retorno da rua 44; mede 28,00 metros em linha reta, confrontando em 14,00 metros com o lote 20 e mais 14,00 metros com o lote 21, ambos da quadra AG; mede 23,00 metros em linha reta para o balão de retorno da rua 45; mede 23,00 metros em linha reta em frente para o balão de retorno da rua 45; mede 24,00 metros em linha reta, confrontando com Equipamentos Comunitário, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 2.890,00 ms². **j) EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO:** - 2.332,62 ms² - Rua 36 com Rua 55: mede 41,00 metros em linha reta de frente para a Rua 55; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Rua 55 com Rua 36; mede 38,00 metros em linha reta de frente para a Rua 36; mede 50,00 metros confrontando em 25,00 metros com o lote 20 e em mais 25,00 metros com o lote 21, ambos da quadra AF; mede 47,00 metros em linha reta confrontando em 23,00 metros com o balão de retorno da Rua 44 e em 24,00 metros com o sistema de lazer, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 2.332,62 ms².-; **k) EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO** - 8.208,00 m² - Quadra AP- Av. 1 com Rua 36.: mede 56,00 metros em linha reta de frente para a Av. 1; mede 20,00 metros em linha reta, confrontando com o lote 09 da quadra AP; mede 73,00 metros em linha reta, confrontando com os lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da Quadra AP; mede 17,50 metros em linha reta de frente para a Rua 36; mede 150,00 metros em linha reta de frente para a Rua 36; mede 268,00 metros em linha reta confrontando com terras de Newton Filippini e outros, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 8.208,00 m²; **l) AREA VERDE** - 14.131,04 ms².- Rua 23, Rua 36 e Av. 1: Mede 297,00 metros em linha reta de frente para a Rua 23; mede 6,12 metros em linha curva; mede 9,50 metros em linha reta de frente para a Rua 23; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Rua 23 com Av. 1; mede 33,70 metros em linha reta de frente para a Av. 1; mede 14,14 metros em linha curva, na confluência da Av. 1 com a Rua 36; mede 22,00 metros em linha reta de frente para a Rua 36; mede 5,31 metros em linha curva; mede 180,00 metros em linha reta de frente para a Rua 36; mede 146,00 metros em linha reta, confrontando com terras de Newton Filippini e outros, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 14.131,04 ms². **m) AREA VERDE** - 10.425,58 ms².- Rua 23 - Rua 36 e Av. 1: Mede 185,00 metros em linha reta de frente para a Rua 23; mede 14,14 metros em linha curva, na confluência da Rua 23 com a Trav. sem denominação; mede 33,70 metros em linha reta de frente para a Trav. sem denominação; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Rua 36 com a Trav. Sem denominação; mede 185,00 metros em linha reta de frente para a Rua 36; mede 14,14 metros em linha curva, na confluência da Rua 36 com a Av. 01; mede 33,70 metros em linha reta de frente para a Av. 1; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Av. 1 com a Rua 23; fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 10.425,58 m².- **n) AREA VERDE** - 12.907,18 ms².- Rua 23 - Rua 36 e Trav. sem denominação: Mede 233,00 metros em linha reta de frente para a Rua 23; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da rua 23 com a Trav. sem denominação; mede 33,70 metros em linha reta de frente para a Trav. sem denominação; mede 233,00 metros em linha reta de frente para a Rua 36; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Rua 36 com a Trav. sem denominação; mede 33,70 metros em linha reta de frente para a Trav. sem denominação; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Rua 23 com Trav. sem denominação, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 12.907,18 ms².- **o) AREA VERDE** - 4.928,44 ms² - Rua 23 e Rua 36 e Terras de Propriedade de Comadal S/A.: mede 88,00 metros em linha reta de frente para a Rua 23; 51,93 metros em linha reta, confrontando com terras de Comadal S/A.; mede 86,00 metros em linha reta de frente para a Rua 36; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Rua 36 com a Trav. sem denominação; mede 33,70 metros em linha reta de frente para a Trav. sem denominação; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Rua 23 com a Trav. sem denominação; fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 4.928,44 ms².; **p) SISTEMA DE LAZER** - 1.680,96 ms². - Quadra O- Rua 22, Rua 23, Rua Antonio Francó de Lima e Terras da Comadal S/A.- Mede 22,20 metros em linha reta de frente para a Rua

CONTINUA FICHA =3=

MATRÍCULA N.º

= 54.745 / 3 =

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL (2)

Bel. LODOVICO TREVISAN

OFICIAL

MATRÍCULA N.º

- 54.745 -

Data
Oficial

IMÓVEL

Antonio de Lima; mede 14,45 metros em linha curva, na confluência da Rua 22 com a Rua Antonio Franco de Lima; mede 33,00 metros em linha reta para a Rua 22; mede 40,35 metros em linha reta, confrontando com terras da Comadal S/A.; mede 29,00 metros em linha reta de frente para a Rua 23; mede 13,82 metros em linha curva na confluência da rua 23 com a Rua Antonio Franco de Lima; fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 1.680,96 ms2.; a) SISTEMA DE LAZER - 7.161,74 ms2.- Rua 22, Rua 17, Areas de Propriedade da Comadal S/A.- e Quadra "N": mede 37,73 metros em linha reta de frente para a Rua 17; mede 257,75 metros em linha reta confrontando com terras da Comadal S/A.; mede 18,00 metros em linha reta de frente para a Rua 22; mede 257,00 metros em linha reta, confrontando com os lotes 03, de 04 a 39 e 40, todos da Quadra N, fechando assim o perímetro, totalizando uma área superficial de 7.161,74 ms2.; r) SISTEMA DE LAZER- 10.893,65 ms2 - Rua 13: mede 256,00 metros em linha reta de frente para a Rua 13; mede 24,50 metros em linha reta, confrontando com Equipamento Comunitário; mede 23,00 metros em linha reta confrontando com o balão de retorno da Rua 28; mede 23,00 metros em linha reta, confrontando com o balão de retorno da Rua 28; mede 19,00 metros, confrontando em 9,50 metros com o lote 01 e em 9,50 metros com o lote 44, ambos da Quadra Q; mede 23,00 metros em linha reta confrontando com o balão de retorno da Rua 27; mede 23,00 metros em linha reta confrontando com o balão de retorno da Rua 27; mede 15,50 metros em linha reta de frente para o balão de retorno da Rua 27; mede 41,00 metros em linha reta, confrontando em 20,50 metros com o lote 01 e em mais 20,50 metros com o lote 46, ambos da Quadra R; mede 15,50 metros em linha reta confrontando com o balão de retorno da Rua 26; mede 23,00 metros em linha reta, confrontando com o balão de retorno da Rua 26; mede 23,00 metros em linha reta, confrontando com o balão de retorno da Rua 26; mede 19,00 metros em linha reta, confrontando em 9,50 metros com o lote 01 e em mais 9,50 metros com o lote 44, ambos da Quadra S; mede 23,00 metros em linha reta confrontando com o balão de retorno da Rua 25; mede 23,00 metros em linha reta, confrontando com o balão de retorno da Rua 25; mede 15,50 metros em linha reta, confrontando com o balão de retorno da Rua 25; mede 41,00 metros em linha reta, confrontando em 20,50 metros com o lote 01 e em mais 20,50 metros com o lote 46, ambos da Quadra T; mede 15,50 metros em linha reta confrontando com o balão de retorno da Rua 24; mede 23,00 metros em linha reta, confrontando com o balão de retorno da Rua 23; mede 23,00 metros em linha reta, confrontando com o balão de retorno da Rua 24 mede 30,00 metros em linha reta confrontando em 9,50 metros com o lote 01 e 20,50 metros com o lote 44; mede 48,00 metros em linha reta de frente para a Rua 23; mede 14,45 metros em linha curva na confluência da Rua 23 com a Rua 13; fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 10.893,65 ms2. s) EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - 2.443,55 ms2.- Rua 13 com Rua 29: mede 33,89 metros em linha reta de frente para a Rua 13; mede 13,82 metros em linha curva na confluência da Rua 13 com a Rua 29; mede 46,24 metros em linha reta de frente para a Rua 29; mede 43,20 metros em linha reta confrontando em 21,60 metros com o lote 01 e em 21,60 metros com o lote 26, ambos da Quadra P; mede 57,00 metros em linha reta, confrontando em 32,50 metros com a Rua 28 e em 24,00 metros com o Sistema de Lazer, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 2.443,55 ms2.; t) SISTEMA DE LAZER - 10.879,00 ms2.- Rua 31 com Rua 34: Mede 137,50 metros em linha curva de frente para a Rua 31; mede 35,50 metros em linha reta, confrontando em 20,00 metros com o lote 29, em 15,50 metros com o lote 30, ambos da quadra X; mede 23,00 metros

em linha reta confrontando com o balão de retorno da Rua 32 em mais 23,00 metros como balão de retorno da Rua 32 e em mais 23,00 metros com o balão de retorno da Rua 32; mede 31,00 metros em linha reta confrontando - em 15,50 metros com o lote 29 e em mais 15,50 metros com o lote 30, ambos da Quadra Z; mede 23,00 metros em linha reta de frente para o balão de retorno da Rua 33; Mede 23,00 metros em linha reta de frente para o balão de retorno da Rua 33, e mais 23,00 metros em linha reta de frente para o balão de retorno da Rua 33; mede 15,50 metros em linha reta confrontando com o lote 29 da Quadra AA; mede 22,50 metros em linha reta confrontando com os lotes 27, 28 e 29, ambos da Quadra AA; mede 20,00 metros em linha reta confrontando com o lote 30; mede 8,59 metros em linha curva, na confluência da Rua 34 com a Rua 23; mede 120,00 metros em linha reta de frente para a Rua 34; mede 63,50 metros em linha reta confrontando com áreas de Newton Filippini e outros, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 10.879,00 ms2. **u) EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO** - 7.570,14 ms2.- Rua 30, Rua 31 e Av. 1: Mede 159,25 metros em linha reta de frente para a Av. 31; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Rua 31 com Av. 1; mede 27,20 metros em linha reta de frente para a Av. 1; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Rua 30 com Av. 1; mede 159,25 metros em linha reta de frente para a Rua 30; mede 45,20 metros em linha reta, confrontando em 9,00 metros com o balão de retorno da Rua 30 e em 36,20 metros com o Sistema de Lazer, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 7.570,14 ms2.-; **v) SISTEMA DE LAZER** - 1.278,37 ms2. Rua 31, Rua 30 e Continuação da Rua 12: mede 32,00 metros em linha reta de frente para a Rua 31; mede 36,20 metros em linha reta, confrontando com Equipamento Comunitário; mede 23,00 metros em linha reta, confrontando com o balão de retorno da Rua 30; mede 15,00 metros em linha reta confrontando com o balão de retorno da rua 30; mede 8,50 metros em linha reta confrontando - com área da Prefeitura Municipal de Piracicaba ou sucessores; mede 43,50 metros em linha curva de frente para a continuação da Rua 12; mede 18,85 metros em linha curva na confluência da Rua 31 com a continuação da Rua 12, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 1.278,37 m2. **x) SISTEMA DE LAZER** - 10.710,00 ms2.- Rua 17 e Av. 2: Mede 32,50 metros em linha reta de frente para a Rua 17; mede 253,24 metros em linha reta, confrontando com terras da Comadal S/A.; mede 52,50 metros em linha reta de frente para a Av. 2; mede 252,00 metros em linha reta confrontando com os lotes de 04 a 40, todas da quadra F, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 10.710,00 ms2.; **y) SISTEMA DE LAZER** - 5.079,75 ms2.- Av. 2: mede 56,00 metros em linha reta de frente para a Av. 2; mede 97,00 metros em linha reta, confrontando com terras da Comadal S/A.; mede 60,44 metros em linha reta, confrontando com terras de irmãos Guisti ou sucessores; mede 88,00 metros em linha reta confrontando com os lotes de 01 a 12, todos da Quadra G, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 5.079,75 ms2.; **w) EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO** - 2.627,00 ms2.: Mede 42,00 metros em linha reta de frente para a Rua sem denominação; mede 60,00 metros em linha reta confrontando com os lotes de 14 a 23 da Quadra A; mede 47,50 metros em linha reta confrontando com os lotes de 01 a 08, todos da Quadra A; mede 60,25 metros em linha reta confrontando com o Loteamento Vila Industrial, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 2.627,00 ms2.; **z) SISTEMA DE LAZER** - 4.502,24 ms2.: Mede 23,00 metros em linha reta de frente para o balão de retorno de uma rua sem denominação; mede 9,00 metros em linha reta de frente para o balão de retorno da Rua sem denominação, mede 17,50 metros em linha reta de frente para a Rua sem denominação, mede 189,73 metros em linha reta confrontando com o Loteamento Vila Industrial mede 28,30 metros em linha curva confrontando com o balão de retorno da Rua 13, mede 2,10 metros em linha reta de frente para a Rua 13, mede 150,00 metros em linha reta, confrontando com os lotes de 14 a 53 da Quadra A, fechando assim o perímetro, totalizando uma área superficial de 4.502,24 ms2. **aa) SISTEMA DE LAZER** - 2.180,15 ms2.: mede 41,50 metros em linha reta de frente para a Av. 2; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Av. 2, com a Rua 13; mede 21,00 metros em linha reta de frente para a Rua 13; mede 29,30 metros em linha curva, confrontando

CONTINUA FICHA 4

MATRÍCULA N.º

= 54.745/4 =

Comarca de Piracicaba

Estado de São Paulo

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL (2)

Bel. LODOVICO TREVISAN

OFICIAL

MATRÍCULA N.º

- 54.745 -

Data

Oficial

IMÓVEL

com o balão de retorno da Rua 13; mede 50,00 metros em linha reta confrontando com o Loteamento Vila Industrial; mede 47,00 metros em linha reta, confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Piracicaba ou sucessores, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 2.180,15 ms2.; ab) SISTEMA DE LAZER - 8.280,46 ms2. :- Rua 13 com Rua 29 e Av. 2: Mede 227,00 metros em linha reta de frente para a Rua 13; mede 13,82 metros em linha curva, na confluência da Rua 13 com a Av. 2; mede 19,00 metros em linha reta de frente para a Av. 2; mede 248,00 metros em linha reta confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Piracicaba ou sucessores; mede 29,00 metros em linha reta de frente para a Rua 29; mede 14,45 metros em linha curva na confluência da Rua 13 com Rua 17, fechando assim o perímetro, totalizando uma área superficial de 8.280,46 ms2. ac) PRESERVAÇÃO - 4.964,00 ms2.: Mede 108,50 metros em linha curva de frente para a Rua 31; mede 80,00 metros em linha curva na confluência da continuação da Rua 12 com a Rua 31; mede 32,50 metros em linha reta, confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Piracicaba ou sucessores; mede 161,30 metros em linha curva confrontando com o Ribeirão Guamium; mede 30,50 metros em linha reta, confrontando com terras de Newton Filippini e outros, fechando assim o perímetro; ad) - ÁREA NON AEDIFICANDI DA QUADRA AA: mede 20,18 metros em linha curva na confluência da Av. 3 com Rua 36; mede 5,00 metros em linha reta de frente para a Av. 3; mede 20,00 metros em linha reta, confrontando com o lote 35; tem uma área superficial de 82,80 ms2.; ae) ÁREA NON AEDIFICANDI DA QUADRA BA: Mede 20,18 metros em linha curva na confluência da Av. 3 com a Rua 39; mede 5,00 metros em linha reta de frente para a Av. 3; mede 20,00 metros em linha reta, confrontando com o lote 29, tem uma área superficial de 82,80 ms2.; af) ÁREA NON AEDIFICANDI DA QUADRA BB: Mede 20,18 metros em linha curva na confluência da Av. 3 com a Rua 40; mede 5,00 metros em linha reta de frente para a Av. 3; mede 20,00 metros em linha reta, confrontando com o lote 24, tem uma área superficial de 82,80 ms2.; ag) ÁREA NON AEDIFICANDI DA QUADRA BC: Mede 20,18 metros em linha curva na confluência da Av. 4 com Rua 31; mede 5,00 metros em linha reta de frente para a Av. 3; mede 20,00 metros em linha reta, confrontando com o lote 18, tem uma área superficial de 82,80 ms2.; ah) ÁREA NON AEDIFICANDI DA QUADRA BD: Mede 20,18 metros em linha curva na confluência da Av. 3 com Rua 42; mede 5,00 metros em linha reta de frente para a Av. 3; mede 20,00 metros em linha reta, confrontando com o lote 12, tem uma área superficial de 82,80 ms2.; ai) ÁREA NON AEDIFICANDI DA QUADRA BE: Mede 20,18 metros em linha curva na confluência da Av. 4 com Av. 3; mede 5,00 metros em linha reta de frente para a Av. 3; mede 20,00 metros em linha reta confrontando com o lote 20, tem uma área superficial de 82,80 ms2.; aj) ÁREA NON AEDIFICANDI DA QUADRA BF: Mede 20,18 metros em linha curva na confluência da Av. 3 com a Rua 51; mede 5,00 metros em linha reta de frente para a Av. 3; mede 20,00 metros em linha reta confrontando com o lote 12, tem uma área superficial de 82,80 ms2. Em tempo: Que a ÁREA VERDE - com 12.907,18 ms2., Rua 23, Rua 36 e Trav. sem denominação, descrita e caracterizada no item "n", retro, assim se deve crer corretamente: Mede 233,00 metros em linha reta de frente para a Rua 23; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Rua 23 com a Trav. sem denominação; mede 33,70 metros em linha reta de frente para a Trav. sem denominação; mede 14,14 metros em linha curva, na confluência da Rua 36 com a Trav. Sem

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

S200 - 03/95 - 03

denominação; mede 233,00 metros em linha reta de frente para a Rua 36; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Rua 36 com a Trav. sem denominação; mede 33,70 metros em linha reta de frente para a Trav. sem denominação; mede 14,14 metros em linha curva na confluência da Rua 23 com Trav. sem denominação, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 12.907,18 m². A totalidade dos lotes do referido loteamento foram devidamente matriculados de ns. 56.680 a 58.991, onde constam as medidas, características e confrontações de cada um. O escrevente, Quirino Siqueira O OFICIAL, Quirino Siqueira .--.*.*

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



DIÁRIO OFICIAL

Matrícula do imóvel: 54.745-1º CRI

Inscrição Cadastral: 01.41.0093.0497.0000; I.C. reduzido: 1388509

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de desvalorização, influenciado por fatores como presença de ocupações irregulares, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia;
- Área privativa;
- Precos praticados.

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



 Localização aproximada

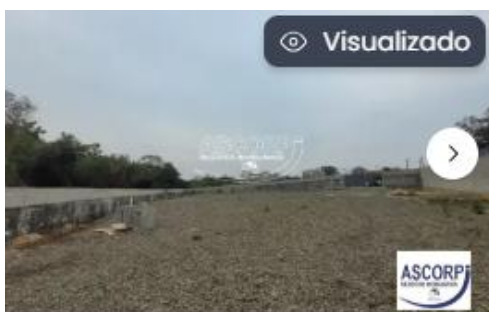
Gran Park Residencial

 1000 m²

R\$ 190.000

<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 02 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500.000

<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>



 Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000

https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 04 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-
-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS
10000000-id-2563957282/?source=ranking%2
Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-
-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS
10000000-id-2563957282/?source=ranking%2
Crp)

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

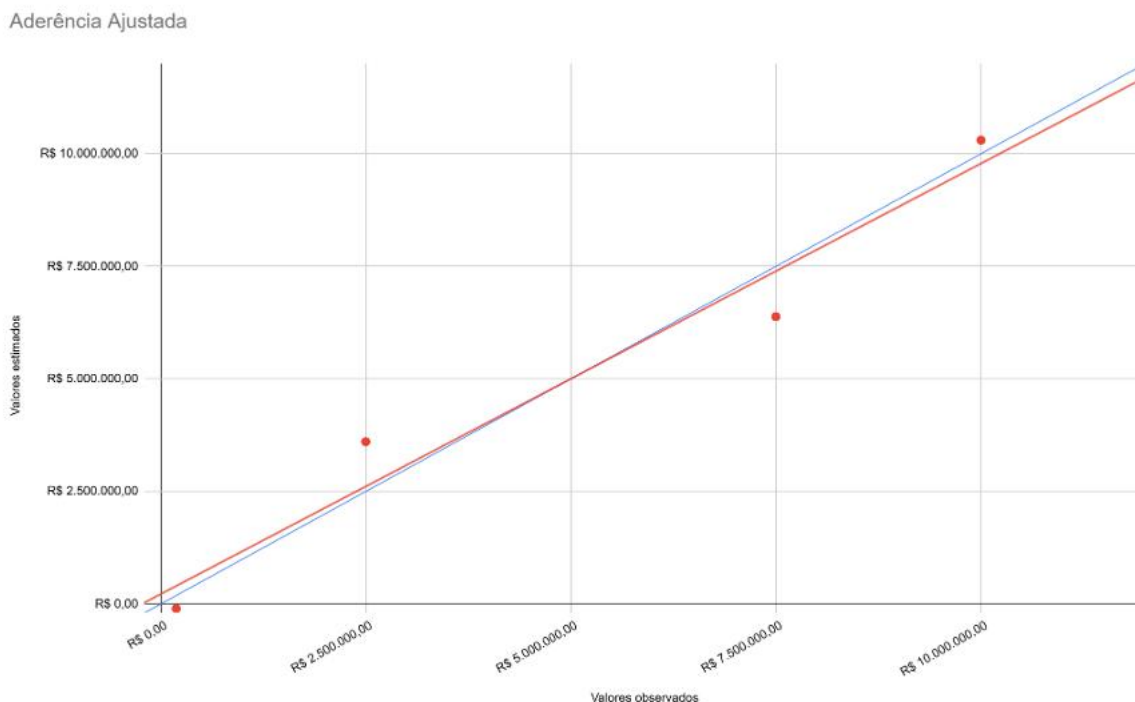
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596.77$ e $b = 701.49$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 833.725,04 (Oitocentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e cinco reais e quatro centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **2.332,62 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 357,42 / m².

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **54.745-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **2.332,62 m²**.
Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 357,42 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 833.725,04 (Oitocentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e cinco reais e quatro centavos)**.

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 03 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	2.332,62 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	2.332,62 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 291_2025 M 54 745-1"



Código para verificação: **K3YZC2JG**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **MAURÍCIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:50 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:52 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **NILTON HENRIQUE DA SILVA** (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:03 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:14 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670** e o código **K3YZC2JG** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

Matrícula

63.854

Ficha

01

23 de fevereiro de 1999

IMÓVEL: uma área de terras, situada no Bairro de Santa Terezinha, nesta cidade e comarca de Piracicaba, contendo 119.822,20 m², que assim se descreve: inicia-se no ponto de partida, denominado marco 00, cravado na linha de divisa com a rua 12 e Avenida Euclides de Figueiredo; segue em frente, com rumo de 84° 54' 49" SW a distância de 190,100 m, até encontrar o marco 01; deflete à esquerda e segue cruzando a Avenida Euclides de Figueiredo, com rumo de 05° 05' 11" SE a distância de 42,000 m, até o marco 2 (dois); deflete à esquerda e segue com rumo de 84° 54' 49" NE, a distância de 35,500 m, até o marco 3 (três), confrontando neste trecho, desde o marco 00, com Avenida Euclides de Figueiredo; deflete à direita e segue com rumo de 32° 14' 39" SW, a distância de 171,400 m, até o marco 4 (quatro); deflete à esquerda e segue com rumo de 43° 08' 53" SE, a distância de 182,610 m, até encontrar o marco 5 (cinco); deflete à direita e segue com rumo de 46° 51' 07" SW, a distância de 25,000 m, até o marco 6 (seis), confrontando neste trecho, desde o marco 3 (três), com o loteamento Park Monte Rey (etapa I); deflete à direita e segue com rumo de 43° 08' 53" NW, a distância de 417,750 m, até encontrar o marco 7 (sete), confrontando neste trecho com Parque Residencial Piracicaba (Balbo); deflete à esquerda e segue com o rumo de 43° 08' 53" NW, a distância de 184,430 m, até encontrar o marco 8 (oito), confrontando neste trecho com Creche Municipal; deflete à direita e segue com o rumo de 46° 07' 21" NE, a distância de 98,970 m, até o marco 9 (nove); deflete à esquerda e segue com o rumo de 43° 09' 53" NW, a distância de 124,600 m, até encontrar o marco 10 (dez); deflete à direita e segue com o rumo de 46° 07' 21" NE, a distância de 78,280 m, até o marco 11 (onze); segue em frente com o mesmo rumo anterior, a distância de 14,700 m, até o marco 12 (doze); deflete à direita e segue com o rumo de 58° 47' 01" SE, a distância de 94,860 m, até o marco 13 (treze), confrontando neste trecho, desde o marco 8 (oito), com loteamento Park Monte Rey (Etapa III); deflete à direita e segue com o rumo de 16° 35' 05" SE, a distância de 30,330 m, até o marco 14 (catorze); deflete à esquerda e segue com o rumo de 56° 44' 40" SE, a distância de 108,610 m, até o marco 15 (quinze); deflete à esquerda e segue com rumo de 58° 45' 21" SE, a distância de 387,240 m, até o marco 00, ponto inicial desta descrição, confrontando neste trecho, desde o marco 13 (treze), com rua 12, encerrando assim o perímetro.

CADASTRO: 630055.011886.1 (área total 40,3 ha, mod. rural 10,0 ha, nº mod. rurais 4,03, mod. fiscal 10 ha, nº mod. fiscais 4,03, fração mínima de parcelamento 2,0 ha, com denominação de Sítio Santa Terezinha).

PROPRIETÁRIA: CONSTRUWANA - ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, à rua Moraes Barros, nº 926, 1º andar, conjunto 2, inscrita no CGC/MF sob o nº 54.382.957/0001-79.

REGISTRO ANTERIOR: R. 1, da matrícula nº 52.311, de 7/4/1993, deste registro.

BELMIRO FAZOLI
Auxiliar de Intervenção

Av. 1 - 03 de outubro de 2.000 - URBANIZAÇÃO

Pelo requerimento mencionado no registro nº 2, desta matrícula, acompanhado da certidão nº 378/2000, expedida em 24/7/2000, pela Prefeitura Municipal local, constata-se que o imóvel objeto

= SEGUIE NO VERSO =

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

DIÁRIO OFICIAL

Matrícula

63.854

Ficha

01

Verso

1º Registro de Imóveis de Piracicaba

desta matrícula, está localizado totalmente no perímetro urbano deste Município, conforme Lei Complementar n.º 026 de 23/8/1994, prolatada pela mesma Municipalidade.

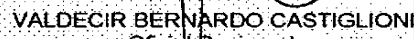

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escrevente Autorizado


VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
Oficial Designado

R. 2 - 03 de outubro de 2.000 - LOTEAMENTO

Do requerimento datado de 7/2/2000, formulado pela proprietária **CONSTRUWANA - ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 54.382.957/0001-79, com sede nesta cidade, na rua Moraes Barros, n.º 926 - 1º andar, conjunto 2, acompanhado, além de outros documentos legalmente exigidos, de planta e memorial descritivo aprovados pela Prefeitura Municipal de Piracicaba e demais órgãos competentes, arquivados neste registro, no processo n.º 293 (duzentos e noventa e três), nesta data, consta que o imóvel desta matrícula, com 119.822,20 metros quadrados, foi totalmente loteado, contendo 12 (doze) quadras designadas A, com 42 (quarenta e dois) lotes e a área de 7.082,60 metros quadrados; B, com 41 (quarenta e um) lotes e a área de 6.978,50 metros quadrados; C, com 41 (quarenta e um) lotes e a área de 6.571,57 metros quadrados; D, com 58 (cinquenta e oito) lotes e a área de 9.352,27 metros quadrados; E, com 63 (sessenta e três) lotes e a área de 10.333,49 metros quadrados; F, com 24 (vinte e quatro) lotes e a área de 3.765,24 metros quadrados; G, com 12 (doze) lotes e a área de 1.882,62 metros quadrados; H, com 26 (vinte e seis) lotes e a área de 4.268,50 metros quadrados; I, com 18 (dezoito) lotes e a área de 3.426,42 metros quadrados; J, com 37 (trinta e sete) lotes e a área de 6.484,27 metros quadrados; K, com 29 (vinte e nove) lotes e a área de 4.623,83 metros quadrados e L, com 23 (vinte e três) lotes e a área de 3.755,24 metros quadrados, que perfazem 68.875,53 metros quadrados e estas subdivididas em 414 (quatrocentos e quatorze) lotes, sendo que os lotes 22 da quadra A; 22 da quadra B; 39 da quadra C; 32 e 34 da quadra D; 37 e 61 da quadra E; 20 da quadra H; 4 da quadra I; 16 e 37 da quadra J e 2 da quadra K, num total de 12 (doze), estão destinados ao uso comercial e os demais ao uso residencial. Da aludida área de 119.822,20 metros quadrados, 64.875,53 metros quadrados, destinam-se aos 402 lotes residenciais; 3.649,02 metros quadrados, destinam-se aos lotes comerciais; 6.049,24 metros quadrados, destinam-se a Área Institucional, localizada entre as ruas 2, 7 e 15; 3.649,02 metros quadrados, destinam-se a Área Verde 10.890,20 metros quadrados, à Área de Lazer e 30.289,34 metros quadrados, ocupados pelo Sistema Viário, que é constituído por vias internas identificadas como Ruas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15; rua 12 (loteamento Jardim Boa Esperança) e Avenida Euclides de Figueiredo, ambas já existentes. Foi dado em garantia, consoante hipoteca registrada sob o n.º 1, em 26/2/1999, o imóvel da matrícula 63.855, desta Serventia, para execução das obras exigidas no cronograma, aprovado pela Prefeitura Municipal local, tudo nos termos da Lei Federal 6.766, de 19/12/1979.


ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escrevente Autorizado


VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
Oficial Designado

CONTINUA FICHA 2

DIÁRIO OFICIAL

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Matrícula
63.854

Ficha
02

8 de fevereiro de 2.001

Av. 3 – 8 de fevereiro de 2.001 – ERRO EVIDENTE

Com fundamento no artigo 213, § 1º, da Lei Federal 6.015/1.973 e verificação feita no processo do loteamento, que deu origem ao R.2, desta matrícula, procede-se a presente para constar que o referido loteamento recebeu a denominação de **PARK MONTE REY – ETAPA II.**

JOÃO CARLOS SETEM
Escrevente Autorizado

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
Oficial Designado

continua na ficha nº 3

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**



DIÁRIO OFICIAL

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Matrícula	Ficha
	Verso

1º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

continua na ficha nº 3

DIÁRIO OFICIAL

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Matrícula
63.854

Ficha
03

18 de março de 2013

Av. 4 - 18 de março de 2013

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente para constar que o Sistema de Lazer, área de 10.890,00m², nesta data, foi matriculado sob nº **94.661**.

Sandra Regina Tatauro
Sandra Regina Tatauro
Escrevente

Paulo Roberto Gava
Paulo Roberto Gava
Substituto do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Gran Park Residencial

1000 m²

R\$ 190.000

<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 02 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

 6284 m²

R\$ 2.500,000

<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 03 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Vila Fátima

 10244 m²

R\$ 7.500.000

https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 04 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno>

[-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS-10000000-id-2563957282/?source=ranking%2C](#)
Crp

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

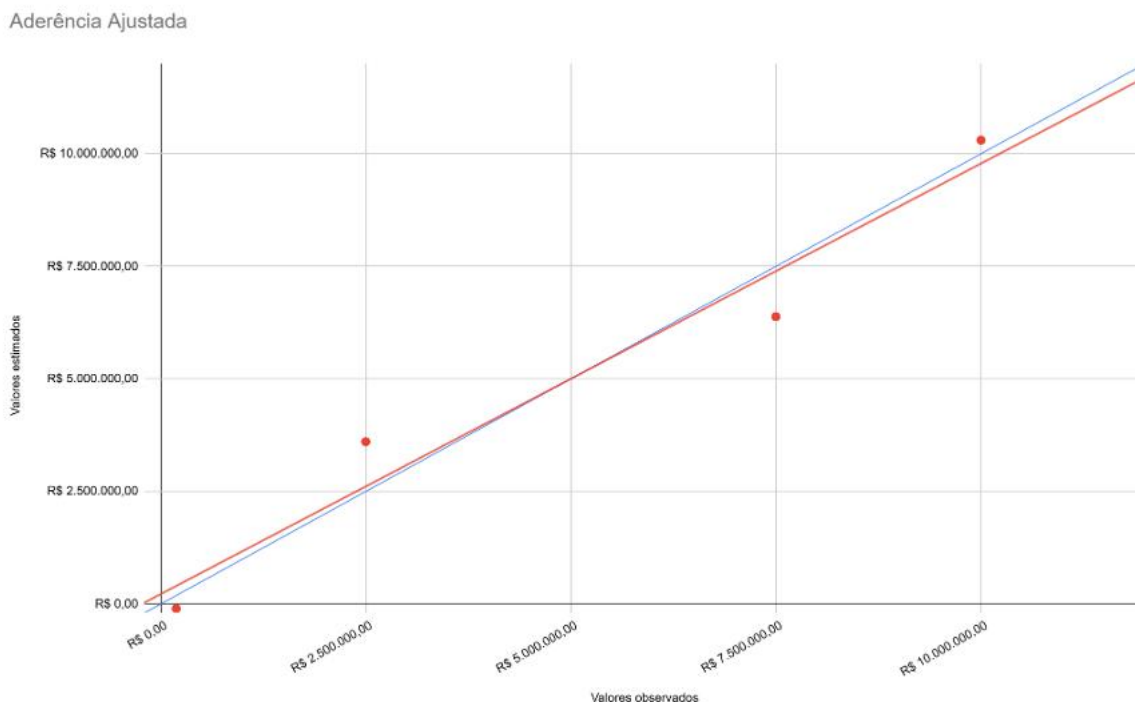
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596,77$ e $b = 701,49$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 3.440.928,70 (Doze milhões, novecentos e trinta mil, seiscentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **6.049,24 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 568,82 / m².

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	6.049,24 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	6.049,24 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 293-2025 M 63 854-1"



Código para verificação: **VE7IN2TT**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:50 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:52 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:03 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:14 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **VE7IN2TT** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Matrícula
81.456

Ficha
01

11 de junho de 2008

[Assinatura]

IMÓVEL: Área Institucional, do loteamento denominado JARDIM PACAEMBU, situado no Bairro de Santa Terezinha, desta cidade e comarca, cuja descrição inicia-se no ponto a margem da Rua 02 na divisa com a propriedade do Hospital Espírita Dr. Cesário Motta Jr. . Segue a distância de 77,36m confrontando neste trecho com a propriedade do Hospital Espírita Dr. Cesário Motta Jr.. Deflete a direita e segue a distância de 31,45m, confrontando neste trecho com a propriedade de Ziliat administração e Participações S/C Ltda. Deflete a direita e segue a distância de 81,58m, confrontando neste trecho com a Área de Lazer. Deflete a direita e segue a distância de 38,34m, confrontando neste trecho com a Rua 02, chegando no ponto inicial da descrição. Esta trajetória fecha uma área de 2.764,59m².

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sede nesta cidade, na Rua Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 46.341.038/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: R-10 (loteamento), de 11/6/2008, na matrícula 67.296, deste registro. Protocolo nº 257.004, de 17/3/2008.

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escrevente Autorizado

EVERTON L. M. RODRIGUES
Oficial

Av. 1- 11 de junho de 2008

AFETAÇÃO

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula é destinado a Área Institucional do loteamento Jardim Pacaembu, registrado sob o nº 10, nesta data, na matrícula 67.296, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.

Protocolo nº 257.004, de 17/3/2008.

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escrevente Autorizado

EVERTON L. M. RODRIGUES
Oficial

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Gran Park Residencial

 1000 m²

R\$ 190.000

<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 02 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500,000

<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 03 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000

https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 04 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-
-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS
10000000-id-2563957282/?source=ranking%2
Cp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-
-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS
10000000-id-2563957282/?source=ranking%2
Cp)

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

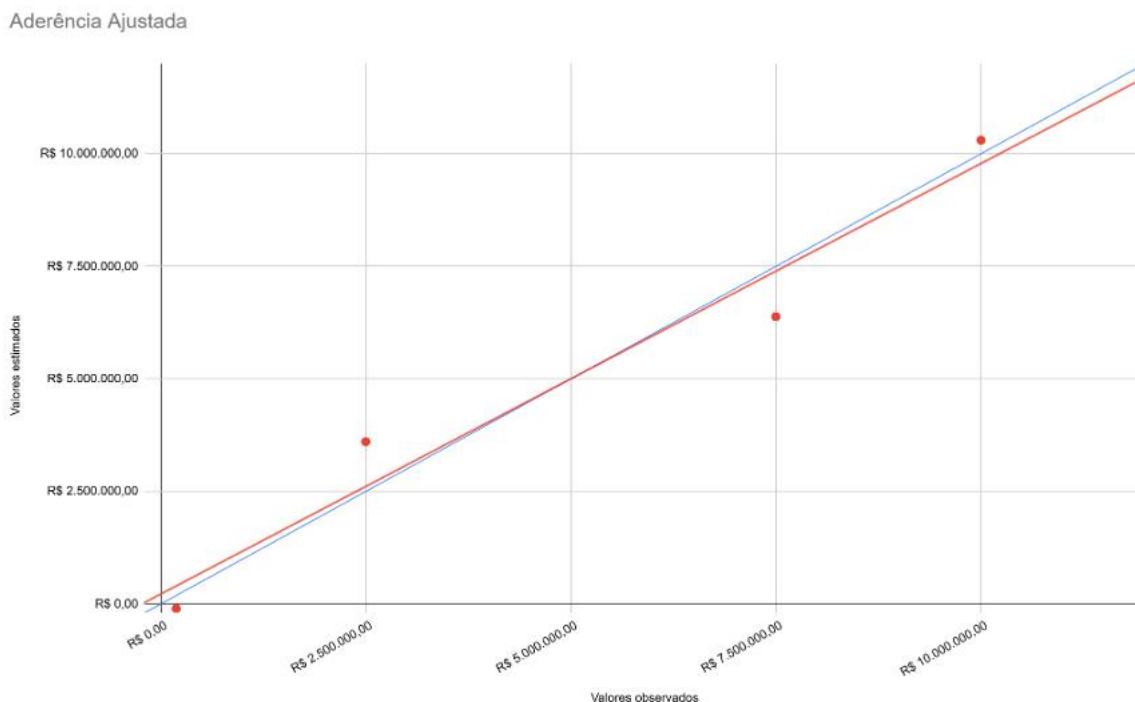
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596.77$ e $b = 701.49$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 1.136.744,12 (Um milhão, cento e trinta e seis mil, setecentos e quarenta e quatro reais e doze centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **2.764,59 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 411,18 / m².

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	2.764,59 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	2.764,59 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 294-2025 M 81 456-1"



Código para verificação: **YOYJ8F9Y**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:50 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:52 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:04 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:14 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **YOYJ8F9Y** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

Matrícula

96.621

Ficha

01

16 de outubro de 2013

ÁREA INSTITUCIONAL I com formato irregular, do loteamento denominado "ALTOS DE SÃO FRANCISCO", localizado na Rodovia SP-304 - Bairro Santa Terezinha, do Município, Comarca e 1º Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

DESCRIÇÃO: Localizada com frente para a Rua 12, inicia-se no **ponto 01**, na divisa entre a Rua 12, a **ÁREA INSTITUCIONAL I** e a **VIELA SANITÁRIA**. Segue em linha reta por 69,91m pelo alinhamento predial da Rua 12 até encontrar o **ponto 02**, localizado na divisa entre a Rua 12, a **ÁREA INSTITUCIONAL I** e a Rua 11. No **ponto 02**, segue em curva côncava com concordância na Rua 11 com raio de 09,00m, com desenvolvimento de 14,15m, ângulo central de 90°06'42" e corda de 12,74m, até encontrar o **ponto 03**, segue em reta tangente por 45,93m com concordância na Rua 11 até chegar ao **ponto 04**, segue em curva convexa com concordância na Rua 11 com raio de 23,00m, com desenvolvimento de 24,31m, ângulo central de 60°32'58" e corda de 23,19m, até encontrar o **ponto 05**, localizado na divisa entre a Rua 11, a **ÁREA INSTITUCIONAL I** e a **VIELA SANITÁRIA**. No **ponto 05**, deflete à direita com ângulo interno em relação à corda de 59°50'13" e mede 20,28m com concordância na **VIELA SANITÁRIA** até chegar **ponto 06**, deflete à direita com ângulo interno de 136°02'11" e mede 35,82m até chegar ao **ponto 07**, deflete à direita com ângulo interno de 172°26'31" e mede 27,57m até chegar ao **ponto 08**, deflete à esquerda com ângulo interno de 139°56'27" e mede 28,43m até chegar ao **ponto 09**, deflete à direita com ângulo interno de 148°05'49" e mede 12,01m até chegar ao **ponto 10**, deflete à direita com ângulo interno de 117°15'50" e mede 12,13m até chegar ao **ponto 11**, deflete à direita com ângulo interno de 106°06'07" e mede 5,97m até chegar ao **ponto 12**, deflete à esquerda com ângulo interno de 90°00'00" e mede 3,00m até chegar ao **ponto 01** inicial, fazendo divisa nestes últimos 8 segmentos com a **VIELA SANITÁRIA** e encerrando-se assim uma área superficial de 3.920,83m².

CADASTRO: setor 51, quadra 0141, lote 0370, CPD 1571016 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: R.14 (loteamento) de 16/10/2013, na matrícula 34087, deste registro
Protocolo nº 319891 de 12/09/2013

Emanuelle Furlan
Emanuelle Furlan
Escrevente

Luiz Sérgio Garrido
Luiz Sérgio Garrido
Substituto do Oficial

Av. 1 – 16 de outubro de 2013

AFETAÇÃO

Conforme documento encartado no registro de loteamento denominado "Altos de São Francisco", o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi destinado a **Área Institucional I** do referido loteamento registrado sob nº 14, nesta data, na matrícula 34087, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.



DIÁRIO OFICIAL

continua no verso

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

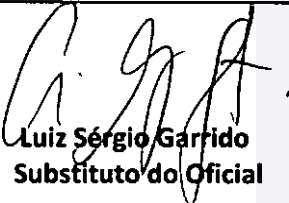
ridigital

LIVRO Nº2
REGISTRO GERALMatrícula
96.621Ficha
01
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexosComarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Protocolo nº 319891 de 12/09/2013


Emanuelle Furlan
Escrevente
Luiz Sérgio Garrido
Substituto do OficialPARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



Localização aproximada

Gran Park Residencial

1000 m²

R\$ 190.000



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 03 em 03/10/2025



Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000



https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 02 em 03/10/2025



Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500.000



<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 04 em 03/10/2025



Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS10000000-id-2563957282/?source=ranking%2Crp>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

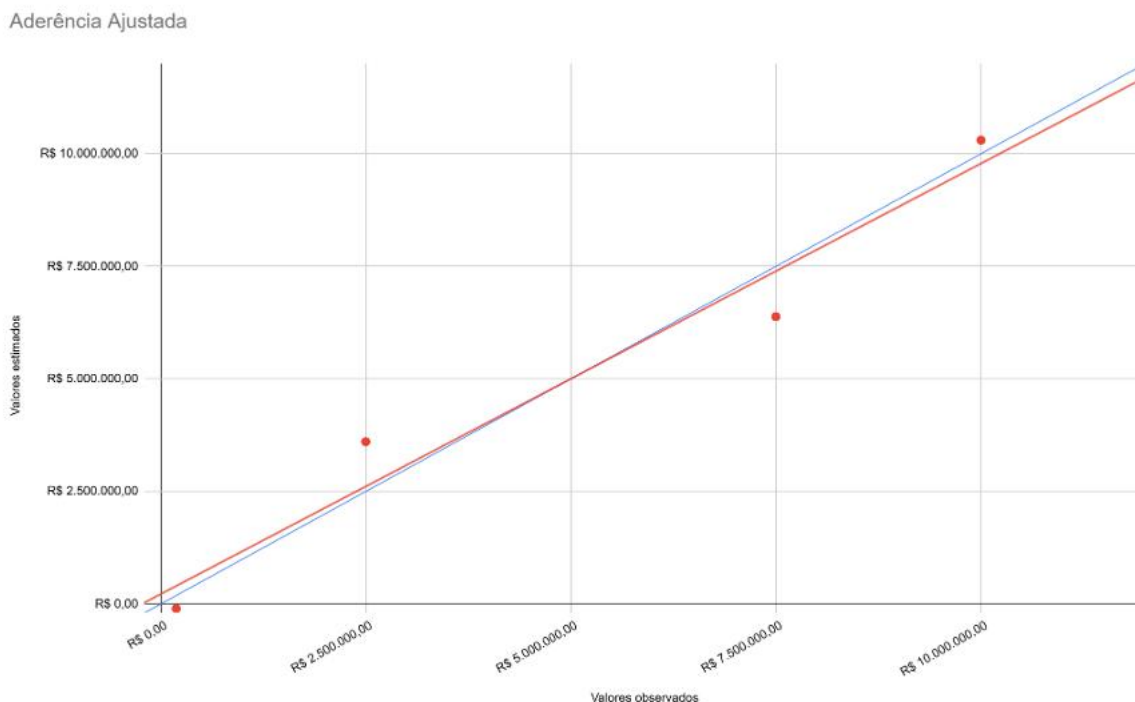
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596.77$ e $b = 701.49$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 1.947.829,14 (Um milhão, novecentos e quarenta e sete mil, oitocentos e vinte e nove reais e quatorze centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **3.920,83 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 496,79 / m².

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	3.920,83 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	3.920,83 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 301-2025 M 96 621-1"



Código para verificação: **1DXWMDH**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **MAURÍCIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:50 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:53 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **NILTON HENRIQUE DA SILVA** (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:04 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:15 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670** e o código **1DXWMDH** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

10

primeiro
registro
de imóveis
e anexosComarca de Piracicaba
Estado de São PauloMatrícula
90.432Ficha
01

15 de agosto de 2011

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL I do loteamento "Residencial Alto da Boa Vista",
situado em Piracicaba/SP, no Bairro de Santa Terezinha, a saber:**DESCRIÇÃO:** Inicia-se no vértice formado pelo Sistema de Lazer 1 e a Rua 18; daí segue em curva com raio de 22,00 metros, numa distância de 25,03 metros; daí segue com rumo de 22° 02'58"NE, numa distância de 100,17 metros, confrontando nestes dois alinhamentos com a Rua 18; daí deflete à direita e segue em curva com raio de 9,00 metros, numa distância de 14,09 metros, na confluência da Rua 18 com a Avenida Marginal; daí segue com rumo de 68°15'32"SE, numa distância de 40,70 metros, confrontando com a Avenida Marginal; daí deflete à direita e segue com rumo de 22°30'00"SW, numa distância de 129,84 metros, confrontando com a Propriedade de R.P.S Comércio e Fabricação de Artefatos de Papel Ltda., Augusto Junqueira e Valter Moreira Sampaio; daí deflete à direita e segue com rumo de 67°30'00"NW, numa distância de 61,41 metros, até encontrar o ponto inicial da descrição, confrontando com o Sistema de Lazer 1, perfazendo uma Área Total de 6.414,44 metros quadrados.**CADASTRO:** setor 54 - quadra 0067 - lote 5280 - CPD nº 1558127 (em área maior)**PROPRIETÁRIA:** MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sede nesta cidade, na Rua Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.**REGISTRO ANTERIOR:** R. 10 de 29/01/2009 da M. 63934, e R. 3 (loteamento) da M. 89.691 de 15/08/2011.

Protocolo nº 292362, de 26/05/2011

 Luiz Sérgio Garrido Escrevente	 Everton Luiz Martins Rodrigues Oficial
---------------------------------------	---

Av. 1 - 15 de agosto de 2011

AFETAÇÃOConforme documento encartado no registro de loteamento denominado **Residencial Alto Da Boa Vista**, o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi destinado a **Área Institucional I** do referido loteamento registrado sob nº 3, nesta data, na matrícula 89.691, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria. Protocolo nº 292362, de 26/05/2011

 Luiz Sérgio Garrido Escrevente	 Everton Luiz Martins Rodrigues Oficial
---------------------------------------	---

.onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



DIÁRIO OFICIAL

13400-970, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **6.414,44 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 90.432-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.54.0105.0733.0000; I.C. reduzido: 1566639

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de desvalorização, influenciado por fatores como presença de ocupações irregulares, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia;
- Área privativa;
- Preços praticados.

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Gran Park Residencial

1000 m²

R\$ 190.000

<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 02 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500.000

<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 03 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000

https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 04 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000,000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS>

[10000000-id-2563957282/?source=ranking%2](https://www.youtube.com/watch?v=10000000-id-2563957282/?source=ranking%2)

Crp

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

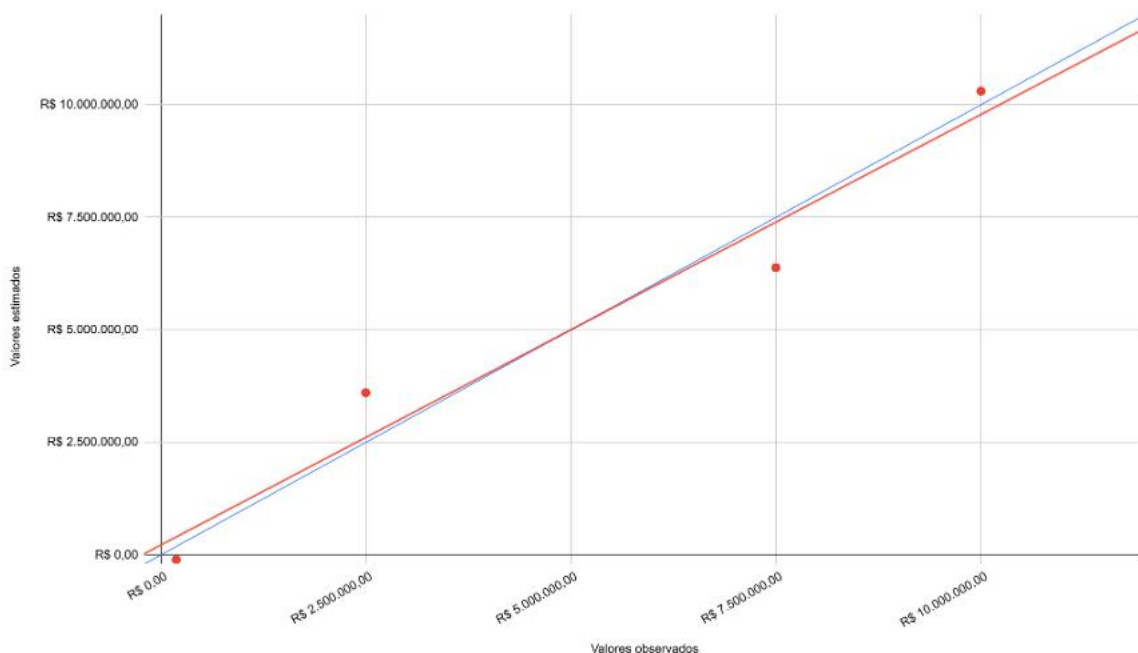
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596,77$ e $b = 701,49$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte ($|0,9| < R < |1,0|$)** de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 3.697.090,78 (Três milhões, seiscentos e noventa e sete mil, noventa reais e setenta e oito centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **6.414,44 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 576,37 / m².

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **90.432-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **6.414,44 m²**.
Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 576,37 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 3.697.090,78 (Três milhões, seiscentos e noventa e sete mil, noventa reais e setenta e oito centavos).**

O presente laudo é composto por **07 (sete)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 08 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	6.414,44 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	6.414,44 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 302-2025 M 90 432-1"



Código para verificação: **WQCPIG75**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **MAURÍCIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:51 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:53 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **NILTON HENRIQUE DA SILVA** (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:05 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:16 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670** e o código **WQCPIG75** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula
114.423

Ficha
01

11 de julho de 2017

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

IMÓVEL: Equipamentos Comunitários do loteamento denominado "PARQUE SÃO MATEUS II", com frente para a Rua 09, no Bairro Vale do Sol, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

DESCRIÇÃO: Inicia-se no ponto EC-01, cravado junto a divisa da Área Institucional "2" do Loteamento Parque São Mateus com a Rua 06 do Loteamento Parque São Mateus II. Daí segue confrontando com a Área Institucional "2" do Loteamento Parque São Mateus no rumo 07°36'37" SW e distância de 170,43m, até o ponto EC-02; daí deflete à direita e segue confrontando com a Rua 07 do Loteamento Parque São Mateus II no rumo 73°02'35" NW e distância de 45,34m, até o ponto EC-03; daí segue confrontando com a curva concordância da Rua 07 do Loteamento Parque São Mateus II com a Rua 09 do Loteamento Parque São Mateus II em curva com desenvolvimento de 14,02m, raio de 9,00m e ângulo central de 89°13'26" formando uma corda no rumo 28°25'52" NW e distância de 12,64m, até o ponto EC-04; daí segue confrontando com a Rua 09 do Loteamento Parque São Mateus II no rumo 16°10'51" NE e distância de 152,98m, até o ponto EC-05; daí segue confrontando com a curva concordância da Rua 09 do Loteamento Parque São Mateus II com a Rua 06 do Loteamento Parque São Mateus II em curva com desenvolvimento de 15,57m, raio de 9,00m e ângulo central de 99°07'24" formando uma corda no rumo 65°44'33" NE e distância de 13,70m, até o ponto EC-06; daí segue confrontando com a Rua 06 do Loteamento Parque São Mateus II no rumo 64°41'45" SE e distância de 18,62m, até o ponto EC-01 inicial, encerrando a área de 7.001,45 m².

CADASTRO: Setor 54, Quadra 0171, Lote 0240, CPD 1596609 (em área maior).

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sede na cidade de Piracicaba, na Rua Capitão Antônio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.

ATOS ANTERIORES:

Nº do Ato	Matrícula	Data	Ato Correspondente
R. 2	95.369	22/06/2016	Aquisição (Conferência de Bens)
R. 7	95.369	11/07/2017	Loteamento

Protocolo nº 366.241 de 25/05/2017.


Bruna Dias Aguiar
Escrivente

Av. 1 – 11 de julho de 2017

AFETAÇÃO

Conforme elementos constantes no registro de loteamento denominado "PARQUE SÃO MATEUS II", o IMÓVEL MATRICULADO, foi destinado a Sistema de Lazer do referido loteamento registrado sob nº 7, nesta data, na matrícula 95.369, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.

Protocolo nº 366.241 de 25/05/2017.

continua no verso

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

DIÁRIO OFICIAL

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matricula
114.423

Ficha
01
Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo


Bruna Dias Aguiar
Escrevente

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 13,53

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

..onr



DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº307/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: Prefeitura do Município de Piracicaba

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

Imóvel destinado ao Equipamento Comunitário, situado no **Loteamento Parque São Mateus II, Bairro Vale do Sol, Piracicaba-SP**, localizado na **Rua 09**, atualmente denominada **Rua Orcas Romero**. Possui **7.001,45 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 114.423-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.54.0229.0245.0000; **I.C. reduzido:** 1604056

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de desvalorização, influenciado por fatores como presença de ocupações irregulares, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia;
- Área privativa;
- Preços praticados.

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



Localização aproximada

Gran Park Residencial

1000 m²

R\$ 190.000



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 03 em 03/10/2025



Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000



https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 02 em 03/10/2025



Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500.000



<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 04 em 03/10/2025



Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS10000000-id-2563957282/?source=ranking%2Crp>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

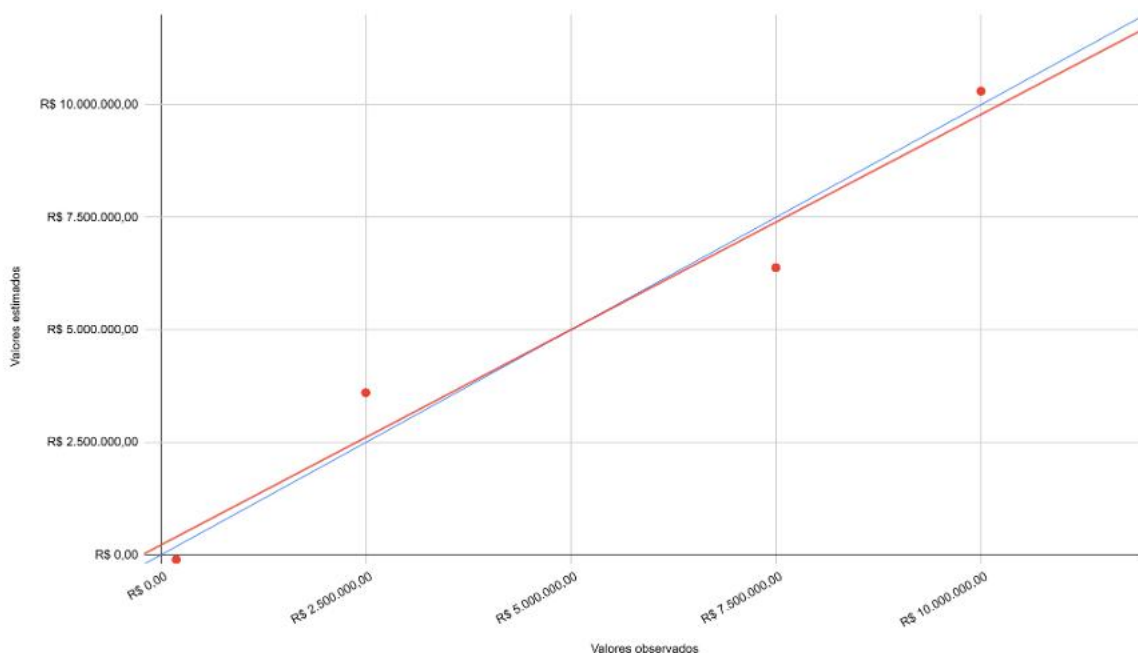
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m ²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m ²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m ²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m ²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596,77$ e $b = 701,49$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 4.108.870,95 (Quatro milhões, cento e oito mil, oitocentos e setenta reais e noventa e cinco centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **7.001,45 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 586,86 / m².

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **114.423-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **7.001,45 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 586,86 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 4.108.870,95 (Quatro milhões, cento e oito mil, oitocentos e setenta reais e noventa e cinco centavos)**.

O presente laudo é composto por **07 (sete)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 23 de setembro de 2026.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Julia Gabriele Barros de Andrade
Assessora de Gabinete

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Laura Odorisi Pavan
Assessora de Ampla Assistência

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	7.001,45 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	7.001,45 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 307-2025 M 114.423-1(1)"



Código para verificação: **9E2M3CA5**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 24/09/2026 às 09:40:38 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **LAURA ODORISI PAVAN** (CPF: ***.686.518-**) em 24/09/2026 às 09:37:04 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 23/07/2025 - 14:53:57 e válido até 23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **MAURICIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 24/09/2026 às 09:23:42 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 15/12/2025 - 11:21:27 e válido até 14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE** (CPF: ***.074.558-**) em 24/09/2026 às 09:15:14 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 23/07/2025 - 14:56:56 e válido até 23/07/2028 - 14:56:56.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 23/09/2026 às 17:01:42 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **9E2M3CA5** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

Matrícula
115.315

Ficha
01

13 de setembro de 2017

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

IMÓVEL: EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO do Loteamento denominado **COMVIVA**, situado no **Bairro Vale do Sol**, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

DESCRIÇÃO: Tem início a descrição no **ponto 1** localizado na intersecção do lote com a Avenida Alcides Perissinotto e o Alargamento da Estrada Municipal Elias Gabriel da Silva (PIR 173 / SP 304), segue no rumo **N71°46'38"E** e distância de **57,64 m** confrontando com o Alargamento da Estrada Municipal Elias Gabriel da Silva (PIR 173 / SP 304) até o **ponto 2**; segue em curva à direita com ângulo interno de **99°21'45"**, raio de **30,00 m** e distância de **52,03 m** confrontando com a Rua 01 até o **ponto 3**; segue no rumo **S8°51'38"E** e distância de **68,61 m** confrontando com a Rua 01 até o **ponto 4**; segue no rumo **S81°08'22"W** e distância de **89,73 m** confrontando em 50,00 m com a Vial 02, em 10,00 m com a Rua 02 e em 29,73 m com o Lote 1 da Quadra B até o **ponto 5**; segue no rumo **N10°09'42"W** e distância de **88,86 m** confrontando em 0,58 m com parte do imóvel objeto da matrícula 35688, em 20,79 m com o imóvel objeto da matrícula 35687, em 32,20 m com o imóvel objeto da matrícula 35770, em 12,68 m com a Avenida Alcides Perissinotto, em 15,01 m com do imóvel objeto da matrícula 1301 e em 7,60 m com a Avenida Alcides Perissinotto até o **ponto 1**, onde teve início a descrição, perfazendo uma área de **8.474,90m²**.

CADASTRO: setor 54, quadra 0108, lote 0250, CPD 1568003 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antônio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29

REGISTRO ANTERIOR: R. (loteamento) de 13/09/2017, na matrícula 114.909, deste registro.

Protocolo nº 368997 de 17/08/2017

Liliana B. M. Amaral
Escrevente

Av. 1 - 13 de setembro de 2017

AFETAÇÃO

Conforme documento encartado no registro de loteamento denominado "**Comviva**", o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi destinado a **Equipamento Comunitário** do referido loteamento registrado sob nº 1, nesta data, na matrícula 114.909, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.

Protocolo nº 368997 de 17/08/2017

Liliana B. M. Amaral
Escrevente

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



Localização aproximada

Gran Park Residencial

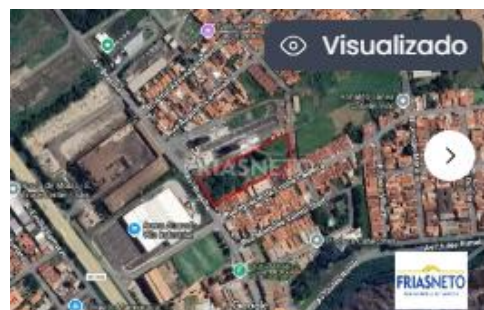
1000 m²

R\$ 190.000



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 03 em 03/10/2025



Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000



https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 02 em 03/10/2025



Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

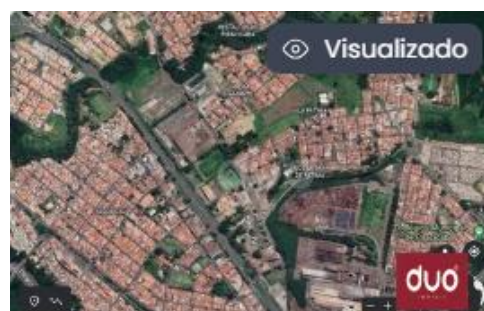
6284 m²

R\$ 2.500.000



<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 04 em 03/10/2025



Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS10000000-id-2563957282/?source=ranking%2Crp>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

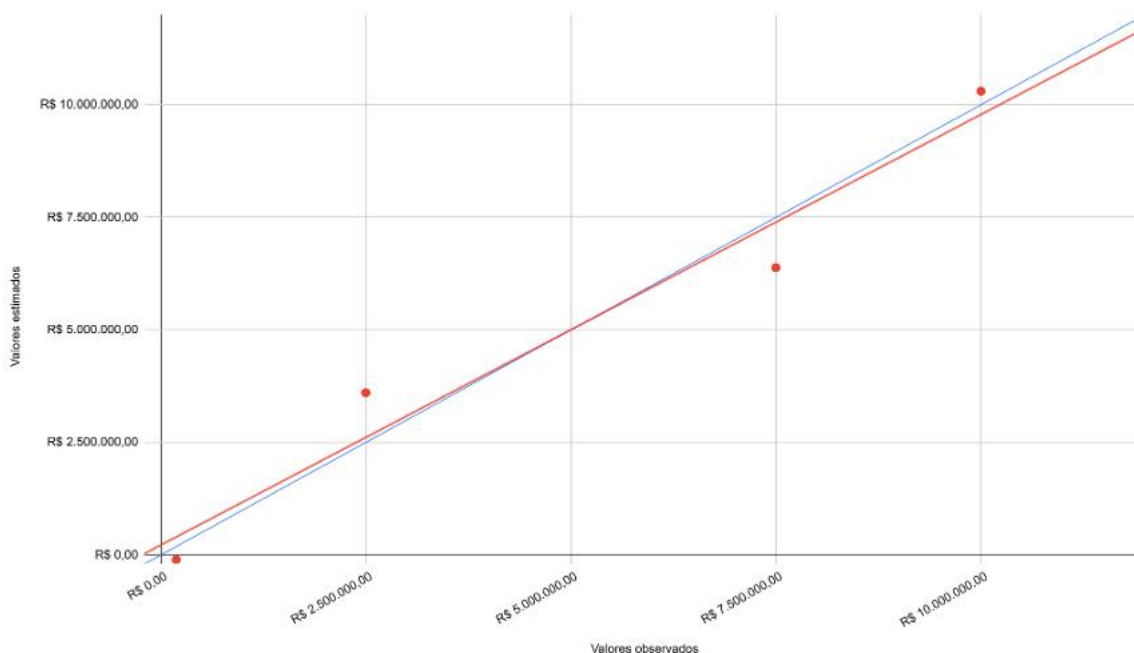
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m ²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m ²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m ²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m ²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596,77$ e $b = 701,49$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,9564; \text{ e } R = 0,9779$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 5.142.035,75 (Cinco milhões, cento e quarenta e dois mil, trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **8.474,30 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 606,78 / m².

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	8.474,30 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	8.474,30 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 308-2025 M 115 315 -1"



Código para verificação: **GV80TWHF**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **MAURÍCIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:51 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:54 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **NILTON HENRIQUE DA SILVA** (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:06 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:17 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670** e o código **GV80TWHF** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

[Assinatura]

IMÓVEL: gleba de terras, constituída de parte da gleba designada 4C, destacada da gleba 4B, localizada no bairro de Santa Terezinha, nesta cidade e comarca, no perímetro urbano, com a área de 201.993,98 m² (duzentos e um mil, novecentos e noventa e três metros e noventa e oito decímetros quadrados), que assim se descreve: partindo do marco 15, cravado na lateral direita da Rodovia SP-304 no sentido Piracicaba a São Pedro, segue em curva com raio de 20,00 m (vinte metros), numa distância de 10,30 m (dez metros e trinta centímetros), até encontrar o marco 16; no marco 16 deflete à esquerda em curva com raio de 33,95 m (trinta e três metros e noventa e cinco centímetros), numa distância de 40,50 m (quarenta metros e cinquenta centímetros), até encontrar o marco 17; no marco 17 deflete à esquerda e toma o rumo de 80° 11' 36" NW e segue numa distância de 6,23 m (seis metros e vinte e três centímetros), até encontrar o marco 6A, confrontando do marco 15 ao 6A com a propriedade da Prefeitura Municipal de Piracicaba; no marco 6A deflete à direita e segue em curva com raio de 90,00 m (noventa metros), numa distância de 162,58 m (cento e sessenta e dois metros e cinquenta e oito centímetros) até encontrar o marco 0, confrontando do marco 6A ao 0 com a área remanescente 1 (matrícula 76.391); no marco 0 deflete à direita e toma o rumo de 44° 24' 43" NE e segue numa distância de 19,03 m (dezenove metros e três centímetros), até encontrar o marco 1; no marco 1 deflete à direita e toma o rumo de 51° 13' 27" NE e segue numa distância de 77,92 m (setenta e sete metros e noventa e dois centímetros), até encontrar o marco 2; no marco 2 deflete à direita e toma o rumo de 61° 24' 24" NE e segue numa distância de 27,61 m (vinte e sete metros e sessenta e um centímetros), até encontrar o marco 3; no marco 3 deflete à direita e segue em curva com raio de 50,00 m (cinquenta metros), numa distância de 149,10 m (cento e quarenta e nove metros e dez centímetros), até encontrar o marco 4; no marco 4 deflete à direita e segue em curva com raio de 50,00 m (cinquenta metros) numa distância de 120,10 m (cento e vinte metros e dez centímetros), até encontrar o marco 5; no marco 5 deflete à direita e segue em curva com raio de 3,32 m (três metros e trinta e dois centímetros), numa distância de 3,89 m (três metros e oitenta e nove centímetros), até encontrar o marco 6; no marco 6 deflete à direita e toma o rumo de

continua no verso

LIVRO Nº2
REGISTRO GERALMatrícula
76.390Ficha
01
Verso**1º****primeiro
registro
de imóveis
e anexos****Comarca de Piracicaba**
Estado de São Paulo

60° 53' 56" SW e segue numa distância de 190,77 m (cento e noventa metros e setenta e sete centímetros), até encontrar o marco 23A, confrontando do marco 0 ao marco 23A com a gleba de Zélia Serafim dos Santos, designada Gleba 4D (matrícula 71.401); no marco 23A deflete à direita e toma o rumo de 12° 35' 21" NW e segue numa distância de 135,31 m (cento e trinta e cinco metros e trinta e um centímetros), até encontrar o marco 24; no marco 24 deflete à esquerda e segue em curva com raio de 425,00 m (quatrocentos e setenta e cinco metros), numa distância de 186,50 m (cento e oitenta e seis metros e cinquenta centímetros), até encontrar o marco 24A, confrontando do marco 23A ao 24A com a Avenida Cristóvão Colombo; no marco 24A deflete à direita e segue em curva com raio de 420,00 m (quatrocentos e vinte metros), numa distância de 251,71 m (duzentos e cinquenta e um metros e setenta e um centímetros), até encontrar o marco 26B, confrontando do marco 24A ao 26B com propriedade de Cecília Conceição Amorim de Souza; no marco 26B deflete à direita e segue em curva com raio de 105,00 m (cento e cinco metros), numa distância de 101,58 m (cento e um metros e cinquenta e oito centímetros), até encontrar o marco 27; no marco 27 deflete à direita e toma o rumo de 64° 35' 42" SE e segue numa distância de 253,50 m (duzentos e cinquenta e três metros e cinquenta centímetros), até encontrar o marco 28; no marco 28 deflete à direita e segue em curva com raio de 135,00 m (cento e trinta e cinco metros), numa distância de 21,50 m (vinte e um metros e cinquenta centímetros), até encontrar o marco 29; no marco 29 deflete à direita e toma o rumo de 56° 30' 55" SE e segue numa distância de 133,90 m (cento e trinta e três metros e noventa centímetros), até encontrar o marco 30; no marco 30 deflete à esquerda e segue em curva com raio de 90,00 m (noventa metros), numa distância de 21,50 m (vinte e um metros e cinquenta centímetros), até encontrar o marco 31; no marco 31 deflete à direita e toma o rumo de 67° 37' 54" SE e segue numa distância de 118,50 m (cento e dezoito metros e cinquenta centímetros), até encontrar o marco 32; no marco 32 deflete à direita e segue em curva com raio de 76,00 m (setenta e seis metros), numa distância de 32,20 m (trinta e dois metros e vinte centímetros), até encontrar o marco 33; no marco 33 deflete à esquerda e toma o rumo de 47° 29' 36" SE e

continua ficha 2

Matrícula

76.390

Ficha

02

22 de dezembro de 2005

segue numa distância de 59,11 m (cinquenta e nove metros e onze centímetros), até encontrar o marco 33A, confrontando do marco 26B ao marco 33A com a Avenida Brasília; no marco 33A deflete à direita e toma o rumo de 41º 24' 33" SW e segue numa distância de 79,32 m (setenta e nove metros e trinta e dois centímetros), até encontrar o marco 38B; no marco 38B deflete à esquerda e segue em curva com raio de 415,00 m (quatrocentos e quinze metros), numa distância de 340,79 m (trezentos e quarenta metros e setenta e nove centímetros), até encontrar o marco 38A, confrontando do marco 33A ao marco 38A com a gleba de propriedade de Castelo Empreendimentos e Comercial Ltda; no marco 38A deflete à direita e segue em curva com raio de 270,00 m (duzentos e setenta metros), numa distância de 70,82 m (setenta metros e oitenta e dois centímetros), até encontrar o marco 15, onde originou a descrição, confrontando com a Rodovia SP-304, fechando assim o perímetro.

CADASTRO: 01.41.0140.2750 - CPD 1540327 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: CASTELO EMPREENDIMENTOS E COMERCIAL LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 755, conjunto nº 41, sala nº 2, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.204.936/0001-58.

REGISTRO ANTERIOR: R.3, de 2/8/2005, na matrícula 71.402, deste registro.

Protocolo nº 237.128, de 27/10/2005.

JOÃO CARLOS SETEM Escrivente Autorizado	EVERTON L. M. RODRIGUES. Oficial
--	-------------------------------------

R. 1 - 22 de dezembro de 2005

LOTEAMENTO

Por requerimento firmado nesta cidade, em 27/10/2005, acompanhado, além de outros documentos legalmente exigidos pela Lei Federal 6.766/1979 e demais Leis e regulamentos subsequentes, de plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal local, em 25/10/2005 (processo nº 29.674/02), Certificado GRAPROHAB nº 313/2004 (protocolo nº 6.822), expedido em São Paulo, SP, em

continua no verso

3/8/2004, com aprovação final concedida pela precitada municipalidade por alvará nº 65/2005 - 1ª via (protocolo/processo nº 29.674/2002), e demais órgãos competentes, arquivados neste registro, consta que o imóvel desta matrícula, com a área total de 201.993,98 metros quadrados, foi totalmente loteado, recebendo a denominação de **PARQUE CONCEIÇÃO II**, contendo 614 (seiscentos e catorze) lotes, que abrangem uma área de 129.852,21 metros quadrados - equivalentes a 64,29% da área total loteada, sendo que os demais 51.941,77 metros quadrados, destinam-se às áreas públicas, divididas e distribuídas do seguinte modo: 41.499,12 metros quadrados - equivalentes a 20,54% da área total loteada, referem-se ao Sistema de Vias de Circulação; 10.100,47 metros quadrados - equivalentes a 5,00% da área total loteada, referem-se a área de Equipamento Comunitário e Uso Institucional; e 342,18 metros quadrados - equivalentes a 0,17% da área total loteada, reservada ao SEMAE; e 20.200,00 metros quadrados - equivalentes a 10,00% da área total loteada, referem-se a Espaços Livres de Uso Público (Sistema de Lazer). Os equipamentos urbanos e infra-estruturas serão implantados e compreenderão: guias e sarjetas, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto, rede de energia elétrica domiciliar e pública, iluminação pública, pavimentação asfáltica, galeria de águas pluviais e paisagismo do sistema de lazer e arborização de vias públicas, cujos prazos para execução individual constam do cronograma integrante do processo de registro, que tem prazo total de 24 meses, estando garantidos por hipoteca, 74 lotes localizados no referido loteamento Parque Conceição II, a saber: lotes 1 a 23 da quadra J; lotes 1 a 33 da quadra K; lotes 1 a 18 da quadra L; o imóvel matriculado sob o nº 66.030, com a área de 4.932,12 metros quadrados e o imóvel matriculado sob o nº 70.905, com a área de 4.183,66 metros quadrados, ambos desta serventia, localizados no bairro de Santa Terezinha, de propriedade de Cecília Conceição Amorim de Souza, casada com João Amorim de Souza Filho, através de escritura pública lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 29/11/2005, às páginas 151/178 do livro 1.110, nas quais foram registradas, nesta data. Os lotes 1 a 6 da quadra A e os lotes 1 a 11 da quadra B, terão apenas ocupação de atividades de comércio e de prestação de serviços, de

continua ficha 3

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

**Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

Matrícula

76.390

Ficha

03

22 de dezembro de 2005

[Assinatura]

acordo com a Lei de zoneamento municipal (ZR-04). Não foram impostas restrições urbanísticas convencionais ao Loteamento. Conforme Termo Compromisso de recuperação ambiental, nº 72/2004 (processo AIA - 69.414/2004), termo de responsabilidade de preservação de área verde para loteamento nº 008/2004 (processo SMA/69.414/2004) e autorização, todos emitidos em 3/11/2004 pelo DEPRN, a loteadora comprometeu-se no prazo de 12 meses, a contar de 3/11/2004, ao plantio de 720 mudas de essências nativas, para recomposição da área de preservação permanente devido ao corte de 48 árvores isoladas; 768 mudas de essência nativas, sendo 105 mudas nos sistemas de lazer e 663 mudas para arborização dos passeios públicos, conforme projeto apresentado; e, após o plantio apresentar relatório técnico elaborado por profissional habilitado, com ART, contendo informações sobre o número e as espécies plantadas, ilustrado por fotos. Foram procedidas nesta data, as aberturas de matrículas para cada um dos lotes integrantes do referido loteamento, de nº **76.392 a 77.005**.

Protocolo nº 237/128, de 27/10/2005.

JOÃO CARLOS SETEM Escrivente Autorizado	EVERTON L. M. RODRIGUES Oficial
---	---

Av. 2 - 10 de janeiro de 2008.

TERMO DE VERIFICAÇÃO PARCIAL DE OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA E PRORROGAÇÃO DE PRAZO

Por requerimento firmado nesta cidade, em 21/12/2007, acompanhado do Termo de Verificação de Obra de Infra-Estrutura 0.140/2007 (processo nº 29.674/2002) e autorização, ambos expedidos em 20/12/2007, pela Prefeitura Municipal local, bem como de cronograma também datado de 20/12/2007, e em cumprimento ao disposto no art. 18, V, da Lei Federal 6.766/1979, procede-se a presente para constar que foram cumpridas parte das obras de infra-estrutura do loteamento Parque Conceição II (objeto do R.1), recebidas pela Municipalidade local em 21/11/2007, a saber: 1-) rede de coleta de esgotos sanitários; 2-) rede de distribuição de água; 3-) galeria de águas pluviais; 4-) guias e sarjetas; e, 5-) pavimentação asfáltica, foi autorizada a prorrogação de prazo até 30/4/2008, para conclusão das obras restantes atinentes a arborização de vias públicas, dos sistemas de lazer e

continua no verso

DIÁRIO OFICIAL

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
76.390

Ficha
03
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

reflorestamento em área de preservação permanente, que serão executadas da seguinte forma: **1-)** preparo da área (mês 1); **2-)** abertura das covas de plantio (mês 1); **3-)** adubação de plantio (mês 1); **4-)** plantio (mês 2); **5-)** adubação de cobertura (mês 2); e, **6-)** condução das mudas (meses 2, 3 e 4).

Protocolo nº 255.157, de 26/12/2007.

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escrivente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av. 3 – 10 de janeiro de 2008.

PRORROGAÇÃO DE PRAZO DO TERMO DE
COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Pelo requerimento referido na Av.2, acompanhado do Ofício ETPI nº 286/2007 (Ref.: SMA 69.414/2007), expedido em 18/7/2007, pelo Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais – DEPRN, procede-se a presente para constar que o prazo inicialmente estabelecido para cumprimento das exigências contidas no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental nº 72/2004, referidas no R.1. desta matrícula, **foi prorrogado para o dia 15/1/2008.**

Protocolo nº 255.157, de 26/12/2007.

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escrivente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av. 4 – 3 de março de 2008.

PRORROGAÇÃO DE PRAZO DO TERMO DE
COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Por requerimento firmado nesta cidade em 14/1/2008, acompanhado de pedido datado de 20/12/2007, feito junto ao Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais – DEPRN, deferido em 10/01/2008, de conformidade com o Ofício nº ETPI 085/2008, expedido em 22/2/2008, pelo referido Órgão, procede-se a presente para constar que o prazo estabelecido para cumprimento das exigências contidas no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental nº 72/2004, referidas no R.1, Av.2 e Av.3, desta matrícula, **foi prorrogado por 6 meses, portanto, até 10/6/2008.**

Protocolo nº 256.484, de 25/2/2008.

WALDELIZA ANA M. FERNANDES
Escrivente

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

continua ficha 4

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

10

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula

76.390

Ficha

04

13 de maio de 2008

Av. 5 – 13 de maio de 2008.

TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS

Por requerimento firmado nesta cidade no dia 17/4/2008, acompanhado de certidão ordem nº 0.049/2008 (processo nº 29.674/2002), expedida em 16/4/2008, pela Prefeitura Municipal local, consta que foi procedida a verificação das obras de infra-estrutura, no imóvel onde localizado o loteamento Parque Concelção II, pela referida Municipalidade, vistoriada pela Secretaria de Defesa do Meio Ambiente – SEDEMA, constatando a execução de: **PAISAGISMO DO SISTEMA DE LAZER E DAS CALÇADAS** pela empresa RM Engenharia e Meio Ambiente Ltda., CREA 489.019.627 (ART nº 92221220080306515).
Protocolo nº 257.957, de 25/4/2008.

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escritor Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av. 6 – 13 de maio de 2008.

RECUPERAÇÃO AMBIENTAL – CUMPRIMENTO

Pelo requerimento referido na Av.05, acompanhado do Ofício ETPI nº 202/2008 (PSMA – 69414/2004 e 67193/2007), expedido em 25/4/2008, pelo Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais – DEPRN, procede-se a presente para constar que a etapa de plantio discriminada nos Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental TCRA nº 055/2007 e 072/2004, referidos no R.1, e Ays. 2, 3 e 4, desta matrícula, foi cumprida. Consta do ofício que devem ser mantidos os tratos culturais e a reposição das falhas para garantir o pleno desenvolvimento das mudas.
Protocolo nº 257.957, de 25/4/2008.

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escritor Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av. 7 – 15 de agosto de 2008

TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS (PARCIAL)

Pelo requerimento datado de 02 de julho de 2008, firmado em Piracicaba/SP e de conformidade com a certidão expedida pela municipalidade em 25 de junho de 2008, Ordem nº. 0.079/2008, Processo nº. 29.674/2002, procede-se a presente para constar que foi executada a seguinte obra no empreendimento: **REDE DE ENERGIA ELÉTRICA**

continua no verso

DIÁRIO OFICIAL

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
76.390

Ficha
04
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

E ILUMINAÇÃO PÚBLICA DO LOTEAMENTO, conforme projeto aprovado e que foi recebida pela Companhia Paulista de Força e Luz - CPFL, conforme contrato de incorporação de rede/linha de distribuição nº 074/DET/2008.

Protocolo nº. 260.003 de 08/07/2008.

LUIZ SÉRGIO GARRIDO
Escrevente Autorizado

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escrevente Autorizado

Av. 8 - 10 de agosto de 2009
ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente para constar que o Sistema de Lazer 1 com a área de 956,95 m², nesta data, foi matriculado sob o nº **83.182**.

WALTER LUIS CHRISTOFOLÉTI
Escrevente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av. 9 - 26 de agosto de 2009

MATRÍCULAS DOS LOTES

Em verificação junto a ficha auxiliar da presente matrícula, procede-se esta averbação para ficar consignado que os imóveis resultantes do loteamento objeto do R.1, já matriculados até a presente data, são os seguintes:

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
A	01	76.392
A	02	76.393
A	03	76.394
A	04	76.395
A	05	76.396
A	06	76.397
A	07	76.398
A	08	76.399
A	09	76.400
A	10	76.401
A	11	76.402
A	12	76.403
A	13	76.404

continua ficha 5

DIÁRIO OFICIAL

..onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

CNM:111518.2.007639-887 **Página 868**

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula

76.390

Ficha

05

26 de agosto de 2009

A	14	76.405
A	15	76.406
A	16	76.407
A	17	76.408

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
B	01	76.409
B	02	76.410
B	03	76.411
B	04	76.412
B	05	76.413
B	06	76.414
B	07	76.415
B	08	76.416
B	09	76.417
B	10	76.418
B	11	76.419

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
C	01	76.420
C	02	76.421
C	03	76.422
C	04	76.423
C	05	76.424
C	06	76.425
C	07	76.426
C	08	76.427
C	09	76.428
C	10	76.429
C	11	76.430

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
D	01	76.431



DIÁRIO OFICIAL

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
76.390

Ficha
05
Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

D	02	76.432
D	03	76.433
D	04	76.434
D	05	76.435
D	06	76.436
D	07	76.437
D	08	76.438
D	09	76.439
D	10	76.440
D	11	76.441
D	12	76.442
D	13	76.443
D	14	76.444
D	15	76.445
D	16	76.446
D	17	76.447
D	18	76.448
D	19	76.449
D	20	76.450
D	21	76.451
D	22	76.452
D	23	76.453
QUADRA		
E	01	76.454
E	02	76.455
E	03	76.456
E	04	76.457
QUADRA		
F	01	76.458
F	02	76.459
F	03	76.460
F	04	76.461

continua ficha 6



DIÁRIO OFICIAL

Matrícula

76.390

Ficha

06

26 de agosto de 2009

F	05	76.462
F	06	76.463
F	07	76.464
F	08	76.465
F	09	76.466
F	10	76.467
F	11	76.468
F	12	76.469
F	13	76.470
F	14	76.471
F	15	76.472
F	16	76.473
F	17	76.474
F	18	76.475
F	19	76.476
F	20	76.477

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
G	01	76.478
G	02	76.479
G	03	76.480
G	04	76.481
G	05	76.482
G	06	76.483
G	07	76.484
G	08	76.485
G	09	76.486
G	10	76.487
G	11	76.488
G	12	76.489
G	13	76.490
G	14	76.491
G	15	76.492
G	16	76.493



DIÁRIO OFICIAL

continua no verso

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
76.390

Ficha
06
Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

G	17	76.494
G	18	76.495
G	19	76.496
G	20	76.497
G	21	76.498
G	22	76.499
QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
H	01	76.500
H	02	76.501
H	03	76.502
H	04	76.503
H	05	76.504
H	06	76.505
H	07	76.506
H	08	76.507
H	09	76.508
H	10	76.509
H	11	76.510
H	12	76.511
H	13	76.512
H	14	76.513
H	15	76.514
H	16	76.515
H	17	76.516
H	18	76.517
H	19	76.518
H	20	76.519
H	21	76.520
H	22	76.521
H	23	76.522
H	24	76.523
H	25	76.524

continua ficha 7

Matrícula

76.390

Ficha

07

26 de agosto de 2009

H	26	76.525
H	27	76.526
H	28	76.527
H	29	76.528
H	30	76.529
H	31	76.530
H	32	76.531
H	33	76.532
H	34	76.533
H	35	76.534
H	36	76.535
H	37	76.536
H	38	76.537
H	39	76.538
H	40	76.539
H	41	76.540
H	42	76.541
H	43	76.542
H	44	76.543
H	45	76.544
H	46	76.545
H	47	76.546
H	48	76.547
H	49	76.548

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
I	01	76.549
I	02	76.550
I	03	76.551
I	04	76.552
I	05	76.553
I	06	76.554
I	07	76.555



DIÁRIO OFICIAL

continua no verso



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
76.390

Ficha
07
Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

I	08	76.556
I	09	76.557
I	10	76.558
I	11	76.559
I	12	76.560
I	13	76.561
I	14	76.562
I	15	76.563
I	16	76.564
I	17	76.565
I	18	76.566
I	19	76.567
I	20	76.568
I	21	76.569
I	22	76.570
I	23	76.571
I	24	76.572
I	25	76.573
I	26	76.574
I	27	76.575
I	28	76.576
I	29	76.577
I	30	76.578
I	31	76.579
I	32	76.580
I	33	76.581
I	34	76.582
I	35	76.583
I	36	76.584
I	37	76.585
I	38	76.586
I	39	76.587
I	40	76.588

continua ficha 8



DIÁRIO OFICIAL

Matrícula

76.390

Ficha

08

26 de agosto de 2009

I	41	76.589
I	42	76.590
I	43	76.591
I	44	76.592
I	45	76.593
I	46	76.594
I	47	76.595
I	48	76.596
I	49	76.597
I	50	76.598
I	51	76.599
I	52	76.600
I	53	76.601
I	54	76.602
I	55	76.603
I	56	76.604
I	57	76.605
I	58	76.606
I	59	76.607
I	60	76.608
I	61	76.609
I	62	76.610
I	63	76.611
I	64	76.612

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
J	01	76.613
J	02	76.614
J	03	76.615
J	04	76.616
J	05	76.617
J	06	76.618



DIÁRIO OFICIAL

continua no verso

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
76.390

Ficha
08
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

J	07	76.619
J	08	76.620
J	09	76.621
J	10	76.622
J	11	76.623
J	12	76.624
J	13	76.625
J	14	76.626
J	15	76.627
J	16	76.628
J	17	76.629
J	18	76.630
J	19	76.631
J	20	76.632
J	21	76.633
J	22	76.634
J	23	76.635
J	24	76.636
J	25	76.637
J	26	76.638
J	27	76.639
J	28	76.640
J	29	76.641
J	30	76.642
J	31	76.643
J	32	76.644
J	33	76.645
J	34	76.646
J	35	76.647
J	36	76.648
J	37	76.649
J	38	76.650
J	39	76.651

continua ficha 9



DIÁRIO OFICIAL

Matrícula

76.390

Ficha

09

26 de agosto de 2009

J	40	76.652
J	41	76.653
J	42	76.654
J	43	76.655
J	44	76.656
J	45	76.657
J	46	76.658
J	47	76.659
J	48	76.660

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
K	01	76.661
K	02	76.662
K	03	76.663
K	04	76.664
K	05	76.665
K	06	76.666
K	07	76.667
K	08	76.668
K	09	76.669
K	10	76.670
K	11	76.671
K	12	76.672
K	13	76.673
K	14	76.674
K	15	76.675
K	16	76.676
K	17	76.677
K	18	76.678
K	19	76.679
K	20	76.680
K	21	76.681

continua no verso



DIÁRIO OFICIAL

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula **76.390** Ficha **09**
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

K	22	76.682
K	23	76.683
K	24	76.684
K	25	76.685
K	26	76.686
K	27	76.687
K	28	76.688
K	29	76.689
K	30	76.690
K	31	76.691
K	32	76.692
K	33	76.693

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
L	01	76.694
L	02	76.695
L	03	76.696
L	04	76.697
L	05	76.698
L	06	76.699
L	07	76.700
L	08	76.701
L	09	76.702
L	10	76.703
L	11	76.704
L	12	76.705
L	13	76.706
L	14	76.707
L	15	76.708
L	16	76.709
L	17	76.710
L	18	76.711

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
--------	------	-----------

continua ficha 10

DIÁRIO OFICIAL

Matrícula

76.390

Ficha

10

26 de agosto de 2009

M	01	76.712
M	02	76.713
M	03	76.714
M	04	76.715
M	05	76.716
M	06	76.717
M	07	76.718
M	08	76.719
M	09	76.720
M	10	76.721
M	11	76.722
M	12	76.723
M	13	76.724
M	14	76.725
M	15	76.726
M	16	76.727
M	17	76.728
M	18	76.729
M	19	76.730
M	20	76.731
M	21	76.732
M	22	76.733
M	23	76.734
M	24	76.735
M	25	76.736
M	26	76.737
M	27	76.738
M	28	76.739
M	29	76.740
M	30	76.741
M	31	76.742
M	32	76.743



DIÁRIO OFICIAL

continua no verso

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
76.390

Ficha
10
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

M	33	76.744
M	34	76.745
M	35	76.746
M	36	76.747
M	37	76.748
M	38	76.749
M	39	76.750
M	40	76.751
M	41	76.752
M	42	76.753
M	43	76.754
M	44	76.755
M	45	76.756
M	46	76.757
M	47	76.758
M	48	76.759
M	49	76.760
QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
N	01	76.761
N	02	76.762
N	03	76.763
N	04	76.764
N	05	76.765
N	06	76.766
N	07	76.767
N	08	76.768
N	09	76.769
N	10	76.770
N	11	76.771
N	12	76.772
N	13	76.773
N	14	76.774

continua ficha 11

DIÁRIO OFICIAL

- Matrícula

76.390

-Ficha

11

26 de agosto de 2009

N	15	76.775
N	16	76.776
N	17	76.777
N	18	76.778
N	19	76.779
N	20	76.780
N	21	76.781
N	22	76.782
N	23	76.783
N	24	76.784
N	25	76.785
N	26	76.786
N	27	76.787
N	28	76.788
N	29	76.789
N	30	76.790
N	31	76.791
N	32	76.792
N	33	76.793
N	34	76.794
N	35	76.795
N	36	76.796
N	37	76.797
N	38	76.798
N	39	76.799
N	40	76.800
N	41	76.801
N	42	76.802
N	43	76.803
N	44	76.804
N	45	76.805
N	46	76.806

continua no verso

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
76.390

Ficha
11
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

N	47	76.807
N	48	76.808
N	49	76.809
N	50	76.810
N	51	76.811
N	52	76.812
N	53	76.813
N	54	76.814
N	55	76.815
N	56	76.816
N	57	76.817
N	58	76.818
N	59	76.819

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
O	01	76.820
O	02	76.821
O	03	76.822
O	04	76.823
O	05	76.824
O	06	76.825
O	07	76.826
O	08	76.827
O	09	76.828

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
P	01	76.829
P	02	76.830
P	03	76.831
P	04	76.832
P	05	76.833
P	06	76.834
P	07	76.835

continua ficha 12

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
76.390

Ficha
12
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

P	41	76.869
P	42	76.870
P	43	76.871
P	44	76.872

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
Q	01	76.873
Q	02	76.874
Q	03	76.875
Q	04	76.876
Q	05	76.877
Q	06	76.878
Q	07	76.879
Q	08	76.880
Q	09	76.881
Q	10	76.882
Q	11	76.883
Q	12	76.884
Q	13	76.885
Q	14	76.886
Q	15	76.887
Q	16	76.888
Q	17	76.889
Q	18	76.890
Q	19	76.891
Q	20	76.892
Q	21	76.893
Q	22	76.894
Q	23	76.895
Q	24	76.896
Q	25	76.897
Q	26	76.898



DIÁRIO OFICIAL

continua ficha 13

Matrícula

76.390

Ficha

13

26 de agosto de 2009

Q	27	76.899
Q	28	76.900
Q	29	76.901
Q	30	76.902
Q	31	76.903
Q	32	76.904
Q	33	76.905
Q	34	76.906
Q	35	76.907
Q	36	76.908
Q	37	76.909
Q	38	76.910
Q	39	76.911
Q	40	76.912
Q	41	76.913
Q	42	76.914
Q	43	76.915
Q	44	76.916
Q	45	76.917
Q	46	76.918
Q	47	76.919
Q	48	76.920
Q	49	76.921
Q	50	76.922
Q	51	76.923
Q	52	76.924
Q	53	76.925
Q	54	76.926
Q	55	76.927
Q	56	76.928
Q	57	76.929
Q	58	76.930

continua no verso



DIÁRIO OFICIAL

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
76.390

Ficha
13
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Q	59	76.931
Q	60	76.932
Q	61	76.933
Q	62	76.934
Q	63	76.935
Q	64	76.936
Q	65	76.937
Q	66	76.938
QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
R	01	76.939
R	02	76.940
R	03	76.941
R	04	76.942
R	05	76.943
R	06	76.944
R	07	76.945
R	08	76.946
R	09	76.947
R	10	76.948
R	11	76.949
R	12	76.950
R	13	76.951
R	14	76.952
R	15	76.953
R	16	76.954
R	17	76.955
R	18	76.956
R	19	76.957
R	20	76.958
R	21	76.959
R	22	76.960
R	23	76.961

continua ficha 14



DIÁRIO OFICIAL

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
76.390

Ficha
14
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

R	58	76.996
R	59	76.997
R	60	76.998
R	61	76.999
R	62	77.000
R	63	77.001
R	64	77.002
R	65	77.003
R	66	77.004
R	67	77.005

SISTEMA DE LAZER 1

MATRÍCULA 83.182

WALTER LUIS CHRISTOFOLETTI
Escrevente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIFICADO

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº310/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: Prefeitura do Município de Piracicaba

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **RUA JOSÉ ZAGUETTI, Nº 0, VILA INDUSTRIAL - PIRACICABA/SP - CEP: 13405-465**, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **10.100,47 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Gran Park Residencial

 1000 m²

R\$ 190.000

<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 02 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500,000

<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 03 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000

https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 04 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-
-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS
10000000-id-2563957282/?source=ranking%2
Cnp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-
-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS
10000000-id-2563957282/?source=ranking%2
Cnp)

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

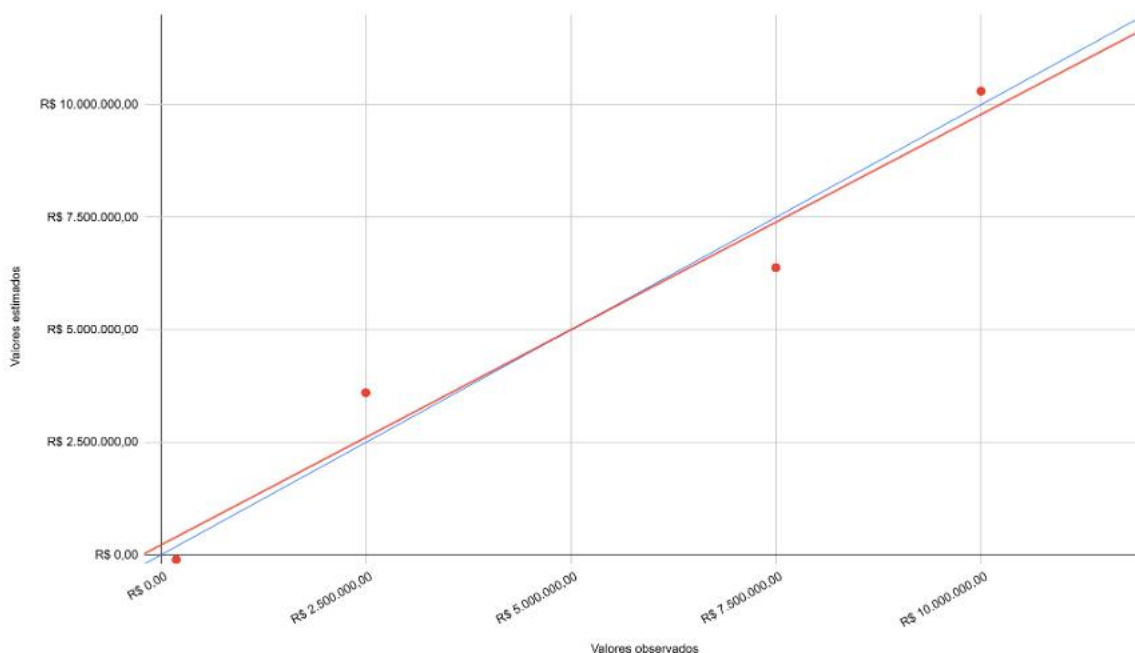
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596.77$ e $b = 701.49$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 6.282.795,35 (Seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil, setecentos e noventa e cinco reais e trinta e cinco centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **10.100,47 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 622,03 / m².

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **76.390-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **10.100,47 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 622,03 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 6.282.795,35 (Seis milhões, duzentos e oitenta e dois mil, setecentos e noventa e cinco reais e trinta e cinco centavos).**

O presente laudo é composto por **07 (sete)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 08 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	10.100,47 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	10.100,47 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 310-2025 M 76 390-1"



Código para verificação: **ED5PLMJB**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ **MAURÍCIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:51 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:54 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

✓ **NILTON HENRIQUE DA SILVA** (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:07 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:17 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **ED5PLMJB** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula

80.131

Ficha

01

03 de outubro de 2007

IMÓVEL: Área Institucional do loteamento denominado **Jardim São Vicente 2**, situada nesta cidade, cuja descrição inicia-se no vértice formado pela propriedade de João Eduardo Monteiro Gomes, matrícula nº 71.321 e Rua 6; daí segue com um azimuth de 119°38'30" numa distância de 56,75 metros, confrontando com a Rua 6; daí deflete à direita e segue com um azimuth de 177°55'18" numa distância de 46,54 metros, confrontando com os lotes 26, 27, 28 e 29 da quadra 08; daí deflete à direita e segue com um azimuth de 271°38'50" numa distância de 39,00 metros, confrontando com o lote 25 da quadra 08 e com a Rua 1; daí deflete à esquerda e segue com um azimuth de 182°16'00" numa distância de 11,99 metros, confrontando com a Rua 1; daí deflete à direita e segue no azimuth 302°23'02", numa distância de 47,65 metros, confrontando com a quadra 06; daí deflete à direita e segue com um azimuth de 04°09'53" numa distância de 58,17 metros, confrontando com a propriedade de João Eduardo Monteiro Gomes, matrícula nº 71.321, daí deflete à esquerda e segue no azimuth de 09°48'15", numa distância de 8,84 metros, até o ponto inicial da descrição, confrontando com propriedade de João Eduardo Monteiro Gomes, matrícula nº 71.321, perfazendo uma Área Total de 4.225,22 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sede nesta cidade, na Rua Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 46.341.038/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 (loteamento), de 03/10/2007, da matrícula 71.322, deste Registro. Protocolo nº 251.675, de 2/8/2007.

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escritor Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Oficial Substituto

Av.01 - 03 de outubro de 2007

AFETAÇÃO

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula é destinado a Área Institucional do loteamento Jardim São Vicente 2, registrado sob o nº 10, em 03/10/2007, na matrícula 71.322, conforme projeto arquivado nesta serventia, na pasta própria.

Protocolo nº 251.675, de 2/8/2007.

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escritor Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Oficial Substituto



DIÁRIO OFICIAL

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 80.131-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.47.0389.0246.0000; I.C. reduzido: 1547834

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de desvalorização, influenciado por fatores como presença de ocupações irregulares, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia;
- Área privativa;
- Precos praticados.

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Gran Park Residencial

 1000 m²

R\$ 190.000

<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 02 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500,000

<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 03 em 03/10/2025



 Localização aproximada

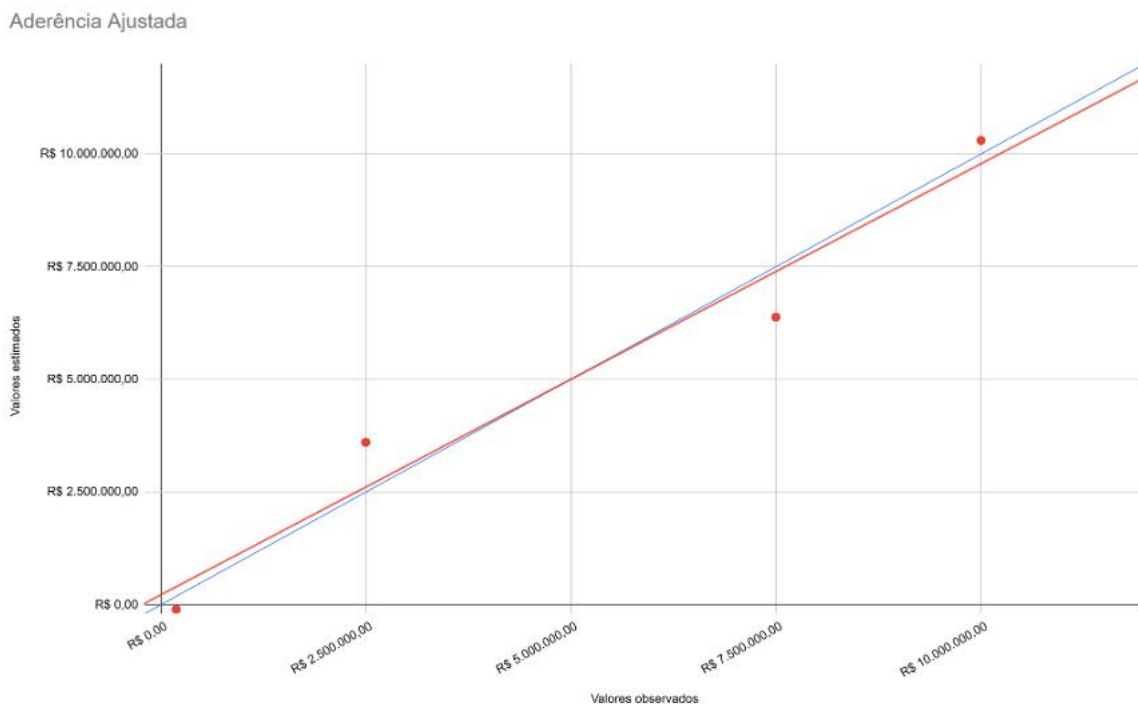
Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000

https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596,77$ e $b = 701,49$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 2.161.369,04 (Dois milhões, cento e sessenta e um mil, trezentos e sessenta e nove reais e quatro centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **4.225,22 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 511,54 / m².

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **80.131-1º C.R.I**, a área a ser avaliada é de **4.225,22 m²**. Porém com área ocupada de 975,00m², logo a área avaliada será de **3.250,22 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 511,54 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **1.662.617,54 (Um milhão, seiscentos e sessenta e dois mil, seiscentos e dezessete reais e cinquenta e quatro centavos)**.

O presente laudo é composto por **07 (sete)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 08 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	4.225,22 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	4.225,22 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 311-2025 M 80 131-1"



Código para verificação: **A6ZEYF58**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:52 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:54 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:07 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:17 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **A6ZEYF58** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos**Comarca de Piracicaba**
Estado de São PauloMatrícula
98.811Ficha
01

30 de julho de 2014

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

IMÓVEL: GLEBA DE TERRAS, com acesso pela **Rua Sem Denominação**, delimitada por um polígono irregular, situado no bairro Santa Terezinha, com área de **2.989,70m²**, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

DESCRIÇÃO:

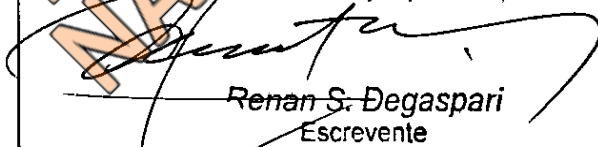
De	Para	Deflexão	azimute	Distância (m)	Tipo de Divisa	Confrontante
1F	B1	Segue com	228°06'30"	81,44	Divisa seca	Rua Sem Denominação Matrícula nº 94.333
B1	B2	à direita	282°26'24"	13,89		
B2	B3	à direita	33°40'28"	62,95	Divisa seca	Matrícula nº 98812
B3	B4	à esquerda	303°40'44"	20,00		
B4	B5	à direita	33°40'42"	47,86		
B5	1F	à direita	150°29'36"	59,66	Divisa seca	Rua Sem Denominação Matrícula nº 97.445

CADASTRO MUNICIPAL: Setor 47, quadra 0444, lote 0150 e CPD nº 1573038 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: LTR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Alferes José Caetano, nº 720, sala 27, Centro, CNPJ/MF 09.192.849/0001-89.

REGISTRO ANTERIOR: R. 7 de 29/11/2010, na matrícula nº 74947, transportada para a matrícula nº 94334, datado de 05/11/2012, transportado para a matrícula nº 97446 de 19/02/2014, desta serventia.

Protocolo nº 329618 de 07/07/2014. |


Renan S. Degaspari
Escrevente


Sérgio Garrido
Escrevente

Av. 1 - 19 de abril de 2016

CADASTRO

De conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para constar que o **IMÓVEL** está cadastrado no **Setor 47, Quadra 0444, Lote 0541, CPD 1573038**.

Protocolo nº 352933 de 08/04/2016

Renan S. Degaspari
Escrevente

R. 2 - 19 de abril de 2016

DOAÇÃO

continua no verso

.onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

DIÁRIO OFICIAL

LIVRO Nº2
REGISTRO GERALMatrícula
98.811Ficha
01
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos**Comarca de Piracicaba**
Estado de São Paulo

Pela escritura pública datada de 06/04/2016, lavrada pelo 3º Tabelião de Notas de Piracicaba/SP, nas páginas 113/116 do livro nº 1018, a proprietária **LTR Construções e Empreendimentos Ltda**, já qualificada, transmitiu por doação o **IMÓVEL MATRICULADO**, ao qual foi atribuído o valor de **R\$239.176,00**, ao **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, com sua Prefeitura Municipal estabelecida nesta cidade, na Rua Antonio Correa Barbosa, nº 2233, Chácara Nazareth, e inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.341.038/0001-29.

Valor venal proporcional atualizado R\$162.044,79

Protocolo nº 352933 de 08/04/2016

Renan S. Degaspari
Escrevente

Av. 3 - 19 de abril de 2016

AFETAÇÃO

Nos termos dos parágrafos 2º e 4º do artigo 41 da Lei Complementar nº 207/2007, é lavrada a presente para constar que o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi destinado a **Área Institucional** dos Condomínios Residenciais de Interesse Social denominados "Parque do Ipê Branco, Parque do Ipê Amarelo e Parque do Ipê Roxo".

Protocolo nº 352933 de 08/04/2016

Renan S. Degaspari
EscreventePARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CREDENCIAL

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº313/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: Prefeitura do Município de Piracicaba

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **RUA JOSE DOMINGOS CRISTOFOLETTI , Nº 240, SANTA TEREZINHA - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **2.989,70 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 98.811-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.47.0444.0178.0000; **I.C. reduzido:** 1584572

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de desvalorização, influenciado por fatores como presença de ocupações irregulares, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia;
- Área privativa;
- Preços praticados.

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



Localização aproximada

Gran Park Residencial

1000 m²

R\$ 190.000



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 03 em 03/10/2025



Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000



https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 02 em 03/10/2025



Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500.000



<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 04 em 03/10/2025



Localização aproximada

Avenida Brasília

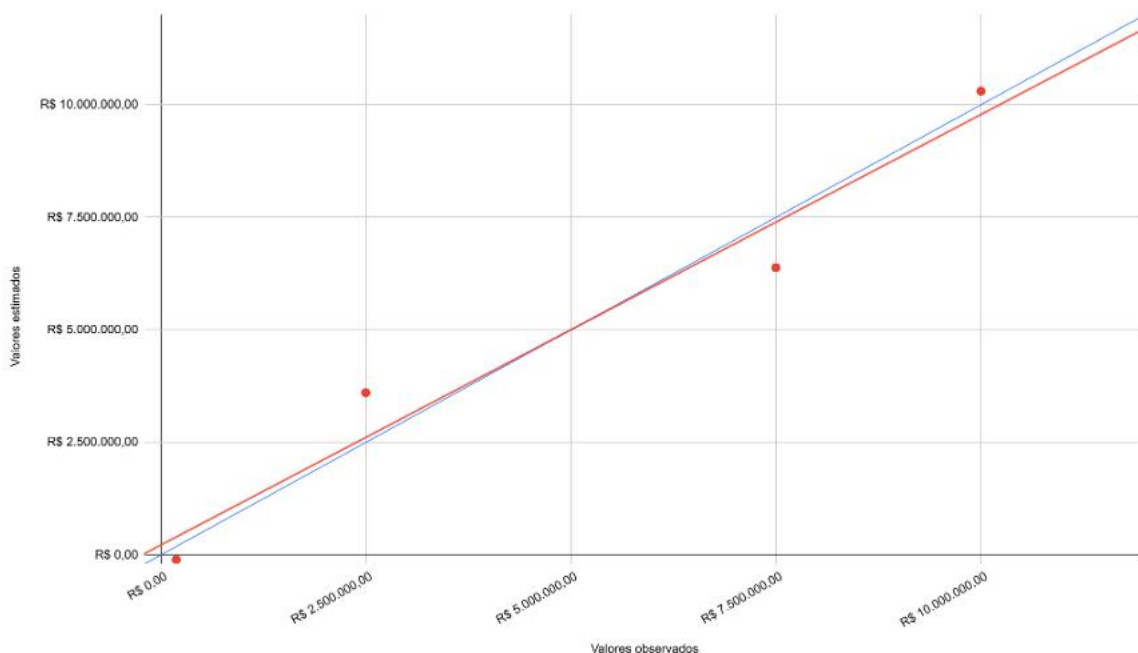
15830 m²

R\$ 10.000.000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS10000000-id-2563957282/?source=ranking%2Crp>

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 1.294.659,69 (Um milhão, duzentos e noventa e quatro mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e sessenta e nove centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **2.989,70 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 433,04 / m².

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **98.811-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **2.989,70 m²**.
Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 433,04 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 1.294.659,69 (Um milhão, duzentos e noventa e quatro mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e sessenta e nove centavos)**.

O presente laudo é composto por **07 (sete)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 08 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

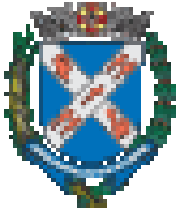
Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	2.989,70 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	2.989,70 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 313-2025 M 98 811-1"



Código para verificação: **SJ1HJNQG**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:52 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:56 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:09 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:18 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **SJ1HJNQG** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

Matrícula
102.239Ficha
01

19 de fevereiro 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

ÁREA INSTITUCIONAL 1

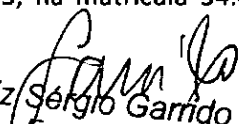
ÁREA	5.706,44 m²
RUA	RUA 06
LOTEAMENTO	DEM VIVER PIRACICABA II
BAIRRO	SANTA TEREZINHA
CIDADE	PIRACICABA
ESQUINA MAIS PRÓXIMA	LOTE DE ESQUINA
DISTÂNCIA DA ESQUINA MAIS PRÓXIMA	LOTE DE ESQUINA
RUAS QUE COMPLETAM A QUADRA	MATRICULA 32.492, VIELA DE PASSAGEM, LOTE 01 DA QUADRA V, LOTE 13 DA QUADRA V, RUA 26

DESCRIÇÃO

PONTOS	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	CONFRONTANTE
AI1 AI2	98,34	92°45'07"	MATRICULA 32.942
AI2 AI3	15,51	185°45'07"	VIELA DE PASSAGEM
AI3 AI4	87,53	R 52,50 m	VIELA DE PASSAGEM
AI4 AI5	14,33	R 11,50 m	RUA 26
AI5 AI6	47,12	273°30'15"	LOTE 13 E LOTE 01 DA QUADRA V
AI6 AI7	72,56	3°30'15"	RUA 06
AI7 AI1	34,85	R 22,00 m	RUA 06

CADASTRO: Setor 47, Quadra 0505, Lote 0081, CPD 1581935 (em área maior).**PROPRIETÁRIA:** MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.**REGISTRO ANTERIOR:** R. 20 (loteamento) de 19/02/2015, na matrícula 34.450, deste registro.

Protocolo nº 335126 de 11/12/2014.

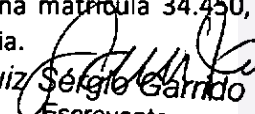

 Luiz Sérgio Garrido
 Escrevente

Av. 1 – 19 de fevereiro de 2015

AFETAÇÃO

Conforme elementos constantes no registro de loteamento denominado "Vem Viver Piracicaba II", o IMÓVEL MATRICULADO, foi destinado a Área Institucional do referido loteamento registrado sob nº 20, nesta data, na matrícula 34.450, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.

Protocolo nº 327444 de 05/05/2014


 Luiz Sérgio Garrido
 Escrevente


DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº316/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: Prefeitura do Município de Piracicaba

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **RUA ANÉSIA CESARINA DE FIGUEIREDO CABREIRA, Nº 0, SANTA TEREZINHA - PIRACICABA/SP - CEP:**

13400-970, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **5.706,44 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 102.239-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.47.0545.0271.0000; **I.C. reduzido:** 1591947

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de desvalorização, influenciado por fatores como presença de ocupações irregulares, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia;
- Área privativa;
- Preços praticados.

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



Localização aproximada

Gran Park Residencial

1000 m²

R\$ 190.000



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 02 em 03/10/2025



Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500.000



<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 03 em 03/10/2025



Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000



https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?localizacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 04 em 03/10/2025



Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS>

10000000-id-2563957282/?source=ranking%2

[Crp](#)

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

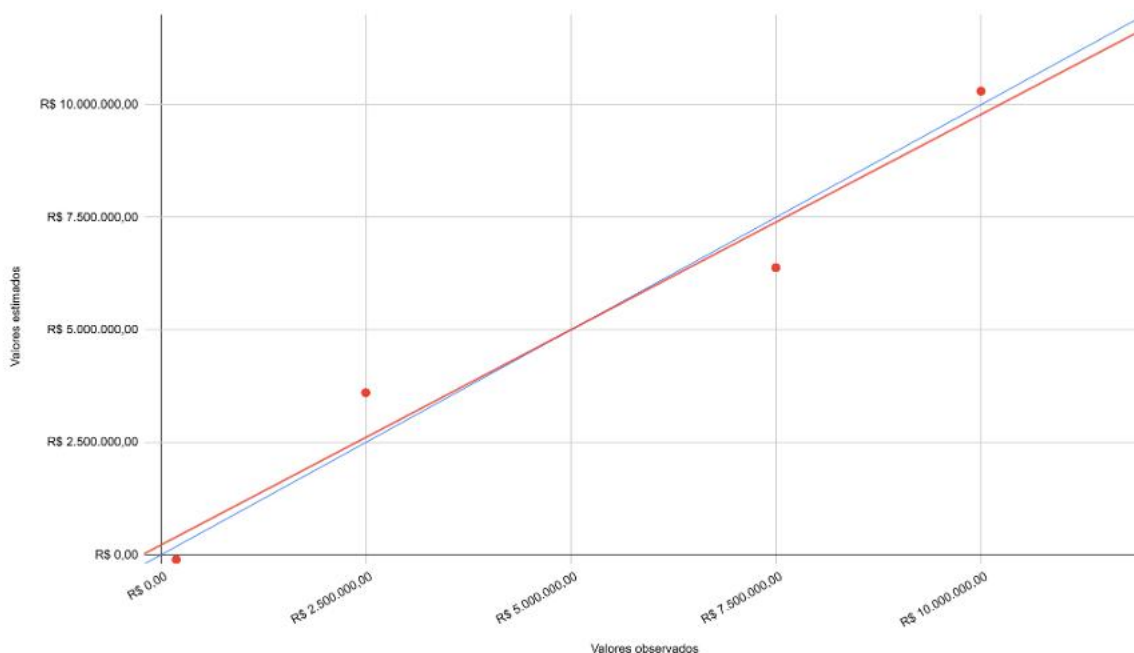
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m ²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m ²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m ²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m ²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e interceptação do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596,77$ e $b = 701,49$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 3.200.399,81 (Três milhões, duzentos mil, trezentos e noventa e nove reais e oitenta e um centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **5.706,44 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 560,84 / m².

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **102.239-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **5.706,44 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 560,84 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 3.200.399,81 (Três milhões, duzentos mil, trezentos e noventa e nove reais e oitenta e um centavos)**.

O presente laudo é composto por **07 (sete)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 08 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	5.706,44 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	5.706,44 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 316-2025 M 102 239-1"



Código para verificação: **T7WZSFJ5**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ **MAURÍCIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:52 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:56 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

✓ **NILTON HENRIQUE DA SILVA** (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:09 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:18 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **T7WZSFJ5** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Matrícula

102.240

Ficha

01

19 de fevereiro de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

ÁREA INSTITUCIONAL 2

ÁREA	6.342,46 m ²
RUA	RUA 27
LOTEAMENTO	DEM VIVER PIRACICABA II
BAIRRO	SANTA TEREZINHA
CIDADE	PIRACICABA
ESQUINA MAIS PRÓXIMA	LOTE DE ESQUINA
DISTÂNCIA DA ESQUINA MAIS PRÓXIMA	LOTE DE ESQUINA
RUAS QUE COMPLETAM A QUADRA	VIELA DE PASSAGEM, RUA 28, MATRICULA 89.120, MATRICULAS 89.127, RUA 20 LOTEAMENTO DEM VIVER PIRACICABA I, MATRICULA 89.100, MATRICULA 89.107

DESCRIÇÃO

PONTOS	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	CONFRONTANTE
AI10 AI11	31,19	96°01'31"	VIELA DE PASSAGEM
AI11 AI12	41,41	91°18'06"	VIELA DE PASSAGEM
AI12 AI13	11,79	90°17'51"	VIELA DE PASSAGEM
AI13 AI14	37,22	90°33'45"	VIELA DE PASSAGEM
AI14 AI15	58,72	183°30'15"	RUA 28
AI15 AI8	112,00	273°30'15"	MATRICULA 89.120, MATRICULAS 89.127, RUA 20 LOTEAMENTO DEM VIVER PIRACICABA I, MATRICULA 89.100, MATRICULA 89.107
AI8 AI9	38,37	3°30'15"	RUA 27
AI9 AI10	20,80	R 21,00 m	RUA 27

CADASTRO: Setor 47, Quadra 0505, Lote 0081, CPD 1581935 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: R. 20 (loteamento) de 19/02/2015, na matrícula 34.450, deste registro.

Protocolo nº 335126 de 11/12/2014.

Luiz Sérgio Garrido
Luiz Sérgio Garrido
Escrevente



DIÁRIO OFICIAL

continua no verso

LIVRO Nº2
REGISTRO GERALMatrícula
102.240Ficha
01
Verso

1º

primeiro
registro
de Imóveis
e anexosComarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Av. 1 - 19 de fevereiro de 2015

AFETAÇÃO

Conforme elementos constantes no registro de loteamento denominado "Vem Viver Piracicaba II", o IMÓVEL MATRICULADO, foi destinado a Área Institucional do referido loteamento registrado sob nº 20, nesta data, na matrícula 34.450, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.
Protocolo nº 327444 de 05/05/2014

Luiz Sérgio Garrido
EscreventePARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



Localização aproximada

Gran Park Residencial

1000 m²

R\$ 190.000



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 02 em 03/10/2025



Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500.000



<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 03 em 03/10/2025



Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000



https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 04 em 03/10/2025



Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS10000000-id-2563957282/?source=ranking%2Crp>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

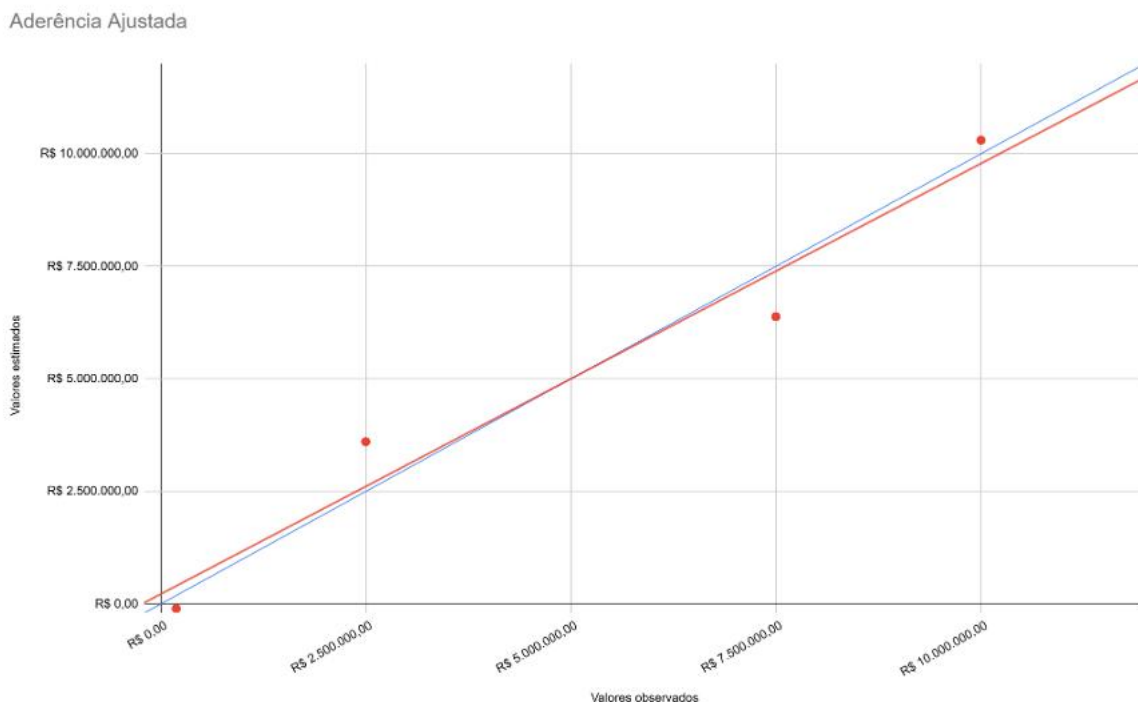
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596.77$ e $b = 701.49$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 3.646.597,38 (Três milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, quinhentos e noventa e sete reais e trinta e oito centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **6.342,46 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 574,95 / m².

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **102.240-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **6.342,46 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 574,95 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 3.646.597,38 (Três milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, quinhentos e noventa e sete reais e trinta e oito centavos)**.

O presente laudo é composto por **07 (sete)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 23 de setembro de 2026.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Julia Gabriele Barros de Andrade
Assessora de Gabinete

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Laura Odorisi Pavan
Assessora de Ampla Assistência

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	6.342,46 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	6.342,46 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 317-2025 M 102.240-1 (1)"

Página: 880



Código para verificação: 0HDIRIXZ8

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 24/09/2026 às 09:40:39 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **LAURA ODORISI PAVAN** (CPF: ***.686.518-**) em 24/09/2026 às 09:37:05 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 23/07/2025 - 14:53:57 e válido até 23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE** (CPF: ***.074.558-**) em 24/09/2026 às 09:26:52 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 23/07/2025 - 14:56:56 e válido até 23/07/2028 - 14:56:56.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **MAURICIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 24/09/2026 às 09:23:43 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 15/12/2025 - 11:21:27 e válido até 14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 24/09/2026 às 09:18:31 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 09/01/2026 - 16:35:57 e válido até 08/01/2029 - 16:35:57.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **0HDIRIXZ8** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

Matrícula
102.241Ficha
01

19 de fevereiro 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

ÁREA INSTITUCIONAL 3

ÁREA	1.898,23 m ²
RUA	RUA 13
LOTEAMENTO	DEM VIVER PIRACICABA II
BAIRRO	SANTA TEREZINHA
CIDADE	PIRACICABA
ESQUINA MAIS PRÓXIMA	LOTE DE ESQUINA
DISTÂNCIA DA ESQUINA MAIS PRÓXIMA	LOTE DE ESQUINA
RUAS QUE COMPLETAM A QUADRA	MATRICULA 88.966, MATRICULA 74.905, RUA 05

DESCRIÇÃO

PONTOS	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	CONFRONTANTE
AI16 AI17	48,24	16°03'37"	MATRICULA 74.905
AI17 AI18	36,19	117°18'24"	RUA 05
AI18 AI19	14,14	R 9,00 m	CONFLUÊNCIA DA RUA 05 COM A RUA 13
AI19 AI20	38,32	207°19'08"	RUA 13
AI20 AI16	35,78	297°19'07"	MATRICULA 88.966

CADASTRO: Setor 47, Quadra 0505, Lote 0081, CPD 1581935 (em área maior).**PROPRIETÁRIA:** MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.**REGISTRO ANTERIOR:** R. 20 (loteamento) de 19/02/2015, na matrícula 34.450, deste registro.

Protocolo nº 335126 de 11/12/2014.

Luiz Sérgio Garrido
Escrevente

Av. 1 – 19 de fevereiro de 2015

AFETAÇÃO

Conforme elementos constantes no registro de loteamento denominado "Vem Viver Piracicaba II", o IMÓVEL MATRICULADO, foi destinado a Área Institucional do referido loteamento registrado sob nº 20, nesta data, na matrícula 34.450, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.

Protocolo nº 327444 de 05/05/2014

Luiz Sérgio Garrido
Escrevente

DIÁRIO OFICIAL

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



 Localização aproximada

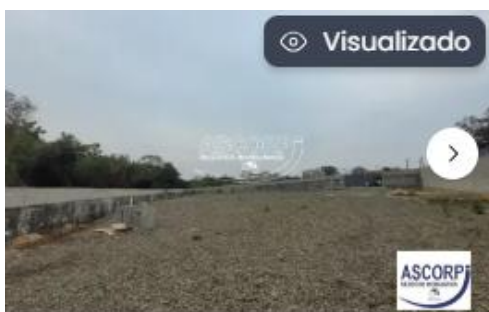
Gran Park Residencial

 1000 m²

R\$ 190.000

<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 02 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500,000

<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>



 Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000

https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 04 em 03/10/2025



 Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-
-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS
10000000-id-2563957282/?source=ranking%2
Cnp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-
-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS
10000000-id-2563957282/?source=ranking%2
Cnp)

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596,77$ e $b = 701,49$.

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **102.241-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **1.898,23 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 278,68 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 528.998,74 (Quinhentos e vinte e oito mil, novecentos e noventa e oito reais e setenta e quatro centavos).**

O presente laudo é composto por **07 (sete)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 08 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP de de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	1.898,23 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	1.898,23 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 318-2025 M 102 241-1"



Código para verificação: **C0LMXBZG**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ **MAURÍCIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:53 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:17:57 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

✓ **NILTON HENRIQUE DA SILVA** (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:49 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:19 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **C0LMXBZG** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Matrícula

114.102

Ficha

01

23 de maio de 2017

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Lote	Área Institucional
Quadra	Área Institucional
Área	5.677,38 m²
Rua	3
Loteamento	Residencial dos Servidores
Bairro	Vila Sônia
Cidade	Piracicaba
Esquina mais próxima	Lote de esquina
Distância da esquina mais próxima	Lote de esquina
Confrontações que completam a quadra	Rua 4, Rua 5, Imóveis de matrícula: M-87.421, M-87.422, M-87.423, M-87.424, M-87.425, Sistema de Lazer de matrícula: M-87.742, M-87.743.

DESCRIÇÃO:

Pontos	Distância	Azimuth	Confrontantes
1 - 2	35,52 m	111°00'01"	Rua 3
2 - 3	Des: 14,12 m	Raio: 9,00 m	Rua 3, Rua 5
3 - 4	96,03 m	201°00'01"	Rua 5
4 - 5	50,03 m	285°04'00"	Imóveis de matrícula: M-87.421, M-87.422, M-87.423, M-87.424, M-87.425, Sistema de Lazer de matrícula: M-87.742, M-87.743.
5 - 6	18,51 m	13°08'17"	Rua 4
6 - 7	Des: 17,97 m	Raio: 130,97 m	Rua 4
7 - 8	64,80 m	21°00'01"	Rua 4
8 - 1	Des: 14,15 m	Raio 9,00 m	Rua 3, Rua 4

CADASTRO: Setor 47, Quadra 0437, Lote 0100, Sub/Lote 0000 e Inscrição nº 1565261 (em área maior).

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sede na cidade de Piracicaba, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.

ATOS ANTERIORES:

Nº do Ato	Matrícula	Data	Ato Correspondente
R. 7	72.521	09/11/2011	Aquisição (Compra e Venda)
R. 6	76.026	09/11/2011	Aquisição (Compra e Venda)
Av. 3	96.841	23/05/2017	Encerramento
R. 1	114.085	23/05/2017	Loteamento

Protocolo nº 364.345 de 27/03/2017

Bruna Dias Aguiar
Escrevente



DIÁRIO OFICIAL

continua no verso

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula

114.102

Ficha

01

Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexosComarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Av. 1 – 23 de maio de 2017

AFETAÇÃO

Conforme elementos constantes no registro de loteamento denominado "RESIDENCIAL DOS SERVIDORES", o IMÓVEL MATRICULADO, foi destinado a Área Institucional do referido loteamento registrado sob nº 3, nesta data, na matrícula 96.841, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria. Protocolo nº 364.345 de 27/03/2017.

Bruna Dias Aguiar
Bruna Dias Aguiar
Escrevente

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



Localização aproximada

Gran Park Residencial

1000 m²

R\$ 190.000



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 02 em 03/10/2025



Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500.000



<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 03 em 03/10/2025



Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000



https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 04 em 03/10/2025



Localização aproximada

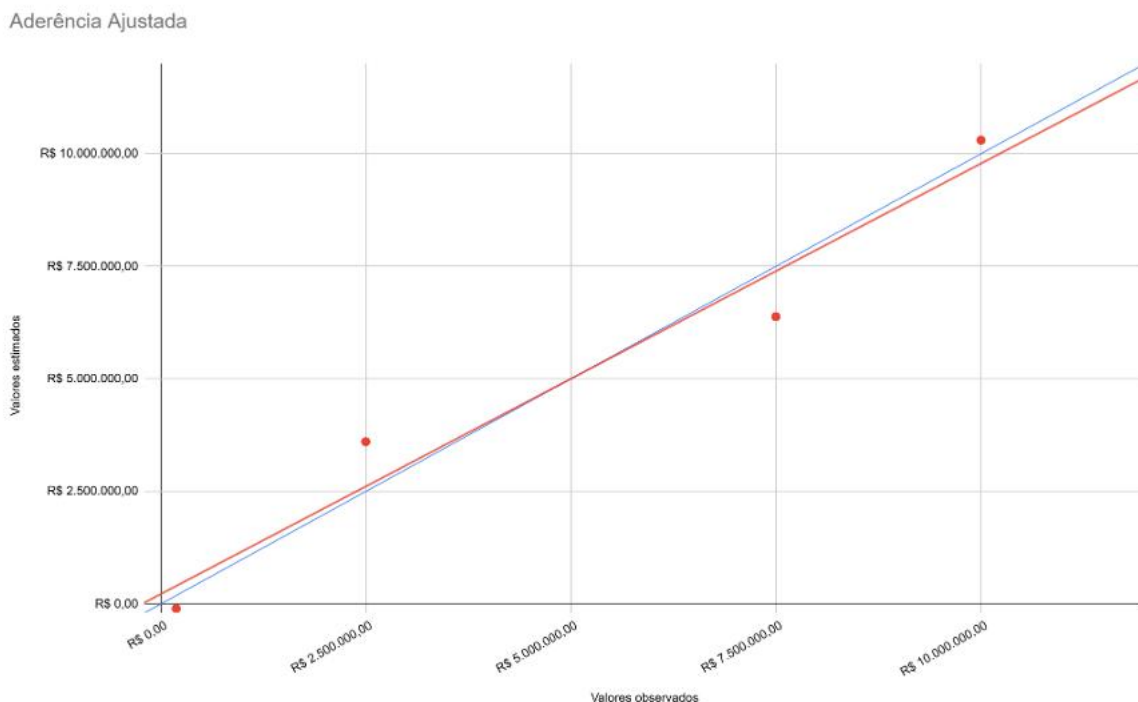
Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS10000000-id-2563957282/?source=ranking%2Crp>



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 3.180.070,86 (Três milhões, cento e oitenta mil, setenta reais e oitenta e seis centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **5.677,38 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 560,13 / m².

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **114.102-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **5.677,38 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 560,13 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 3.180.070,86 (Três milhões, cento e oitenta mil, setenta reais e oitenta e seis centavos)**.

O presente laudo é composto por **07 (sete)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 08 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	5.677,38 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÂTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	5.677,38 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 319-2025 M 114 102-1"



Código para verificação: **V01ETF50**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:53 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:44 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:50 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:19 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **V01ETF50** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

Matrícula
117.212

Ficha
01

10 de setembro de 2018

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL do Loteamento denominado **JARDIM ITAICY II**, situado no **Bairro Vila Sônia**, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

DESCRIÇÃO: inicia-se no marco "N" localizado à 28,80 metros do PC do alinhamento predial da **Rua 08** com a **Rua 01**; do marco "N" segue com o rumo **62°31'08"NW** por **78,20 metros** até encontrar o ponto "N1", fazendo divisa com a **Rua 08**; do ponto "N1" deflete à direita e segue com o rumo **27°28'52"NE** por **45,71 metros** até encontrar o ponto "N2"; do ponto "N2" deflete à direita e segue com o rumo **62°31'08"SE** por **44,91 metros** até encontrar o ponto "N3", fazendo divisa do ponto "N1" até "N3" com o Sistema de Lazer III do Loteamento Jardim Itacy II; do ponto "N3" deflete à direita e segue com o rumo **27°53'27"SE** por **17,87 metros** até encontrar o marco "L", do marco "L" deflete à esquerda e segue com o rumo **55°27'07"SE** por **17,58 metros** até encontrar o marco "M", do marco "M" deflete à direita e segue com o rumo **25°31'47"SW** por **33,41 metros** até encontrar o marco inicial "N", fazendo divisa do ponto "N3" ao marco "N" com a gleba designada 2 (matrícula 78.670); fechando assim o perímetro com uma área superficial de **3.270,83 metros quadrados**.

CADASTROS: setor 47, quadra 0402, lote 0014, sub lote 0001, CPD 1554257, sub lote 0002, CPD 1597695 e sub lote 0003, CPD 1597696 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antônio Correa Barbosa nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: R.28 (loteamento) de 10/09/2018, na matrícula 98.025, deste registro.

Protocolo nº 380614 de 24/07/2018.

Liliana B. Amaral
Escrevente

Av. 1 - 10 de setembro de 2018

AFETAÇÃO

Conforme documento encartado no registro de loteamento denominado "**JARDIM ITAICY II**", o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi destinado a **ÁREA INSTITUCIONAL** do referido loteamento registrado sob nº28, nesta data, na matrícula 98.025, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria. Protocolo nº 380614 de 24/07/2018.

Liliana B. Amaral
Escrevente

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº321/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: Prefeitura do Município de Piracicaba

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **AVENIDA PEIXOTO GOMIDE, Nº 0, VILA SÔNIA - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **3.270,83 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 117.212-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.47.0621.0078.0000; **I.C. reduzido:** 1610379

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de desvalorização, influenciado por fatores como presença de ocupações irregulares, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia;
- Área privativa;
- Preços praticados.

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



Localização aproximada

Gran Park Residencial

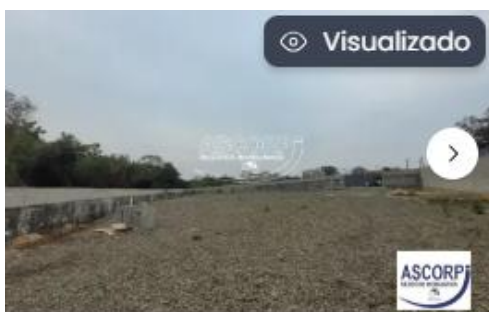
1000 m²

R\$ 190.000



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0090>

Amostra 02 em 03/10/2025



Localização aproximada

Rua Santa Terezinha

6284 m²

R\$ 2.500.000



<https://ascorpi.com.br/imoveis/referencia-TE00528/>

Amostra 03 em 03/10/2025



Localização aproximada

Vila Fátima

10244 m²

R\$ 7.500.000



https://www.friasneto.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&busca_free=153770&ordem=4

Amostra 04 em 03/10/2025



Localização aproximada

Avenida Brasília

15830 m²

R\$ 10.000.000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-piracicaba-15830m2-venda-RS10000000-id-2563957282/?source=ranking%2Crp>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

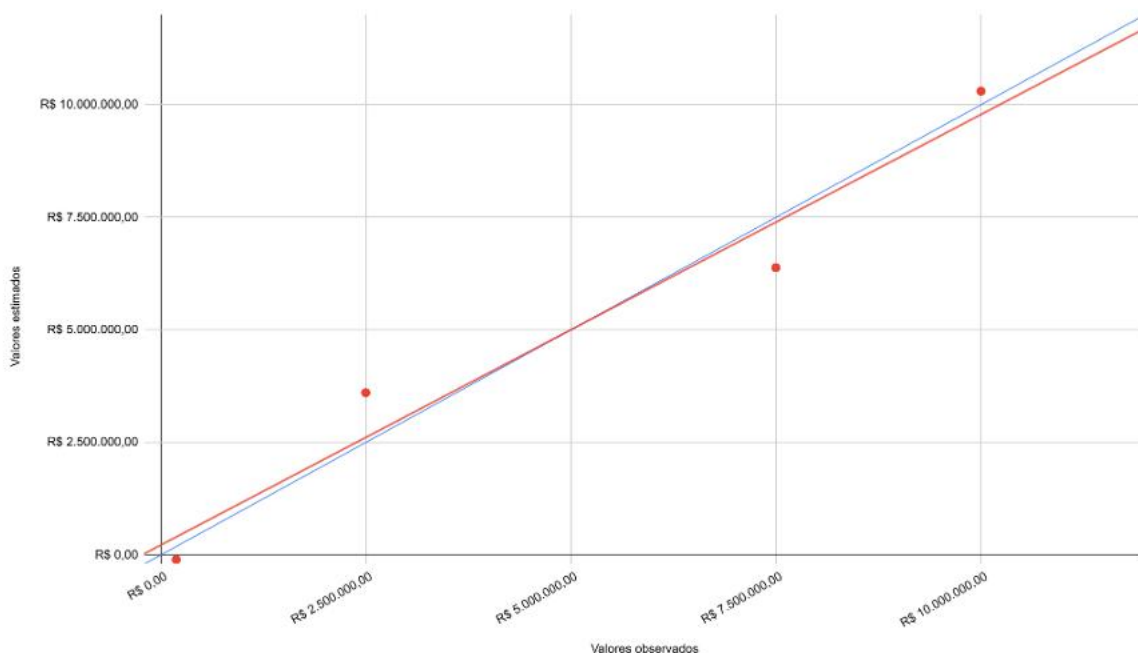
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
1.000,00 m ²	R\$ 190.000,00	-R\$ 101.104,26	R\$ 291.104,26
6.284,00 m ²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 3.605.582,15	R\$ 1.105.582,15
10.244,00 m ²	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.383.492,48	R\$ 1.116.507,52
15.830,00 m ²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.302.029,63	R\$ 302.029,63

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -802596,77$ e $b = 701,49$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9564$; e $R = 0,9779$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 95,64\%$** e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 1.491.858,27 (Um milhão, quatrocentos e noventa e um mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e vinte e sete centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **3.270,83 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 456,11 / m².

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **117.212-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **3.270,83 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 456,11 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 1.491.858,27 (Um milhão, quatrocentos e noventa e um mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e vinte e sete centavos)**.

O presente laudo é composto por **07 (sete)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 08 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	3.270,83 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VALE DO SOL	SANTA TEREZINHA	VILA FÁTIMA	VILA INDUSTRIAL
Área de avaliação	3.270,83 m²	1.000,00 m²	6.284,00 m²	10.244,00 m²	15.830,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025	08/10/2025
Valor ajustado		R\$ 190.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 10.000.000,00
Valor/m²		R\$ 190,00	R\$ 397,84	R\$ 732,14	R\$ 631,71



Assinaturas do documento

"LA 321-2025 M 117 212-1"



Código para verificação: **FYBDTZSR**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:53 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:44 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:51 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:20 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **FYBDTZSR** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

Data Piracicaba, 16 de junho de 1976

Oficial *René de Castro Lagreca*

MATRÍCULA N.º

=2.160=

IMÓVEL

Uma gleba de terras, designada pela letra "c", situada no bairro de Santa Terezinha, em Vila Rezende, desta cidade, que assim se descreve: inicia-se no canto da divisa com a gleba B, junto a estrada municipal Piracicaba - Usina Costa Pinto e segue-se defletindo à direita acompanhando a estrada numa extensão de 50,00 metros até a divisa com propriedade de Jair Francisco Foltran e outro; daí deflete à direita e segue-se confrontando com a referida propriedade até a margem do rio Corumbataí, com uma distância de 173,00 metros. Daí prossegue-se acompanhando o referido rio, até a divisa com a Gleba B, com uma distância de 24,00 metros. Defletindo a direita segue-se confrontando com a gleba B até o marco de partida, com a distância de 154,00 metros, fechando assim o presente levantamento, com uma área de 6.000,00 metros quadrados, ou 06 ha. PROPRIETÁRIOS: JAIR FRANCISCO FOLTRAN, proprietário e sua mulher d^a EDA BORTOLOTTI FOLTRAN, do lar, CIC. 517.532.198 e ADILSON CANO BELLO, técnico em fundição e sua mulher d^a NEUSA MARIA DE NEGRI BELLO, CIC. 127.974.728, todos brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes nesta cidade. TÍTULO - AQUISITIVO Matriculado sob nº 978, deste Registro. Piracicaba, 16 de junho do ano de 1976. O escrevente, *René de Castro Lagreca*. O OFICIAL, *René de Castro Lagreca*.

R. 1-2.160 - Piracicaba, 16 de junho de 1976. TRANSMITENTES: JAIR FRANCISCO FOLTRAN, proprietário e sua mulher d^a EDA BORTOLOTTI FOLTRAN, do lar, CIC. 517.532.198 e ADILSON CANO BELLO, técnico em fundição e sua mulher d^a NEUSA MARIA DE NEGRI BELLO, CIC. 127.974.728, todos brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes nesta cidade. ADQUIRENTE: DR. RENE DE CASTRO LAGRECA, brasileiro, casado, advogado, CIC. 074.315.118-68, domiciliado e residente nesta cidade. TÍTULO: Venda e compra. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 31 de março de 1976, do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça, desta cidade, Livro 656, fls. 66. VALOR: Cr\$50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros). O esc., *René de Castro Lagreca*. O OFICIAL, *René de Castro Lagreca*.

R. 1-2.160 - Piracicaba, 4 de outubro de 1979. Por escritura de venda e compra, de 26 de setembro de 1979, do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça, desta cidade, Livro 753, fls. 122, o DR. RENÉ DE CASTRO LAGRECA, advogado e sua mulher d^a HELOISA HELENA FERRACIU DE CASTRO, engenheira agrônoma, brasileiros, CIC. 074.315.118-68 e 716.126.888, respectivamente, domiciliados e residentes nesta cidade, alienaram o imóvel objeto da matrícula supra, à ADILSON CANO BELLO, brasileiro, proprietário, casado no regime da comunhão de bens com d^a Neusa Maria de Negri Bello, CIC. 517.532.198, domiciliado e residente nesta cidade, à rua Santa Cruz, 376, pelo preço de Cr\$200.000,00 (duzentos mil cruzeiros). O escrevente, *René de Castro Lagreca*. O OFICIAL, *René de Castro Lagreca*.

R. 3-2.160 - Piracicaba, 24 de novembro de 1982. Por escritura pública de compra e venda, datada de 19 de novembro de 1982, do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça, desta cidade, livro 868, fls. 115, os vendedores ADILSON CANO BELLO e sua mulher NEUSA MARIA DE NEGRI BELLO, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes nesta cidade, alienaram o imóvel objeto da matrícula supra, a MARIA FÁTIMA GRAMANI SALIBA, brasileira, professora primária, cic. nº 015.914.368/34, casada sob o regime da comunhão de bens com o Dr. MIGUEL JOÃO SALIBA; engenheiro agrônomo, RG. nº 3.286.697-SP, Dr. ADHEMAR GERALDO GRAMANI, brasileiro, farmacêutico bioquímico, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, portador do cic. nº 030.120.348-20, casado no regime da comunhão de bens com Maria Lucia Nogueira Gramani, do lar, RG. nº 3.767.834-SP, MARIA MAGDALENA GRAMANI BRAJÃO, professora primária, domiciliada nesta cidade, portadora do cic. nº 036.403.618-49, casada sob o regime da comunhão de bens com o Dr. ADELARDO ANTONIO BRAJÃO, engenheiro agrônomo, RG. nº 545.385-SP e CAETANO LUIZ ALBERTO NEGRI GRAMANI, contador, domiciliado e residente em Curitiba, Estado do Paraná, portador do cic. nº 024.555.101-82, casado sob o regime da comunhão de bens com ELISA CAROLINA HUTSCHELE FISCHER GRAMANI, professora primária, cic. nº 020.937.788-74, todos brasileiros. VALOR: Cr. \$500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros), estando incluído nesse valor o R. 4-2.160, abaixo. O escrevente autorizado, *René de Castro Lagreca*. O Oficial Maior, *René de Castro Lagreca*.

R. 4-2.160 - Piracicaba, 24 de novembro de 1982. Pela mesma escritura objeto do R. 3-2.160, supra, CAETANO OSCAR WALDEMAR GRAMANI e sua mu-

(continua no verso)

MATRÍCULA N.º

Of. 50
E. 111
CS. 85
T=6701.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL (2)

CARLOS DIAS CORRÊA FILHO

OFICIAL

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

=2.160=

Av. 5-2.160 - Piracicaba, 11 de fevereiro de 1994. Certifico em virtude de requerimento e certidão comprobatória de Óbito (serox) sob nº 15769, fls. 198 v., do livro 36, expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais - 3º Subdistrito - do distrito da sede desta comarca, arquivados neste cartório, que fica consignado o falecimento da usufrutuária vitalícia Anna Negri Gramani, ocorrido no dia 31 de janeiro de 1990. O escrevente, Deley Damião. Oficial

Av. 6-2-160 - Piracicaba, 11 de fevereiro de 1994. Da escritura publica de
o venda, passada no 2º Cartório de Notas, local, livro 776, fls. 165, consta
ta que o interveniente Caetano Oscar Waldemar Ramani, viúvo, brasileiro,
domiciliado nesta cidade, renunciou o seu direito de usufrutuário vitalí-
cio do imóvel retro descrito, ficando, portanto o R. 4-2-160, cancelado e
sem mais efeito. O escrevente, Luciano de Oliveira - Oficial

R. 7-2.160 - Piracicaba, 11 de fevereiro de 1994. Por escritura publica de compra e venda, datada de 04 de fevereiro de 1994, do 2º Cartório de Notas desta cidade, livro 776, fls. 165, os vendedores MARIA FÁTIMA GRAMANI SALIBA, professora primária, portadora da cédula de identidade RG. nº 11.504.102-SSP/Sp e seu marido Dr. MIGUEL JOÃO SALIBA, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade RG. nº 3.286.697-SSP/Sp, casados entre si, pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF. sob nº 015.914.368-34, Doutor ADHEMAR GERALDO GRAMANI, farmacêutico bioquímico, portador da cédula de identidade nº 1.644.985-SSP/Sp e sua mulher MARIA LUCIA NOGUEIRA GRAMANI, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 3.767.834-SSPSP, casados entre si pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, inscritos no CPF. sob nº 030.120.348-20, MARIA MAGDALENA GRAMANI BRAJÃO, professora primária portadora da cédula de identidade RG. nº 2.845.153-SSP/Sp e seu marido Dr. ADELARDO ANTONIO BRAJÃO, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade RG. nº 545.385-SSP/Sp, casados entre si, pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade inscritos no CPF. sob nº 036.403.618-49 e CAETANO LUIZ ALBERTO NEGRI GRAMANI, contador, portador da cédula de identidade RG. nº 13.313.885-SSP/Sp e sua mulher ELISA CAROLINA MUTSCHELE FISCHER GRAMANI, professora primária, portadora da cédula de identidade RG. nº 4.768.489-SSP/Sp, casados entre si, pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Curitiba-Paraná, inscritos no CPF. sob nº 024.555.101-82 e 020.937.788-74, respectivamente, alienaram o imóvel objeto da presente matrícula, a ORMINDA MORAL VIDAL, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 10.723.797-SSP/Sp, residente e domiciliada nesta cidade, pelo preço de Cr\$2.430.000,00 (dois milhões quatrocentos e trinta mil cruzeiros reais). Cadastrado na Prefeitura Municipal local como lote 0911, quadra 0300, setor 47. - Código CPD. nº 56.845-4. O escrevente, *Luiz Soares de* .Of. *mo*

Av. 8-2.160 - Piracicaba, 04 de fevereiro de 1998. - Da escritura publica de c/venda, passada no 2º Cartório de Notas, desta cidade, em 19 de agosto de 1997, consta que o imóvel descrito na presente matrícula, acha-se localizado a partir de 65,00 metros do Córrego da Caieira, localizado na propriedade de Neyde do Carmo Oliveira, entre este e a Estrada de Ferro Sorocabana, do lado esquerdo de quem da cidade segue por aquela estrada, em

(continua na ficha 2)

MATRÍCULA N.º 2.160-2

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL (2)

Bel. LODOVICO TREVIZAN

OFICIAL

MATRÍCULA N.º

= 2.160-2 =

Eletrônico de Imóveis

Data

Oficial

IMÓVEL

em direção à Usina Costa Pinto. O escrevente, Renato Aparecido Gonçalves Correa,
Oficial, meu Paulo Roberto.

R. 9-2.160 - Piracicaba, 04 de fevereiro de 1998. - Por escritura pública de compra e venda, datada de 19 de agosto de 1997, do 2º Cartório de Notas, desta cidade, Livro 859, fls. 042, a vendedora **ORMINDA MORAL VIDAL**, solteira, maior, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 10.723.797-SSP/SP, expedida em 30/08/76, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Edgard Conceição, nº 769, Paulista, inscrita no CPF. sob nº 850.559.058-91, alienou o imóvel descrito na presente matrícula, a **RENATO APARECIDO GONÇALVES CORREIA**, chefe de segurança, portador da cédula de identidade RG. nº 12.140.320-8-SSP/SP, expedida em 09.11.89, casado com **VERA LUCIA THOMAZIN CORREIA** (do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 14.795.193-SSP/SP, expedida em 11.06.80, inscrita no CPF. sob nº 041.846.358-14, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Ol, nº 706, Kobayat Líbano, inscrito no CPF. sob nº 067.302.328-11, todos brasileiros, pelo preço de R\$15.100,00 (quinze mil e cem reais). - Cadastrado na Prefeitura Municipal local, como lote 0911, quadra 0300, setor 47, Código C.P.D. nº 0056.845-4. Esc. Renato Aparecido Gonçalves Correa,
Oficial, meu Paulo Roberto.

R. 10-2.160 - Piracicaba, 06 de fevereiro de 1998. - Por escritura pública de compra e venda, datada de 30 de janeiro de 1998, do 2º Serviço Notarial, desta cidade, Livro 869, fls. 090/091, os vendedores **RENATO APARECIDO GONÇALVES CORREIA**, chefe de segurança, portador da cédula de identidade RG. nº 12.140.320-8-SSP/SP, expedida em 09/11/89, inscrito no CPF. sob nº 067.302.328-11 e sua mulher **VERA LUCIA THOMAZIN CORREIA** do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 14.795.193-SSP/SP, expedida em 11/06/80, inscrita no CPF. sob nº 041.846.358-14, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Ol, nº 706, Kobayat Líbano, alienaram o imóvel objeto da presente matrícula, aos compradores **ANTONIO VALDIR IATAROLA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG. nº 24.427.829 5-SSP/SP, expedida em 04/07/96, inscrito no CPF. sob nº 182.985.348-16, residente e domiciliado nesta cidade, na Travessa Olegário Mariano, nº 254 e **WITOR RICARDO RODRIGUES DE ALMEIDA**, brasileiro, analista de sistema, portador da cédula de identidade RG. nº 16.883.936-SSP/SP, expedida em 26/03/82, inscrito no CPF. sob nº 048.685.578-31, casado com Selma Regina Iatarola Rodrigues de Almeida (brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG. nº 18.130.333-SSP/SP, inscrita no CPF. sob nº 115.255.108-60) sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Marechal Deodoro, nº 2.387, pelo preço de R\$15.100,00 (quinze mil e cem reais). - Cadastrado na Prefeitura Municipal local como lote 911, quadra 300, setor 47. - O escrevente, Renato Aparecido Gonçalves Correa,
Oficial, meu Paulo Roberto.

Av. 11 - 22 de julho de 2003 - ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL

Pelo requerimento, firmado nesta cidade em 30/5/2003, acompanhado de cópia autenticada da certidão de casamento expedida pelo Oficial do 3º Registro Civil das Pessoas Naturais local, extraída do termo nº 49, lavrado à folha 25 verso do livro B-1 em 14/4/2003, (casamento religioso com efeito civil, celebrado em 14/3/2003, nos termos da Lei nº 1.110, de 23/5/1950), na Paróquia do Senhor Bom Jesus do Monte), nesta cidade, procede-se a presente para constar desta matrícula, que o proprietário Antonio Valdir Iatarola, casou-se com Elaine de Fátima Dechen, brasileira, auxiliar de escritório, RG 29.002.111-X-SSP/SP, CPF/MF 267.206.498-92, domiciliados nesta cidade, onde residem, na Travessa Olegário Mariano, nº 254, Vila Monteiro, sob o regime da separação total de bens, estando a escritura de pacto antenupcial, registrada sob o nº

continua no verso

MATRÍCULA Nº 2.160 (ficha 2 verso)

8.347, no livro 3 – Auxiliar, desta serventia, passando ela a adotar o nome de Elaine de Fátima Dechen Iatarola.

OSWALDO SETTEN
Escrivente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av.12 – 22 de julho de 2003 – CADASTRO

Por requerimento formulado na escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 20/6/2003, às páginas 181/183 do livro 1022, acompanhado do IPTU/2003, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, no **distrito 02 - setor 47 - quadra 0300 - lote 0911 - CPD 568454.**

OSWALDO SETTEN
Escrivente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

R.13 – 22 de julho de 2003 – VENDA E COMPRA

Pela escritura referida na Av.12, os proprietários Antonio Valdir Iatarola Júnior, acompanhado de sua mulher Elaine de Fátima Dechen Iatarola, Vitor Ricardo Rodrigues de Almeida e sua mulher Selma Regina Iatarola Rodrigues de Almeida, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$50.000,00, a **LUIZ CANHADA**, aposentado, RG 1.435.880-SSP/SP, CPF/MF 071.486.588-53, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Federal 6.515/1.977, com **MARIA LUCIA DA SILVA CANHADA**, do lar, RG 15.615.065-SSP/SP, brasileiros, domiciliados nesta cidade, onde residem, na rua Bom Jesus, nº 1.332.

OSWALDO SETTEN
Escrivente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av. 14 – 28 de setembro de 2010

INCLUSÃO DE CPF

Pelo requerimento datado de 26/01/2009, firmado em Piracicaba/SP e documento (cópia autenticada do cartão de identificação do contribuinte) apresentado é lavrada a presente averbação para ficar constando que **MARIA LUCIA DA SILVA CANHADA**, é portadora do CPF/MF 062.919.138-79.

Protocolo nº 283.036 de 04/08/2010.

WALDELZA ANA M. FERNANDES
Escrivente

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av. 15 - 28 de setembro de 2010

ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÕES

Pelo requerimento mencionado na Av. 14, acompanhado de memorial descritivo e planta, é lavrada a presente averbação, com fundamento na letra "b" do Inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, com redação dada pela Lei 10.931/04, para constar que o **IMÓVEL MATRICULADO**, atualmente tem os seguintes confrontantes: Do ponto 01 ao ponto 02 com a estrada Municipal PIR-028 (em lugar de Estrada Municipal Piracicaba - Usina Costa Pinto); do ponto 02 ao ponto 03 com o imóvel de propriedade de Reginaldo Wilson Papetti Birollo - matrícula nº 23.196 (em lugar de Jair Francisco Foltran e outro); do ponto 03 ao ponto 04 com o imóvel de propriedade de Antonio Valdemir Munhoz e sua mulher Selma Aparecida Baillarin Munhoz - matrícula nº 73.442 (em lugar de Jair Francisco Foltran e outro); do ponto 04 ao ponto 07 com a faixa de 15,00 metros do Rio Corumbataí; do ponto 07 ao ponto 01 com o imóvel de propriedade de Antonio da Pádua Granuzzi e sua mulher Maria Idalina Scarpari Granuzzi - matrícula nº 12.299 (em lugar de Gleba B).

Protocolo nº 283.036 de 04/08/2010.

WALDELZA ANA M. FERNANDES
Escrivente

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

continua ficha 3

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexosComarca de Piracicaba
Estado de São PauloMatrícula
2.160Ficha
03

28 de setembro de 2010

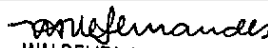
Av. 16 - 28 de setembro de 2010

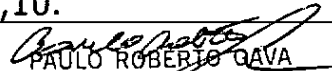
RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Pelo requerimento mencionado na Av. 14, subscrito pelos proprietários, e demais documentos que o instruem, em especial memorial descritivo e planta, elaborados por profissional habilitado, com fundamento no inciso II do artigo 213 da Lei 6.015/73, com redação dada pela Lei 10.931/04, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **IMÓVEL MATRICULADO** tem as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01, de coordenadas **N-7.489.664,94** e **E-225.862,16**, situado no limite com a Estrada Municipal (PIR-028) e o imóvel da matrícula nº 12.299; segue pela lateral da estrada, com azimuth **204°22'00"** e distância **50,00 metros**, até o vértice 02, de coordenadas **N-7.489.615,11** e **E-225.858,11**, distante **155,50 metros** do ponto 58 (FUCOL), localizado no alinhamento predial da Rua Candido Portinari, confrontando neste trecho, com a Estrada Municipal (PIR-028); deste segue com azimuth **320°16'07"** e distância de **71,16 metros**, até o vértice 03, confrontando neste trecho com o imóvel da matrícula nº 23.196; deste segue com azimuth **320°16'07"** e distância de **90,48 metros**, até o vértice 04, confrontando neste trecho com o imóvel da matrícula nº 73.442; deste segue com azimuth **50°58'51"** e distância de **29,65 metros**, até o vértice 07, confrontando neste trecho com a Faixa de **15,00 metros** do Rio Corumbataí; deste segue com azimuth **133°59'42"** e distância de **140,26 metros**, até o vértice inicial 01, confrontando neste trecho com o imóvel da matrícula nº 12.299, encerrando-se assim a descrição deste perímetro com uma área de **5.699,04 metros quadrados**.

Protocolo nº 283.036 de 04/08/2010.

Valor venal atualizado: R\$87.797,10.


 WALDELIZA ANA M. FERNANDES
 Escrevente


 PAULO ROBERTO GAVA
 Substituto do Oficial

R. 17 - 11 de abril de 2011

COMPRA E VENDA (COM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA)

Pela escritura datada de 28/03/2011, lavrada nas páginas 215/218 do livro nº 726, pelo 3º Tabelião de Notas de Piracicaba/SP, os proprietários LUIZ CANHADA e sua mulher MARIA LÚCIA DA SILVA CANHADA, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Conceição, nº 538, Vila Rezende, já qualificados, transmitiram

continua no verso

DIÁRIO OFICIAL

.onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

LIVRO Nº2
REGISTRO GERALMatrícula
2.160Ficha
03
Verso**1º**primeiro
registro
de Imóveis
e anexos**Comarca de Piracicaba**
Estado de São Paulo

por compra e venda a **VIVENDAS PIRACICABA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Fernando Febeliano da Costa, nº 1625, sala 16, Bairro dos Alemães, inscrito no CNPJ/MF nº 13.092.360/0001-02, o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo preço de **R\$ 120.000,00**, que será pago da seguinte forma: **R\$ 20.000,00** pagos quando da lavratura da referida escritura e o restante, **R\$ 100.000,00**, representado por 10 (dez) notas promissórias no valor de **R\$10.000,00** cada uma, vencendo a primeira delas em 28/04/2011 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. **Consta da escritura a cláusula resolutiva expressa nos termos do art. 474/475 do Código Civil Brasileiro.**

Protocolo nº 290533 de 29/03/2011

Valor venal atualizado: **R\$ 91.267,52**LUIZ SÉRGIO GARRIDO
Escrevente AutorizadoPAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial**Av. 18 – 12 de maio de 2011****CANCELAMENTO (CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA)**

Pelo requerimento datado de 03/05/2011, firmado em Piracicaba-SP, e por autorização expressa dos credores **Luiz Canhada** e sua mulher **Maria Lúcia da Silva Canhada**, já qualificados, fica **CANCELADA** a cláusula resolutiva constante do registro de nº 17 desta matrícula, em virtude da quitação da dívida.

Protocolo nº 291679 de 06/05/2011

LUIZ SÉRGIO GARRIDO
Escrevente AutorizadoPAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial**R. 19 – 3 de abril de 2012****DOAÇÃO**

Pela escritura pública datada de 23/02/2012, livro nº 772, páginas 105/110 e ata notarial datada de 23/03/2012, livro nº 776, página 195, ambas lavradas pelo 3º Tabelião de Notas de Piracicaba/SP, a proprietária **VIVENDAS PIRACICABA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, transmitiu por doação o **IMÓVEL MATRICULADO**, ao qual foi atribuído o valor de **R\$ 598.399,20**, ao **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, com sua Prefeitura Municipal inscrita no CNPJ/MF 46.341.038/0001-29, estabelecida nesta cidade, na Rua Antonio Correa Barbosa, nº 2233, Chácara Nazareth.

Valor venal atualizado **R\$ 91.540,94**

Protocolo nº 301823 de 01/03/2012

Liliana B. M. Amaral
EscreventePAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial**Av. 20 – 3 de abril de 2012****AFETAÇÃO – ÁREA INSTITUCIONAL**

Consta da escritura e ata notarial mencionadas no R.19, que o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi destinado à implantação de equipamentos comunitários, em compensação à dispensa de reserva de área institucional **continua na ficha nº 4**

**DIÁRIO OFICIAL**Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Matrícula

2.160

Ficha

04

3 de abril de 2012

na aprovação do loteamento "Vivendas Piracicaba" a ser implantado na
área objeto da matrícula 68748 deste Registro.
Protocolo nº 301823 de 01/03/2012

Liliana B. M. Amaral
Escriturante

Paulo Roberto Gava
Substituto do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº190/2026

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

Gleba de terra destinada à **área institucional**, no **Bairro de Santa Terezinha**, Piracicaba-SP, com frente para a rua **Estrada Municipal (PIR-028)**, atualmente denominada **Rua Madagáscar**. Possui **5.699,04 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada**. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 2.160 - 1º C.R.I

Inscrição Cadastral: 02.47.0372.0106.0000 ; **I.C. reduzido:** 568454

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025

175 m² Área constr.

Terreno de 175m² à venda no Vem em uma área tranquila e bem planejada para quem busca qualidade de vida e um excelente investimento.

Investimento

Financiável

<https://www.imobicom.imb.br/imovel/terreno-vila-sonia-piracicaba-code-740>



Venda / Terreno REF.: 27289
Vila Industrial, PIRACICABA

N/a N/a 0.00m²

Excelente terreno disponível para venda no bairro Vila Industrial em Piracicaba!

Excelente terreno, localizado em uma área estratégica que oferece inúmeras possibilidades de desenvolvimento. Com um total de 250m², este terreno plano, murado e bem delimitado é ideal para a construção de uma residência dos sonhos ou até mesmo para um projeto comercial que valorize a excelente localização!

Entre em contato com um de nossos especialistas!

R\$ 175.000,00

<https://imobiliariaato.com.br/imovel/searich-27289>

Amostra 02 em 16/10/2025

Amostra 03 em 16/10/2025

Vila Industrial, Piracicaba - SP

 Terreno à venda, 2300 m² por RS 1.100.000 - Vila Industrial - Piracicaba-SP

 284 pessoas visualizaram este imóvel

Venda

Venda: **R\$ 1.100.000,00**

IPTU: R\$ 110,00

 Contato por Whatsapp

Agende uma visita

<https://www.palaceimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-vila-industrial-piracicaba/TE0888>

Amostra 04 em 16/10/2025



Gran Park Residencial | Piracicaba

Área à venda no bairro Gran Park Residencial

R\$ 6.000.000,00 Código. 8420

 30000,00 m²
Área principal

<https://bartholomeuimoveis.com.br/venta?codigos=8420>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

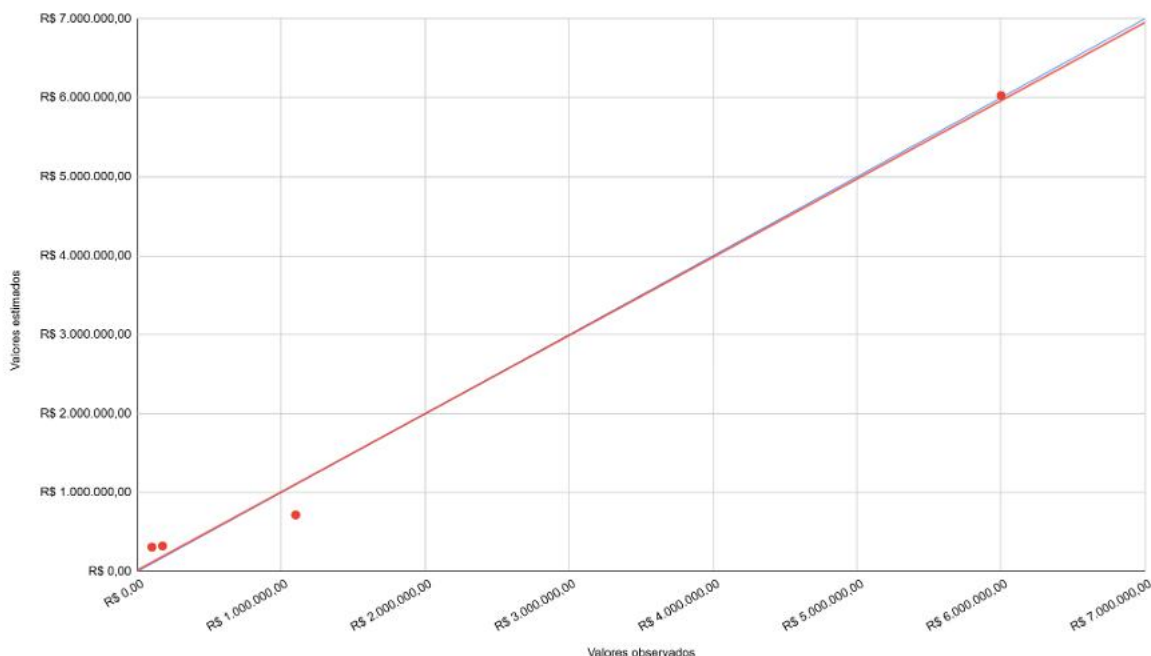
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
175,00 m ²	R\$ 101.000,00	R\$ 309.092,76	R\$ 208.092,76
250,00 m ²	R\$ 175.000,00	R\$ 323.471,28	R\$ 148.471,28
2.300,00 m ²	R\$ 1.100.000,00	R\$ 716.484,22	R\$ 383.515,78
30.000,00 m ²	R\$ 6.000.000,00	R\$ 6.026.951,74	R\$ 26.951,74

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 275542,87$ e $b = 191,71$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9910$; e $0,9955$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 99,10\%$** e uma correlação **muito forte ($|0,9| < R < |1,0|$)** de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 1.368.111,54 (Um milhão, trezentos e sessenta e oito mil, cento e onze reais e cinquenta e quatro centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **5.699,04 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 240,06 / m².

Resultado da avaliação

Segundo matrícula 2.160 - 1º C.R.I, a área a ser avaliada é de **5.699,04 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 240,06 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 1.368.111,54 (Um milhão, trezentos e sessenta e oito mil, cento e onze reais e cinquenta e quatro centavos)**

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 27 de abril de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Laura Odorisi Pavan
Assessora de Ampla Assistência

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Julia Gabriele Barros de Andrade
Assessora de Ampla Assistência

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO
MUNICÍPIO

ANEXO I

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	5.699,04 m²	175,00 m²	250,00 m²	2.300,00 m²	30.000,00 m²
Bairro	REGIÃO NORTE	VILA SÔNIA	VILA INDUSTRIAL	VILA INDUSTRIAL	GRAN PARK RESIDENCIAL
Área de avaliação	5.699,04 m²	175,00 m²	250,00 m²	2.300,00 m²	30.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 101.000,00	R\$ 175.000,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 6.000.000,00
Valor/m²		R\$ 577,14	R\$ 700,00	R\$ 478,26	R\$ 200,00



Assinaturas do documento

"LA 190_2026 - M 2.160-1"



Código para verificação: **MP8BQMBD**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **LAURA ODORISI PAVAN** (CPF: ***.686.518-**) em 30/04/2026 às 08:22:38 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 23/07/2025 - 14:53:57 e válido até 23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE** (CPF: ***.074.558-**) em 29/04/2026 às 14:37:48 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 24/03/2026 - 15:13:00 e válido até 24/03/2028 - 15:13:00.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 29/04/2026 às 08:21:25 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ **MAURÍCIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 28/04/2026 às 16:32:15 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 28/04/2026 às 16:28:31 (GMT-03:00)
Emitido por "AC SyngularID Multipla", emitido em 09/01/2026 - 16:35:57 e válido até 08/01/2029 - 16:35:57.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670** e o código **MP8BQMBD** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Matrícula

92.779

Ficha

01

25 de abril de 2012

IMÓVEL: Área Institucional - Um terreno com frente para a Estrada Municipal PIR 008/024 (antiga PI-440), lado esquerdo, em Piracicaba, compreendendo a Área Institucional, da quadra "F" do Loteamento Industrial Alphanorth, situado no Bairro Guamium

DESCRIÇÃO: Inicia-se no ponto 01, na intersecção entre a Área Remanescente - matrícula 69.172 e a Estrada Municipal PIR 008/024 (antiga PI-440) "lado esquerdo", segue em curva côncava de concordância na Estrada Municipal PIR 008/024 (antiga PI-440) "lado esquerdo", com raio de 100,00m, desenvolvimento de 5,07m, ângulo central de 2°54'09", tangente de 2,53m e corda de 5,07m, até encontrar o ponto 02, segue em curva côncava de concordância na Estrada Municipal PIR 008/024 (antiga PI-440) "lado esquerdo", com raio de 100,00m, desenvolvimento de 22,52m, ângulo central de 12°54'17", tangente de 11,31m e corda de 22,48m, até encontrar o ponto 03, segue em reta tangente pelo alinhamento predial da Estrada Municipal PIR 008/024 (antiga PI-440) "lado esquerdo" por 51,32m até encontrar o ponto 04, deflete à direita com ângulo interno de 90°00'00" e segue por 83,81m até encontrar o ponto 05, confrontando em 40,00m com o lote 15 e em 43,81m com o lote 16, deflete à direita com ângulo interno de 95°24'35" e segue por 42,10m até encontrar o ponto 06, confrontando com o lote 13, deflete à direita com ângulo interno de 108°09'42" e segue por 91,65m até encontrar o ponto 01 inicial, confrontando com a Área Remanescente - matrícula 69.172, fechando com ângulo interno de 80°47'05", encerrando-se assim a descrição com uma área superficial de 4.778,95m², localizado no ponto de confluência entre as Ruas 4 e 5, na quadra formada pela Rua 5, Rua 18 e a Estrada Municipal PIR 008/024 (antiga PI-440), lado esquerdo.

CADASTRO: setor 42 quadra 0039 lote 0100 CPD nº 1558095 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, inscrito no CNPJ sob nº 46.341.038/0001-29, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233

REGISTRO ANTERIOR: R. 7 de 25/04/2012 da M.75771 (loteamento).
Protocolo nº 301616 de 24/02/2012

Emanuelle Furlan
Emanuelle Furlan
Escrevente

Paulo Roberto Gava
Paulo Roberto Gava
Substituto do Oficial

Av. 1 - 25 de abril de 2012

AFETAÇÃO

Conforme documentos encartados no registro de loteamento denominado **INDUSTRIAL ALPHANORTH**, o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi destinado a **Área Institucional** do referido loteamento registrado sob nº 7, nesta data, na matrícula 75771 conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.

Protocolo nº 301616 de 24/02/2012

Emanuelle Furlan
Emanuelle Furlan
Escrevente

Paulo Roberto Gava
Paulo Roberto Gava
Substituto do Oficial

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025 e 21.001/2026
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº 312/2026

PROTOCOLO: PMP 2026/160285

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de atualização de valor.

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em ESTRADA MUNICIPAL HERIBALDO ZARDETTO DE TOLEDO, GUAMIUM - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970, sendo caracterizado como terreno. Possui 4.778,95 m² de área territorial cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 92779 - 1º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.42.0047.0495.0000 ; **I.C. reduzido:** 1568428

Localização:



Fachada:



Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem

apresentado valorização, influenciado por fatores como pólos de influência, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Localização: CAPIM FINO, VILA FÁTIMA E SANTA TEREZINHA
- Tipologia: TERRENOS
- Área privativa: Entre 2 mil m² e 17 mil m².
- Preços praticados: Entre R\$1.200.000,00 e R\$13.600.000,00

Amostras

Vide tabela de amostras no **Anexo I**.

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

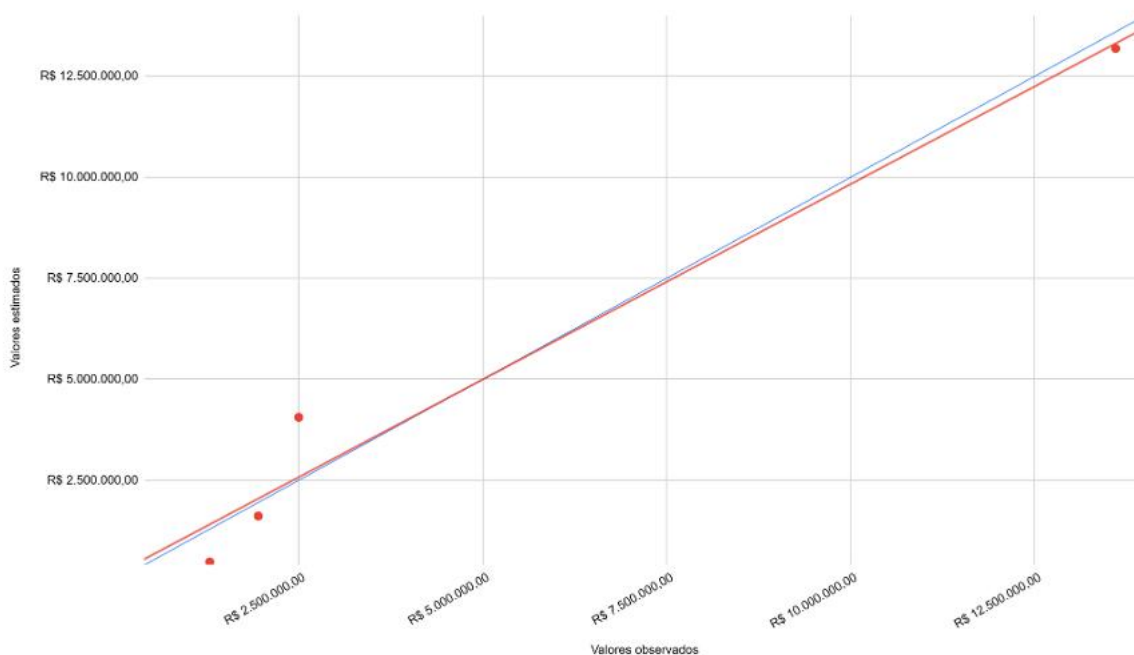
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.081,00 m ²	R\$ 1.290.000,00	R\$ 476.339,17	R\$ 813.660,83
3.416,00 m ²	R\$ 1.950.000,00	R\$ 1.614.159,32	R\$ 335.840,68
6.284,00 m ²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 4.058.554,94	R\$ 1.558.554,94
16.999,00 m ²	R\$ 13.600.000,00	R\$ 13.190.946,57	R\$ 409.053,43

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -1297296,57$ e $b = 852,30$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,97; \text{ e } R = 0,98$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 97\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Resultado da avaliação

Segundo **cadastro municipal** do imóvel avaliando, a área a ser avaliada é de **4.778,95 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 580,84 / m²**, segundo o modelo linear de regressão.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em R\$ 2.775.805,32. Com ajuste final de variação inferior a 1% do valor estimado, arredonda-se para **R\$ 2.800.000,00 (Dois milhões e oitocentos mil reais).**

O presente laudo é composto por **07 (sete)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 01 de setembro de 2026.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Laura Odorisi Pavan
Assessora de Ampla Assistência

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

6/7

Julia Gabriele Barros de Andrade
Assessora de Ampla Assistência

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN

PROCURADOR GERAL DO
MUNICÍPIO



Assinaturas do documento

"LA 312_2026"



Código para verificação: **BQIOVGPU**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 02/09/2026 às 11:17:32 (GMT-03:00)
Emitido por "AC SOLUTI Multipla v5", emitido em 18/03/2026 - 10:20:00 e válido até 18/03/2028 - 10:20:00.
(Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ **JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE** (CPF: ***.074.558-**) em 02/09/2026 às 11:15:19 (GMT-03:00)
Emitido por "AC SOLUTI Multipla v5", emitido em 24/03/2026 - 15:13:00 e válido até 24/03/2028 - 15:13:00.
(Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ **LAURA ODORISI PAVAN** (CPF: ***.686.518-**) em 02/09/2026 às 11:07:27 (GMT-03:00)
Emitido por "AC SOLUTI Multipla v5", emitido em 18/03/2026 - 15:51:00 e válido até 18/03/2028 - 15:51:00.
(Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ **MAURICIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 02/09/2026 às 11:06:10 (GMT-03:00)
Emitido por "AC SyngularID Multipla", emitido em 15/12/2025 - 11:21:27 e válido até 14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 02/09/2026 às 10:47:15 (GMT-03:00)
Emitido por "AC SyngularID Multipla", emitido em 09/01/2026 - 16:35:57 e válido até 08/01/2029 - 16:35:57.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2026/160285** e o código **BQIOVGPU** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexosComarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula

92.778

Ficha

01

25 de abril de 2012

IMÓVEL: Sistema de Lazer - Um terreno com frente para a Rua 3 em Piracicaba, compreendendo o Sistema de Lazer da quadra "A" do Loteamento Industrial Alphanorth, situado no Bairro Guamium

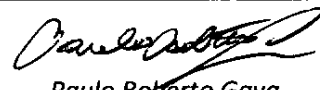
DESCRIÇÃO: Inicia-se no ponto 01, na intersecção entre o Lote 30, o Sistema de Lazer e a Rua 3, segue por 119,51m pelo alinhamento predial da Rua 3 até encontrar o ponto 02, deflete à esquerda com ângulo interno de $111^{\circ}31'16''$ e segue por 55,00m até encontrar o ponto 03, confrontando com o Lote 1, deflete à direita com ângulo interno de $238^{\circ}29'37''$ e segue por 5,86m até encontrar o ponto 04, confrontando com o Lote 1, deflete à esquerda com ângulo interno de $130^{\circ}18'38''$ e segue por 26,23m até encontrar o ponto 05, confrontando com a Área Remanescente - Matrícula 69.172, deflete à esquerda com ângulo interno de $49^{\circ}41'22''$ e segue por 161,16m até encontrar o ponto 06, confrontando com a Área Remanescente - Matrícula 69.172, deflete à esquerda com ângulo interno de $99^{\circ}59'07''$ e segue por 46,88m até encontrar o ponto 01 inicial, confrontando com o Lote 30, fechando com ângulo interno de $90^{\circ}00'00''$, distante 102,70m do ponto de confluência com a Rua 9, encerrando-se assim a descrição com uma área superficial de **8.001,50m²**, localizado na quadra formada pela Rua 2, Rua 9 e a Rua 3.

CADASTRO: setor 42 quadra 0039 lote 0100 CPD nº 1558095 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, inscrito no CNPJ sob nº 46.341.038/0001-29, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233

REGISTRO ANTERIOR: R. 7 de 25/04/2012 da M.75771 (loteamento).

Protocolo nº 301616 de 24/02/2012

 Liliandra B. Martins Amaral Escrevente	 Paulo Roberto Gava Substituto do Oficial
--	---

Av. 1 - 25 de abril de 2012

AFETAÇÃO

Conforme documentos encartados no registro de loteamento denominado **INDUSTRIAL ALPHANORTH**, o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi destinado ao **Sistema de Lazer** do referido loteamento registrado sob nº 7, nesta data, na matrícula 75771, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.

Protocolo nº 01616 de 24/02/2012

 Liliandra B. Martins Amaral Escrevente	 Paulo Roberto Gava Substituto do Oficial
--	---

.onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025 e 21.001/2026
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº 313/2026

PROTOCOLO: PMP 2026/160285

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de atualização de valor.

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em RUA AYRTON DA SILVA, GUAMIUM - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970, sendo caracterizado como terreno. Possui 8.001,50 m² de área territorial cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Inscrição Cadastral: 01.42.0047.0870.0000 ; I.C. reduzido: 1568427

Localização:



Fachada:



Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado valorização, influenciado por fatores como pólos de influência, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Localização: CAPIM FINO, VILA FÁTIMA E SANTA TEREZINHA
- Tipologia: TERRENOS
- Área privativa: Entre 2 mil m² e 17 mil m².
- Preços praticados: Entre R\$1.200.000,00 e R\$13.600.000,00

Amostras

Vide tabela de amostras no **Anexo I**.

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

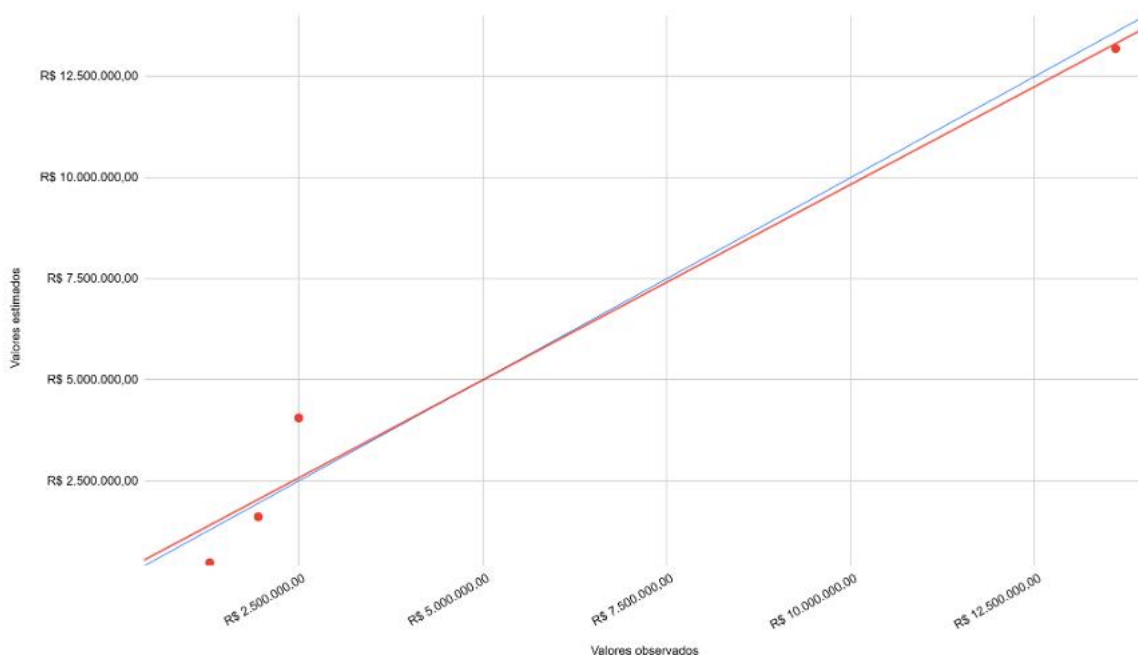
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.081,00 m ²	R\$ 1.290.000,00	R\$ 476.339,17	R\$ 813.660,83
3.416,00 m ²	R\$ 1.950.000,00	R\$ 1.614.159,32	R\$ 335.840,68
6.284,00 m ²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 4.058.554,94	R\$ 1.558.554,94
16.999,00 m ²	R\$ 13.600.000,00	R\$ 13.190.946,57	R\$ 409.053,43

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e interceptação do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -1297296,57$ e $b = 852,30$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,97; \text{ e } R = 0,98$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 97\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Resultado da avaliação

Segundo **cadastro municipal** do imóvel avaliando, a área a ser avaliada é de **8.001,50 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 690,17 / m²**, segundo o modelo linear de regressão.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em R\$ 5.522.395,26. Com ajuste final de variação inferior a 1% do valor estimado, arredonda-se para **R\$ 5.500.000,00 (Cinco milhões e quinhentos mil reais)**.

O presente laudo é composto por **07 (sete)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 01 de setembro de 2026.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Laura Odorisi Pavan
Assessora de Ampla Assistência

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Julia Gabriele Barros de Andrade
Assessora de Ampla Assistência

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO
MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	8.001,50 m² m²	2.081,00 m²	3.416,00 m²	6.284,00 m²	16.999,00 m²
Bairro	GUAMIUM	CAPIM FINO	VILA FÁTIMA	SANTA TEREZINHA	SANTA TEREZINHA
Área de avaliação	8.001,50 m² m²	2.081,00 m²	3.416,00 m²	6.284,00 m²	16.999,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		01/09/2026	01/09/2026	01/09/2026	01/09/2026
Valor inicial		R\$ 1.290.000,00	R\$ 1.950.000,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 13.600.000,00
Valor/m²		R\$ 619,89	R\$ 570,84	R\$ 397,84	R\$ 800,05
Fonte		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-distrito-industrial-uninorte-piracicaba-2081m2-venda-R\$1290000-id-2820397952/?source=ranking%2Cranking	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-matilde-ii-piracicaba-3416m2-venda-R\$1950000-id-2697934087/?source=ranking%2Cranking	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-piracicaba-6284m2-venda-R\$2500000-id-2806624624/?source=ranking%2Cranking	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-piracicaba-16999m2-venda-R\$13600000-id-2872917158/?source=ranking%2Cranking



Assinaturas do documento

"LA 313_2026"

Página: 980



Código para verificação: **WJ1VNE8P**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 02/09/2026 às 11:17:32 (GMT-03:00)
Emitido por "AC SOLUTI Multipla v5", emitido em 18/03/2026 - 10:20:00 e válido até 18/03/2028 - 10:20:00.
(Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ **JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE** (CPF: ***.074.558-**) em 02/09/2026 às 11:15:20 (GMT-03:00)
Emitido por "AC SOLUTI Multipla v5", emitido em 24/03/2026 - 15:13:00 e válido até 24/03/2028 - 15:13:00.
(Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ **LAURA ODORISI PAVAN** (CPF: ***.686.518-**) em 02/09/2026 às 11:07:27 (GMT-03:00)
Emitido por "AC SOLUTI Multipla v5", emitido em 18/03/2026 - 15:51:00 e válido até 18/03/2028 - 15:51:00.
(Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ **MAURICIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 02/09/2026 às 11:06:10 (GMT-03:00)
Emitido por "AC SyngularID Multipla", emitido em 15/12/2025 - 11:21:27 e válido até 14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 02/09/2026 às 10:47:15 (GMT-03:00)
Emitido por "AC SyngularID Multipla", emitido em 09/01/2026 - 16:35:57 e válido até 08/01/2029 - 16:35:57.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2026/160285**

e o código **WJ1VNE8P** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

Matrícula
121.364

Ficha
01

11 de março de 2020

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL 1 (EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO), com frente para a **Avenida das Ondas**, do Loteamento denominado **RESIDENCIAL CANADÁ**, localizado no **Bairro das Ondas**, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

DESCRIÇÃO: Tem início esta descrição no ponto localizado no alinhamento predial da **Avenida das Ondas** (duplicação) e divisa com o Lote 01 da quadra K, segue, no sentido horário, pelo referido alinhamento predial, em curva com raio de **100,00m** (ângulo central **16°26'00"**) e distância de **28,68m**; daí, pelo mesmo alinhamento predial segue na distância de **71,22m**; daí, deflete à direita e segue na distância de **116,97m**, sendo que confronta em **34,34m** com a Área Institucional (matrícula: 90.824) do Loteamento Ondas do Piracicaba, **55,15m** com o Sistema de Lazer I (matrícula: 90.820) do Loteamento Ondas do Piracicaba, **14,39m** com imóvel sob matrícula nº90.661, **10,00m** com imóvel sob matrícula nº90.662 e **3,09m** com imóvel sob matrícula nº90.663; daí, deflete à direita e confrontando com o Sistema de Lazer "1", segue na distância de **69,83m**; daí, deflete à direita e na mesma confrontação segue na distância de **32,64m**; daí, passa a confrontar com o Lote 01 da quadra K e segue com distância de **49,95m**, retornando ao início desta descrição, totalizando uma área de **7.725,69m²**.

CADASTRO: setor 29, quadra 0228, lote 0368, CPD 1588960 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: R.8 (loteamento) de 11/03/2020, na matrícula 108656, deste registro.

Protocolo nº 399212 de 09/01/2020

Selo Digital: 1115183110000000190304200

Escrevente Responsável: Liliana B. M. Amaral

Assinatura do Escrevente Impressor: Jakeline A. C. De Souza

[Assinatura]

Av. 1 - 11 de março de 2020

AFETAÇÃO

Conforme documento encartado no registro de loteamento denominado **RESIDENCIAL CANADÁ**, o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi destinado a **ÁREA INSTITUCIONAL 1 (EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO)** do referido loteamento registrado sob nº8, nesta data, na matrícula 108656, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.

Protocolo nº 399212 de 09/01/2020

Selo Digital: 111518311000000019063320P

Escrevente Responsável: Liliana B. M. Amaral

Assinatura do Escrevente Impressor: Jakeline A. C. De Souza

[Assinatura]

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº322/2025 - Rev 01

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

Imóvel destinado à **área institucional 1**, situado no Loteamento **Residencial Canadá**, no **Bairro das Ondas**, Piracicaba-SP, com frente para a **Avenida das Ondas**, sendo caracterizado como **Área Institucional 1** conforme averbação 1 da referida matrícula. Possui **7.725,69 m² de área territorial matriculada, sem**

cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 121.364 - 1º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.29.0329.0374.0000 ; **I.C. reduzido:** 1619976

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

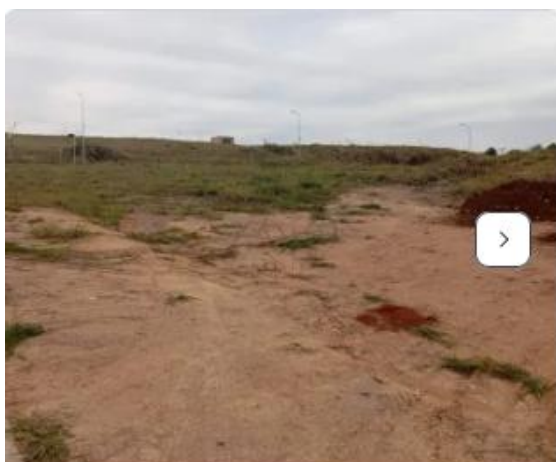
Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I.**

Amostras

Amostra 01 em 23/09/2026



Terreno residencial de 982 m² disponível para...
Jardim São Francisco, Piracicaba
Endereço não informado

982 m²

R\$ 645.000

Cond. isento • IPTU isento



Contatar

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ondas-bairros-piracicaba-982m2-venda-RS645000-id-2835147028/?source=ranking%2Crp&trace_context=b00c2f50-f370-43a8-87cd-fbf5d991a09a

Amostra 02 em 23/09/2026



Terreno residencial disponível para compra c...
Ondas, Piracicaba
Rua Pastor Umbelino Rolin de Moura

4277 m²

R\$ 1.750.000

Cond. isento • IPTU R\$ 466



Contatar

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ondas-bairros-piracicaba-4277m2-venda-RS1750000-id-2889671489/?source=ranking%2Crp&trace_context=1cfd98f8-676e-4001-99d0-1b48cbfa89a0

Amostra 03 em 23/09/2026



Terreno residencial de 4864 m² disponível para comp...

R\$ 2.573.000

Cond. isento • IPTU isento

4864 m²

Glebas Califórnia, Piracicaba
Endereço não informado

Contatar

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-glebas-california-bairros-piracicaba-4864m2-venda-RS2573000-id-2717273749/?source=ranking%2Crp&trace_context=d1fcec3f3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734a

Amostra 04 em 23/09/2026



Terreno residencial de 5615 m² disponível para compr...

R\$ 2.246.000

Cond. isento • IPTU isento

5615 m²

Glebas Califórnia, Piracicaba
Endereço não informado

Contatar

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-glebas-california-bairros-piracicaba-5615m2-venda-RS2246000-id-2703031594/?source=ranking%2Crp&trace_context=d1fcec3f3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734a

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel

- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

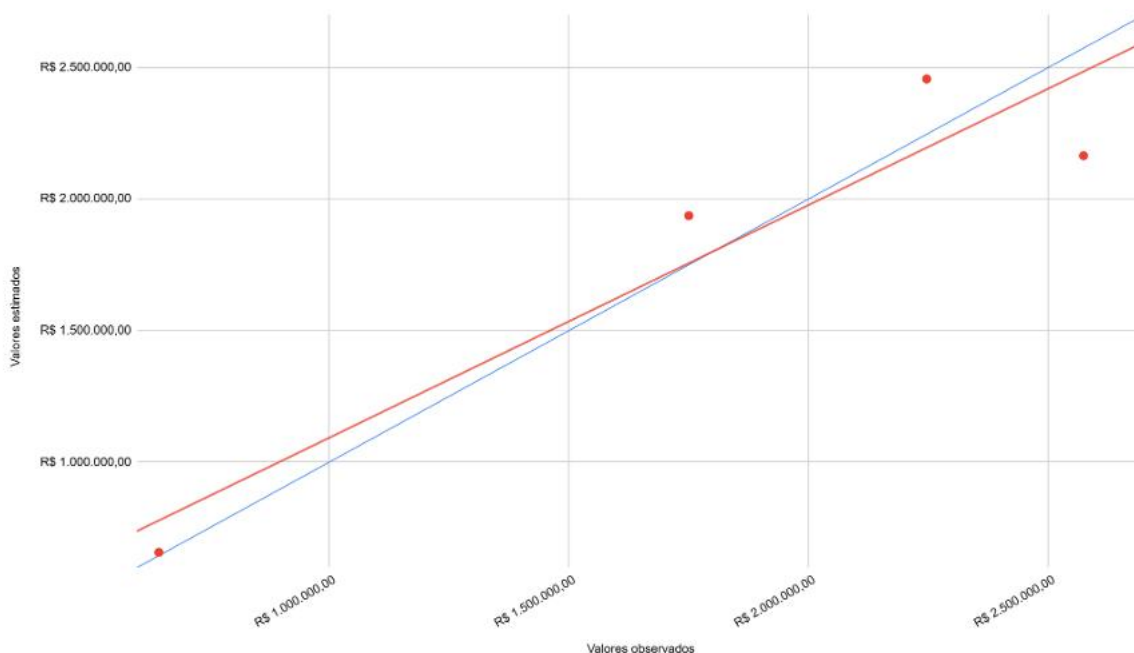
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
982,00 m ²	R\$ 645.000,00	R\$ 657.400,65	R\$ 12.400,65
4.277,00 m ²	R\$ 1.750.000,00	R\$ 1.936.451,41	R\$ 186.451,41
4.864,00 m ²	R\$ 2.573.000,00	R\$ 2.164.312,65	R\$ 408.687,35
5.615,00 m ²	R\$ 2.246.000,00	R\$ 2.455.835,29	R\$ 209.835,29

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 276208,59$ e $b = 388,18$

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,88; \text{ e } R = 0,94$$

O que significa dizer que o **poder de explicação** do modelo foi de **$R^2 = 88\%$** e uma **correlação muito forte ($|0,9| < R < |1,0|$)** de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 3.275.151,76 (Três milhões, duzentos e setenta e cinco mil, cento e cinquenta e um reais e setenta e seis centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **7.725,69 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 423,93 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 121.364 - 1º C.R.I**, a área a ser avaliada é de **7.725,69 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 423,93 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 3.275.151,76 (Três milhões, duzentos e setenta e cinco mil, cento e cinquenta e um reais e setenta e seis centavos)**.

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 23 de setembro de 2006.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

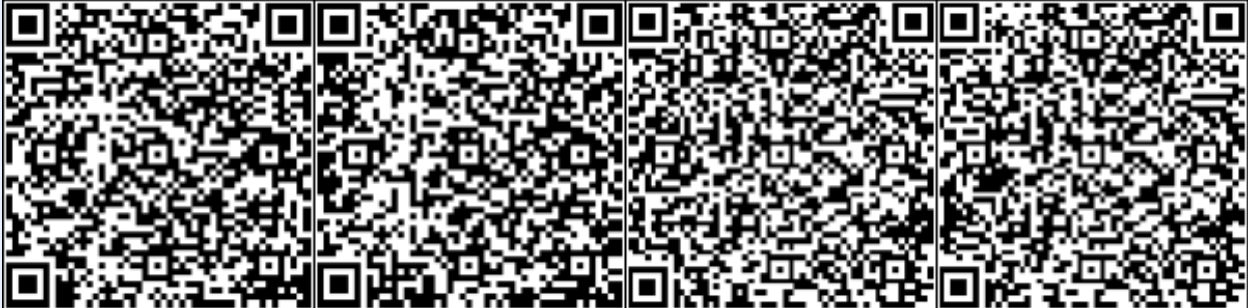
Julia Gabriele Barros de Andrade
Assessora de Gabinete

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Laura Odorisi Pavan
Assessora de Ampla Assistência

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Bairro	ONDAS	ONDINHAS	ONDAS	GLEBAS CALIFÓRNIA	GLEBAS CALIFÓRNIA
Área de avaliação	7.725,69 m²	982,00 m²	4.277,00 m²	4.864,00 m²	5.615,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		23/09/2026	23/09/2026	23/09/2026	23/09/2026
Valor ajustado		R\$ 645.000,00	R\$ 1.750.000,00	R\$ 2.573.000,00	R\$ 2.246.000,00
Valor/m²		R\$ 656,82	R\$ 409,17	R\$ 528,99	R\$ 400,00
Fonte		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ondas-bairros-piracicaba-982m2-venda-RS645000-id-2835147028/?source=ranking%2Crp&trace_context=b00c2f50-f370-43a8-87cd-fbf5d991a09a	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ondas-bairros-piracicaba-4277m2-venda-RS1750000-id-2889671489/?source=ranking%2Crp&trace_context=1cf98f8-676e-4001-99d0-1b48cbfa89a0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-glebas-california-bairros-piracicaba-4864m2-venda-RS2573000-id-2717273749/?source=ranking%2Crp&trace_context=d1fcec3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734a	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-glebas-california-bairros-piracicaba-5615m2-venda-RS2246000-id-2703031594/?source=ranking%2Crp&trace_context=d1fcec3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734a



Assinaturas do documento

"LA 322 - M 121.364 - 1 Rev 01"



Código para verificação: **45R83BJP**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 24/09/2026 às 09:40:39 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **LAURA ODORISI PAVAN** (CPF: ***.686.518-**) em 24/09/2026 às 09:37:05 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 23/07/2025 - 14:53:57 e válido até 23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **MAURICIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 24/09/2026 às 09:23:43 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 15/12/2025 - 11:21:27 e válido até 14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE** (CPF: ***.074.558-**) em 24/09/2026 às 09:15:15 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 23/07/2025 - 14:56:56 e válido até 23/07/2028 - 14:56:56.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 23/09/2026 às 17:01:42 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670** e o código **45R83BJP** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Matrícula
121.365

Ficha
01

11 de março de 2020

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL 2 (EQUIPAMENTO URBANO), com frente para a Rua 6, do Loteamento denominado **RESIDENCIAL CANADÁ**, localizado no **Bairro das Ondas**, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

DESCRIÇÃO: Tem início esta descrição no ponto localizado no alinhamento predial da Rua 6 e divisa com o Lote 20 da quadra H, no sentido horário, segue pelo referido alinhamento predial na distância de **12,97m**; daí, segue pela confluência da Rua 6 com a Rua 12, em curva com raio de **9,00m (ângulo central 102°13'10")** e distância de **16,06m**; daí, segue pelo alinhamento predial da Rua 12 na distância de **31,35m**; daí, segue pela confluência da Rua 12 com a Rua 7, em curva com raio de **12,00m (ângulo central 77°46'50")** e distância de **16,29m**; daí, pelo alinhamento predial da Rua 7, segue na distância de **3,41m**; daí, deflete à direita e segue por uma distância de **51,00m**, confrontando em **25,50m** com o Lote 21 da Quadra H e **25,50m** com o Lote 20 da Quadra H; retornando ao início desta descrição, totalizando uma área de **902,48m²**.

CADASTRO: setor 29, quadra 0228, lote 0368, CPD 1588960 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: R-8 (loteamento) de 11/03/2020, na matrícula 108656, deste registro.

Protocolo nº 399212 de 09/01/2020

Selo Digital: 1115183311000000019030620W

Escrevente Responsável: Liliana B. M. Amaral

Assinatura do Escrevente Impressor: Jakeline A. C. De Souza

[Assinatura]

Av. 1 - 11 de março de 2020

AFETACÃO

Conforme documento encartado no registro de loteamento denominado **RESIDENCIAL CANADÁ**, o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi destinado a **ÁREA INSTITUCIONAL 2 (EQUIPAMENTO URBANO)** do referido loteamento registrado sob nº8, nesta data, na matrícula 108656, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.

Protocolo nº 399212 de 09/01/2020

Selo Digital: 1115183311000000019063420N

Escrevente Responsável: Liliana B. M. Amaral

Assinatura do Escrevente Impressor: Jakeline A. C. De Souza

[Assinatura]

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº323/2025 Rev 01

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

Imóvel destinado à **Área Institucional 2**, situado no Loteamento **Residencial Canadá**, no **Bairro das Ondas**, Piracicaba-SP, com frente para a rua **6**, atualmente denominada Rua Profº Odair de Oliveira, sendo caracterizado como **Área Institucional 2** conforme averbação 1 da referida matrícula. Possui **902,48 m² de**

área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 121.365 - 1º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.29.0326.0309.0000 ; **I.C. reduzido:** 1619982

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

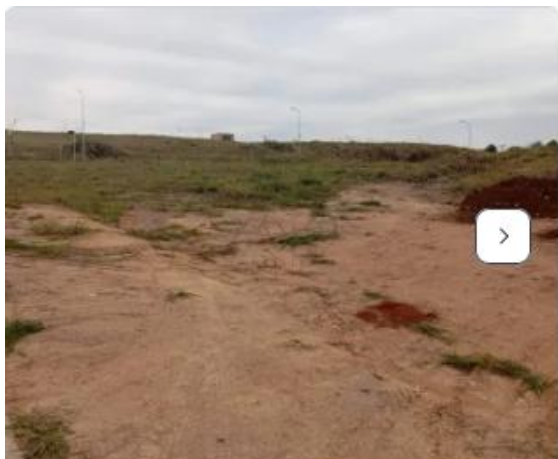
Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 23/09/2026



Terreno residencial de 982 m² disponível para...

Jardim São Francisco, Piracicaba

Endereço não informado

982 m²

R\$ 645.000

Cond. isento • IPTU isento



Contatar

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ondas-bairros-piracicaba-982-m2-venda-RS645000-id-2835147028/?source=ranking%2Crp&trace_context=b00c2f50-f370-43a8-87cd-fbf5d991a09a

Amostra 02 em 23/09/2026



Terreno residencial disponível para compra c...

Ondas, Piracicaba

Rua Pastor Umbelino Rolin de Moura

4277 m²

R\$ 1.750.000

Cond. isento • IPTU R\$ 466



Contatar

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ondas-bairros-piracicaba-427-7m2-venda-RS1750000-id-288967148-9/?source=ranking%2Crp&trace_contex=1cfd98f8-676e-4001-99d0-1b48cbfa89a0

Amostra 03 em 23/09/2026



Terreno residencial de 4864 m² disponível para comp...

R\$ 2.573.000

Cond. isento • IPTU isento

4864 m²

Glebas Califórnia, Piracicaba
Endereço não informado

Contatar

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-glebas-california-bairros-piracicaba-4864m2-venda-RS2573000-id-2717273749/?source=ranking%2Crp&trace_context=d1fcec3f3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734a

Amostra 04 em 23/09/2026



Terreno residencial de 5615 m² disponível para compr...

R\$ 2.246.000

Cond. isento • IPTU isento

5615 m²

Glebas Califórnia, Piracicaba
Endereço não informado

Contatar

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-glebas-california-bairros-piracicaba-5615m2-venda-RS2246000-id-2703031594/?source=ranking%2Crp&trace_context=d1fcec3f3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734a

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel

- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

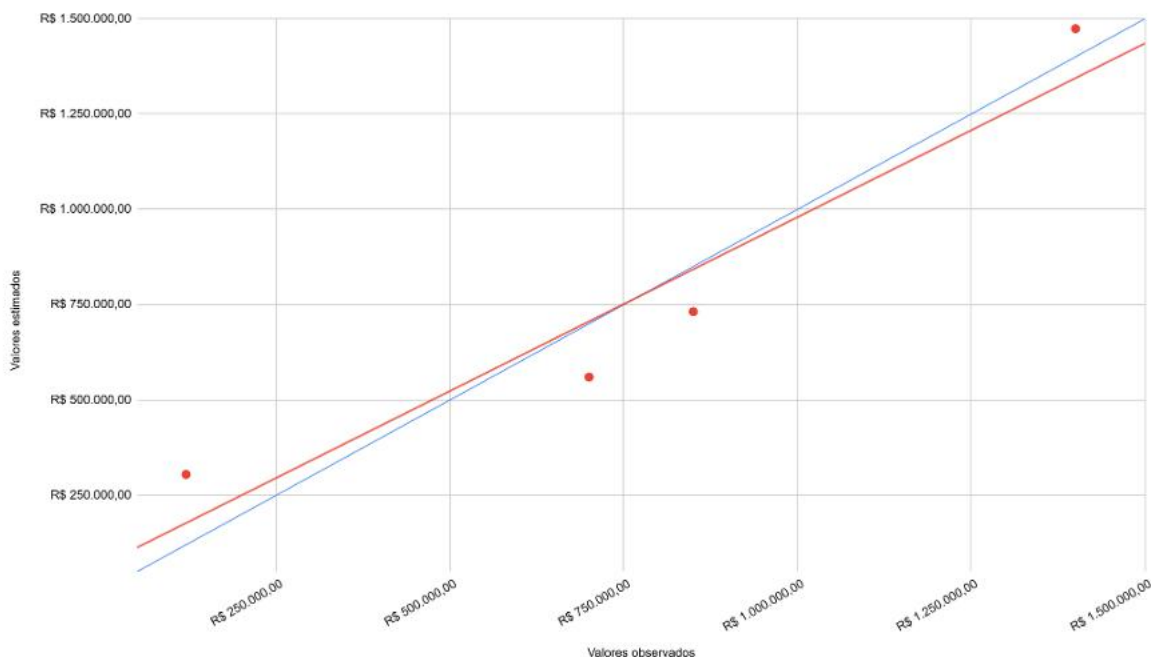
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
982,00 m ²	R\$ 645.000,00	R\$ 657.400,65	R\$ 12.400,65
4.277,00 m ²	R\$ 1.750.000,00	R\$ 1.936.451,41	R\$ 186.451,41
4.864,00 m ²	R\$ 2.573.000,00	R\$ 2.164.312,65	R\$ 408.687,35
5.615,00 m ²	R\$ 2.246.000,00	R\$ 2.455.835,29	R\$ 209.835,29

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 276208,59$ e $b = 388,18$

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,88; \text{ e } R = 0,94$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 91,19\%$** e uma correlação **muito forte ($|0,9| < R < |1,0|$)** de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 626.528,69 (seiscentos e vinte e seis mil, quinhentos e vinte e oito reais e sessenta e nove centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **902,48 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 694,23 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 121.365 - 1º C.R.I**, a área a ser avaliada é de **902,48 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 694,23 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 626.528,69 (seiscentos e vinte e seis mil, quinhentos e vinte e oito reais e sessenta e nove centavos)**.

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 23 de setembro de 2026.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

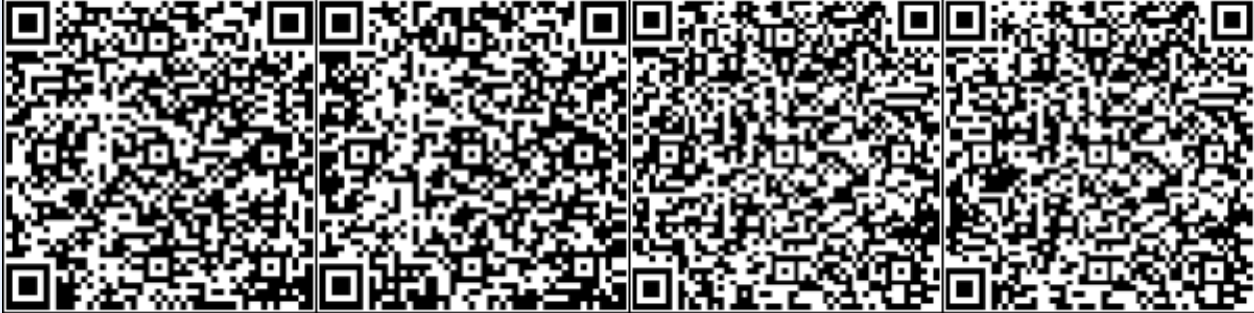
Julia Gabriele Barros de Andrade
Assessora de Gabinete

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Laura Odorisi Pavan
Assessora de Ampla Assistência

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Bairro	ONDAS	ONDINHAS	ONDAS	GLEBAS CALIFÓRNIA	GLEBAS CALIFÓRNIA
Área de avaliação	902,48 m²	982,00 m²	4.277,00 m²	4.864,00 m²	5.615,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		23/09/2026	23/09/2026	23/09/2026	23/09/2026
Valor ajustado		R\$ 645.000,00	R\$ 1.750.000,00	R\$ 2.573.000,00	R\$ 2.246.000,00
Valor/m²		R\$ 656,82	R\$ 409,17	R\$ 528,99	R\$ 400,00
Fonte		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ondas-bairros-piracicaba-982m2-venda-RS645000-id-2835147028/?source=ranking%2Crp&trace_context=b00c2f50-f370-43a8-87cd-fbf5d991a09a	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ondas-bairros-piracicaba-4277m2-venda-RS1750000-id-2889671489/?source=ranking%2Crp&trace_context=1cf98f8-676e-4001-99d0-1b48cbfa89a0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ondas-bairros-piracicaba-4864m2-venda-RS2573000-id-2717273749/?source=ranking%2Crp&trace_context=d1fcecfc3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734a	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ondas-bairros-piracicaba-5615m2-venda-RS2246000-id-2703031594/?source=ranking%2Crp&trace_context=d1fcecfc3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734a



Assinaturas do documento

"LA 323 - M 121.365 - 1 Rev. 01"



Código para verificação: **G7ZBNLO4**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 24/09/2026 às 09:40:38 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **LAURA ODORISI PAVAN** (CPF: ***.686.518-**) em 24/09/2026 às 09:37:05 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 23/07/2025 - 14:53:57 e válido até 23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **MAURICIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 24/09/2026 às 09:23:42 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 15/12/2025 - 11:21:27 e válido até 14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE** (CPF: ***.074.558-**) em 24/09/2026 às 09:15:14 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 23/07/2025 - 14:56:56 e válido até 23/07/2028 - 14:56:56.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 23/09/2026 às 17:01:42 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **G7ZBNLO4** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º

primeiro
registro
de Imóveis
e anexosComarca de Piracicaba
Estado de São PauloMatrícula
102.453Ficha
01

19 de março de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Quadra	04
Lote	Equipamento Público Comunitário "B"
Área	5.415,76m²
Rua	15
Loteamento	Residencial Vitória Régia
Bairro	Bairro das Ondas
Cidade	Piracicaba – SP
Confrontações que completam a quadra	Rua 09, Rua 16 e Propriedade de Mário Belloto

DESCRIÇÃO

Alinhamento	Azimute	Distância (m)	Confrontante
1 – 2	Raio=373,70 m	52,81	Rua 15
2 – 3	20°02'53"	14,66	Rua 15
3 – 4	Raio=9,00m	14,74	Rua 15 esquina com a Rua 09
4 – 5	113°53'35"	56,14	Rua 09
5 – 6	Raio=9,00m	14,80	Rua 09 esquina com a Rua 16
6 – 7	208°08'35"	67,52	Rua 16
7 – 1	293°40'19"	68,30	Propriedade de Mário Belloto

CADASTRO: Setor 29, Quadra 0226, Lote 0230, CPD 1579934 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: R. 7 (loteamento) de 19/03/2015, na matrícula 86.600, deste registro.

Protocolo nº 336209 de 14/01/2015.


 Luiz Sérgio Garrido
 Escrevente

Av. 1 – 19 de março de 2015

AFETAÇÃO

Conforme elementos constantes no registro de loteamento denominado "RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA", o IMÓVEL MATRICULADO, foi destinado a Sistema de Lazer do referido loteamento registrado sob nº 7, nesta data, na matrícula 86.600, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

DIÁRIO OFICIAL

LIVRO Nº2
REGISTRO GERALMatrícula
102.453Ficha
01
Verso

1º

primeiro
registro
de Imóveis
e anexosComarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Protocolo nº 336209 de 14/01/2015.

Luz Sérgio Garrido
Escrevente

Av. 2 - 10 de março de 2021

CADASTRO

Título/Documento: Documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP.

Cadastro(s): Setor 29, Quadra 0232, Lote 0289, Sub-lote 0000, CPD 1589188.

Protocolo nº 410.797, de 28/01/2021.

Selo Digital: 11151833100000029602421R

Escrevente Responsável: Renan Storer Degaspari

Assinatura do Escrevente Impressor:

Diogo Marques
Escrevente

Av. 3 - 10 de março de 2021

CORREÇÃO - BAIRRO / LOCALIZAÇÃO

Título/documento: Ofício P.G. nº 82/2021, datada de 17/02/2021, expedida pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP.

Objeto da averbação: Correção do Bairro onde se localiza o imóvel.

Localização anterior: Bairro das Ondas.

Localização atual: BAIRRO ONDINHAS.

Protocolo nº 410.797, de 28/01/2021.

Selo Digital: 11151833100000029602521P

Escrevente Responsável: Renan Storer Degaspari

Assinatura do Escrevente Impressor:

Diogo Marques
Escrevente

Av. 4 - 10 de março de 2021

DESAFETAÇÃO

Título / Documento: Ofício P.G. nº 82/2021, expedido em 17/02/2021, pela Prefeitura Municipal local, acompanhado de cópia da Lei Municipal nº 9.502 de 15/12/2020.

Negócio jurídico: DESAFETAÇÃO DE IMÓVEL.

Objeto da averbação: O imóvel desta matrícula foi desincorporado da classe de bens de uso comum do povo e incorporado à classe de bens patrimoniais do município.

Protocolo nº 410.797 de 28/01/2021

Selo Digital: 11151833100000029602621N

Escrevente Responsável: Renan Storer Degaspari

Assinatura do Escrevente Impressor:

Diogo Marques
Escrevente

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103>

Amostra 02 em 15/10/2025



<https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036>

Amostra 03 em 15/10/2025



<https://www.duoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0200>

Amostra 04 em 15/10/2025



<https://www.lemansimoveis.com.br/search?opcao=venda&codigo=TE2278>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

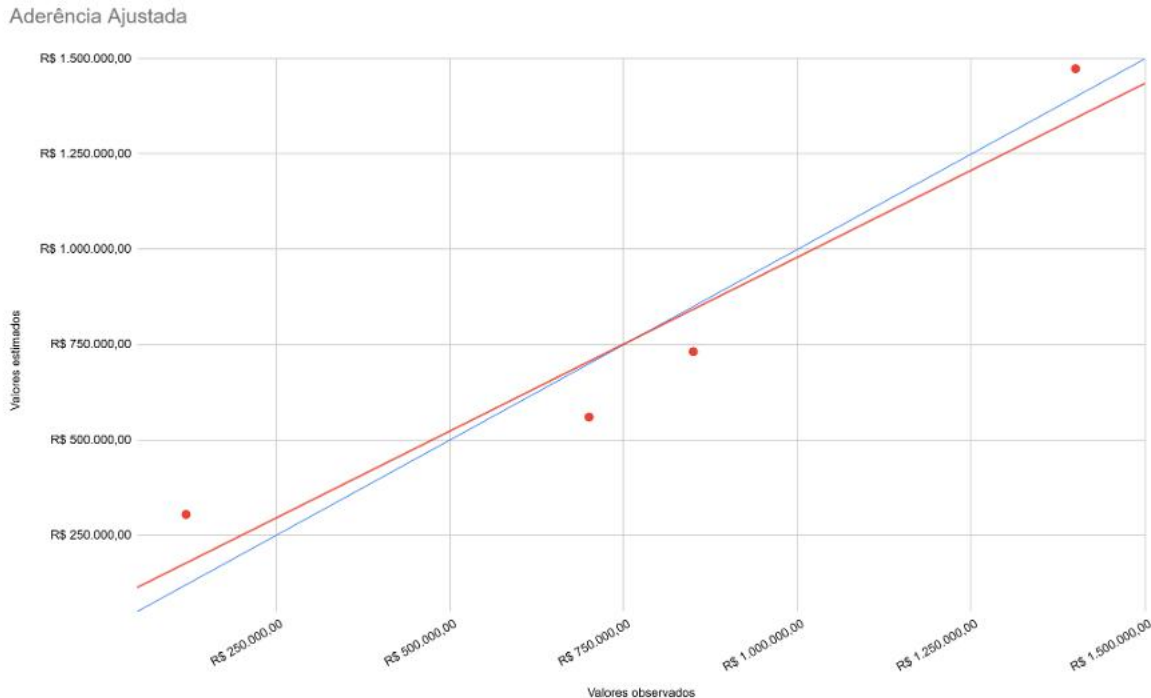
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
500,00 m²	R\$ 120.000,00	R\$ 304.640,56	R\$ 184.640,56
6.911,00 m²	R\$ 850.000,00	R\$ 731.526,64	R\$ 118.473,36
4.335,00 m²	R\$ 700.000,00	R\$ 559.999,81	R\$ 140.000,19
18.059,00 m²	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.473.832,99	R\$ 73.832,99

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 271347,31$ e $b = 66,59$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9119$; e $0,9549$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 91,19\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

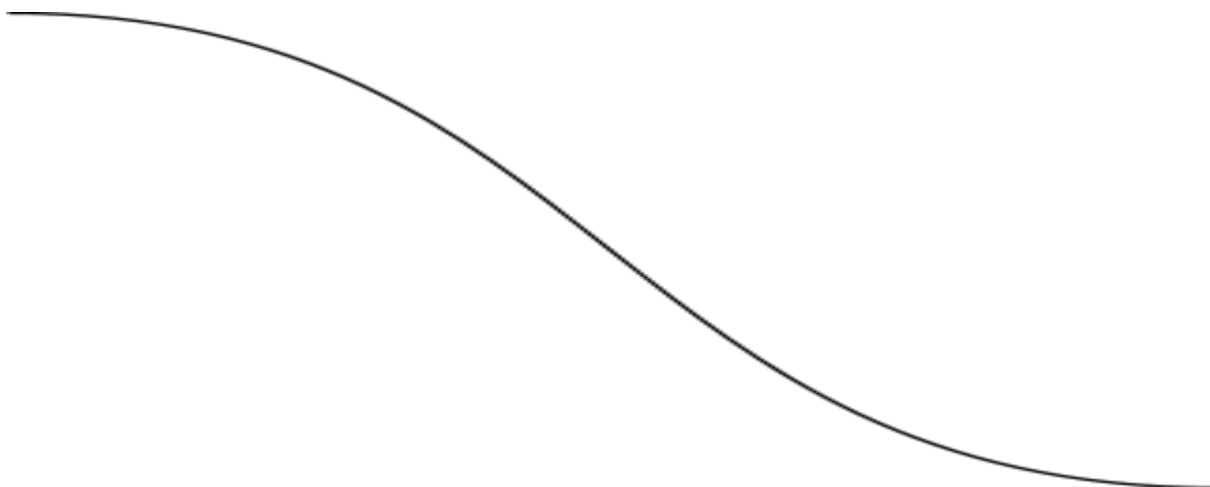
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 631.965,03 (Seiscentos e trinta e um mil, novecentos e sessenta e cinco reais e três centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **5.415,76 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 116,69 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matricula 102.453 - 1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **5.415,76 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 116,69 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 631.965,03 (Seiscentos e trinta e um mil, novecentos e sessenta e cinco reais e três centavos).**



7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 15 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	5.415,76 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Bairro	REGIÃO OESTE	SÃO JORGE	GLEBAS CALIFÓRNIA	ONDAS	GLEBAS CALIFÓRNIA
Área de avaliação	5.415,76 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025
Valor ajustado		R\$ 120.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 700.000,00	R\$ 1.400.000,00
Valor/m²		R\$ 240,00	R\$ 122,99	R\$ 161,48	R\$ 77,52



Assinaturas do documento

"LA 325-2025 - M 102 453 - 1"



Código para verificação: **HSZXLHCJ**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:54 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:46 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:52 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:21 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **HSZXLHCJ** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

LIVRO Nº2
REGISTRO GERALComarca de Piracicaba
Estado de São PauloMatrícula
102.724Ficha
01

19 de março de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Quadra	22
Lote	Equipamento Público Comunitário "M"
Área	17.838,52m ²
Rua	Avenida 01 Esquerda
Loteamento	Residencial Vitória Régia
Bairro	Bairro das Ondas
Cidade	Piracicaba – SP
Esquina mais próxima	Área Verde "N" da Quadra 22 – Estrada do Bongue – Esquerda
Distância da esquina mais próxima (início da curvatura)	31,31 metros
Confrontações que completam a quadra	Avenida 02 Direita e Propriedade de Carlos Alberto de Oliveira Aldrovandi - Matrícula 86.601

DESCRIÇÃO

Alinhamento	Azimute	Distância (m)	Confrontante
1 – 2	200°41'52"	138,69	Avenida 01 Esquerda
2 – 3	Raio=19,00m	2,73	Avenida 01 Esquerda
3 – 4	293°37'20"	130,68	Lote 01, Lote 02, Lote 03, Lote 04, Lote 05, Lote 06, Lote 07 e o Lote 08 da Quadra 22
4 – 5	17°14'42"	132,06	Propriedade de Carlos Alberto de Oliveira Aldrovandi - Matrícula 86.601
5 – 6	Raio=700,02m	8,20	Área Verde "N"
6 – 7	Raio=220,06m	104,62	Área Verde "N"
7 – 8	Raio=687,70m	11,52	Área Verde "N"
8 – 9	Raio=709,53m	10,46	Área Verde "N"
9 – 1	Raio=214,23m	7,06	Área Verde "N"

CADASTRO: Setor 29, Quadra 0226, Lote 0230, CPD 1579934 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: R. 7 (loteamento) de 19/03/2015, na matrícula 86.600, deste registro.

Protocolo nº 336209 de 14/01/2015.

Jaime C. Grisotto
Escrevente



DIÁRIO OFICIAL continua no verso

.onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

LIVRO Nº2
REGISTRO GERALMatrícula
102.724Ficha
01
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexosComarca de Piracicaba
Estado de São Paulo
19 de março de 2015

Av. 1 – 19 de março de 2015

AFETAÇÃO

Conforme elementos constantes no registro de loteamento denominado "RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA", o IMÓVEL MATRICULADO, foi destinado a Equipamento Público Comunitário do referido loteamento registrado sob nº 7, nesta data, na matrícula 86.600, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.

Protocolo nº 336209 de 14/01/2015.

Jaime C. Grisotto
EscreventePARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

COMUNITÁRIO. Possui **17.838,52 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada.** As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 102.724 - 1º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.29.0250.0322.0000 ; **I.C. reduzido:** 1589469

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103>

Amostra 02 em 15/10/2025



<https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036>

Amostra 03 em 15/10/2025



<https://www.duoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0200>

Amostra 04 em 15/10/2025



<https://www.lemansimoveis.com.br/search?opcao=venda&codigo=TE2278>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

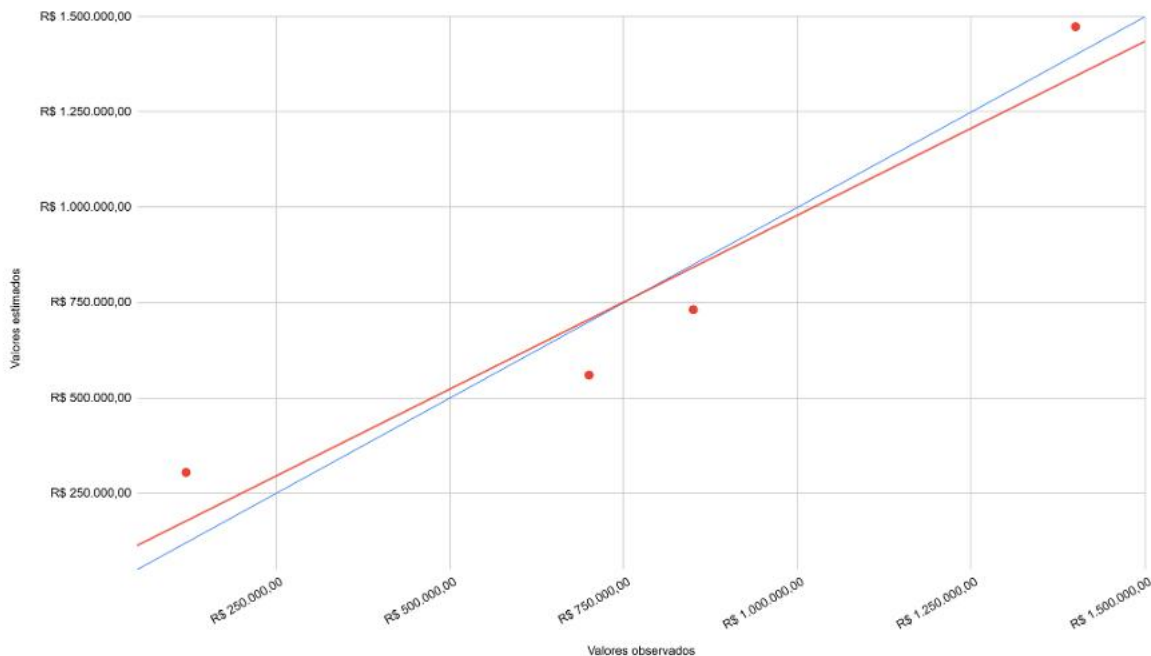
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
500,00 m²	R\$ 120.000,00	R\$ 304.640,56	R\$ 184.640,56
6.911,00 m²	R\$ 850.000,00	R\$ 731.526,64	R\$ 118.473,36
4.335,00 m²	R\$ 700.000,00	R\$ 559.999,81	R\$ 140.000,19
18.059,00 m²	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.473.832,99	R\$ 73.832,99

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 271347,31$ e $b = 66,59$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9119$; e $0,9549$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 91,19\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

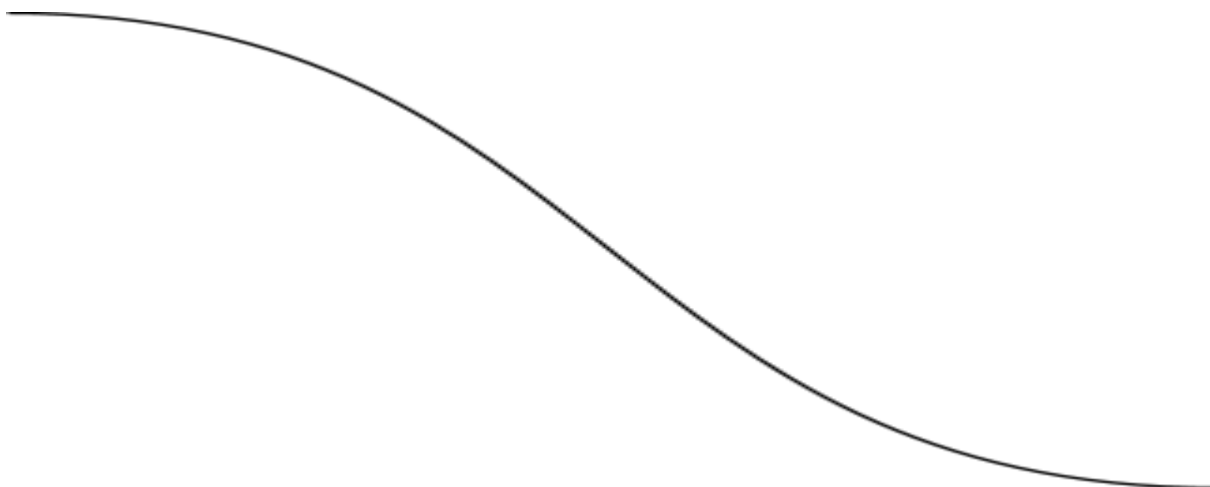
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 1.459.190,94 (Um milhão, quatrocentos e cinquenta e nove mil, cento e noventa reais e noventa e quatro centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **17.838,52 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 81,80 / m².

Resultado da avaliação

Segundo matrícula 102.724 - 1º C.R.I , a área a ser avaliada é de 17.838,52 m². Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em R\$ 81,80 / m².

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 1.459.190,94 (Um milhão, quatrocentos e cinquenta e nove mil, cento e noventa reais e noventa e quatro centavos).**



7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 15 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

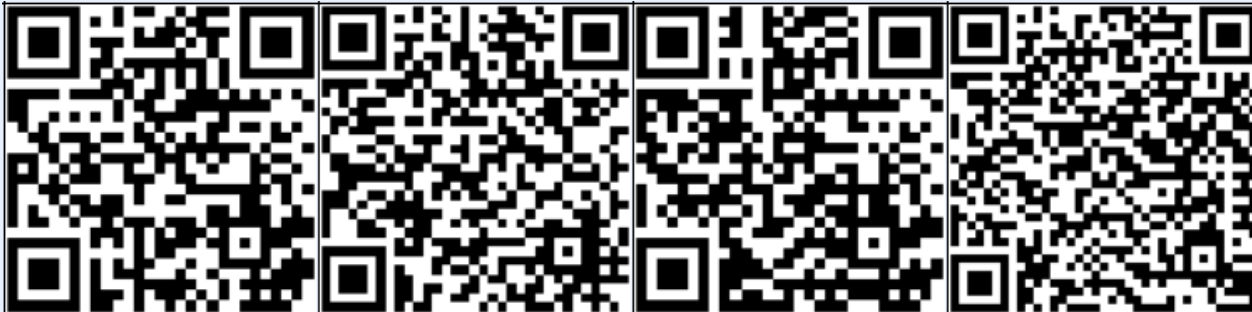
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	17.838,52 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Bairro	REGIÃO OESTE	SÃO JORGE	GLEBAS CALIFÓRNIA	ONDAS	GLEBAS CALIFÓRNIA
Área de avaliação	17.838,52 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025
Valor ajustado		R\$ 120.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 700.000,00	R\$ 1.400.000,00
Valor/m²		R\$ 240,00	R\$ 122,99	R\$ 161,48	R\$ 77,52



Assinaturas do documento

"LA 326 -2025 - M 102 724 - 1"



Código para verificação: **CD7GEPXM**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **MAURÍCIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:55 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:46 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **NILTON HENRIQUE DA SILVA** (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:53 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:22 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670** e o código **CD7GEPXM** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

LIVRO Nº2
REGISTRO GERALComarca de Piracicaba
Estado de São PauloMatrícula
102.727Ficha
01

19 de março de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Quadra	23
Lote	Equipamento Público Urbano "P"
Área	4.221,38m ²
Rua	Avenida 01 Direita
Loteamento	Residencial Vitória Régia
Bairro	Bairro das Ondas
Cidade	Piracicaba – SP
Esquina mais próxima	Área Verde "Q" da Quadra 23 – Estrada do Bongue – Esquerda
Distância da esquina mais próxima (início da curvatura)	27,91 metros
Confrontações que completam a quadra	Propriedade de Vitório Grandis e Rua 11

DESCRIÇÃO

Alinhamento	Azimute	Distância (m)	Confrontante
1 – 2	Raio=154,47m	4,90	Área Verde "Q"
2 – 3	196°06'02"	22,41	Área Verde "Q"
3 – 4	168°20'45"	49,40	Área Verde "Q"
4 – 5	208°20'32"	143,84	Propriedade de Vitório Grandis
5 – 6	298°20'32"	17,71	Sistema de Lazer "O"
6 – 7	28°55'11"	42,17	Avenida 01 Direita
7 – 8	Raio=19,00m	3,46	Avenida 01 Direita
8 – 9	18°28'27"	62,91	Avenida 01 Direita
9 – 10	Raio=200,00m	7,76	Avenida 01 Direita
10 – 1	20°41'52"	87,66	Avenida 01 Direita

CADASTRO: Setor 29, Quadra 0226, Lote 0230, CPD 1579934 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, com sede nesta cidade, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: R. 7 (loteamento) de 19/03/2015, na matrícula 86.600, deste registro.

Protocolo nº 336209 de 14/01/2015.

Jaime C. Grisotto
Escrevente

Av. 1 – 19 de março de 2015

AFETAÇÃO

Conforme elementos constantes no registro de loteamento denominado



DIÁRIO OFICIAL continua no verso

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

LIVRO Nº2
REGISTRO GERALMatrícula
102.727Ficha
01
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexosComarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

"RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA", o IMÓVEL MATRICULADO, foi destinado a Equipamento Público Urbano do referido loteamento registrado sob nº 7, nesta data, na matrícula 86.600, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria.

Protocolo nº 336209 de 14/01/2015.

Jaime C. Grisotto
Escrevente



PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

COMUNITÁRIO. Possui **4.221,38 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada.** As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 102.727 - 1º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.29.0251.0235.0000 ; **I.C. reduzido:** 1589473

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I.**

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103>

Amostra 02 em 15/10/2025



<https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036>

Amostra 03 em 15/10/2025



<https://www.duoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0200>

Amostra 04 em 15/10/2025



<https://www.lemansimoveis.com.br/search?opcao=venda&codigo=TE2278>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

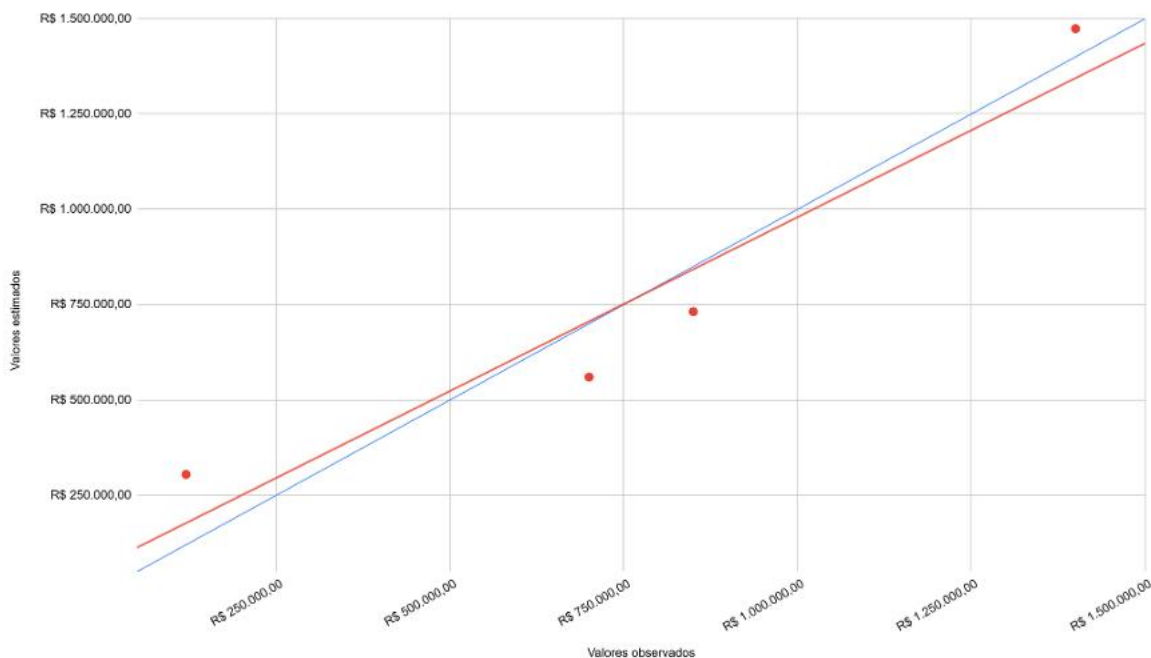
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
500,00 m ²	R\$ 120.000,00	R\$ 304.640,56	R\$ 184.640,56
6.911,00 m ²	R\$ 850.000,00	R\$ 731.526,64	R\$ 118.473,36
4.335,00 m ²	R\$ 700.000,00	R\$ 559.999,81	R\$ 140.000,19
18.059,00 m ²	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.473.832,99	R\$ 73.832,99

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 271347,31$ e $b = 66,59$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9119$; e $0,9549$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 91,19\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

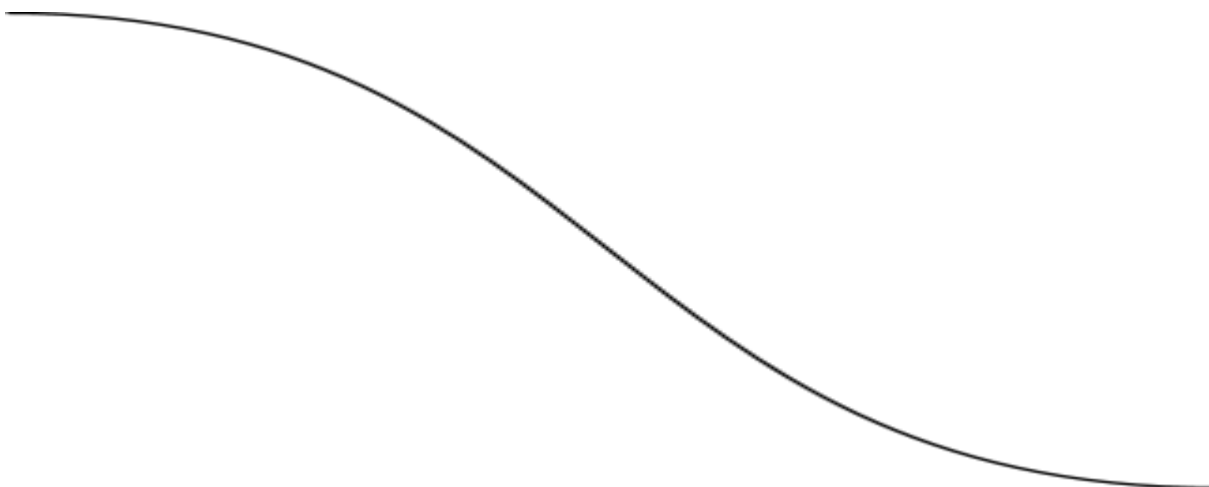
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 552.452,00 (Quinhentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais), dividindo este valor pela área matriculada de **4.221,38 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 130,87 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 102.727 - 1º C.R.I**, a área a ser avaliada é de **4.221,38 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 130,87 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 552.452,00 (Quinhentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais)**.



7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 15 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

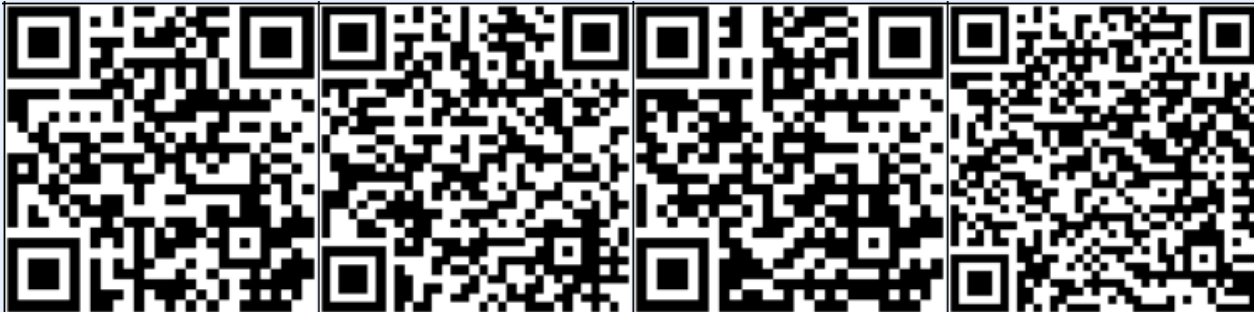
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	4.221,38 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Bairro	REGIÃO OESTE	SÃO JORGE	GLEBAS CALIFÓRNIA	ONDAS	GLEBAS CALIFÓRNIA
Área de avaliação	4.221,38 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025
Valor ajustado		R\$ 120.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 700.000,00	R\$ 1.400.000,00
Valor/m²		R\$ 240,00	R\$ 122,99	R\$ 161,48	R\$ 77,52



Assinaturas do documento

"LA 328-2025 - M 102 727 - 1"



Código para verificação: **Z7KFPMGD**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:55 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:47 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:53 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:22 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **Z7KFPMGD** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula

112.248

Ficha

01

27 de janeiro de 2017

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL 01 do loteamento denominado "**BOSQUES DE PIRACICABA**", situado no Bairro Ondas, do Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

DESCRIÇÃO: Um terreno, denominado **ÁREA INSTITUCIONAL 01 - EPC**, do Loteamento "**BOSQUES DE PIRACICABA**" na cidade e comarca de Piracicaba, cuja a descrição inicia no ponto 18G1, localizado no alinhamento predial da Avenida das Ondas em divisa com a Área Institucional 02 – EPU do mesmo loteamento. Do ponto 18G1 segue com o azimute de 131°15'16" extensão de 2,40 m. até o ponto 18G; daí deflete à esquerda e segue com AZ 128°31'45" e D 19,38m até o ponto 18F; daí deflete à esquerda e segue com AZ 124°57'25" e D 50,11m até o ponto 18E; daí deflete à esquerda e segue com AZ 119°03'42" e D 27,66m até o ponto 18D; daí deflete à direita e segue com AZ 119°18'29" e D 21,42m até o ponto 18C; daí deflete esquerda segue com AZ 117°07'15" e D 22,05 m. até o ponto 18C1, situado no alinhamento da Rua 01 do mesmo loteamento, confrontando do ponto 18G1 ao ponto 18C1 com a Avenida das Ondas. Do ponto 18C1 segue em curva a direita de raio 24,50 m. ângulo central 32°16'37" e desenvolvimento de 13,80 m. até o ponto A11-1 confrontando com parte Rua 01 do mesmo loteamento; deste, segue confrontando com o Sistema de Lazer 02 do mesmo loteamento com o azimute de 206°52'34", na extensão de 61,43 m. até o ponto A11-2; deste, segue confrontando com os lotes de 01 ao 10 da Quadra A do mesmo loteamento com o azimute de 296°52'34", na extensão de 115,18 m. até o ponto A11-3; deste, segue com o azimute de 0°44'26", na extensão de 27,34 m. até o ponto A11-4; deste, segue com o azimute de 335°56'28", na extensão de 44,66 m. até o ponto A11-5 confrontando do ponto A11-3 ao ponto A11-5 com Vela Sanitária 01 do mesmo loteamento; deste, segue até o ponto 18G1, (início da descrição), no azimute de 41°26'40", na extensão de 27,06 m, confrontando com Área Institucional 02 – EPU do mesmo loteamento, fechando assim o perímetro, perfazendo a área de 9.640,34 m².

CADASTRO: Setor 29, quadra 0225, Lote 0737, Sub/Lote 0000 e Inscrição nº 1578644 (em área maior).

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, com sede na cidade de Piracicaba, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa, nº 2.233, inscrito no CNPJ/MF nº 46.341.038/0001-29.

REGISTRO ANTERIOR: R. 2 (loteamento) de 27/01/2017, na matrícula 107.201, desta Serventia.
Protocolo nº 360.016 de 11/11/2016.

[Assinatura]
Bruna Dias Aguiar
Escrevente

Av. 1 - 27 de janeiro de 2017

AFETAÇÃO

Conforme elementos constantes no registro de loteamento denominado



DIÁRIO OFICIAL

continua no verso

[Assinatura]

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
112.248

Ficha
01
Verso



**Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

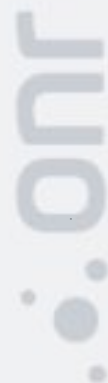
"BOSQUES DE PIRACICABA", o IMÓVEL MATRICULADO, foi destinado a Área Institucional do referido loteamento registrado sob nº 2, nesta data, na matrícula 107.201, conforme projeto arquivado nesta serventia, em pasta própria. Protocolo nº 360.016 de 11/11/2016.

Bruna Dias Aguiar
Escrevente

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 13,53**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 112.248 - 1º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.29.0269.0450.0000 : I.C. reduzido: 1603094

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103>

Amostra 02 em 15/10/2025



<https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036>

Amostra 03 em 15/10/2025



<https://www.duoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0200>

Amostra 04 em 15/10/2025



<https://www.lemansimoveis.com.br/search?opcao=venda&codigo=TE2278>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

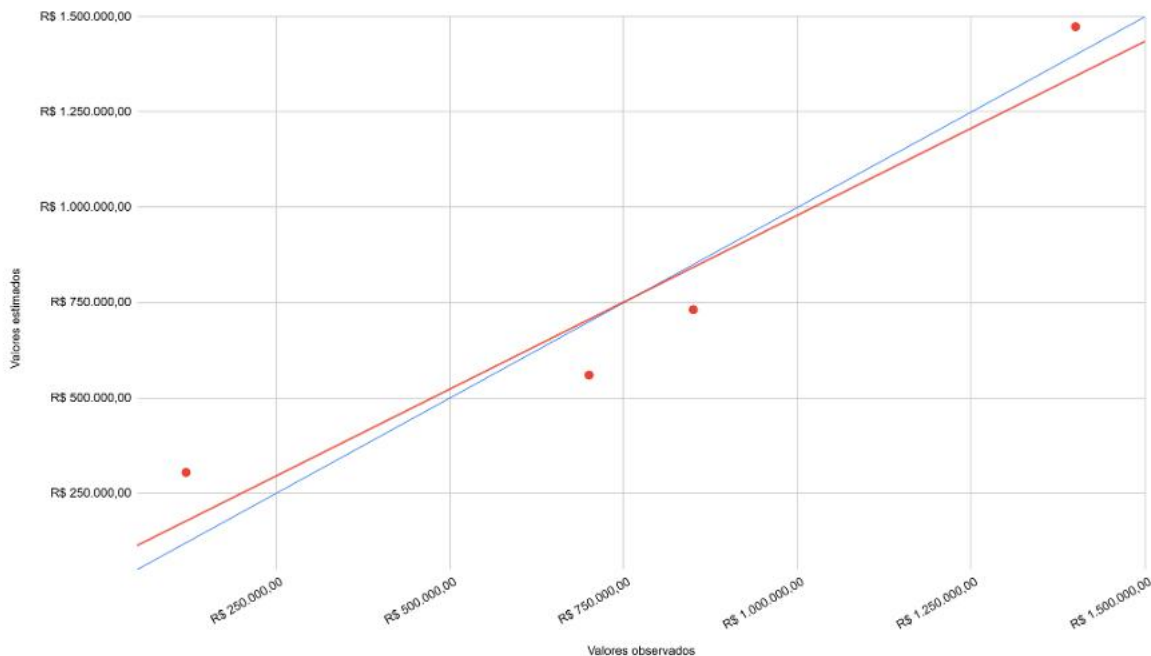
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
500,00 m²	R\$ 120.000,00	R\$ 304.640,56	R\$ 184.640,56
6.911,00 m²	R\$ 850.000,00	R\$ 731.526,64	R\$ 118.473,36
4.335,00 m²	R\$ 700.000,00	R\$ 559.999,81	R\$ 140.000,19
18.059,00 m²	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.473.832,99	R\$ 73.832,99

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 271347,31$ e $b = 66,59$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 15 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

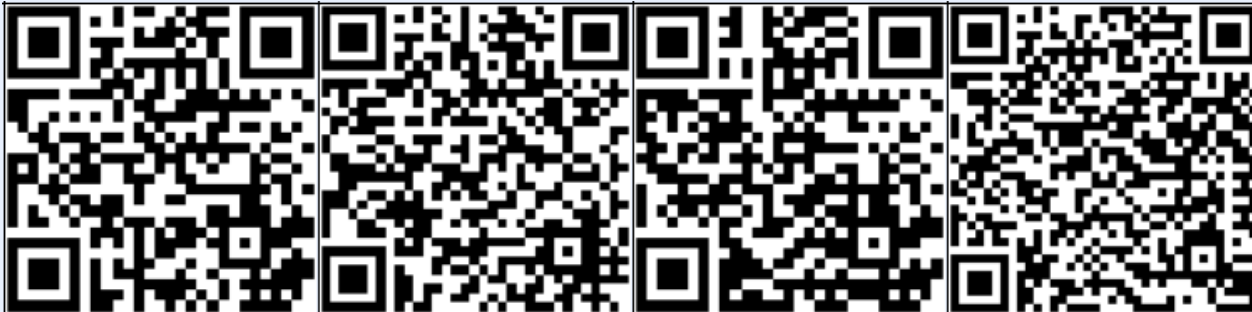
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	9.640,34 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Bairro	REGIÃO OESTE	SÃO JORGE	GLEBAS CALIFÓRNIA	ONDAS	GLEBAS CALIFÓRNIA
Área de avaliação	9.640,34 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025
Valor ajustado		R\$ 120.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 700.000,00	R\$ 1.400.000,00
Valor/m²		R\$ 240,00	R\$ 122,99	R\$ 161,48	R\$ 77,52



Assinaturas do documento

"LA 329-2025 - M 112 248 - 1"

Página 1000



Código para verificação: **L0LQ56UB**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:55 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:47 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:54 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:22 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **L0LQ56UB** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 41751

DATA: 10 de agosto de 1987

Ficha: -01-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uma área de terra em Piracicaba, destinada ao Sistema de Lazer, do loteamento denominado "CHACARAS VENCZA" situado no Bairro do Pau Queimado, com área de 5.707,35 metros quadrados, que assim se descreve:- Mede vinte e um metros (21,00 m) em linha reta, seis metros e vinte e oito centímetros (6,28 m) em curva de raio igual a 4,00 metros e dezessete metros e quarenta e seis centímetros (17,46 m) em linha reta confrontando com a Rua 1; mede sessenta e cinco metros (65,00 m) confrontando com o lote nº 6; mede cento e dezesseis metros e trinta e dois centímetros (116,32 m) confrontando com a área reservada a proprietária Ligia Teresinha Caldari Hyppolito; mede cento e quarenta e um metros e noventa centímetros (141,50 m) nos fundos confrontando com o imóvel de propriedade de Caetano Delvage, localizada entre a Rua 1, Estrada Municipal, propriedades de Caetano Delvage, Arminio Novello e Outros e Liberato Leão Junior.

PROPRIETÁRIOS: LIGIA TERESINHA CALDARI HYPPOLITO, (CPF. 028.010.378-69), casada no regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6515/77, com Gilson Luiz Hyppolito, (CPF. 017.064.958-03), domiciliada em Piracicaba, a Rua das Sesmarias nº 122, Piracicaba, 10 de agosto de 1987. A Escrevente autorizada, *[assinatura]*. Protocolado e Microfilmado sob nº 4224.

MATRÍCULA: 9105 - R-05/9105.

R-01 - Em 03 de abril de 1991 - **TRANSMISSÃO DE DOMÍNIO** - Conforme registro feito sob nº "05" na matrícula nº "9105" os proprietários, retro qualificados, arquivaram, neste Cartório, em conformidade com o disposto no artigo 18 da Lei nº 6766/79, a documentação relativa ao loteamento, da qual se verifica que, dentre os requisitos urbanísticos exigíveis pelo artigo 4º da sobredita lei, se encontra o imóvel objeto desta matrícula, com a área de 5.707,35 m². que, com a transmissão do domínio do mesmo a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, passou a integrar os bens de uso comum do povo, de modo que a alienação ou oneração do mesmo está condicionada a regular processo legislativo, a sua desapfetação e que a transação seja devidamente autorizada por lei. A Oficial, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 8243

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

5.707,35 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 41.751 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.27.0162.0257.0000 ; **I.C. reduzido:** 1608013

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103>

Amostra 02 em 15/10/2025



<https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036>

Amostra 03 em 15/10/2025



<https://www.duoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0200>

Amostra 04 em 15/10/2025



<https://www.lemansimoveis.com.br/search?opcao=venda&codigo=TE2278>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

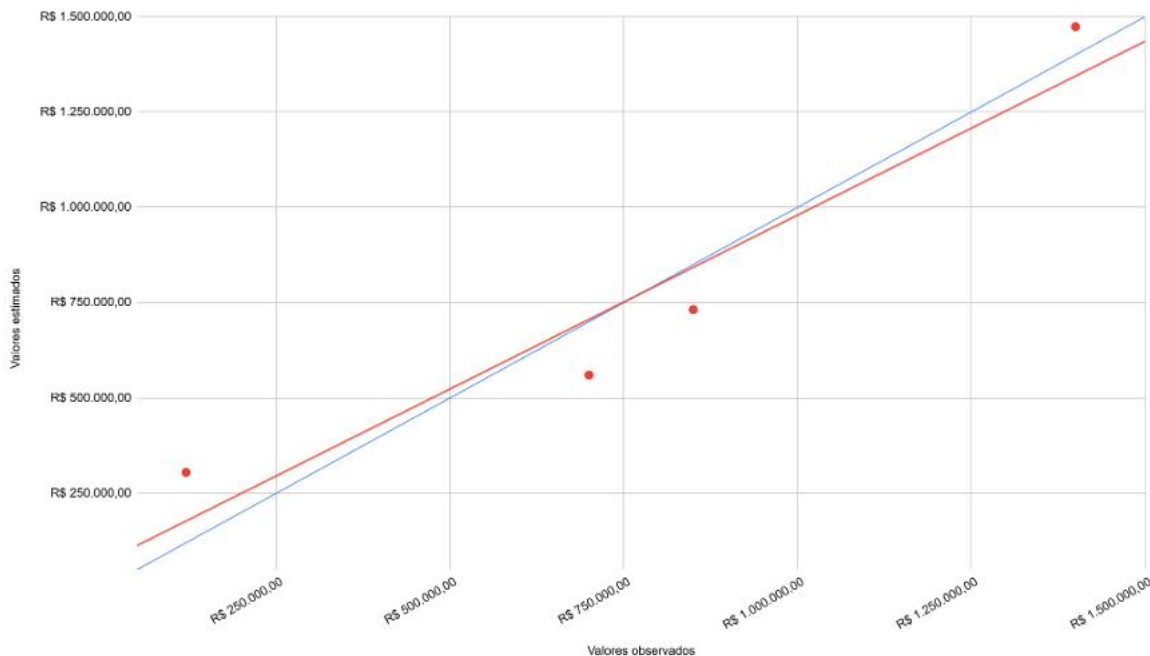
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
500,00 m ²	R\$ 120.000,00	R\$ 304.640,56	R\$ 184.640,56
6.911,00 m ²	R\$ 850.000,00	R\$ 731.526,64	R\$ 118.473,36
4.335,00 m ²	R\$ 700.000,00	R\$ 559.999,81	R\$ 140.000,19
18.059,00 m ²	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.473.832,99	R\$ 73.832,99

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 271347,31$ e $b = 66,59$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9119$; e $0,9549$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **$R^2 = 91,19\%$** e uma correlação **muito forte ($|0,9| < R < |1,0|$)** de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

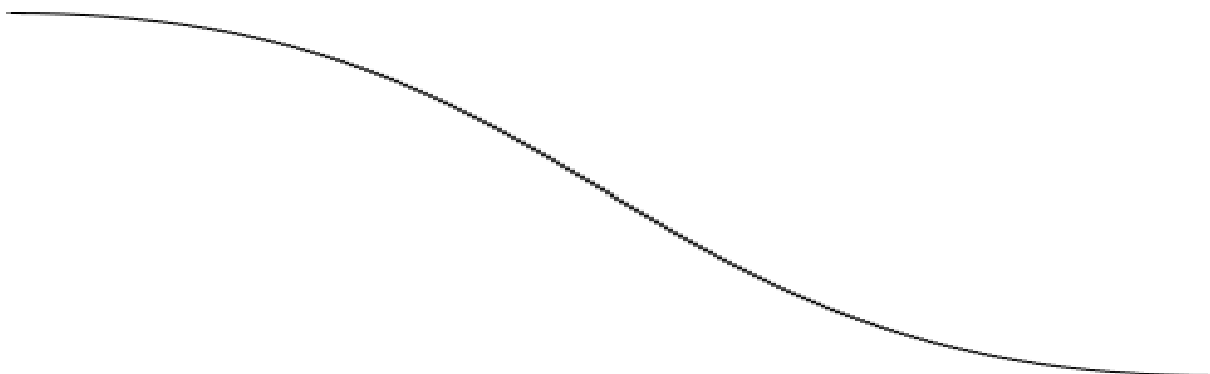
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 651.379,86 (Seiscentos e cinquenta e um mil, trezentos e setenta e nove reais e oitenta e seis centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **5.707,35 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 114,13 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 41.751 - 2º C.R.I**, a área a ser avaliada é de **5.707,35 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 114,13 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 651.379,86 (Seiscentos e cinquenta e um mil, trezentos e setenta e nove reais e oitenta e seis centavos)**.



O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 15 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

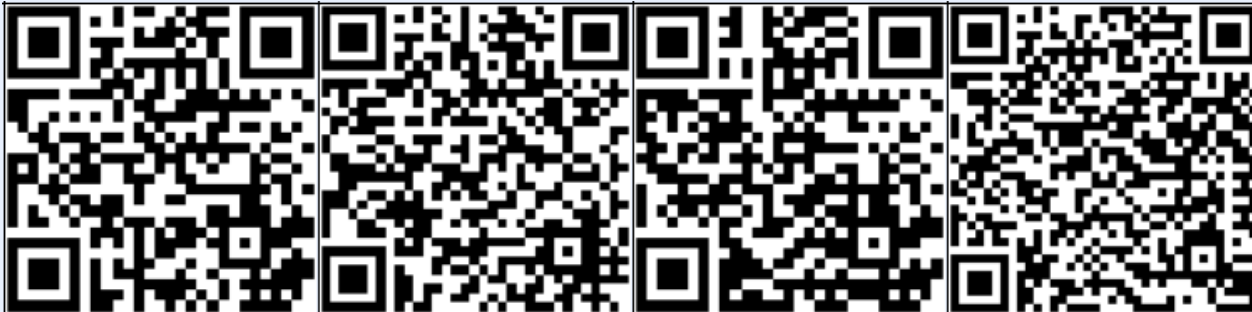
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	5.707,35 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Bairro	REGIÃO OESTE	SÃO JORGE	GLEBAS CALIFÓRNIA	ONDAS	GLEBAS CALIFÓRNIA
Área de avaliação	5.707,35 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025
Valor ajustado		R\$ 120.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 700.000,00	R\$ 1.400.000,00
Valor/m²		R\$ 240,00	R\$ 122,99	R\$ 161,48	R\$ 77,52



Assinaturas do documento

"LA 330-2025 - M 41 751 - 2"



Código para verificação: **1ZCZUDRY**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:56 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:47 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:54 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:23 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **1ZCZUDRY** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 116.690	DATA: 11/11/2016	Ficha: 01F
-----------------------------	--------------------	------------------	------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO com frente para a Rua E, compreendendo a Área Institucional, localizado na quadra K, do loteamento denominado "Jardim Dona Lourdes", situado no Bairro São Jorge, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO com frente para a Rua E, que assim se descreve: tem início no ponto localizado sobre o início da curva da Rua E com a Rua José Custódio Soares de Barros; desse ponto segue em curva de raio de 9,00 metros a distância de onze metros e setenta e um centímetros (11,71 m), confrontando com a confluência da Rua E e a Rua José Custódio Soares de Barros; desse ponto segue no azimuth 56°53'23" a distância de seis metros e vinte e dois centímetros (6,22 m), confrontando com a Rua José Custódio Soares de Barros; desse ponto segue no azimuth 146°38'59" a distância de cento e dezenove metros e vinte e quatro centímetros (119,24 m), confrontando com o lote 25 (M-52.296), lote 24 (M-52.295), lote 23 (M-52.294), lote 22 (M-52.293), lote 21 (M-52.292), lote 20 (M-52.291), lote 19 (M-52.290), lote 18 (M-52.289), lote 17 (M-52.288), lote 16 (M-52.287), lote 15 (M-52.286), lote 14 (M-52.285), lote 13 (M-52.284), lote 12 (M-52.283), lote 11 (M-52.282), lote 10 (M-52.281) da Quadra C do loteamento Jardim Vitoria; desse ponto segue no azimuth 240°54'13" a distância de sessenta e três metros e quarenta e um centímetros (63,41 m), confrontando com o imóvel matriculado sob nº. 59.761 - Área do Equipamento Comunitário, de propriedade do Município de Piracicaba; desse ponto segue no azimuth 236°14'53" a distância de vinte e oito metros e trinta e nove centímetros (28,39 m), confrontando com o imóvel matriculado sob nº. 3.766, de propriedade de Amantino Bueno e outros; desse ponto segue no azimuth 247°02'12" a distância de trinta e quatro metros e dezesseis centímetros (34,16 m), confrontando com o imóvel matriculado sob nº. 3.766, propriedade de Amantino Bueno e outros; desse ponto segue no azimuth 342°20'47" a distância de vinte e três metros e vinte e cinco centímetros (23,25 m), confrontando com o lote 08 da Quadra K (M-116.689); desse

Continua no verso.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 116.690	DATA: 11/11/2016	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

ponto segue no azimute 72°20'47" a distância de cinquenta e seis metros e cinquenta e oito centímetros (56,58 m), confrontando com a Rua C; desse ponto segue em curva de raio de 22,00 metros a distância de trinta e quatro metros e cinquenta e seis centímetros (34,56 m), confrontando com a confluência da Rua C e Rua E; desse ponto segue no azimute 342°20'47" a distância de oitenta e dois metros e oitenta e três centímetros (82,83 m), chegando ao ponto de inicial desta descrição, confrontando com a Rua E; perfazendo uma área total de 4.933,02 m² localizada na quadra formada pela Rua C, Rua D, Rua E e Rua José Custodio Soares de Barros.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, CNPJ nº 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº 2233.

CONTRIBUINTE: Setor 27, quadra 0470, lote 0013, sub-lote 0000 e CPD nº. nº 1573116 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-14/2.845 de 09/03/2016 e R-15/2.845 de 11/11/2016 (Loteamento).

PROTOCOLO Nº. 241.986 DE 20/09/2016.

A escrevente autorizada responsável: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: Cristiano Garcia Castanheira.

AV-1:- Protocolo nº. 241.986 de 20/09/2016.

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de registro do loteamento respectivo, o IMÓVEL MATRICULADO foi destinado à Área Institucional, do loteamento denominado "Jardim Dona Lourdes". Piracicaba/SP, 11 de novembro de 2016. A escrevente autorizada responsável: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini).

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº331/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **RUA ANA CAROLINA COELHO, Nº 0, SAO JORGE - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA INSTITUCIONAL**. Possui

4.933,02 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 116.690 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.27.0555.0293.0000 ; **I.C. reduzido:** 1601598

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103>

Amostra 02 em 15/10/2025



<https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036>

Amostra 03 em 15/10/2025



<https://www.duoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0200>

Amostra 04 em 15/10/2025



<https://www.lemansimoveis.com.br/search?opcao=venda&codigo=TE2278>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

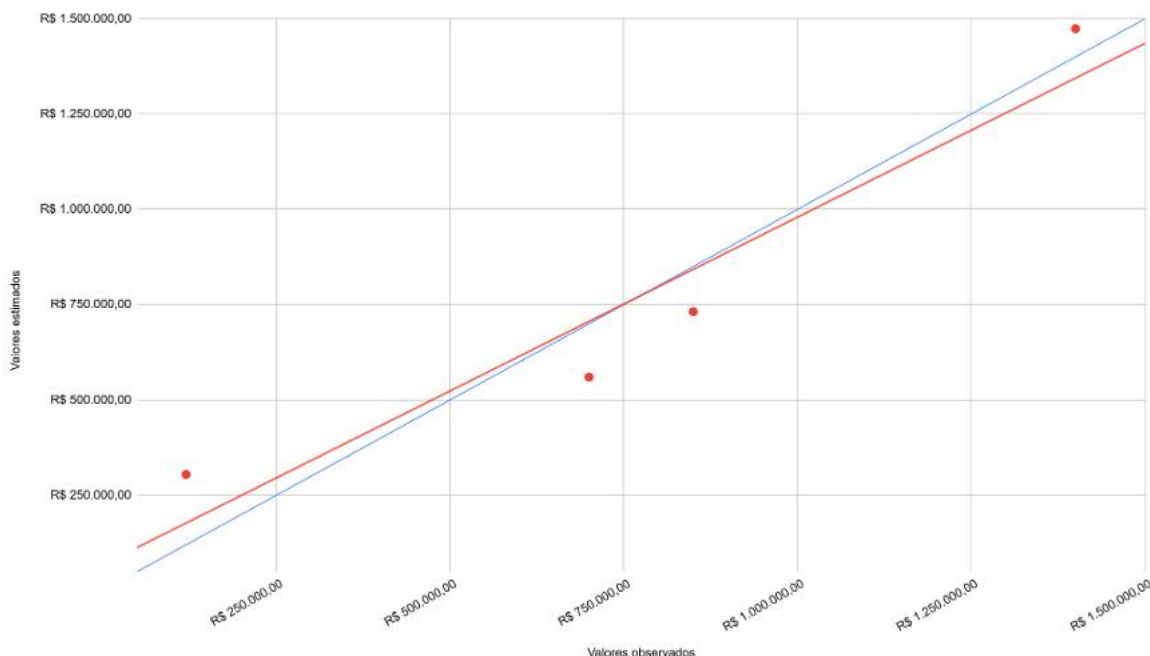
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
500,00 m ²	R\$ 120.000,00	R\$ 304.640,56	R\$ 184.640,56
6.911,00 m ²	R\$ 850.000,00	R\$ 731.526,64	R\$ 118.473,36
4.335,00 m ²	R\$ 700.000,00	R\$ 559.999,81	R\$ 140.000,19
18.059,00 m ²	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.473.832,99	R\$ 73.832,99

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 271347,31$ e $b = 66,59$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 15 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	4.933,02 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Bairro	REGIÃO OESTE	SÃO JORGE	GLEBAS CALIFÓRNIA	ONDAS	GLEBAS CALIFÓRNIA
Área de avaliação	4.933,02 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025
Valor ajustado		R\$ 120.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 700.000,00	R\$ 1.400.000,00
Valor/m²		R\$ 240,00	R\$ 122,99	R\$ 161,48	R\$ 77,52



Assinaturas do documento

"LA 331-2025 - M 116 690 - 2"

Página 1020



Código para verificação: **OKU45Y9J**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:56 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:47 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:54 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:23 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **OKU45Y9J** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 124.479	DATA: 29/10/2018	Ficha: 01F
-----------------------------	--------------------	------------------	------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO com frente para a Estrada Municipal do Bairro Volta Grande, com formato irregular, compreendendo a Área Institucional 1, do loteamento denominado "Aquarius", situado no Bairro São Jorge, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO localizado na intersecção da Estrada Municipal do Bairro Volta Grande com a propriedade de Maria Tereza Benedito Aurélio, Maria Regina Benedito Aurélio e da Construtora e Incorporadora Da Car Ltda., com frente para a Estrada Municipal do Bairro Volta Grande, onde mede da direita para a esquerda de quem da Estrada Municipal do Bairro Volta Grande olha para o imóvel: cento e três metros e vinte e cinco centímetros (103,25 m) em curva de raio 22,00 metros com uma corda de 44,00 metros no rumo 81°09'40"SE do vértice D1 ao C, treze metros e noventa centímetros (13,90 m) em curva de raio 9,00 metros com uma corda de 12,32 metros no rumo 53°33'27"NE do vértice C ao B, trinta metros e dezessete centímetros (30,17 m) em reta do vértice B ao A no rumo 83°19'30" SE, totalizando 147,32 metros de frente para a Estrada Municipal do Bairro Volta Grande. Do lado esquerdo de quem da Estrada Municipal do Bairro Volta Grande olha para o imóvel mede da frente ao fundo: cento e sessenta metros e onze centímetros (160,11 m) em reta do vértice A ao I no rumo 08°10'55"SW confrontando com o Lote 1 da Quadra A (M-124.464), quatro metros e um centímetro (4,01 m) em reta do vértice I ao H no rumo 08°10'55"SW, confrontando com a Viela Sanitária 4, totalizando 164,12 metros do lado esquerdo. No fundo mede da esquerda para a direita, de quem da Estrada Municipal do Bairro Volta Grande olha para o imóvel: onze metros e vinte e cinco centímetros (11,25 m) em reta do vértice H ao O no rumo 85°53'51"NW; treze metros e sessenta e quatro centímetros (13,64 m) em reta do vértice O ao N no rumo 85°30'48"SW; dez metros e dezessete centímetros (10,17 m) em reta do vértice N ao M no rumo 80°49'00"SW; seis metros e trinta e nove centímetros (6,39 m) em reta do vértice M ao L no rumo

Continua no verso.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 124.479	DATA: 29/10/2018	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

85°01'53"SW; onze metros e oitenta e seis centímetros (11,86 m) em reta do vértice L ao K no rumo 76°29'35"SW; três metros e sessenta e quatro centímetros (3,64 m) em reta do vértice K ao J no rumo 57°42'17"SW; um metro e dezoito centímetros (1,18 m) em reta do vértice J ao I1 no rumo 71°16'01"NW; dezesseis metros e sessenta e nove centímetros (16,69 m) em reta do vértice I1 ao H1 no rumo 71°52'03"SW; nove metros e dezesseis centímetros (9,16 m) em reta do vértice H1 ao G no rumo 49°46'54"SW; seis metros e quarenta e oito centímetros (6,48 m) em reta do vértice G ao F no rumo 44°29'01"SW; dois metros e setenta e nove centímetros (2,79 m) em reta do vértice F ao E no rumo 87°35'17"NW; vinte e dois centímetros (0,22 m) em reta do vértice E ao D no rumo 63°06'11"SW, totalizando 93,47 metros de fundo confrontando com a APP2 - Área de Preservação Permanente (M-124.477). Do lado direito de quem da Estrada Municipal do Bairro Volta Grande olha para o imóvel mede do fundo a frente cento e oitenta e nove metros e oitenta e oito centímetros (189,88 m) em reta do vértice D ao D1 no rumo 08°17'07"NE confrontando com a propriedade de Maria Tereza Benedito Aurélio, Maria Regina Benedito Aurélio e da Construtora e Incorporadora Da Car Ltda., fechando assim uma área de 13.397,20 m².

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233.

CONTRIBUINTE: Setor 27, quadra 0204, lote 0300, sub-lotes 0001/0002 e inscrições nº.s 1559685/1559683 (em maior área).

REGISTRO ANTERIOR: R-02/109.571 de 29/10/2018 (Loteamento).

PROTOCOLO Nº. 269.868 DE 31/08/2018.

A escrevente autorizada responsável: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: Orestiano Garcia Castanheira (Orestiano Garcia Castanheira).
Selo digital.1125163E10269868F3Q84018B.

AV-1: - Protocolo nº. 269.868 de 31/08/2018.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 124.479	DATA: 29/10/2018	Ficha: 02F
-----------------------------	--------------------	------------------	------------

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de registro de loteamento respectivo, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi destinado a **Área Institucional 1** do loteamento denominado "**Aquarius**", razão pela qual transmitiu-se ao Município, por força do disposto no artigo 22 da Lei Federal nº. 6.766/79. Piracicaba/SP, 29 de outubro de 2018. A escrevente autorizada responsável: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira). Selo digital.1125163E10269868ZDKY4P18H.

AV-2: - Protocolo nº. 269.868 de 31/08/2018.

FAIXA "NON AEDIFICANDI" - Pelo requerimento datado de 07/08/2018, firmado nesta cidade, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o imóvel matriculado possui uma faixa "non aedificandi" com largura contínua de quatro metros (4,00 m) que acompanha a totalidade da divisa de fundo do mesmo. Piracicaba/SP, 29 de outubro de 2018. A escrevente autorizada responsável: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira). Selo digital.1125163E10269868XER42V18P.



DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº333/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

O imóvel avaliando possui **1.090,00 m²** de área ocupada por reservatórios de água.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **ESTRADA MUNICIPAL DO BAIRRO VOLTA GRANDE, Nº 0, SAO JORGE - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA INSTITUCIONAL**. Possui **13.397,20 m²** de área territorial matriculada, **sem cadastro de área edificada**. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 124.479 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.27.0574.0030.0000 ; **I.C. reduzido:** 1613103

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.

- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



<https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103>

Amostra 02 em 15/10/2025



<https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036>

Amostra 03 em 15/10/2025



<https://www.duoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0200>

Amostra 04 em 15/10/2025

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:



Venda: R\$ 1.400.000,00

IPTU ANUAL: R\$ 9.420,00*

18059,00m² área total

Área à venda no bairro Glebas Califórnia

A área para comprar abrange uma área parcelas de terreno, as quais estão sendo como um conjunto integrado.

<https://www.lemansimoveis.com.br/search?opcao=venda&codigo=TE2278>

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

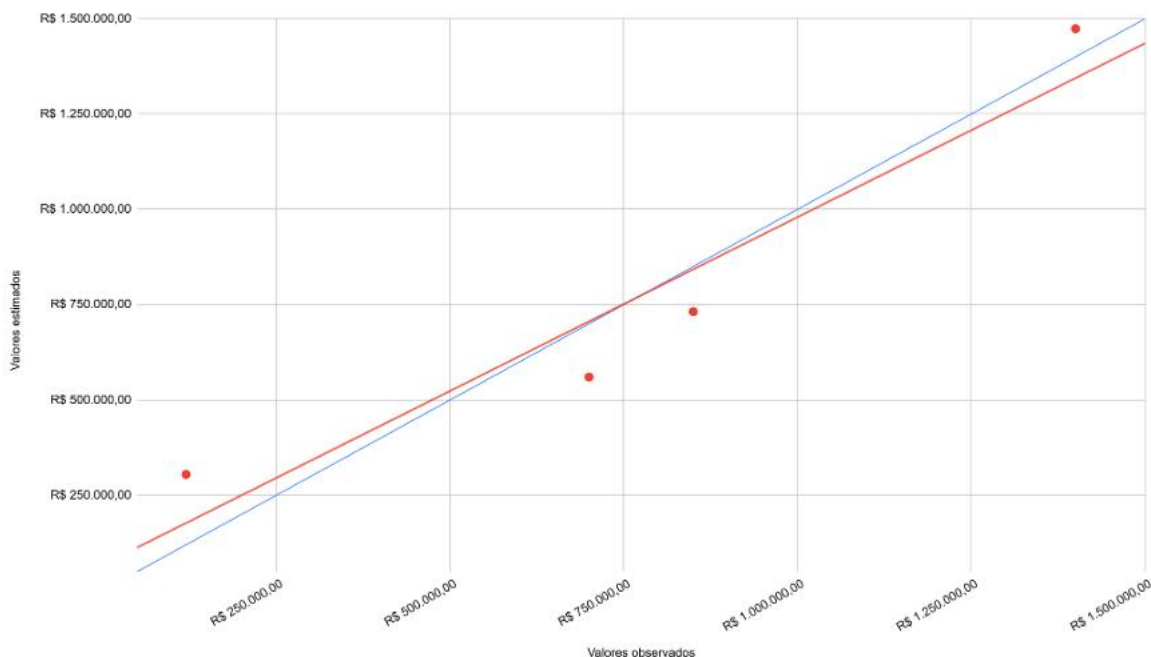
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
500,00 m ²	R\$ 120.000,00	R\$ 304.640,56	R\$ 184.640,56
6.911,00 m ²	R\$ 850.000,00	R\$ 731.526,64	R\$ 118.473,36
4.335,00 m ²	R\$ 700.000,00	R\$ 559.999,81	R\$ 140.000,19
18.059,00 m ²	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.473.832,99	R\$ 73.832,99

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = 271347,31$ e $b = 66,59$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,9119; \text{ e } 0,9549$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 91,19\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

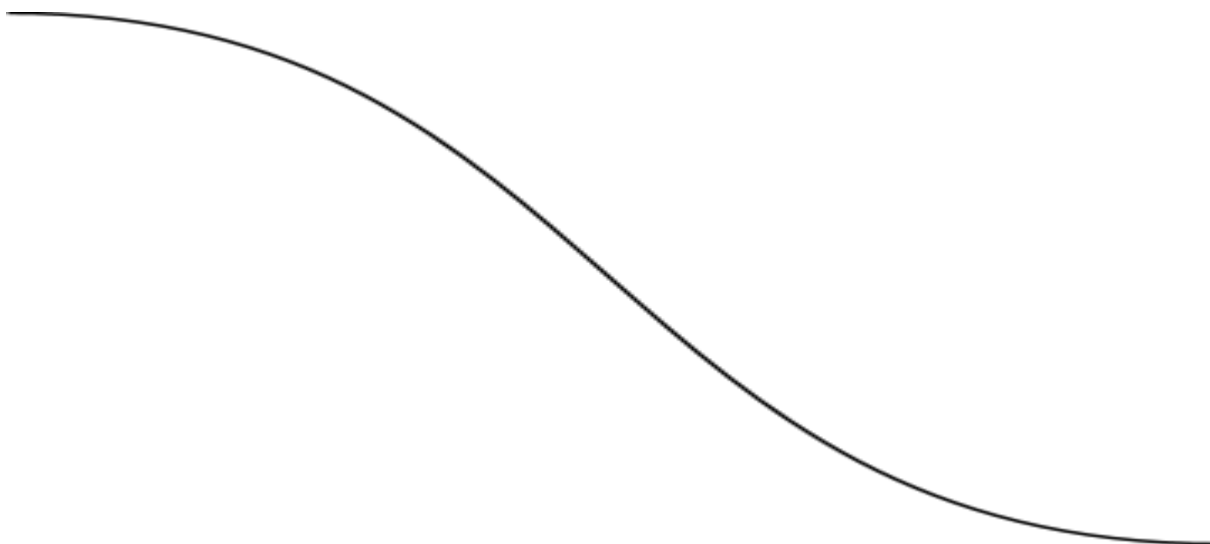
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 1.163.412,85 (Um milhão, cento e sessenta e três mil, quatrocentos e doze reais e oitenta e cinco centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **13.397,20 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 86,84 / m².

Resultado da avaliação

Segundo matrícula 124.479 - 2º C.R.I , a área a ser avaliada é de 13.397,20 m². Porém a área possui 1.090,00 m² de área ocupada, logo a área avaliada será de **12.307,20 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 86,84 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 1.068.757,25 (Um milhão, sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta e sete reais e vinte e cinco centavos)**.



O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 15 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

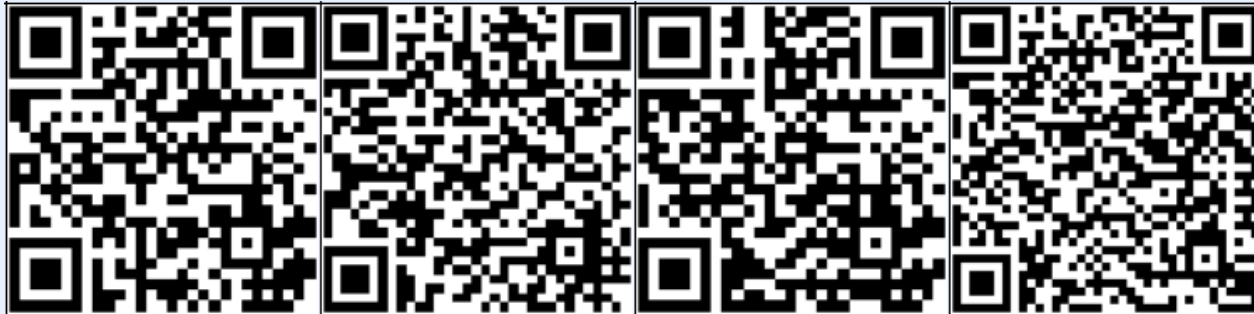
Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.
Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	13.397,20 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Bairro	REGIÃO OESTE	SÃO JORGE	GLEBAS CALIFÓRNIA	ONDAS	GLEBAS CALIFÓRNIA
Área de avaliação	13.397,20 m²	500,00 m²	6.911,00 m²	4.335,00 m²	18.059,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025	15/10/2025
Valor ajustado		R\$ 120.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 700.000,00	R\$ 1.400.000,00
Valor/m²		R\$ 240,00	R\$ 122,99	R\$ 161,48	R\$ 77,52



Assinaturas do documento

"LA 333-2025 - M 124 479 - 2"

Página 1050



Código para verificação: **LN1K1YJE**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:56 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:48 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:55 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:24 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **LN1K1YJE** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 111.984	DATA: 06/07/2015	Ficha: 01F
-----------------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO com frente para a Rua 2 - Trecho 2, situado na quadra B3, compreendendo a "Área Institucional 1" (destina a equipamento público comunitário) do loteamento denominado "Jardim Santa Clara", Bairro Novo Horizonte, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO com frente para a Rua 2 - Trecho 2, que assim se descreve: inicia-se no ponto localizado no alinhamento da Rua 2 - Trecho 2, confrontando com a Área Institucional 2, distante **68,35 metros** do ponto de interseção-PI da esquina mais próxima formada pela Rua 2 - Trecho 2 e a Rua 1 - Trecho 2, deste ponto segue em reta com azimuth de **200°37'22"** numa extensão de **57,95 metros**, confrontando com o alinhamento da Rua 2 - Trecho 2, daí segue em curva de esquina à direita formada pela Rua 2 - Trecho 2 e a Rua 1 - Trecho 2 com raio de **9,00 metros** numa extensão de **15,43 metros**, daí segue em reta com azimuth de **298°52'07"** numa extensão de **47,25 metros**, daí deflete à direita e segue em reta com azimuth de **300°46'51"** numa extensão de **42,56 metros**, daí segue em curva à esquerda com raio de **23,00 metros** numa extensão de **28,77 metros**, confrontando nestes alinhamentos com a Rua 1 - Trecho 2, daí deflete à direita e segue em reta com azimuth de **27°26'06"** numa extensão de **64,69 metros**, confrontando com a Viela de Passagem 03, daí deflete à direita e segue em reta com azimuth de **110°37'22"** numa extensão de **115,54 metros**, até encontrar o ponto inicial, confrontando com a Área Institucional 2, perfazendo uma área superficial de **7.090,07 metros quadrados**. Localizado na quadra formada pela Rua 1 - Trecho 2, Viela de Passagem 03 e Rua 2 - Trecho 2.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233.

CONTRIBUINTE: Distrito 01, setor 27, quadra 0222, lote 0700, sub-lote 0000 e inscrição nº. 1572364 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-15/71.472 de 03/05/2013 e R-20/71.472 de 06/07/2015

Continua no verso.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 111.984	DATA: 06/07/2015	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

(Loteamento).

PROTOCOLO Nº. 222.562 de 28/04/2015.

A escrevente autorizada responsável: M. Magri (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: [assinatura] (Cristiano Garcia Castanheira).

AV-1: - Protocolo nº. 222.562 de 28/04/2015.

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de registro do loteamento respectivo, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi destinado a "Área Institucional 1", do loteamento denominado "**Jardim Santa Clara**". Piracicaba/SP, 06 de julho de 2015. A escrevente autorizada responsável: M. Magri (Lilian Michelle Ré Gerevini).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado automaticamente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

DIÁRIO OFICIAL

INSTITUCIONAL. Possui **7.090,07 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada.** As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 111.984 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.27.0533.0305.0000 ; **I.C. reduzido:** 1592040

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

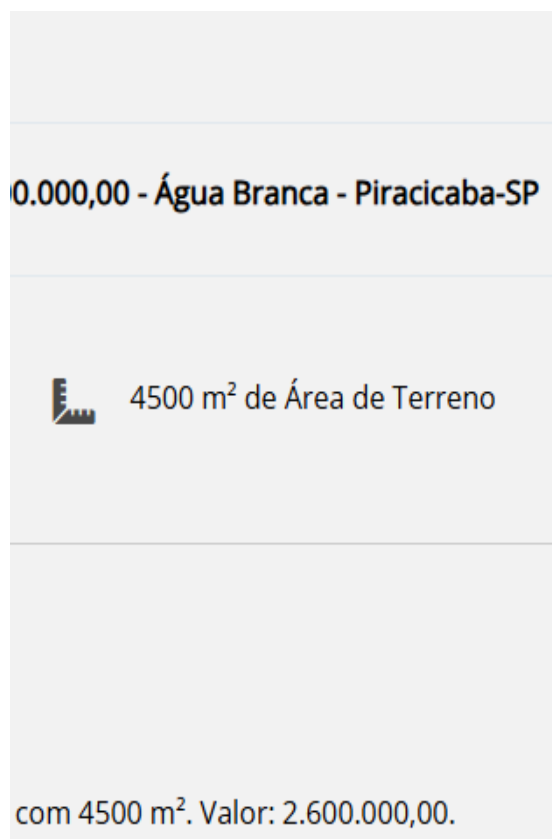
Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-piracicaba-2424m2-venda-RS400000-id-2838682145/?source=ranking%2Crp>

Amostra 02 em 16/10/2025



<https://www.palaceimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-agua-branca-piracicaba/AR0090>

Amostra 03 em 16/10/2025

Amostra 04 em 16/10/2025

12.100,00m² à venda, Campestre -

R\$ 4.800.000,00

Venda



<https://www.soluconegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-com-ercial-area-total-1210000m-a-venda-ca-mpestre-piracicaba/72>

Venda

R\$ 35.000.000,00

\$ Simule seu financiamento

68.000,00 m² total

54.000,00 m² útil

68.000,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

WhatsApp Facebook Twitter Email



<https://conceitoimobiliaria.imb.br/comprar/sp/piracicaba/jardim-california/area/723389>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

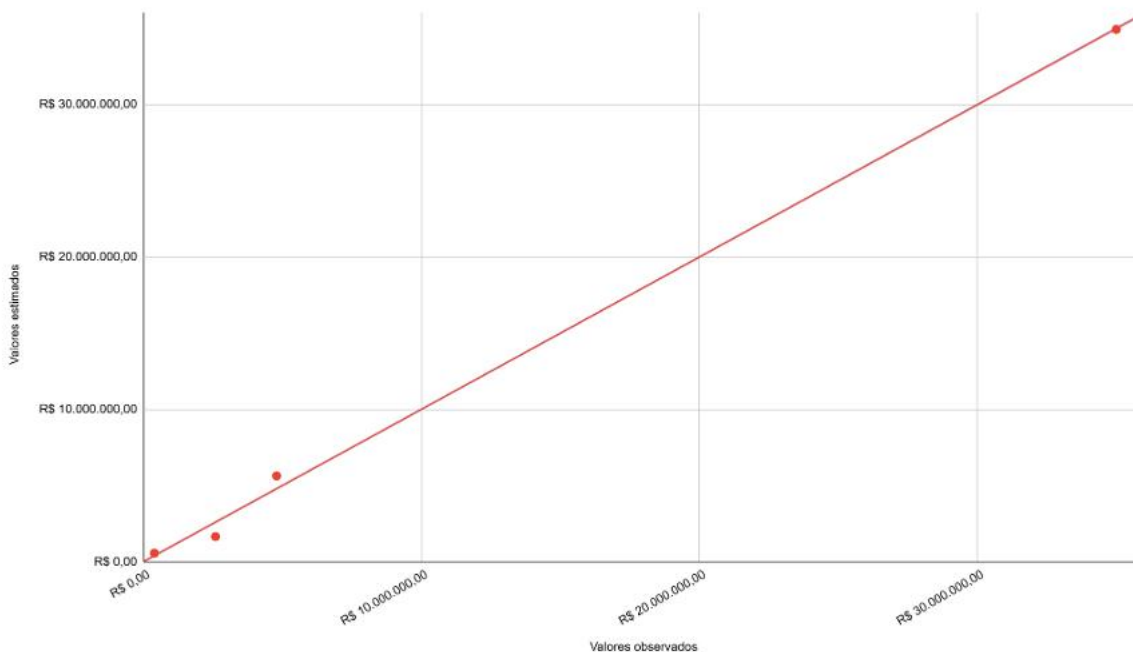
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.424,00 m ²	R\$ 400.000,00	R\$ 581.390,62	R\$ 181.390,62
4.500,00 m ²	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.667.994,86	R\$ 932.005,14
12.100,00 m ²	R\$ 4.800.000,00	R\$ 5.645.929,43	R\$ 845.929,43
68.000,00 m ²	R\$ 35.000.000,00	R\$ 34.904.685,09	R\$ 95.314,91

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -687361,15$ e $b = 523,41$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,9980; \text{ e } 0,9990$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 99,80\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

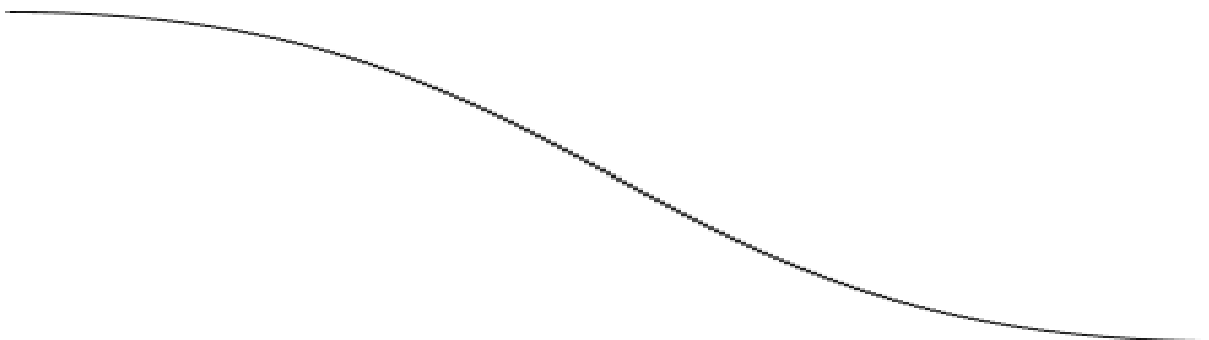
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 3.023.702,15 (Três milhões, vinte e três mil, setecentos e dois reais e quinze centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **7.090,07 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 426,47 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 111.984 - 2º C.R.I**, a área a ser avaliada é de **7.090,07 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 426,47 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 3.023.702,15 (Três milhões, vinte e três mil, setecentos e dois reais e quinze centavos)**.



7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 16 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

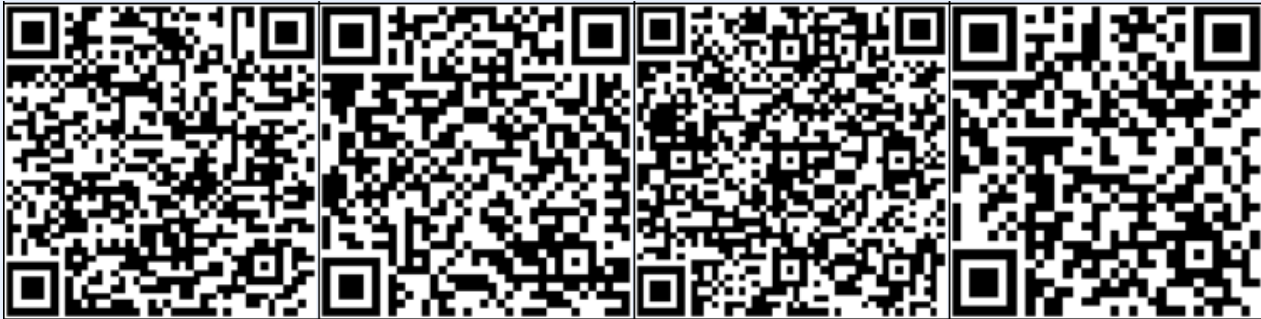
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	7.090,07 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Bairro	REGIÃO SUL	JARDIM CALIFÓRNIA	ÁGUA BRANCA	CAMPESTRE	JARDIM CALIFÓRNIA
Área de avaliação	7.090,07 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 400.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 35.000.000,00
Valor/m²		R\$ 165,02	R\$ 577,78	R\$ 396,69	R\$ 514,71



Assinaturas do documento

"LA 344-2025 - M 111 984-2"

Página 1059



Código para verificação: **3NTQXS5E**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:58 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:51 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:48:40 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:27 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **3NTQXS5E** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 111.985

DATA: 06/07/2015

Ficha: 01F

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO com frente para a Rua 2 - Trecho 2, situado na quadra B3, compreendendo a "Área Institucional 2" (destina a equipamento público comunitário) do loteamento denominado "Jardim Santa Clara", Bairro Novo Horizonte, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO com frente para a Rua 2 - Trecho 2, que assim se descreve: inicia-se no ponto localizado no alinhamento da Rua 2 - Trecho 2, confrontando com a Área Institucional 1, distante 68,35 metros do ponto de interseção-PI da esquina mais próxima formada pela Rua 2 - Trecho 2 e a Rua 1 - Trecho 2, deste ponto segue em reta com azimuth de 290°37'22" numa extensão de 115,54 metros, confrontando a Área Institucional 1, daí deflete à direita e segue em reta com azimuth de 27°26'06" numa extensão de 62,66 metros, daí deflete à direita e segue em reta com azimuth de 110°37'22" numa extensão de 59,93 metros, daí deflete à esquerda e segue em reta com azimuth de 64°11'25" numa extensão de 69,90 metros, confrontando nestes alinhamentos com a Viela de Passagem 03, daí deflete à direita e segue em reta com azimuth de 200°37'22" numa extensão de 112,86 metros, até encontrar o ponto inicial, confrontando com o alinhamento da Rua 2 - Trecho 2, perfazendo uma área superficial de 8.176,78 metros quadrados. Localizado na quadra formada pela Rua 1 - Trecho 2, Viela de Passagem 03 e Rua 2 - Trecho 2.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233.

CONTRIBUINTE: Distrito 01, setor 27, quadra 0222, lote 0700, sub-lote 0000 e inscrição nº. 1572364 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-15/71.472 de 03/05/2013 e R-20/71.472 de 06/07/2015 (Loteamento).

PROTOCOLO Nº. 222.562 de 28/04/2015.

A escrevente autorizada responsável:  (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o

Continua no verso.

DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 111.985	DATA: 06/07/2015	Ficha: 01V (verso)
------------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

substituto do Oficial: _____ (Cristiano Garcia Castanheira).

AV-1: - Protocolo nº. 222.562 de 28/04/2015.

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de registro do loteamento respectivo, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi destinado a "Área Institucional 2", do loteamento denominado "Jardim Santa Clara". Piracicaba/SP, 06 de julho de 2015. A escrevente autorizada responsável: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ringita.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

INSTITUCIONAL. Possui **8.176,78 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada.** As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 111.985 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.27.0533.0113.0000 ; **I.C. reduzido:** 1592041

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I.**

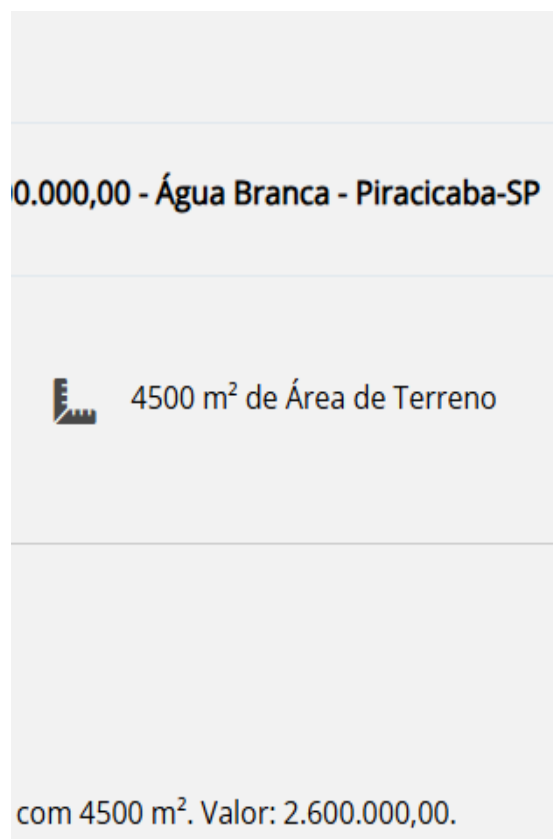
Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-piracicaba-2424m2-venda-RS400000-id-2838682145/?source=ranking%2Crp>

Amostra 02 em 16/10/2025



<https://www.palaceimobiliaria.com.br/movel/terreno-residencial-a-venda-agua-branca-piracicaba/AR0090>

Amostra 03 em 16/10/2025

Amostra 04 em 16/10/2025

12.100,00m² à venda, Campestre -

R\$ 4.800.000,00

Venda



<https://www.soluconegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-com-ercial-area-total-1210000m-a-venda-ca-mpestre-piracicaba/72>

Venda

R\$ 35.000.000,00

\$ Simule seu financiamento

68.000,00 m² total

54.000,00 m² útil

68.000,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

WhatsApp Facebook Twitter Email



<https://conceitoimobiliaria.imb.br/comprar/sp/piracicaba/jardim-california/area/723389>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

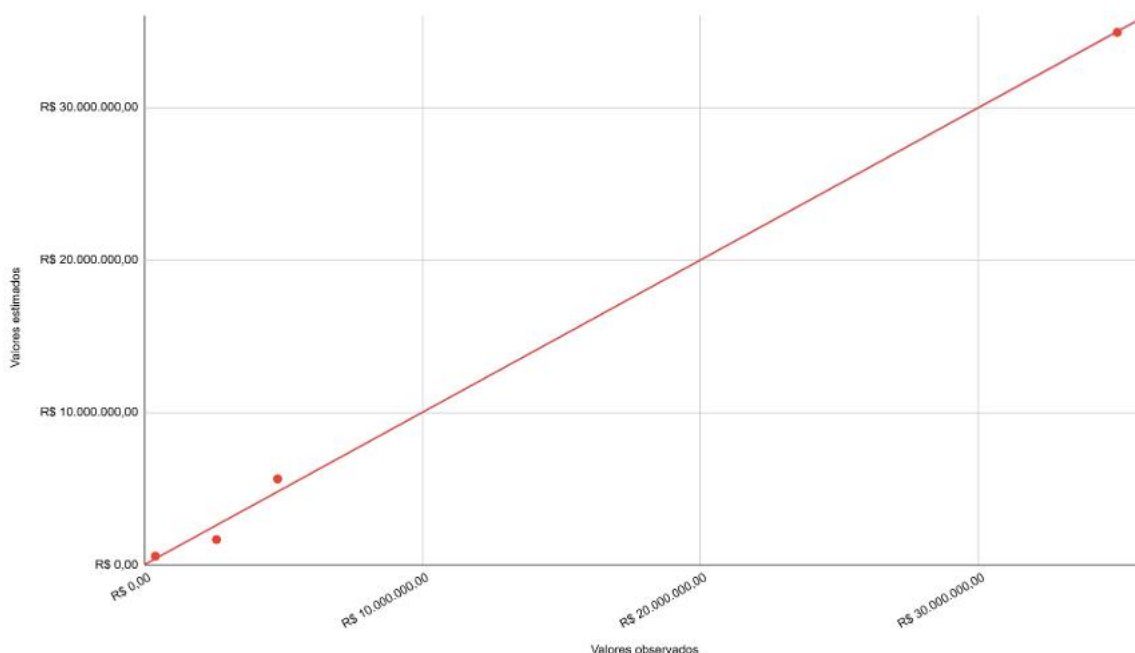
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.424,00 m ²	R\$ 400.000,00	R\$ 581.390,62	R\$ 181.390,62
4.500,00 m ²	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.667.994,86	R\$ 932.005,14
12.100,00 m ²	R\$ 4.800.000,00	R\$ 5.645.929,43	R\$ 845.929,43
68.000,00 m ²	R\$ 35.000.000,00	R\$ 34.904.685,09	R\$ 95.314,91

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -687361,15$ e $b = 523,41$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9980$; e $0,9990$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 99,80\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

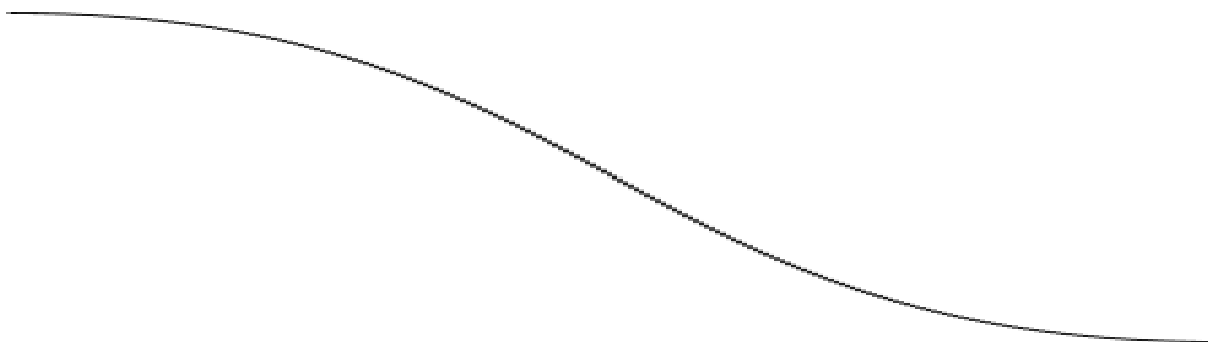
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 3.592.468,29 (Três milhões, quinhentos e noventa e dois mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e vinte e nove centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **8.176,78 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 439,35 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matricula 111.985 - 2º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **8.176,78 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 439,35 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 3.592.468,29 (Três milhões, quinhentos e noventa e dois mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e vinte e nove centavos).**



7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 16 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

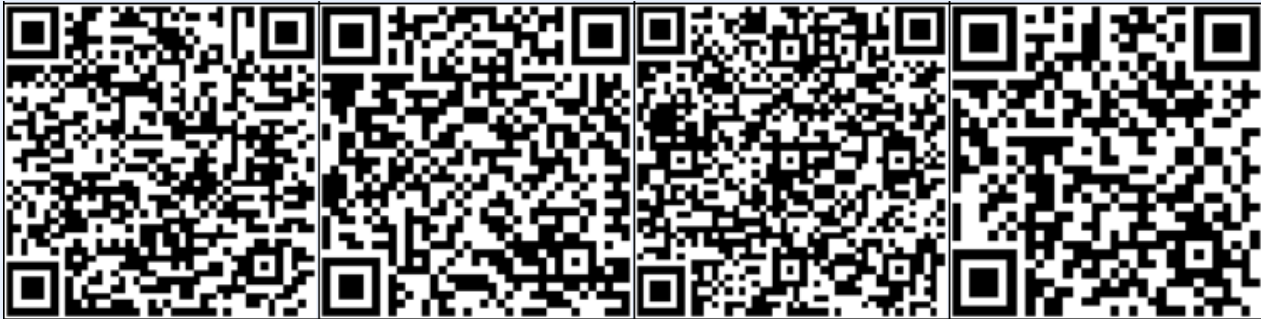
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	8.176,78 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Bairro	REGIÃO SUL	JARDIM CALIFÓRNIA	ÁGUA BRANCA	CAMPESTRE	JARDIM CALIFÓRNIA
Área de avaliação	8.176,78 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 400.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 35.000.000,00
Valor/m²		R\$ 165,02	R\$ 577,78	R\$ 396,69	R\$ 514,71



Assinaturas do documento

"LA 345-2025 - M 111 985-2"



Código para verificação: **82FWFF4W**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:59 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:51 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:48:41 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:28 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **82FWFF4W** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 48429	DATA: 28 de novembro de 1991	Ficha: -01.
------------------------------	------------------	------------------------------	-------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Um terreno situado no Bairro do Rolador, em Piracicaba, constituído pela Gleba "6" - que assim se descreve:- inicia no marco "0" situado no alinhamento do caminho de servidão e divisa com a gleba nº 5; deste segue em reta - na extensão de quatrocentos e quarenta e quatro metros e trinta centímetros (444,30 m) até encontrar o marco "1"; deste deflete à direita e segue em reta na extensão - de noventa e oito metros e cinquenta centímetros (98,50m) até encontrar o marco - "2", confrontando com a gleba "5"; deste deflete à direita e segue na extensão de duzentos e trinta metros (230,00m) até encontrar o marco "3"; confrontando com a - propriedade de Alcides Moraes Sampaio e Arnaldo de Lima; deste deflete à direita e segue em reta na extensão de sessenta metros (60,00m) até encontrar o marco "4"; - deste deflete à esquerda e segue em reta na extensão de duzentos e dezessete metros e oitenta centímetros (217,80m) até encontrar o marco "5", confrontando desde o mar - co "3" com a propriedade de João Pereira Leite; deflete à direita e segue pelo - alinhamento do caminho de servidão, na extensão de cinquenta e sete metros e cin - coenta centímetros (57,50m) até encontrar o marco "0" inicial; encerrando-se assim o perímetro com a área de 40.560,00 metros quadrados, cadastrado no INCRA. em - maior área, sob nº 630.055.022.705.9 - com a denominação de Sítio Rolador, área to - tal 87,1, ha., mód fiscal 10,0, nº de mód. fiscais 8,71, fração min.parc.2,0.

PROPRIETÁRIOS:- APPARECIDA PEREIRA RIZZI DE OLIVEIRA, funcionária pública estadual, portadora da CIRG:nº 2.316.767-SP; e seu marido EWALDO DE OLIVEIRA, funcionário pú - blico estadual, portador da CIRG:nº 1.129.238-SP; casados pelo regime da comunhão - de ben, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 037.893.568-24 e 184.411.818-53 respectivamente, domiciliados em Piracicaba, na Rua Voluntários de Piracicaba, - nº 323, MARIA PEREIRA LEITE STOREL, do lar, portadora da CIRG:nº 12.653.586-SP, e - seu marido OSCAR STOREL, industriário, portador da CIRG:nº 6.990.590-SP, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF. sob nº 195.044.-468-68, domiciliados em Piracicaba, na Rua D. Pedro I, nº 2484; DAVINA PEREIRA LEI - TE COELHO, do lar, portadora da CIRG,. 4.760.298-SP, e seu marido CELSO CORRÊA - COELHO, do comércio, portador da CIRG:nº 4.372.427-SP, casados sob o regime da co - munhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 051.228.808-91, domi - ciliados em Piracicaba, na Rua Dr. Alvim, 2054, ORESTES PEREIRA LEITE, co comércio portador da CIRG:nº 7.871.929-SP, e sua mulher MARIA ANEDIR SABADIN PEREIRA LEITE, - do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos -

DIÁRIO OFICIAL

cont. verso.

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 48429	DATA: 28 de novembro de 1991	Ficha: 01 (verso)
no CPF.nº 226.198.878-87, domiciliados em Piracicaba, na Rua Padre Lopes, 648, CYVAL PINO PEREIRA LEITE, do comércio, portador da CIRG:nº 4.514.714-SSP-SP, e sua mulher MARIA LUIZA TREMACOLDI PEREIRA LEITE, professora primária, portadora da CIRG:nº 3.950.067-SP, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF:sob nº 050.108.108-91, domiciliados em São paulo-Capital na Rua dos Ciclames, 667, Vila Bela; EDMUNDO PEREIRA LEITE, do comércio, portador da CIRG:nº 1.097.437-SP, e sua mulher MARIA JOSÉ CASTRO LUZ PEREIRA LEITE, professora primária, portadora da CIRG. nº 4.738.250-sp- casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF sob nº 028.082.288-91, domiciliados em Piracicaba, na Rua Cristo Redentor, 218; EZENITA DESTRO PEREIRA LEITE, viúva, do lar, portadora da CIRG:nº 6.154.456-SP e do CIC nº 139.404.418-64, domiciliada em Americana-SP, na Rua José F. Aranha nº 324; LÁZARO PEREIRA LEITE, aposentado portador da CIRG.nº 12.373.483-SP; e sua mulher BRESILA BALDESSIN PEREIRA, do lar, portadora da CIRG. 9.753.419-SP casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 148.786.318-72, domiciliados em Piracicaba, na Rua Moraes Barros, 1789; MANOEL MARIA PEREIRA, industrial, portador da CIRG:nº 3.818.041-SP e sua mulher CECÍLIA REGINA PEREIRA, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 459.673.428-34, domiciliados em Piracicaba, na Rua Floriano Peixoto, 646; JOSÉ MARIA PEREIRA, lavrador, e sua mulher MARIA APARECIDA ANDRADE PEREIRA, do lar, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 794.298.158-20, domiciliados em Itararé-SP, no Bairro Morro Vermelho; JOAQUIM PEREIRA BARBOSA, viúvo, lavrador, portador da CIRG. 9.487.282-SP, inscrito no CPF: sob nº 241.216.148-20, domiciliado em Piracicaba, no Bairro do Rolador; BENEDITO PAES DE ALMEIDA, viúvo, lavrador, portador da CIRG:nº 21.196.420-SP, inscrito no CPF. sob nº 486.250.278-49; APARECIDA PAES DE ALMEIDA, solteira, maior, do lar, inscrita no CPF. sob nº 486.250.278-49, (por dependência do Pai, perante o Imposto de Renda); SANTINA ALMEIDA DOS ANJOS, do lar, inscrita no CPF:sob nº 116.949.538-90, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com ANTONIO MARCO RODRIGUES DOS ANJOS, comerciante, portador da CIRG.nº 15.750.856-SP, inscrito no CPF: sob nº 052.461.978-67; JOÃO BATISTA PAES DE ALMEIDA, funcionário público municipal, portador da CIRG:nº			
MICROFILMAGEM Codificação:		Indexação:	Eliminação:

(cont. na FICHA 02)

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 48429	DATA: 28 de novembro de 1991	Ficha: -02-
------------------------------	------------------	------------------------------	-------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: continuação da ficha nº 01

22986.632-3-SP, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com LIDIA FERREIRA SANTIAGO DE ALMEIDA, do lar, inscritos no CPF: sob nº 122.977.278-28; EDNA PAES DE ALMEIDA, solteira, maior por emancipação, do lar, inscrita no CPF: sob nº 486.250.278-49, por dependência do pai, perante o Imposto de Renda; domiciliados no Município de Ribeirão Branco-SP, no Bairro dos Batistas; MANOEL PEREIRA LEITE, lavrador, e sua mulher APARECIDA OLIVEIRA LEITE, do lar, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 148.565.068-20, domiciliados em Rio Claro-SP, na Fazenda São Joaquim; REGINALDO PEREIRA RIZZI, engenheiro, portador da CIRG:nº 2.992.543-SP, e sua mulher AGUY PEREIRA RIZZI, que também assina AGNY PEREIRA RIZZI, do lar, portadora da CIRG:nº 7.517.035-SP; casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 015.029.808-00, domiciliados em Piracicaba, na Rua Cristiano Cleopath, 330; EGILDO PEREIRA RIZZI, professor, portador da CIRG:nº 2.096.064-SP, e sua mulher SILVIA MARIA DELFINI RIZZI, professora, portadora da CIRG:nº 4.779.137-SP, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 034.193.398-87 e 867.377.328-87, respectivamente, domiciliados em Piracicaba, na Rua Ipiranga, 638; RODOLFO PEREIRA RIZZI, médico analista, portador da CIRG:nº 1.051.511-SP, e sua mulher DORIS RIZZI, do lar, portadora da CIRG:nº 2.249.092-SP, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 032.672.888-00, domiciliados em Piracicaba, na Rua Madre Cecília, 1669, e ÁLVARO PEREIRA RIZZI, engenheiro, portador da CIRG:nº M-70.773, e sua mulher ELENY MARIA LISBOA RIZZI, do lar, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 003.386.646-53, domiciliados em Itajubá-MG, na Rua Santos Pereira, nº 153, todos brasileiros. Piracicaba, 28 de de novembro de 1991. A oficial, *[assinatura]*. Protocolado e Microfilmado sob nº 14102

REGISTRO ANTERIOR:-(M- 48423)-(R-4/R-6/R-7/26648 - R-4/R-6/R-7/42584).

R-01 - Em 28 de novembro de 1 991 - DIVISÃO - Pela escritura de 11/11/1 991, do 2º Tabelião Local, livro 702, fls. 184 à 196, os proprietários, acima qualificados, resolveram de mútuo e comum acordo, extinguir o estado de comunhão em que se achavam relativamente ao imóvel objeto da matrícula nº 48423 - deste Cartório, e promoveram

DIÁRIO OFICIAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 48429	DATA: 28 de novembro de 1991	Ficha: 2 (verso)
------------------------------	------------------	------------------------------	------------------

a sua divisão, de modo que o imóvel objeto desta matrícula, estimado em CR\$. . . - \$ 1.764.070,00 - passou a pertencer, com exclusividade, a REGINALDO PEREIRA RIZZI, engenheiro, portador da CIRG:nº 2.992.543-SP e sua mulher AGUY PEREIRA RIZZI, que também assina AGNY PEREIRA RIZZI, do lar, portadora da cirg:nº 7.517.035-SP, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 015.029.808-00, domiciliados em Piracicaba, na Rua Cristiano Cleopath, 330; EGILDO PEREIRA RIZZI, professor, portador da CIRG:nº 2.096.064-SP, e sua mulher SILVIA MARIA DELFINI RIZZI, professora, portadora da CIRG:nº 4.779.137-SP, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 034.193.398-87 e 867.377.328-87, respectivamente, domiciliados em Piracicaba, na Rua Ipiranga, 638; Dr. RODOLFO PEREIRA RIZZI, médico analista, portador da CIRG:nº 1.051.511-SP, e sua mulher DORIS RIZZI, do lar, portadora da CIRG:nº 2.249.092-SP, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 032.672.888-00, domiciliados em Piracicaba, na Rua Madre Cecília, 1669, e ÁLVARO PEREIRA RIZZI, engenheiro, portador da CIRG:nº M-70773, e sua mulher ELENY MARIA LISBOA RIZZI, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 003.386.646-53, domiciliados em Itajubá-MG., na Rua Santos Pereira, 153, todos brasileiros. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 14108

AV-02 - Em 22 de setembro de 1.993 - "EX-OFFÍCIO" - Com fundamento no art. 213 § 1º da Lei 6015/73, é feita a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, é servido, por uma servidão de passagem registrada na matrícula nº 15422 (R-02) - AV-02/48423). A oficial, *[assinatura]*

AV-03 - Em 14 de setembro de 1.999 - CADASTRO - Proceda-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado no INCRA, sob n.º 609021 028487 8, com a denominação de Gleba N6 do Sítio do Rolador, indicação para a localização do imóvel, Estrada Velha de Rio das Pedras, Mód. Rural 10,0 há, N.º Mód. Rurais 0,40, Mód.

(cont. na ficha 03)

MICROFILMAGEM Codificação:	Indexação:	Eliminação:
----------------------------	------------	-------------

DIÁRIO OFICIAL

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 48429	DATA: 14 de setembro de 1999	Ficha 03
------------------------------	------------------	------------------------------	----------

continuação da ficha 02

Fiscal 10 há, N.º Mód. Fiscais 0,40, F. Mín. Parc. 2,0 há, Área Total 4,0há, N.º Imóv. Na Rec Fed 0788950-0, conforme CCIR 98/99, Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais de 99, Declaração do ITR de 98 e DARF de 98 A escrevente autorizada, *ne ant*. Protocolado e Microfilmado sob n.º 61.981

R-04 - Em 14 de setembro de 1.999 - VENDA E COMPRA - Pela escritura de 06/09/1.999, livro 0409, págs 397/399, do 3º tabelião local, reproduzida por Certidão de 06/09/99, das mesmas notas, 1º) REGINALDO PEREIRA RIZZI, brasileiro, engenheiro - eletricitista, portador da CIRG. n.º 2.992.543-SSP/SP, e sua mulher AGUY PEREIRA RIZZI, que também assina Agny Pereira Rizzi, brasileira, do lar, portadora da CIRG. n.º 7.517.035-8-SSP/SP, inscritos no CPF sob n.º 015.029.808-00, casados sob o regime da comunhão de bens, antes do advento da Lei 6.515/77, domiciliados em Piracicaba, na Rua Cristiano Cleopath, n.º 330; 2º) EGILDO PEREIRA RIZZI, brasileiro, professor aposentado, portador da CIRG. n.º 2.096.064-SSP/SP, e do CIC n.º 034.193.398-87, e sua mulher SILVIA MARIA DELFINI RIZZI, brasileira, professora aposentada, portadora da CIRG. n.º 4.779.137-SSP/SP, e do CIC n.º 867.371.328-87, casados sob o regime da comunhão de bens, antes do advento da Lei 6.515/77, domiciliados em Piracicaba, na Rua Ipiranga, n.º 638; 3º) RODOLFO PEREIRA RIZZI, brasileiro, médico analista, portador da CIRG. n.º 1.051.511-SSP/SP, e sua mulher DORIS RIZZI, brasileira, do lar, portadora da CIRG. n.º 2.249.092-SSP/SP, inscritos no CPF sob n.º 032.672.888-00, casados sob o regime da comunhão de bens, antes do advento da Lei 6.515/77, domiciliados em Piracicaba, na Rua Madre Cecília, n.º 1.669; e 4º) ALVARO PEREIRA RIZZI, brasileiro, engenheiro, portador da CIRG. n.º M-70773/SSP-SP e do CIC n.º 003.386.646-53, e sua mulher ELENY MARIA LISBOA RIZZI, brasileira, do lar, portadora da CIRG. n.º 687.944, série V-444/SSP-MG, e do CIC n.º 011.831.706-70, casados sob o regime da comunhão de bens, antes do advento da Lei 6.515/77, domiciliados na cidade de Itajuba/MG, na Rua Santos Pereira, n.º 153, no ato representados por seu procurador, Reginaldo Pereira Rizzi, conforme procuração e substabelecimento de 15/06/1.999, lavrada nas notas do 3º tabelião local, livro 405, págs. 359, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 90.000,00, a JOSÉ CARLOS RIBEIRO, brasileiro, advogado e empresário, portador da CIRG. n.º 6.274.249-SSP/SP, e do CIC n.º 514.106.728-91, casado com MARIA SALETE RIBEIRO, brasileira, do lar, portadora da CIRG. n.º 8.545.638-X-SSP/SP, e do CIC n.º 720.127.818-53, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados em Piracicaba, na Avenida Capitão Umberto Aldrovandi, n.º 892. A escrevente autorizada, *ne ant*. Protocolado e Microfilmado sob n.º 61.981

DIÁRIO OFICIAL

(cont. no verso)

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 48429	DATA: 27 de novembro de 2.000	Ficha: 03 (verso)
------------------------------	---------------------	----------------------------------	----------------------

AV-05 - Em 27 de novembro de 2.000 - LOCALIZAÇÃO (PERÍMETRO) - Pela petição datada de Piracicaba, 22/11/2.000, foi requerida a presente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está localizado totalmente dentro do perímetro urbano do Município de Piracicaba, de acordo com a Lei nº 2.183 de 08/07/75, conforme Certidão nº 588/2.000 fornecida pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, em 14/11/2.000. A escrevente autorizada,  Protocolado e Microfilmado sob nº 70.283

AV-06 - Em 27 de novembro de 2.000 - CADASTRO - ~~Procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado na Prefeitura Municipal de Piracicaba, no setor 0004, quadra 0211, lote 0157, conforme Certidão nº 588/2.000 de 14/11/2.000. A escrevente autorizada,  Protocolado e Microfilmado sob nº 70.283~~

AV-07 - Em 04 de dezembro de 2000 - DENOMINAÇÃO DE RUA - Pela petição datada de Piracicaba, 24/11/2000, foi requerida a presente averbação a fim de ficar constando que o Caminho de Servidão atualmente denomina-se Rua Luiz Pereira Leite, conforme Lei Municipal 4428 de 06/04/1998. A escrevente autorizada,  Protocolado e Microfilmado sob nº 70323

R-08 - Em 26 de dezembro de 2000 - LOTEAMENTO - Pela petição datada de Piracicaba, 02 de outubro de 2000, JOSÉ CARLOS RIBEIRO, brasileiro, advogado e empresário, portador da CIRG. nº 6.274.249-SSP/SP, e do CIC nº 514.106.728-91, casado com MARIA SALETE RIBEIRO, brasileira, do lar, portadora da CIRG. nº 8.545.638-X-SSP/SP, e do CIC nº 720.127.818-53, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados em Piracicaba, na Avenida Capitão Umberto Aldrovandi, nº 892, requereram e autorizaram o presente registro do loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL BELA VISTA", que subdividiu o imóvel objeto desta matrícula, com a área de 40.560,00 m2, em cento e vinte e hum (121) lotes, de tamanhos e formatos diferentes, sendo a área loteada vendável de 22.799,83 m2., áreas Públicas - sendo sistema de circulação 11.277,25 m2, uma (01) área institucional (equip. comunitários) - 2.028,28 m2, espaço livre uso público (01) Sistema de lazer - 4.454,64 m2, - totalizando 40.560,00 m2., tendo sido apresentada toda a documentação exigida pelo art. 18 da Lei 6766, de 19/12/1979, e especialmente toda a documentação atinente à aprovação do loteamento, tais como, o alvará nº 02.133/2000, aprovado pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, em

(cont. no verso)

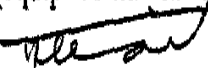
2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 48429	DATA: 26 de dezembro de 2000	Ficha: 04
------------------------------	------------------	------------------------------	-----------

(continuação da ficha 03)

30/11/2000 e pela GRAPROHAB, conforme certificado GRAPROHAB nº 165/2000, datado de São Paulo, 18/04/2000 A
escrevente autorizada,  Protocolado e Microfilmado sob nº 70494

AV-09 - Em 26 de dezembro de 2000 - ABERTURAS DE RUAS - ~~Procede-se esta averbação para constar que em virtude do~~
registro do loteamento sob nº 08, retro, foram abertas as Ruas: 01, 02, 03 e 04. A escrevente autorizada, 
Protocolado e Microfilmado sob 70494

AV-10 - Em 26 de dezembro de 2000 - ABERTURA DE MATRÍCULAS - ~~Procede-se esta averbação para constar que em~~
virtude do registro do loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL BELA VISTA", sob nº R-
08, retro, foram abertas as matrículas nº 71346 a 71466, para cada um dos 121 lotes, que compõem o loteamento denominado,
"CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL BELA VISTA", remanescendo uma área destinada a área institucional
(equip. comunitários) com 2.028,28 m², e uma área destinada ao sistema de Lazer, com 4.454,64 m². A escrevente autorizada,
 Protocolado e Microfilmado sob nº 70494



DIÁRIO OFICIAL

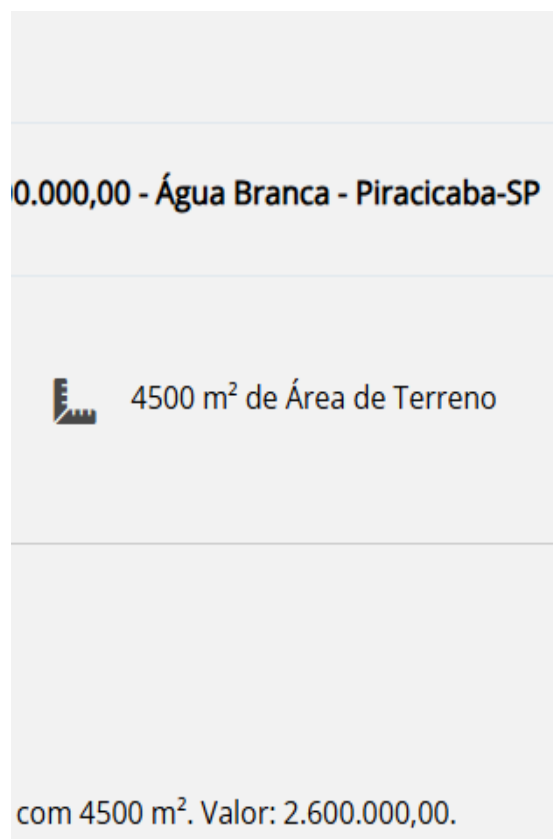
Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-piracicaba-2424m2-venda-RS400000-id-2838682145/?source=ranking%2Crp>

Amostra 02 em 16/10/2025



<https://www.palaceimobiliaria.com.br/movel/terreno-residencial-a-venda-agua-branca-piracicaba/AR0090>

Amostra 03 em 16/10/2025

Amostra 04 em 16/10/2025

12.100,00m² à venda, Campestre -

R\$ 4.800.000,00

Venda



<https://www.soluconegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-com-ercial-area-total-1210000m-a-venda-ca-mpestre-piracicaba/72>

Venda

R\$ 35.000.000,00

\$ Simule seu financiamento

68.000,00 m² total

54.000,00 m² útil

68.000,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

WhatsApp Facebook Twitter Email



<https://conceitoimobiliaria.imb.br/comprar/sp/piracicaba/jardim-california/area/723389>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

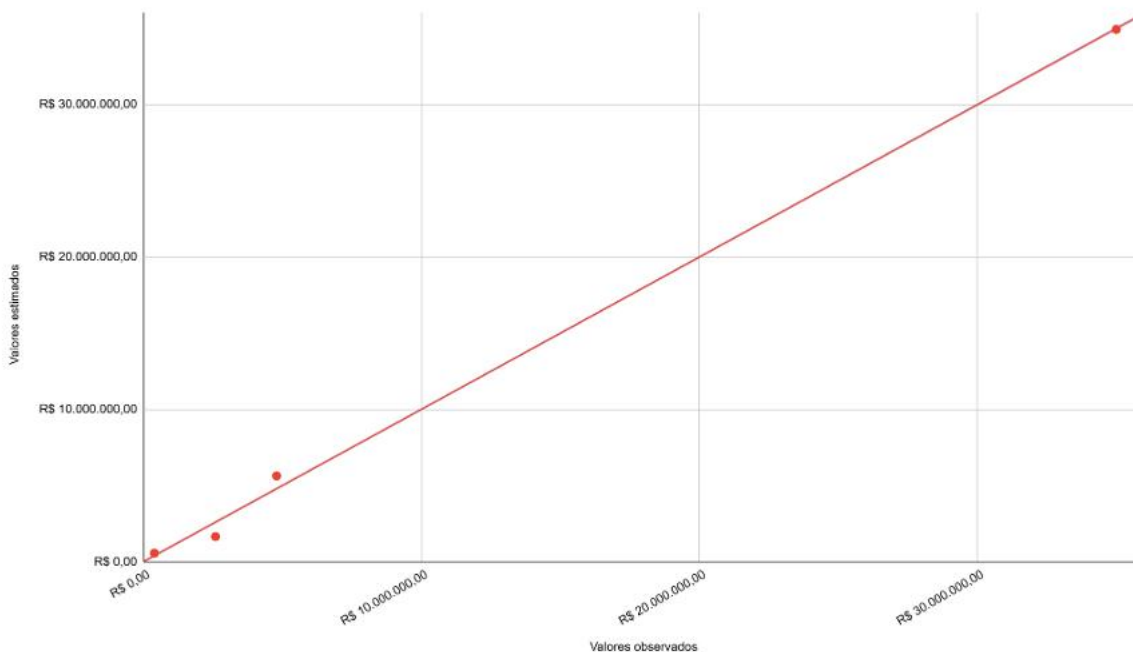
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.424,00 m ²	R\$ 400.000,00	R\$ 581.390,62	R\$ 181.390,62
4.500,00 m ²	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.667.994,86	R\$ 932.005,14
12.100,00 m ²	R\$ 4.800.000,00	R\$ 5.645.929,43	R\$ 845.929,43
68.000,00 m ²	R\$ 35.000.000,00	R\$ 34.904.685,09	R\$ 95.314,91

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -687361,15$ e $b = 523,41$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9980$; e $0,9990$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 99,80\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

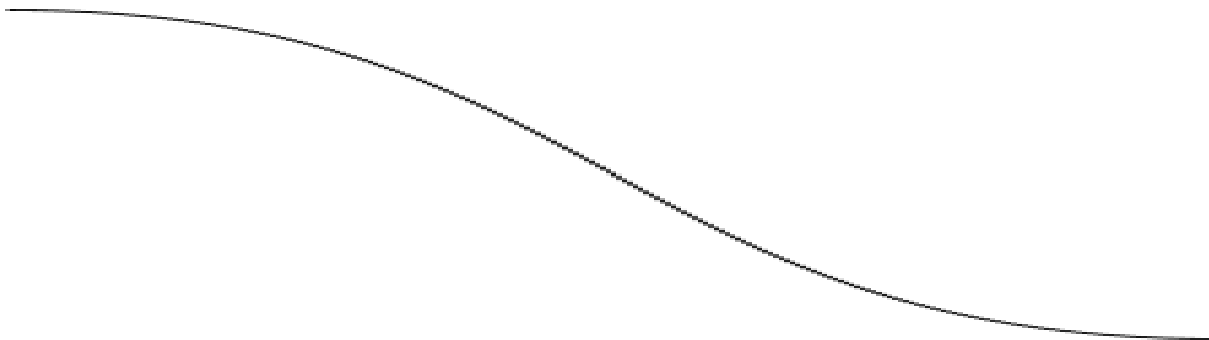
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 374.258,23 (Trezentos e setenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e oito reais e vinte e três centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **2.028,28 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 184,52 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matricula 48.429 - 2º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **2.028,28 m²**.
Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 184,52 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 374.258,23 (Trezentos e setenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e oito reais e vinte e três centavos).**



O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 16 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	2.028,28 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Bairro	REGIÃO SUL	JARDIM CALIFÓRNIA	ÁGUA BRANCA	CAMPESTRE	JARDIM CALIFÓRNIA
Área de avaliação	2.028,28 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 400.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 35.000.000,00
Valor/m²		R\$ 165,02	R\$ 577,78	R\$ 396,69	R\$ 514,71



Assinaturas do documento

"LA 335-2025 - M 48 429 - 2"



Código para verificação: **RJJ8T9GP**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:57 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:48 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:56 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:24 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **RJJ8T9GP** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 85.424	DATA: 07/02/2008	Ficha: 01F
------------------------------	-------------------	------------------	------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO destinado à Área de Uso Institucional, com frente para a Estrada Francisco Luiz Razera, do loteamento denominado "Residencial Portal da Água Branca", situado no Bairro Água Branca, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO destinado à Área de Uso Institucional, com frente para a Estrada Francisco Luiz Razera, que assim se descreve: Inicia-se no ponto 21, na intersecção entre o lote 01 (M-85.162), da quadra "D", a Área de Uso Institucional (M-85.424) e a Estrada Francisco Luiz Razera, segue pelo alinhamento predial da Estrada Francisco Luiz Razera, por oitenta metros (80,00 m), até encontrar o ponto 22; deflete à esquerda, com ângulo interno de 89°15'01" e segue por quarenta e oito metros e noventa centímetros (48,90 m), até encontrar o ponto 23, confrontando com o lote 45 (M-85.206), da quadra "D"; deflete à esquerda, com ângulo interno de 113°03'24" e segue por sessenta e nove metros e cinquenta centímetros (69,50 m), até encontrar o ponto 24, confrontando em 2,80 metros com o lote 26 (M-85.187), em 7,00 metros com o lote 25 (M-85.186), em 7,00 metros com o lote 24 (M-85.185), em 7,00 metros com o lote 23 (M-85.184), em 7,00 metros com o lote 22 (M-85.183), em 7,00 metros com o lote 21 (M-85.182), em 7,00 metros com o lote 20 (M-85.181), em 7,00 metros com o lote 19 (M-85.180), em 7,00 metros com o lote 18 (M-85.179), em 7,00 metros com o lote 17 (M-85.178) e em 3,70 metros com o lote 16 (M-85.177), todos da quadra "D"; deflete à esquerda, com ângulo interno de 129°52'57" e segue por trinta e seis metros e noventa e cinco centímetros (36,95 m), até encontrar o ponto 25, confrontando em 7,00 metros com o lote 15 (M-85.176), em 7,00 metros com o lote 14 (M-85.175), em 7,00 metros com o lote 13 (M-85.174), em 7,00 metros com o lote 12 (M-85.173), em 7,00 metros com o lote 11 (M-85.172) e em 1,95 metros com o lote 10 (M-85.171), todos da quadra "D"; deflete à esquerda, com ângulo interno de 92°29'01" e segue por quarenta e três metros (43,00 m), até encontrar o ponto 26, confrontando em 8,00 metros com o lote 07 (M-85.168), em 7,00 metros com o lote 06 (M-85.167), em 7,00

Continua no verso.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRONº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 85.424	DATA: 07/02/2008	Ficha: 01V (verso)
----------------------------	--------------------------	-------------------------	------------------------------

metros com o lote 05 (M-85.166), em 7,00 metros com o lote 04 (M-85.165), em 7,00 metros com o lote 03 (M-85.164) e em 7,00 metros com o lote 02 (M-85.163), todos da quadra "D"; deflete à direita, com ângulo interno de 24°34'37" e segue por vinte metros e sessenta e seis centímetros (20,66 m), até encontrar o ponto 21 inicial, confrontando com o lote 01 (M-85.162), da quadra "D", encerrando assim a descrição, com uma área superficial de 5.574,80 m², localizado à 11,58 metros do início da curvatura de confluência com a Rua 01, na quadra formada pelas Ruas 01, 02, 04, 05 e Estrada Francisco Luiz Razera.

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com Posto Municipal na Rua Capitão Antonio Corrêa Barbosa nº. 2.233, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29.

CONTRIBUINTE: Setor 23, quadra 0100, lote 1500, sub lote 0000 e inscrição nº. 1539215 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-08/79.563 de 11/01/2007 e R-15/79.563 de 07/02/2008 - Loteamento.

PROTOCOLO Nº. 125.529 DE 21/12/2007.

As escreventes autorizadas: May (Sônia Maria Herling Lambertucci) e Elarinda (Elza Léa Arietti).

AV-1/85424: Protocolo nº. 125.529 de 21/12/2007.

AFETAÇÃO: Conforme documentos encartados no processo de loteamento respectivo, o IMÓVEL MATRICULADO foi destinado à Área de Uso Institucional do loteamento denominado "Residencial Portal da Água Branca". Piracicaba/SP, 07 de fevereiro de 2008. As escreventes autorizadas: May (Sônia Maria Herling Lambertucci) e Elarinda (Elza Léa Arietti).



DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº337/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

Imóvel destinado à **Área de Uso Institucional**, situado no Loteamento **Residencial Portal da Água Branca**, no **Bairro Água Branca**, Piracicaba-SP, com frente para a Estrada Francisco Luiz Razera, sendo caracterizado como **Área de Uso Institucional** conforme averbação 1 da referida matrícula. Possui **5.574,80 m²**

de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 85.424 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.23.0061.0422.0000 ; **I.C. reduzido:** 1550842

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



28 fotos Mapa

Valeria Devesa

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Piracicaba

Destaque Para comprar

Valores

Venda
R\$ 400.000

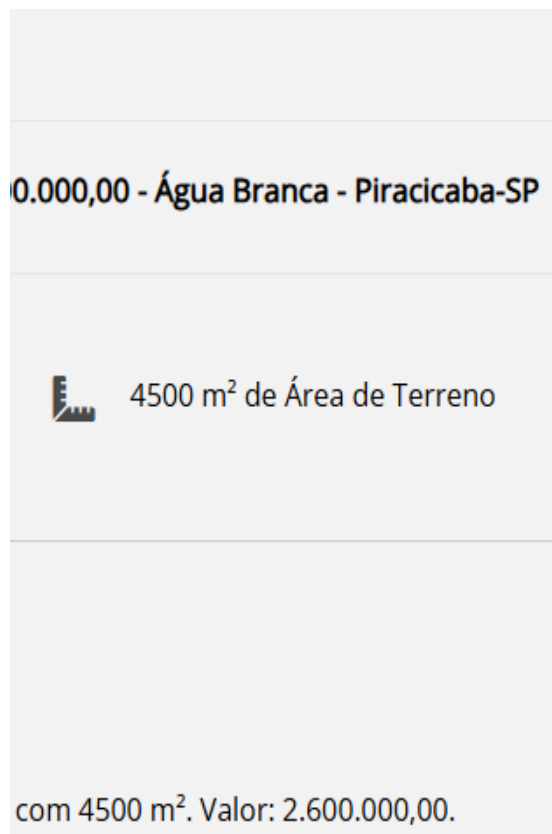
Características

2424 m²

✓ Condomínio fechado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-piracicaba-2424m2-venda-RS400000-id-2838682145/?source=ranking%2Crp>

Amostra 02 em 16/10/2025



0.000,00 - Água Branca - Piracicaba-SP

4500 m² de Área de Terreno

com 4500 m². Valor: 2.600.000,00.

<https://www.palaceimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-agua-branca-piracicaba/AR0090>

Amostra 03 em 16/10/2025

Amostra 04 em 16/10/2025

12.100,00m² à venda, Campestre -

R\$ 4.800.000,00

Venda



<https://www.soluconegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-com-ercial-area-total-1210000m-a-venda-ca-mpestre-piracicaba/72>

AR00002

Venda
R\$ 35.000.000,00

\$ Simule seu financiamento

68.000,00 m² total
54.000,00 m² útil
68.000,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel





<https://conceitoimobiliaria.imb.br/comprar/sp/piracicaba/jardim-california/area/723389>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

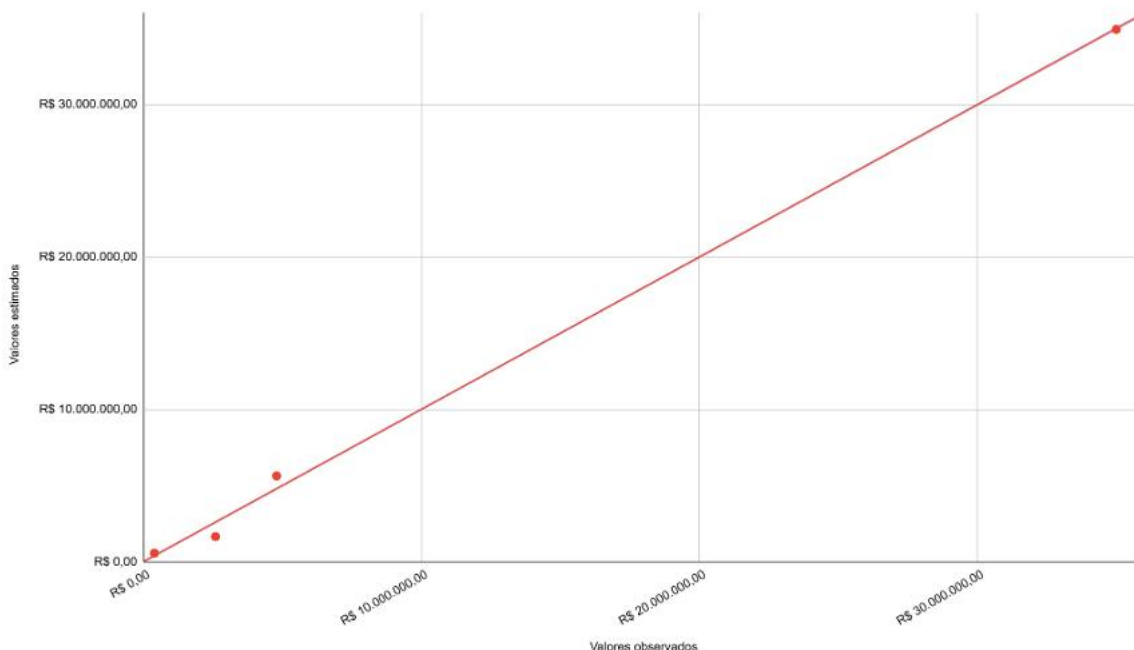
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.424,00 m ²	R\$ 400.000,00	R\$ 581.390,62	R\$ 181.390,62
4.500,00 m ²	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.667.994,86	R\$ 932.005,14
12.100,00 m ²	R\$ 4.800.000,00	R\$ 5.645.929,43	R\$ 845.929,43
68.000,00 m ²	R\$ 35.000.000,00	R\$ 34.904.685,09	R\$ 95.314,91

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -687361,15$ e $b = 523,41$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,9980; \text{ e } 0,9990$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 99,80\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 2.216.401,58 (Dois milhões, duzentos e dezesseis mil, quatrocentos e um reais e cinquenta e oito centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **5.574,80 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 399,51 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 85.424 - 2º C.R.I**, a área a ser avaliada é de **5.574,80 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 399,51 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 2.216.401,58 (Dois milhões, duzentos e dezesseis mil, quatrocentos e um reais e cinquenta e oito centavos)**.

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 23 de setembro de 2026.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

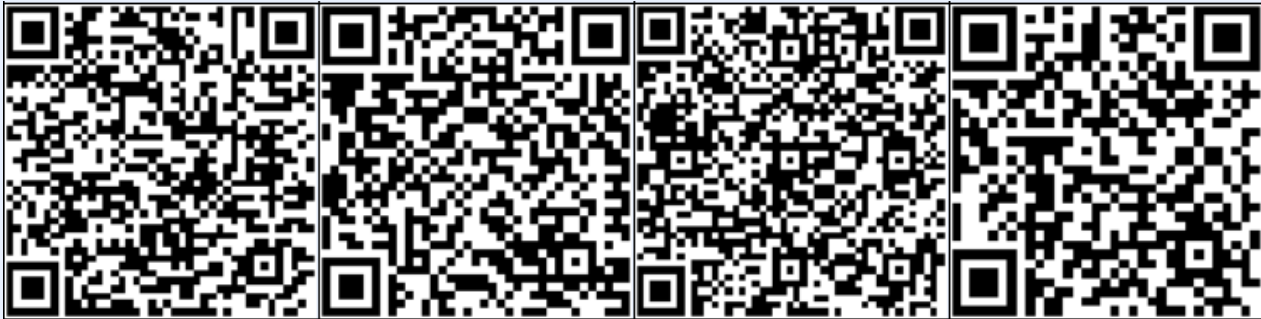
Julia Gabriele Barros de Andrade
Assessora de Gabinete

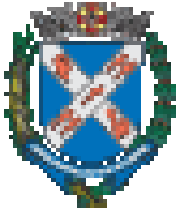
Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Laura Odorisi Pavan
Assessora de Ampla Assistência

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	5.574,80 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Bairro	REGIÃO SUL	JARDIM CALIFÓRNIA	ÁGUA BRANCA	CAMPESTRE	JARDIM CALIFÓRNIA
Área de avaliação	5.574,80 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 400.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 35.000.000,00
Valor/m²		R\$ 165,02	R\$ 577,78	R\$ 396,69	R\$ 514,71



Assinaturas do documento

"LA 337-2025 - M 85.424-2(1)"



Código para verificação: **5V6L53D3**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **VALTER LAVANDOSQUE** (CPF: ***.425.008-**) em 24/09/2026 às 09:40:38 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **LAURA ODORISI PAVAN** (CPF: ***.686.518-**) em 24/09/2026 às 09:37:05 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 23/07/2025 - 14:53:57 e válido até 23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **MAURICIO AKIRA SANTANA** (CPF: ***.672.478-**) em 24/09/2026 às 09:23:42 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 15/12/2025 - 11:21:27 e válido até 14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE** (CPF: ***.074.558-**) em 24/09/2026 às 09:15:14 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 23/07/2025 - 14:56:56 e válido até 23/07/2028 - 14:56:56.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **SAUL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: ***.120.485-**) em 23/09/2026 às 17:01:42 (GMT-03:00)
Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **5V6L53D3** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.

DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 87.254	DATA: 19/08/2008	Ficha: 01F
------------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: **TERRENO** com frente para a Rua Três, destinado à **Área Institucional** do loteamento denominado "Jardim Tomazella", situado no Bairro Água Branca, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO com frente para a Rua Três, que assim se descreve: inicia-se com um seguimento com frente para a Rua Três com a extensão de sessenta e nove metros e noventa centímetros (**69,90 m**); do lado esquerdo de quem da Rua Três olha para o terreno, em um vértice definido pela extremidade desse seguimento com o início da curva da confluência da Rua Três com a Rua Onze, desse vértice segue por essa curva à direita, com desenvolvimento de quinze metros e vinte e três centímetros (**15,23 m**), raio de 9,00 metros e ângulo central de $96^{\circ}58'45''$, até o próximo vértice; desse vértice segue em reta a extensão de oitenta metros e noventa e três centímetros (**80,93 m**), confrontando com a Rua Onze, até o próximo vértice; desse vértice deflete à direita com ângulo interno de $96^{\circ}58'45''$, segue em reta a extensão de sessenta e nove metros e cinco centímetros (**69,05 m**), confrontando com o Sistema de Lazer I (M-87.252), até o próximo vértice, e, finalmente, desse vértice deflete à direita com um ângulo interno de $90^{\circ}00'00''$, segue em reta a extensão de noventa metros (**90,00 m**), confrontando com o Sistema de Lazer I (M-87.252), até o próximo vértice, que é definido pela conexão do final desse seguimento com a extremidade do seguimento com frente para a Rua Três (do início da descrição), fechando assim o polígono e perfazendo a área total de **6.687,47 m²**.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, com paço municipal na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233.

CONTRIBUINTE: Distrito 01, setor 23, quadra 0057, lote 1715, sub-lote 0000 e CPD nº. 1545199 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-2/86.274 de 08/04/2008 e R-7/86.274 de 19/08/2008 (Loteamento).

PROTOCOLO Nº. 131.344 DE 15/07/2008.

Continua no verso.

DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRONº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 87.254	DATA: 19/08/2008	Ficha: 01V (verso)
----------------------------	--------------------------	-------------------------	------------------------------

As escreventes autorizadas: Sônia (Sônia Maria Herling Lambertucci) e Elza (Elza Léa Arietti).

AV-1/87254: Protocolo nº. 131.344 de 15/07/2008.

AFETAÇÃO: Conforme documentos encartados no processo de loteamento respectivo, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi destinado **à Área Institucional** do loteamento denominado "Jardim Tomazella". Piracicaba/SP, 19 de agosto de 2008. As escreventes autorizadas: Sônia (Sônia Maria Herling Lambertucci) e Elza (Elza Léa Arietti).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.rdigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



DIÁRIO OFICIAL

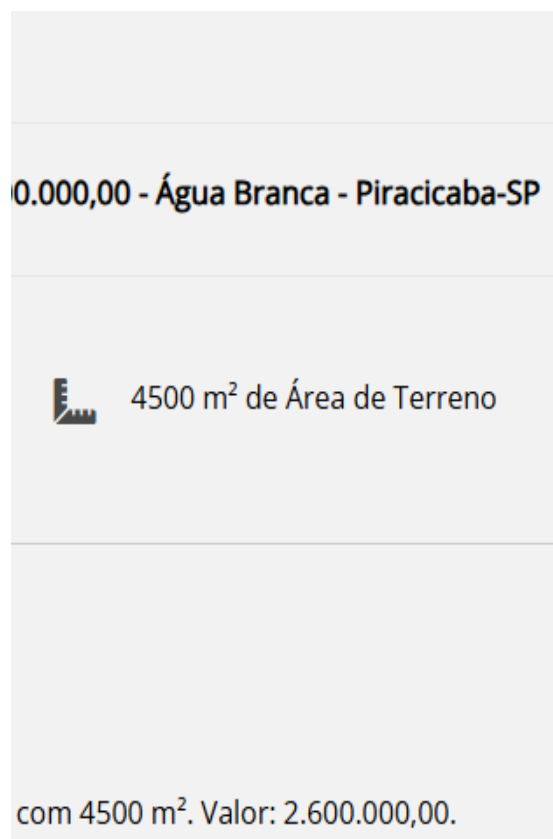
Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-piracicaba-2424m2-venda-RS400000-id-2838682145/?source=ranking%2Crp>

Amostra 02 em 16/10/2025



<https://www.palaceimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-agua-branca-piracicaba/AR0090>

Amostra 03 em 16/10/2025

Amostra 04 em 16/10/2025

12.100,00m² à venda, Campestre -

R\$ 4.800.000,00

Venda



<https://www.soluconegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campesre-piracicaba/72>



Venda

R\$ 35.000.000,00

\$ Simule seu financiamento

 68.000,00 m² total

 54.000,00 m² útil

 68.000,00 m² terreno

 **Compartilhe esse imóvel**







<https://conceitoimobiliaria.imb.br/compr/ar/sp/piracicaba/jardim-california/area/723389>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

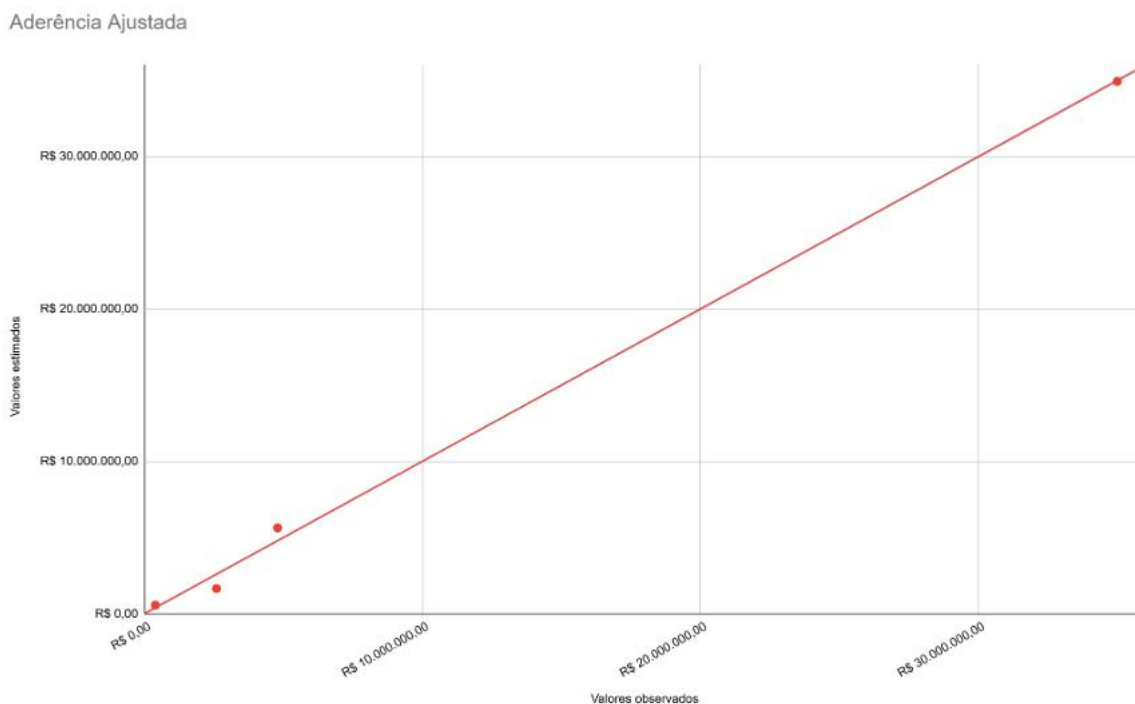
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.424,00 m²	R\$ 400.000,00	R\$ 581.390,62	R\$ 181.390,62
4.500,00 m²	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.667.994,86	R\$ 932.005,14
12.100,00 m²	R\$ 4.800.000,00	R\$ 5.645.929,43	R\$ 845.929,43
68.000,00 m²	R\$ 35.000.000,00	R\$ 34.904.685,09	R\$ 95.314,91

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -687361,15$ e $b = 523,41$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,9980; \text{ e } 0,9990$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 99,80\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

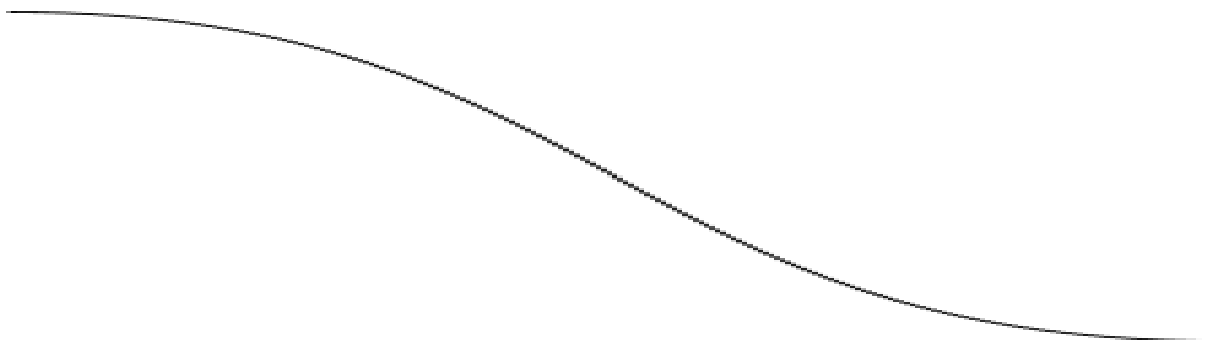
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 2.812.950,51 (Dois milhões, oitocentos e doze mil, novecentos e cinquenta reais e cinquenta e um centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **6.687,47 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 420,63 / m².

Resultado da avaliação

Segundo matrícula 87.254 - 2º C.R.I , a área a ser avaliada é de **6.687,47 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 420,63 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 2.812.950,51 (Dois milhões, oitocentos e doze mil, novecentos e cinquenta reais e cinquenta e um centavos)**.



7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 16 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	6.687,47 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Bairro	REGIÃO SUL	JARDIM CALIFÓRNIA	ÁGUA BRANCA	CAMPESTRE	JARDIM CALIFÓRNIA
Área de avaliação	6.687,47 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 400.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 35.000.000,00
Valor/m²		R\$ 165,02	R\$ 577,78	R\$ 396,69	R\$ 514,71



Assinaturas do documento

"LA 338-2025 - M 87 254-2"



Código para verificação: **AI755YOW**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:57 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:49 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:57 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:26 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **AI755YOW** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 90.398	DATA: 12/11/2009	Ficha: 01F
------------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO destinado à **Área Institucional** do loteamento denominado "**Recanto do Piracicamirim**", situado no Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO que assim se descreve: inicia-se sua descrição no ponto S1; deste ponto segue em curva de raio 3,00 metros, AC 34°36'13" na extensão de um metro e oitenta e um centímetros (**1,81 m**) até o ponto S2; deste ponto com azimute 153°16'39" segue na extensão de quarenta e um metros e setenta e cinco centímetros (**41,75 m**) até o ponto S3; confrontando do ponto S1 ao ponto S3 com a Rua 06; do ponto S3 com azimute 243°16'39" segue na extensão de oitenta e oito metros e quarenta e nove centímetros (**88,49 m**) confrontando com os imóveis matriculados sob n.º.s 56.532, 56.535, 56.536 e 56.538 até o ponto S4; deste ponto com azimute 333°16'39" segue na extensão de quarenta e três metros e sessenta e um centímetros (**43,61 m**) confrontando com a Viela e os lotes 16 ao 20 até o ponto S5; deste ponto com azimute 63°16'39" segue na extensão de oitenta e sete metros e noventa e seis centímetros (**87,96 m**) confrontando com o lote 15 da quadra C (M-90.294) e os lotes 15 e 16 da quadra B (M-90.264 e 90.365) até o ponto S1, encerrando-se assim o perímetro com área de **3.852,47 m²**.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, CNPJ n.º. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa n.º. 2.233.

CONTRIBUINTE: Setor 04, quadra 0226, lote 0900, sub-lote 0000, CPD n.º. 1552241 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-1/87.445 de 27/10/2008 e R-4/87.445 de 12/11/2009 (Loteamento).

PROTOCOLO Nº. 144.924 DE 15/09/2009.

As substitutas do Oficial: Maurif (Sônia Maria Herling Lambertucci) e elarius (Elza Léa Arietti).

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 90.398	DATA: 12/11/2009	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	-----------------------------	----------------------------	------------------------------

AV-1/90398: Protocolo nº. 144.924 de 15/09/2009.

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de loteamento respectivo, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi destinado à **Área Institucional** do loteamento denominado "Recanto do Piracicamirim". Piracicaba/SP, 12 de novembro de 2009. As substitutas do Oficial: Sônia Maria Herling Lambertucci e Elza Léa Arietti.

AV-2/90398:- Protocolo nº. 155.087 de 23/06/2010.

RETIFICAÇÃO EX OFFICIO - Nos termos da alínea "a" do inciso I do artigo 213 da Lei Federal nº. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), é lavrada a presente averbação para ficar constando que os registros anteriores, constantes no preâmbulo da matrícula, referem-se aos **"R-1/87.445 de 04/12/2008 e R-4/87.445 de 12/11/2009 (Loteamento)"**, e não como, constou. Piracicaba/SP, 16 de julho de 2010. As substitutas do Oficial: Antonia Tabai Alves e Elza Léa Arietti.

3.852,47 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 90.398 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.04.0234.0100.0000 ; **I.C. reduzido:** 1554657

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

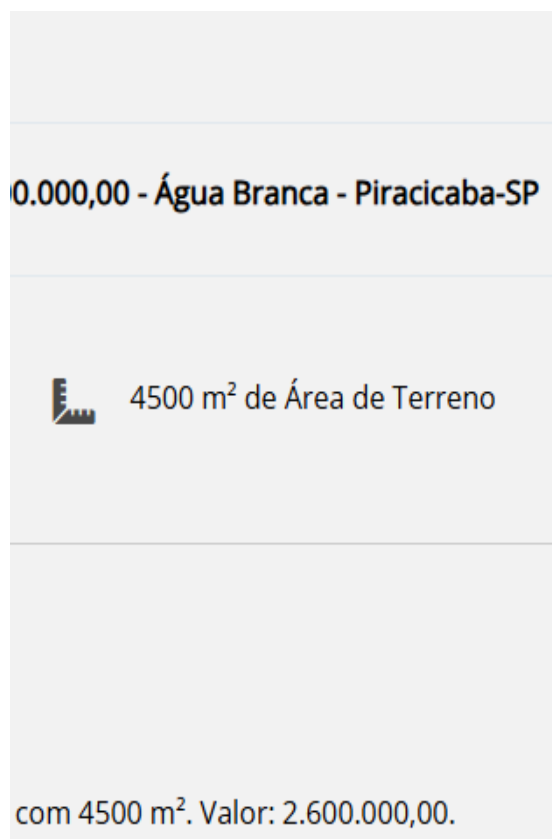
Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-piracicaba-2424m2-venda-RS400000-id-2838682145/?source=ranking%2Crp>

Amostra 02 em 16/10/2025



<https://www.palaceimobiliaria.com.br/movel/terreno-residencial-a-venda-agua-branca-piracicaba/AR0090>

Amostra 03 em 16/10/2025

Amostra 04 em 16/10/2025

12.100,00m² à venda, Campestre -

R\$ 4.800.000,00

Venda



<https://www.soluconegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-com-ercial-area-total-1210000m-a-venda-ca-mpestre-piracicaba/72>

Venda

R\$ 35.000.000,00

\$ Simule seu financiamento

68.000,00 m² total

54.000,00 m² útil

68.000,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

WhatsApp Facebook Twitter Email



<https://conceitoimobiliaria.imb.br/comprar/sp/piracicaba/jardim-california/area/723389>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

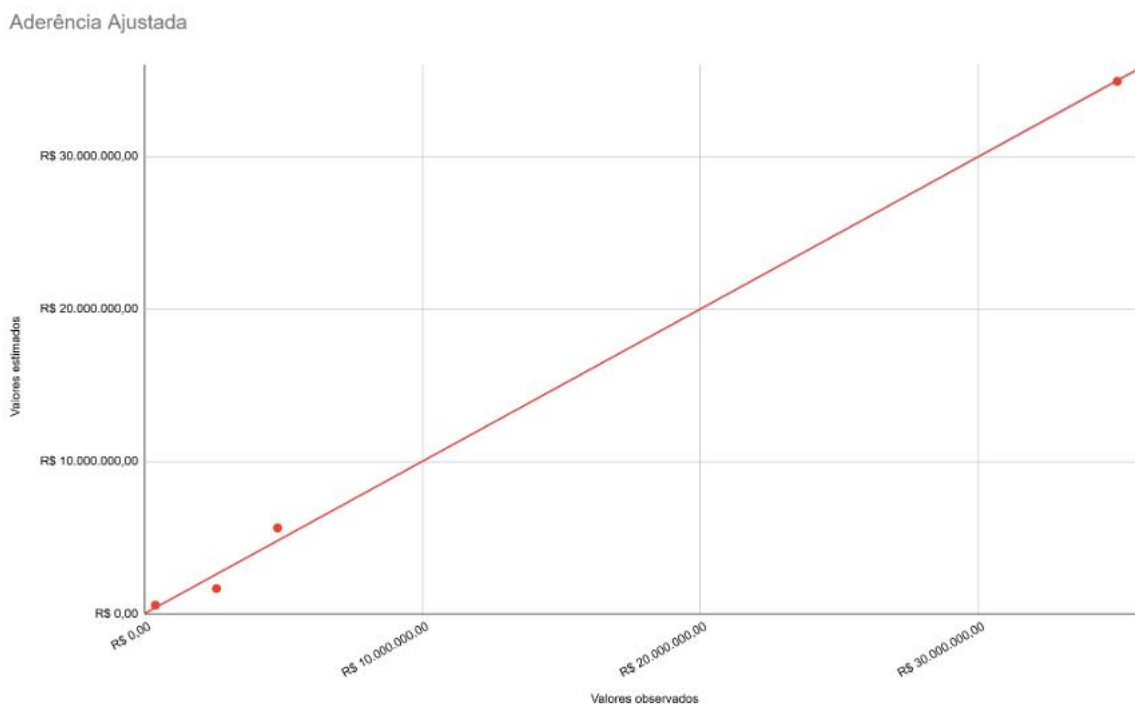
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.424,00 m²	R\$ 400.000,00	R\$ 581.390,62	R\$ 181.390,62
4.500,00 m²	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.667.994,86	R\$ 932.005,14
12.100,00 m²	R\$ 4.800.000,00	R\$ 5.645.929,43	R\$ 845.929,43
68.000,00 m²	R\$ 35.000.000,00	R\$ 34.904.685,09	R\$ 95.314,91

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -687361,15$ e $b = 523,41$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9980$; e $0,9990$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 99,80\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

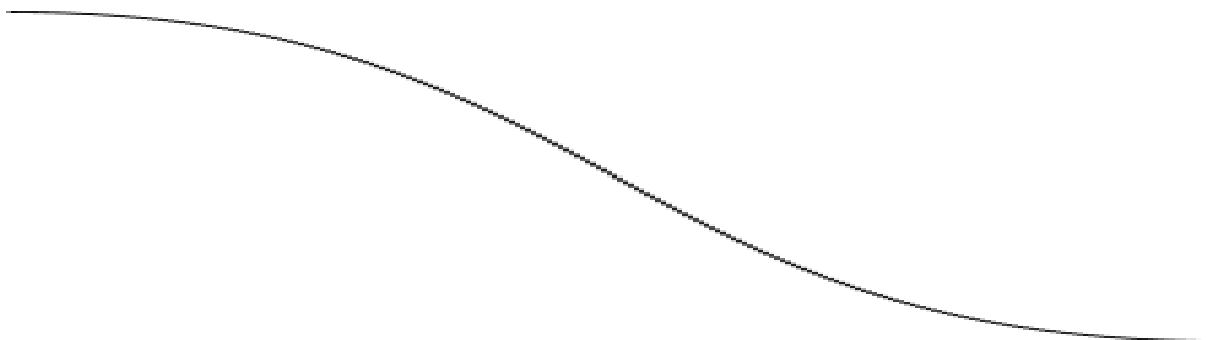
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 1.329.063,63 (Um milhão, trezentos e vinte e nove mil, sessenta e três reais e sessenta e três centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **3.852,47 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 344,99 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matricula 90.398 - 2º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **3.852,47 m²**.
Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 344,99 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 1.329.063,63 (Um milhão, trezentos e vinte e nove mil, sessenta e três reais e sessenta e três centavos).**



7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 16 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	3.852,47 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Bairro	REGIÃO SUL	JARDIM CALIFÓRNIA	ÁGUA BRANCA	CAMPESTRE	JARDIM CALIFÓRNIA
Área de avaliação	3.852,47 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 400.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 35.000.000,00
Valor/m²		R\$ 165,02	R\$ 577,78	R\$ 396,69	R\$ 514,71



Assinaturas do documento

"LA 339-2025 - M 90 398-2"

Página 1504



Código para verificação: **HPGF7VE1**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:57 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:49 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:57 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:26 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **HPGF7VE1** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 105.105	DATA: 28/08/2013	Ficha: 01F
-----------------------------	--------------------	------------------	------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO compreendendo a **Área Institucional I**, do loteamento denominado "**Jardim Monte Feliz**", situado no Bairro Água Branca, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO de formato irregular, localizado na quadra formada pelas Ruas 05, 11, Francisco Antonio da Rocha e imóvel matriculado sob nº. 75.067, que tem seu início no vértice 01 localizado na confluência do alinhamento predial da Rua 05 com o imóvel matriculado sob nº. 75.067, deste segue em reta com ângulo interno de 39°00'36" e distância de cento e noventa e dois metros e sessenta e três centímetros (192,63 m) até o vértice 02, confrontando com a Rua 05; do vértice 02 deflete à direita e segue em curva de raio 9,00 metros, corda 12,72 metros e ângulo central de 90°00'00" e distância de catorze metros e catorze centímetros (14,14 m) até o vértice 03 na confluência da Rua 05 com a Rua 11, do vértice 03 deflete à direita e segue em reta na distância de cento e cinquenta e nove metros e sessenta e sete centímetros (159,67 m) até o vértice 04 confrontando com a Rua 11, do vértice 04 deflete à direita e segue em curva de raio 9,00 metros, corda 13,95 metros e ângulo central de 101°42'38" e distância de quinze metros e noventa e sete centímetros (15,97 m) até o vértice 05 na confluência da Rua 11 com a Rua Francisco Antonio da Rocha; do vértice 05 deflete à direita e segue em reta com distância de cento e quarenta e um metros e oitenta centímetros (141,80 m) até o vértice 06 confrontando com a Rua Francisco Antonio da Rocha, do vértice 06 deflete à direita com ângulo interno de 113°46'31" e distância de cento e dezoito metros e dezesseis centímetros (118,16 m) até encontrar o vértice 07, confrontando com o imóvel matriculado sob nº. 75.067, do vértice 07 deflete à esquerda com ângulo interno de 38°55'32" e distância de trinta e cinco metros e sete centímetros (35,07 m) até encontrar o vértice 01 inicial, confrontando com o imóvel matriculado sob nº. 75.067, fechando assim o polígono descrito com uma área de 25.180,52 metros quadrados.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 105.105	DATA: 28/08/2013	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	--------------------

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233.

CONTRIBUINTE: Setor 52, quadra 0126, lote 0300, sub-lote 0000 e inscrição nº. 1568433 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-5/70823 de 24/09/2008; R-6/75073 de 03/12/2008; R-9/75071 de 06/05/2009; R-9/75070 de 12/11/2009; R-6/75068 de 05/01/2010; R-2/93959 de 17/01/2011; (M-95.124 de 20/06/2011) e R-6/95.124 de 28/08/2013.

PROTOCOLO Nº. 197.786 DE 28/06/2013.

A escrevente autorizada responsável: [Assinatura] (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do oficial: [Assinatura] (Lucas Daniel Denardi).

Av-1/105105: - Protocolo nº. 197.786 de 28/06/2013.

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de registro do loteamento respectivo, o IMÓVEL MATRICULADO foi destinado a **Área Institucional I**, do loteamento denominado "Jardim Monte Feliz". Piracicaba/SP, 28 de agosto de 2013. A escrevente autorizada responsável: [Assinatura] (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do oficial: [Assinatura] (Lucas Daniel Denardi).

25.180,52 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 105.105 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.52.0160.0382.0000 ; **I.C. reduzido:** 1576468

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

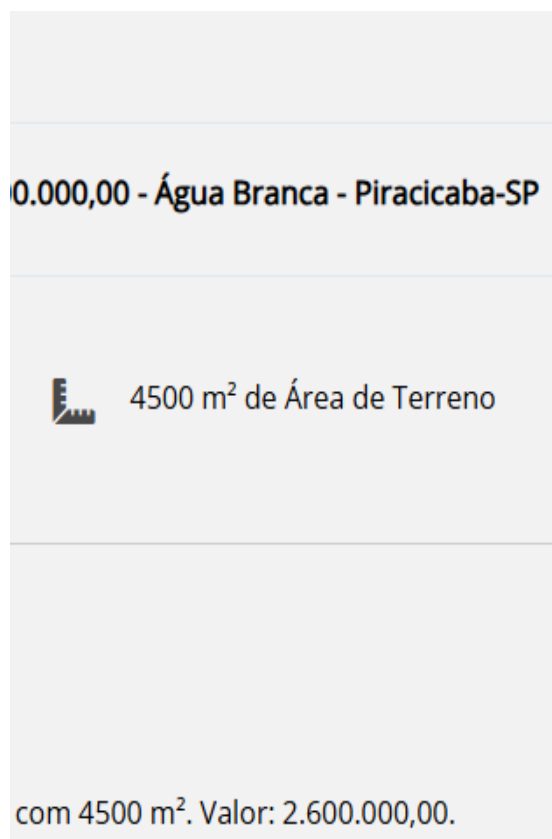
Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-piracicaba-2424m2-venda-RS400000-id-2838682145/?source=ranking%2Crp>

Amostra 02 em 16/10/2025



<https://www.palaceimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-agua-branca-piracicaba/AR0090>

Amostra 03 em 16/10/2025

Amostra 04 em 16/10/2025

12.100,00m² à venda, Campestre -

R\$ 4.800.000,00

Venda



<https://www.soluconegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campesre-piracicaba/72>



Venda

R\$ 35.000.000,00

\$ Simule seu financiamento

 68.000,00 m² total

 54.000,00 m² útil

 68.000,00 m² terreno

 **Compartilhe esse imóvel**







<https://conceitoimobiliaria.imb.br/compr/ar/sp/piracicaba/jardim-california/area/723389>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

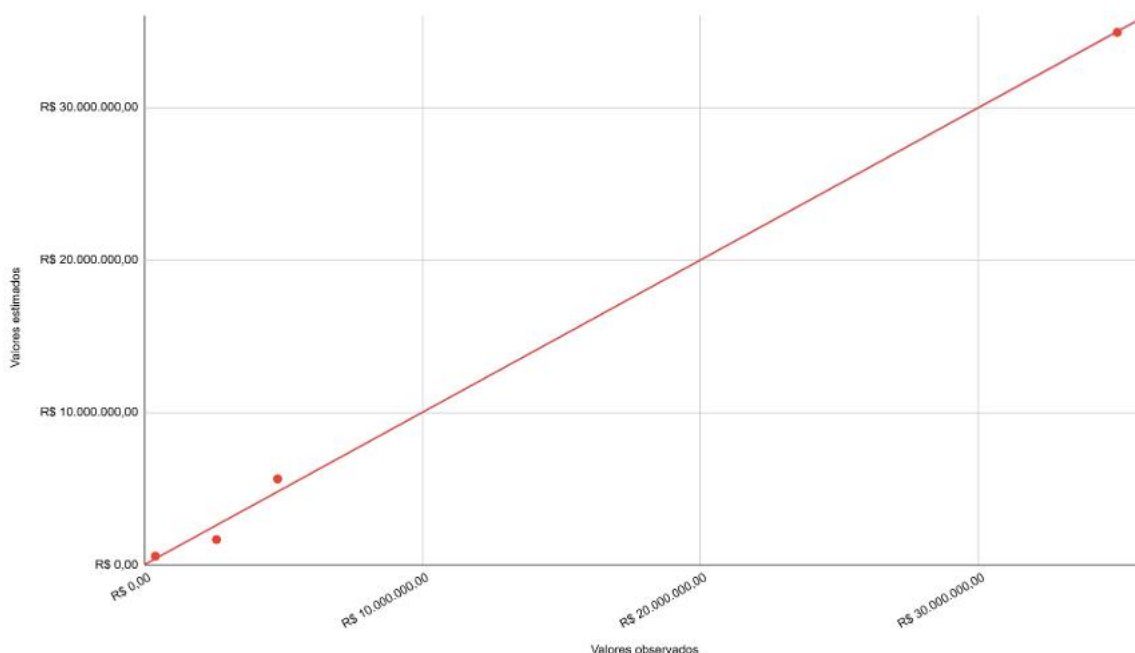
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est} = a + bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.424,00 m ²	R\$ 400.000,00	R\$ 581.390,62	R\$ 181.390,62
4.500,00 m ²	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.667.994,86	R\$ 932.005,14
12.100,00 m ²	R\$ 4.800.000,00	R\$ 5.645.929,43	R\$ 845.929,43
68.000,00 m ²	R\$ 35.000.000,00	R\$ 34.904.685,09	R\$ 95.314,91

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -687361,15$ e $b = 523,41$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,9980; \text{ e } 0,9990$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 99,80\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

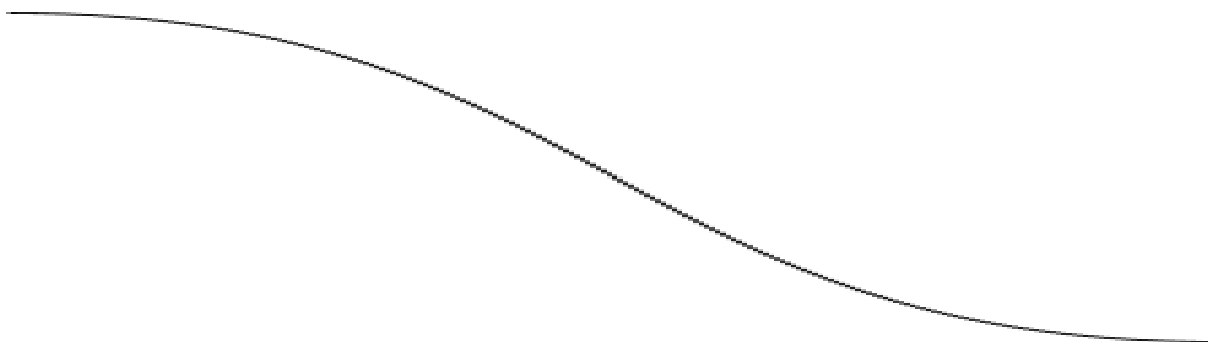
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 12.492.559,58 (Doze milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e oito centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **25.180,52 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 496,12 / m².

Resultado da avaliação

Segundo matrícula 105.105 - 2º C.R.I , a área a ser avaliada é de **25.180,52 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 496,12 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 12.492.559,58 (Doze milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e oito centavos)**.



7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 16 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

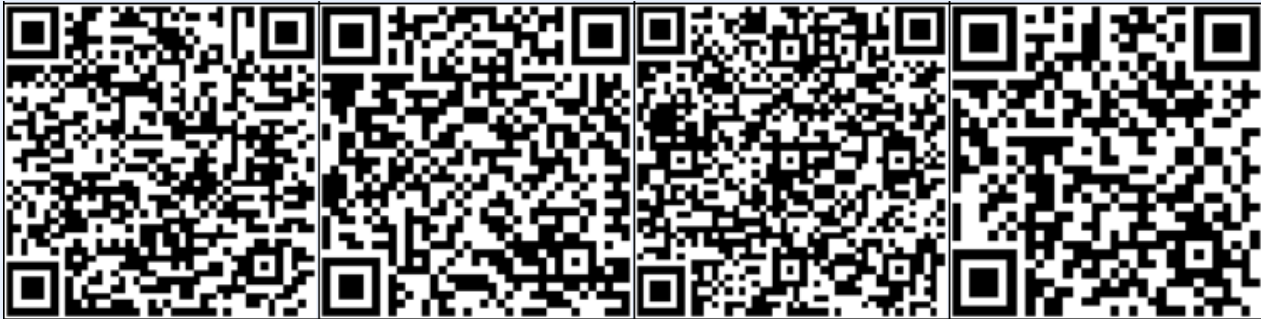
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	25.180,52 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Bairro	REGIÃO SUL	JARDIM CALIFÓRNIA	ÁGUA BRANCA	CAMPESTRE	JARDIM CALIFÓRNIA
Área de avaliação	25.180,52 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 400.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 35.000.000,00
Valor/m²		R\$ 165,02	R\$ 577,78	R\$ 396,69	R\$ 514,71



Assinaturas do documento

"LA 340-2025 - M 105 105-2"



Código para verificação: **IY9OVXY3**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:58 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:49 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:47:58 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:26 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **IY9OVXY3** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 84.407	DATA: 29/05/2007	Ficha: 01F
------------------------------	-------------------	------------------	------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO - Área Institucional com frente para a Rua 01, do loteamento denominado "Parque dos Ypês", situado no Bairro Campestre, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO - Área Institucional com frente para a Rua 01, onde segue, no azimuth 73°16'04", cinquenta metros e vinte e nove centímetros (50,29 m) e confronta com propriedade de Daniel Roberto Canale; deflete à direita e segue, no azimuth 157°18'32", oitenta e quatro metros e setenta e oito centímetros (84,78 m) e confronta com propriedade de Wilson Gustinelli, Antonio Roberto Gustinelli e José Francisco Gustinelli; deflete à direita e segue, no azimuth 253°15'43", quarenta e sete metros e doze centímetros (47,12 m) e confronta com Sistema de Lazer (M-84.408); deflete à direita e segue, no azimuth 335°04'55", setenta e dois metros e sessenta e cinco centímetros (72,65 m); deflete à direita e segue em curva com raio de 9,00 metros, ângulo central 02°23'41", trinta e oito centímetros (0,38 m), deflete à direita e segue no azimuth 343°20'23", dezesseis metros e noventa e quatro centímetros (16,94 m) até encontrar o ponto inicial, confrontando com nestas três últimas medidas com a Rua 01, encerrando a área de 4.265,68 m². Localizado na quadra formada pela Rua 01 e Avenida Laranjal Paulista.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com Paço Municipal na Rua Capitão Antonio Corrêa Barbosa nº. 2.233, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29.

CONTRIBUINTE: Setor 55, quadra 0249, lote 0364, sub-lote 0000 e inscrição nº. 1545758 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-03/72926 de 10/08/2004, R-06/72926 de 02/05/2006 e R-09/72.926 de 29/05/2007 - Loteamento.

PROTOCOLO Nº. 118.734 DE 18/04/2007.

As escreventes autorizadas: Elza Léa Arietti (Elza Léa Arietti) e Sônia Maria Herling Lambertucci (Sônia Maria Herling Lambertucci).

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 84.407	DATA: 29/05/2007	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	-------------------	------------------	--------------------

Av-1/84407: Protocolo nº. 118.734 de 18/04/2007.

AFETACÃO: Conforme documentos encartados no processo de loteamento respectivo, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi destinado à **Área Institucional** do loteamento denominado Parque dos Ypês. Piracicaba/SP, 29 de maio de 2007. As escreventes autorizadas: Elza Léa Arietti (Elza Léa Arietti) e Sônia Maria Herling Lambertucci (Sônia Maria Herling Lambertucci).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 13,53

Visualização disponibilizada
em www.registradoe.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

DIÁRIO OFICIAL

4.265,68 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 84.407 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.55.0016.0090.0000 ; **I.C. reduzido:** 1546541

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

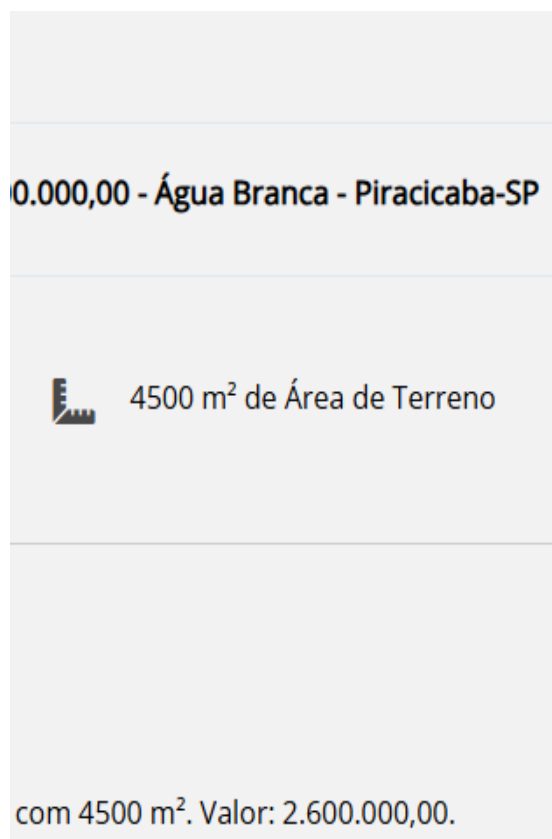
Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-piracicaba-2424m2-venda-RS400000-id-2838682145/?source=ranking%2Crp>

Amostra 02 em 16/10/2025



<https://www.palaceimobiliaria.com.br/movel/terreno-residencial-a-venda-agua-branca-piracicaba/AR0090>

Amostra 03 em 16/10/2025

Amostra 04 em 16/10/2025

12.100,00m² à venda, Campestre -

R\$ 4.800.000,00

Venda



<https://www.soluconegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-com-ercial-area-total-1210000m-a-venda-ca-mpestre-piracicaba/72>

Venda

R\$ 35.000.000,00

\$ Simule seu financiamento

68.000,00 m² total

54.000,00 m² útil

68.000,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

WhatsApp Facebook Twitter Email



<https://conceitoimobiliaria.imb.br/comprar/sp/piracicaba/jardim-california/area/723389>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

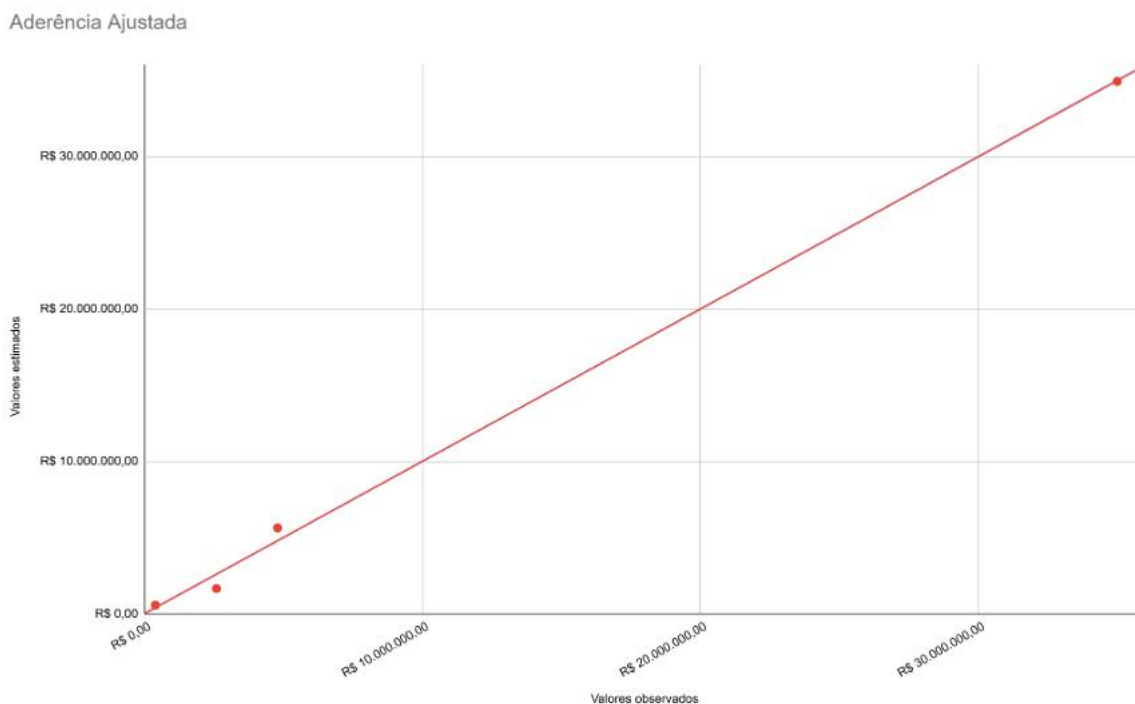
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.424,00 m²	R\$ 400.000,00	R\$ 581.390,62	R\$ 181.390,62
4.500,00 m²	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.667.994,86	R\$ 932.005,14
12.100,00 m²	R\$ 4.800.000,00	R\$ 5.645.929,43	R\$ 845.929,43
68.000,00 m²	R\$ 35.000.000,00	R\$ 34.904.685,09	R\$ 95.314,91

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -687361,15$ e $b = 523,41$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9980$; e $0,9990$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 99,80\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

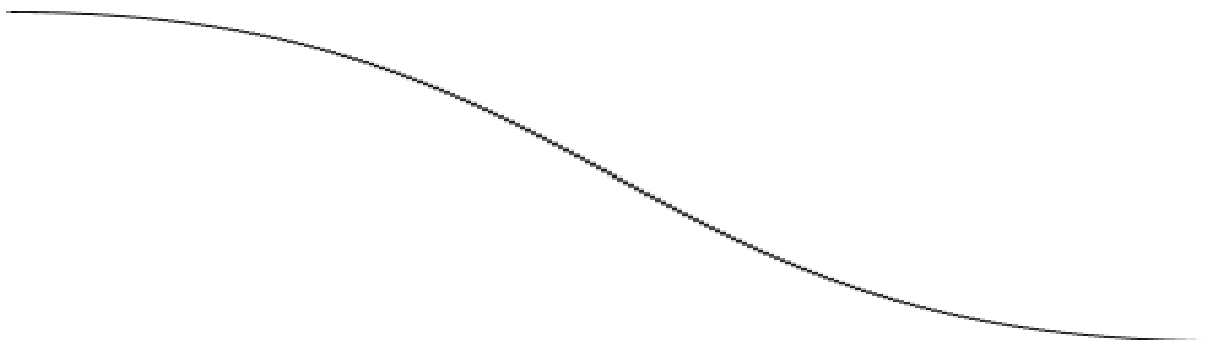
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 1.545.327,89 (Um milhão, quinhentos e quarenta e cinco mil, trezentos e vinte e sete reais e oitenta e nove centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **4.265,68 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 362,27 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matricula 84.407 - 2º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **4.265,68 m²**.
Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 362,27 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 1.545.327,89 (Um milhão, quinhentos e quarenta e cinco mil, trezentos e vinte e sete reais e oitenta e nove centavos).**



7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 16 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

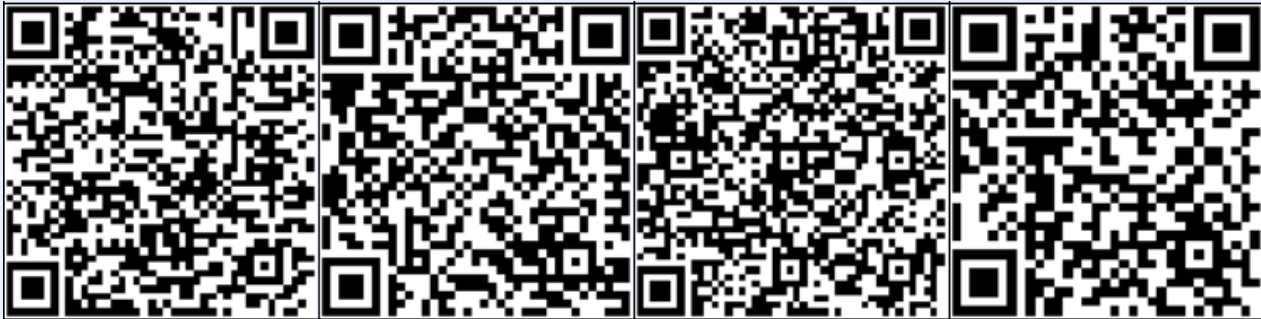
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	4.265,68 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Bairro	REGIÃO SUL	JARDIM CALIFÓRNIA	ÁGUA BRANCA	CAMPESTRE	JARDIM CALIFÓRNIA
Área de avaliação	4.265,68 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 400.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 35.000.000,00
Valor/m²		R\$ 165,02	R\$ 577,78	R\$ 396,69	R\$ 514,71



Assinaturas do documento

"LA 342-2025 - M 84 407-2"



Código para verificação: **B8OW7XEB**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:58 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:50 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:48:39 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:27 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **B8OW7XEB** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 113.740

DATA: 23/10/2015

Ficha: 01F

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: **TERRENO** com frente para a **Avenida Laranjal Paulista**, compreendendo a **Área Institucional**, do loteamento denominado "**Residencial Novo Campestre**", situado no **Bairro Campestre**, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO com frente para a Avenida Laranjal Paulista, com área compreendida entre a Avenida Laranjal Paulista, parte da propriedade de José Francisco Gustinelli e Natalina Polizel Gustinelli (M-82.464), lote 01 da quadra B (M-113.654), Rua 2, lote 01 da quadra A (M-113.647), parte do lote 07 da quadra A (M-113.653), Viela de Passagem e Sistema de Lazer 2 (M-113.742), com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto 01, distando **7,89 metros** do início da curvatura da confluência da Avenida Laranjal Paulista com a Rua 1; daí segue no azimute $63^{\circ}20'26''$, numa distância de oitenta e um metros e noventa centímetros (**81,90 m**) até o ponto 02, confrontando com a Avenida Laranjal Paulista; daí deflete à direita e segue no azimute $156^{\circ}20'24''$, numa distância de trinta e oito metros e dezenove centímetros (**38,19 m**) até o ponto 03, confrontando com parte da propriedade de José Francisco Gustinelli e Natalina Polizel Gustinelli (M-82.464); daí deflete à direita e segue no azimute $247^{\circ}18'32''$, numa distância de oitenta e dois metros e trinta e cinco centímetros (**82,35 m**) até o ponto 04, confrontando com lote 01 da quadra B (M-113.654), Rua 2, lote 01 da quadra A (M-113.647) e parte do lote 07 da quadra A (M-113.653); daí deflete à direita e segue no azimute $337^{\circ}18'32''$, numa distância de trinta e dois metros e cinquenta e um centímetros (**32,51 m**) até o ponto 01, ponto inicial desta descrição, confrontando com a Viela de Passagem e o Sistema de Lazer 2 (M-113.742), perfazendo uma área total de **2.900,00 m²**.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE PIRACICABA**, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233.

CONTRIBUINTE: Setor 55, quadra 0021, lote 1020, sub-lote 0000 e CPD nº. 1579467 (em

Continua no verso.

DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 113.740	DATA: 23/10/2015	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-01/82.463 de 27/07/2006 (M-107.144 de 30/06/2014) e R-2/107.144 de 23/10/2015 (Loteamento).

PROTOCOLO Nº. 227.486 DE 01/09/2015.

A escrevente autorizada responsável: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do oficial: Cristiano Garcia Castanheira (Cristiano Garcia Castanheira).

AV-1/113740: - Protocolo nº. 227.486 de 01/09/2015.

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de registro do loteamento respectivo, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi destinado à **Área Institucional**, do loteamento denominado "Residencial Novo Campestre", Piracicaba/SP, 23 de outubro de 2015. A escrevente autorizada responsável: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do oficial: Cristiano Garcia Castanheira (Cristiano Garcia Castanheira).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento registrado oficialmente pelo
Registro de Imóveis em www.rdigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

O imóvel avaliando está localizado em **AVENIDA LARANJAL PAULISTA, Nº 0, CAMPESTRE - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA INSTITUCIONAL**. Possui **2.900,00 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada**. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 113.740 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.55.0039.0259.0000 ; **I.C. reduzido:** 1593507

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.

- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

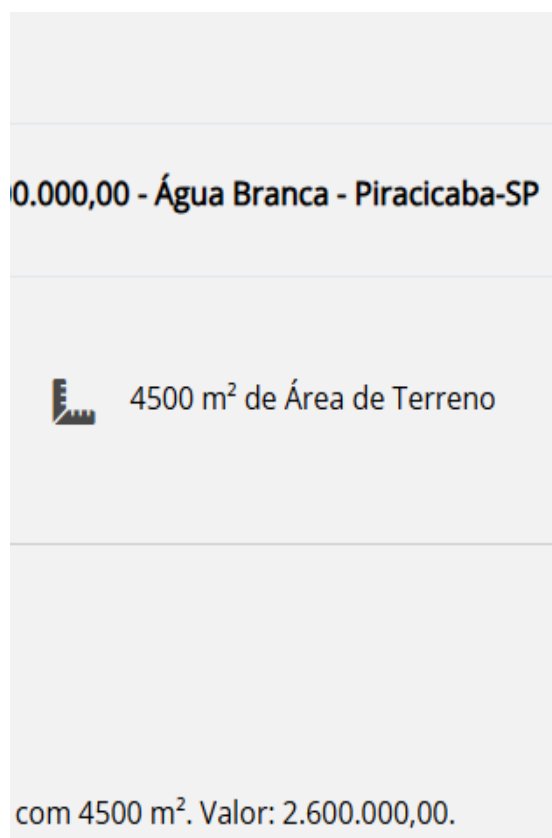
Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-piracicaba-2424m2-venda-RS400000-id-2838682145/?source=ranking%2Crp>

Amostra 02 em 16/10/2025



<https://www.palaceimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-agua-branca-piracicaba/AR0090>

<https://www.soluconegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campesre-piracicaba/72>

Amostra 04 em 16/10/2025

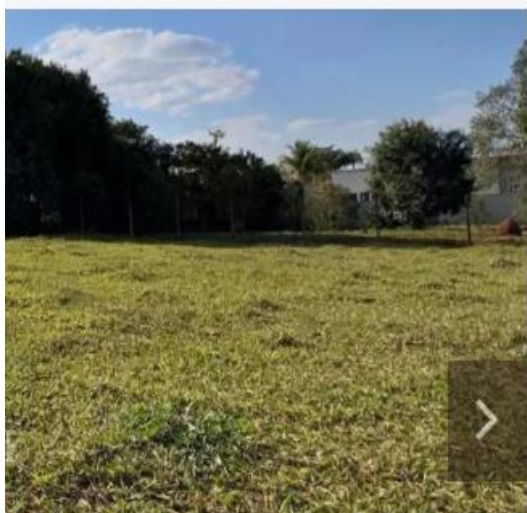
Amostra 03 em 16/10/2025

AR00002

12.100,00m² à venda, Campestre -

R\$ 4.800.000,00

Venda



Venda

R\$ 35.000.000,00

\$ Simule seu financiamento

68.000,00 m² total

54.000,00 m² útil

68.000,00 m² terreno

 Compartilhe esse imóvel



<https://conceitoimobiliaria.imb.br/comprar/sp/piracicaba/jardim-california/area/723389>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel

- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

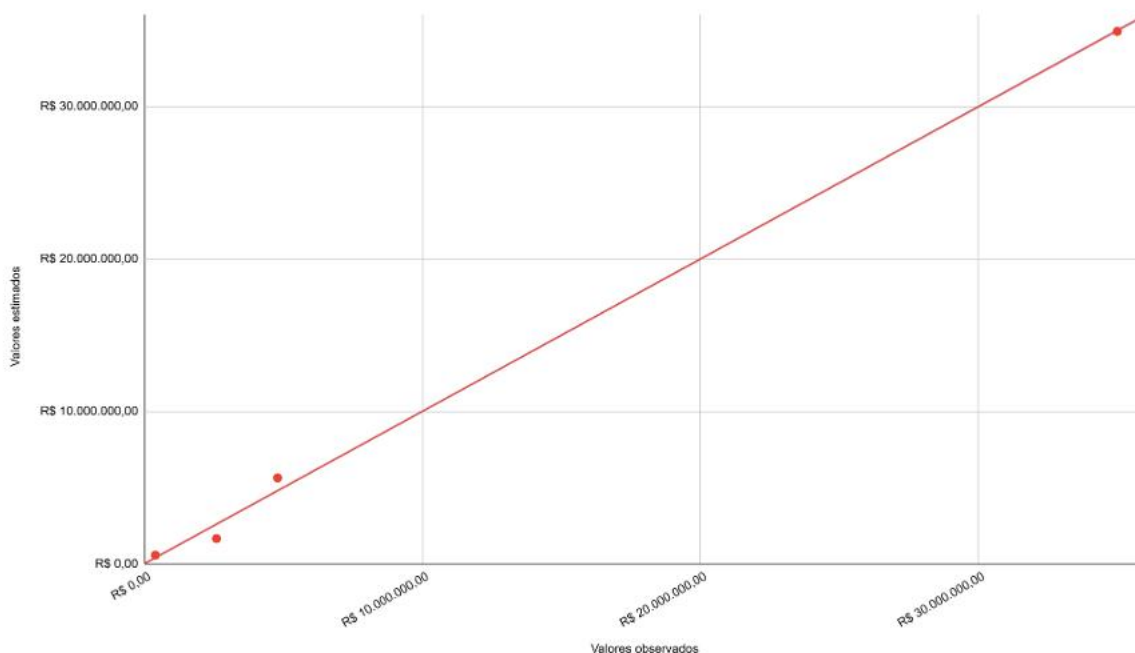
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.424,00 m²	R\$ 400.000,00	R\$ 581.390,62	R\$ 181.390,62
4.500,00 m²	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.667.994,86	R\$ 932.005,14
12.100,00 m²	R\$ 4.800.000,00	R\$ 5.645.929,43	R\$ 845.929,43
68.000,00 m²	R\$ 35.000.000,00	R\$ 34.904.685,09	R\$ 95.314,91

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -687361.15$ e $b = 523.41$.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,9980; \text{ e } 0,9990$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 99,80\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 830.531,00 (Oitocentos e trinta mil, quinhentos e trinta e um reais), dividindo este valor pela área matriculada de **2.900,00 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 286,39 / m².

Resultado da avaliação

Segundo matrícula 113.740 - 2º C.R.I , a área a ser avaliada é de 2.900,00 m². Porém o imóvel avaliando possui 1.100,00 m² de área ocupada, logo a área avaliada será de **1.800,00 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 286,39 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 515.502,00 (Quinhentos e quinze mil, quinhentos e dois reais)**.

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 16 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

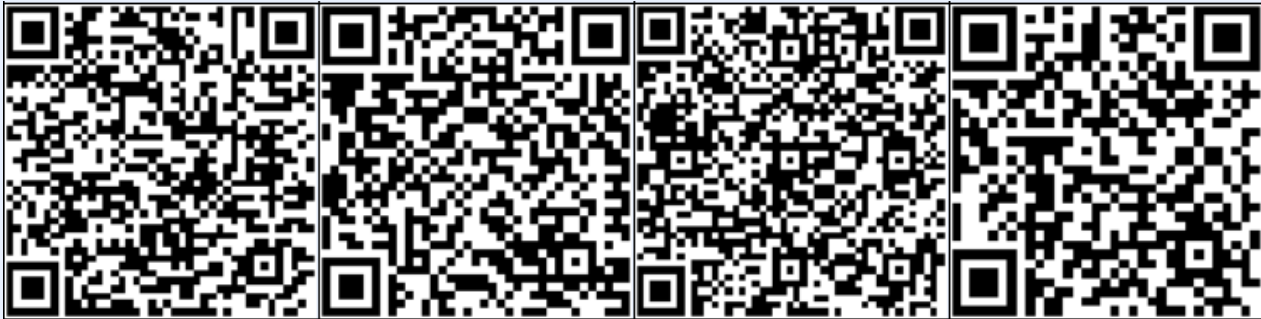
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	2.900,00 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Bairro	REGIÃO SUL	JARDIM CALIFÓRNIA	ÁGUA BRANCA	CAMPESTRE	JARDIM CALIFÓRNIA
Área de avaliação	2.900,00 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 400.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 35.000.000,00
Valor/m²		R\$ 165,02	R\$ 577,78	R\$ 396,69	R\$ 514,71



Assinaturas do documento

"LA 346-2025 - M 113 740-2"

Página 1534



Código para verificação: **9VGG9B10**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:16:59 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:18:51 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:48:41 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:28 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **9VGG9B10** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 114.246	DATA: 11/01/2016	Ficha: 01F
-----------------------------	--------------------	------------------	------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO com frente para a Rua 11, compreendendo a Área Institucional AI-1, localizado na quadra 15, do loteamento denominado "Residencial Quinta do Campestre", situado no Bairro Campestre, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO com frente para a Rua 11, cuja descrição inicia-se no ponto 01, na intersecção entre a Área Institucional AI-1 e a Rua 11; segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua 11 por cento e um metros e sessenta e cinco centímetros (101,65 m) até encontrar o ponto 02; segue em curva côncava de concordância com a Rua 13, com raio de 9,00 metros, com desenvolvimento de dezotois metros e setenta e seis centímetros (18,76 m), ângulo central de 119°24'56", tangente de 15,41 metros e corda de 15,54 metros, até encontrar o ponto 03; segue em reta tangente pelo alinhamento predial da Rua 13 por cento e quatorze metros e cinco centímetros (114,05 m) até encontrar o ponto 04; segue em curva côncava de concordância com a Estrada Francisco Fillet, com raio de 9,00 metros, com desenvolvimento de quatorze metros e treze centímetros (14,13 m), ângulo central de 89°56'47", tangente de 8,99 metros e corda de 12,72 metros, até encontrar o ponto 05; segue em reta tangente pelo alinhamento predial da Estrada Francisco Fillet por cinquenta e três metros e doze centímetros (53,12 m) até encontrar o ponto 06; deflete à direita com ângulo interno de 177°24'50" e segue em linha reta pelo alinhamento predial da Estrada Francisco Fillet por trinta e cinco metros e oitenta e sete centímetros (35,87 m) até encontrar o ponto 07; segue em curva côncava de concordância com a Rua 12, com raio de 9,00 metros, com desenvolvimento de treze metros e setenta e quatro centímetros (13,74 m), ângulo central de 87°28'03", tangente de 8,61 metros e corda de 12,44 metros, até encontrar o ponto 08; segue em reta tangente pelo alinhamento predial da Rua 12 por sessenta e dois metros e sessenta centímetros (62,60 m) até encontrar o ponto 09; segue em curva côncava de concordância com a Rua 11, com raio

Continua no verso.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 114.246	DATA: 11/01/2016	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

de 9,00 metros, com desenvolvimento de nove metros e cinquenta e dois centímetros (9,52 m), ângulo central de 60°35'04", tangente de 5,26 metros e corda de 9,08 metros, até encontrar o ponto 01 inicial, encerrando-se assim a descrição com uma área superficial de 11.420,09 m², localizado na quadra formada pelas Ruas 11, 12 e 13 e Estrada Francisco Fillet.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233.

CONTRIBUINTE: Setor 25, quadra 0206, lote 0010, sub-lote 0000 e CPD nº. 1561626 (em maior área).

REGISTROS ANTERIORES: R-14/7.207 de 18/07/2008 e R-03/81.445 de 18/07/2008 (M-90.075 de 21/09/2009) e R-07/90.075 de 11/01/2016 (Loteamento).

PROTOCOLO Nº. 230.598 DE 17/11/2015.

A escrevente autorizada responsável: [Assinatura] (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do oficial: [Assinatura] (Cristiano Garcia Castanheira).

AV-1: - Protocolo nº. 230.598 de 17/11/2015.

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de registro do loteamento respectivo, o IMÓVEL MATRICULADO foi destinado à Área Institucional - AI-1, do loteamento denominado "Residencial Quinta do Campestre". Piracicaba/SP, 11 de janeiro de 2016. A escrevente autorizada responsável: [Assinatura] (Lilian Michelle Ré Gerevini).

11.420,09 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 114.246 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.25.0307.0423.0000 ; **I.C. reduzido:** 1597148

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

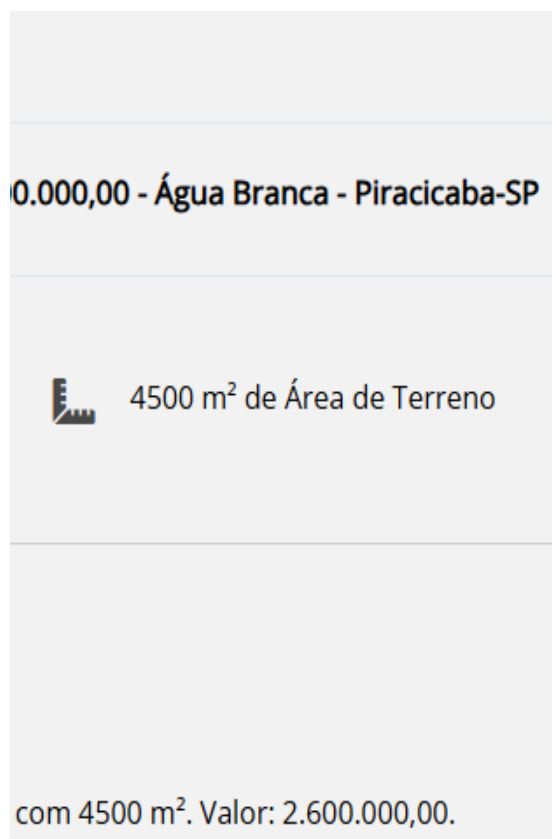
Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-piracicaba-2424m2-venda-RS400000-id-2838682145/?source=ranking%2Crp>

Amostra 02 em 16/10/2025



<https://www.palaceimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-agua-branca-piracicaba/AR0090>

Amostra 03 em 16/10/2025

Amostra 04 em 16/10/2025

12.100,00m² à venda, Campestre -

R\$ 4.800.000,00

Venda



<https://www.soluconegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campesre-piracicaba/72>



Venda

R\$ 35.000.000,00

\$ Simule seu financiamento

 68.000,00 m² total

 54.000,00 m² útil

 68.000,00 m² terreno

 **Compartilhe esse imóvel**







<https://conceitoimobiliaria.imb.br/compr/ar/sp/piracicaba/jardim-california/area/723389>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

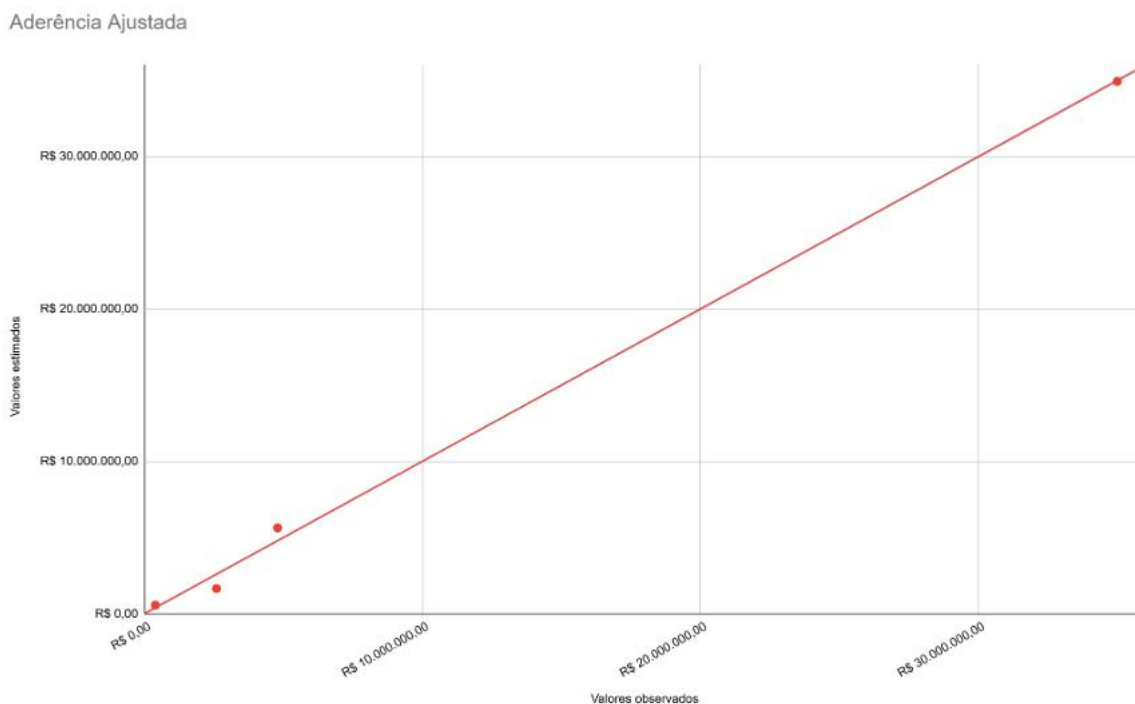
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.424,00 m²	R\$ 400.000,00	R\$ 581.390,62	R\$ 181.390,62
4.500,00 m²	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.667.994,86	R\$ 932.005,14
12.100,00 m²	R\$ 4.800.000,00	R\$ 5.645.929,43	R\$ 845.929,43
68.000,00 m²	R\$ 35.000.000,00	R\$ 34.904.685,09	R\$ 95.314,91

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -687361,15$ e $b = 523,41$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9980$; e $0,9990$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 99,80\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

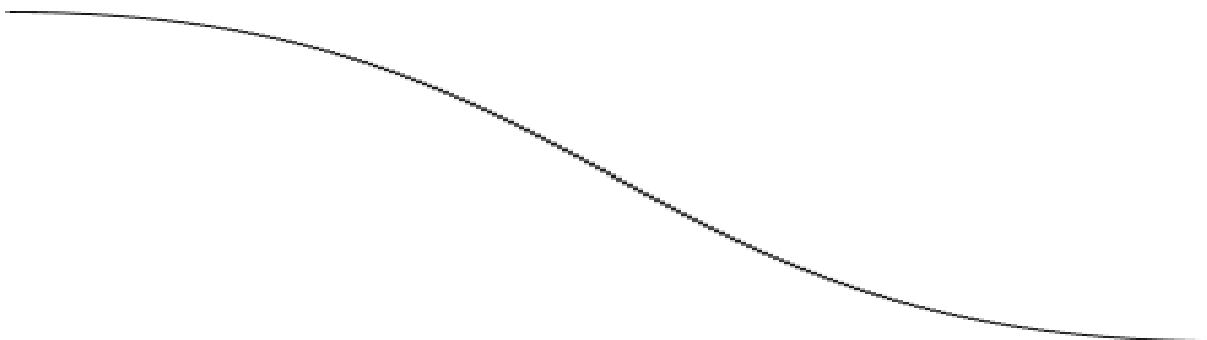
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 5.290.014,09 (Cinco milhões, duzentos e noventa mil, quatorze reais e nove centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **11.420,09 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 463,22 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matricula 114.246 - 2º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **11.420,09 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 463,22 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 5.290.014,09 (Cinco milhões, duzentos e noventa mil, quatorze reais e nove centavos).**



O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 16 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

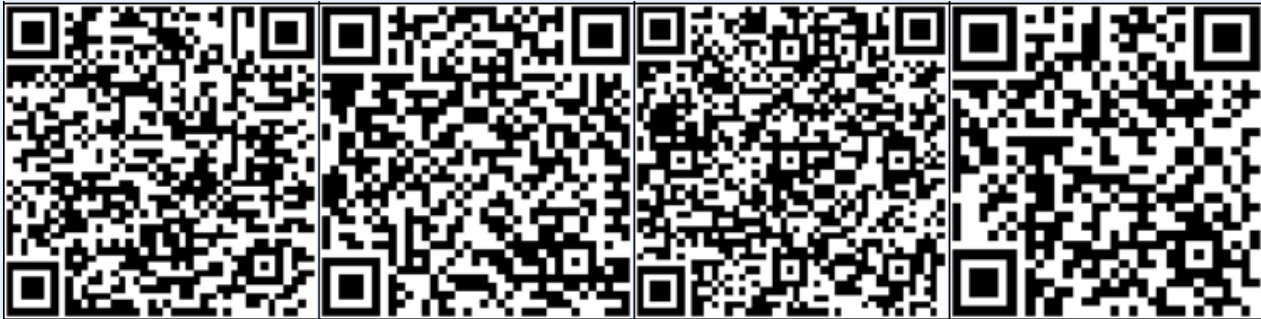
Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	11.420,09 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Bairro	REGIÃO SUL	JARDIM CALIFÓRNIA	ÁGUA BRANCA	CAMPESTRE	JARDIM CALIFÓRNIA
Área de avaliação	11.420,09 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 400.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 35.000.000,00
Valor/m²		R\$ 165,02	R\$ 577,78	R\$ 396,69	R\$ 514,71



Assinaturas do documento

"LA 347-2025 - M 114 246-2"

Página 1588



Código para verificação: **ILS8WOIE**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:17:00 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:20:09 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:48:41 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:28 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **ILS8WOIE** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 119.295	DATA: 02/08/2017	Ficha: 01F
-----------------------------	--------------------	------------------	------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO compreendendo a **Área Institucional**, do loteamento denominado **"Residencial Ágape"**, situado no Bairro Água das Pedras, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO com área compreendida entre a Rua 04, Sistema de Lazer 01 (M-119.298), a Avenida Laranjal Paulista, imóvel matriculado sob nº. 31.434 e viela de passagem, que assim se descreve: Inicia-se no ponto 01, situado no início da curvatura da confluência da Rua 04 com a Rua 06; daí segue no azimuth $71^{\circ}57'02''$, numa distância de nove metros e noventa e três centímetros (9,93 m) até o ponto 02; daí deflete à esquerda e segue no azimuth $341^{\circ}57'02''$, numa distância de trinta e quatro metros e sessenta e seis centímetros (34,66 m) até o ponto 03, confrontando do ponto 01 ao ponto 03 com o Sistema de Lazer 01 (M-119.298); daí deflete à direita e segue em curva com raio de 243,00 metros, ângulo central $16^{\circ}38'26''$ e desenvolvimento de trinta e quatro metros e noventa e cinco centímetros (34,95 m), até o ponto 04, confrontando com a Avenida Laranjal Paulista; daí deflete à direita e segue no azimuth $162^{\circ}26'11''$, numa distância de cento e três metros e oitenta e um centímetros (103,81 m), até o ponto 05, confrontando com o imóvel matriculado sob nº. 31.434; daí deflete à direita e segue no azimuth $251^{\circ}57'02''$, numa distância de quarenta e três metros e oitenta e sete centímetros (43,87 m), até o ponto 05, confrontando com a viela de passagem; daí deflete à direita e segue no azimuth $341^{\circ}57'02''$ numa distância de setenta e um metros e oitenta centímetros (71,80 m), até o ponto 01, ponto inicial desta descrição, confrontando com a Rua 04, perfazendo uma área total de 4.313,03 m².

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PIRACICABA, CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa nº. 2.233.

CONTRIBUINTE: Distrito 01, setor 25, quadra 0208, lote 0268, sub-lote 0000 e CPD nº. 1573104 (em maior área).

Continua no verso.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 119.295	DATA: 02/08/2017	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	------------------------------	----------------------------	---------------------------------

REGISTROS ANTERIORES: R-20/45.084 de 20/07/2016 e R-26/45.084 de 02/08/2017 (Loteamento).

PROTOCOLO Nº. 251.961 DE 07/06/2017.

A escrevente autorizada responsável: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: Cristiano Garcia Castanheira (Cristiano Garcia Castanheira).

AV-1: - Protocolo nº. 251.961 de 07/06/2017.

AFETAÇÃO - Conforme documentos encartados no processo de registro de loteamento respectivo, o **IMÓVEL MATRICULADO** foi destinado a **Area Institucional** do loteamento denominado **"Residencial Ágape"**. Piracicaba/SP, 02 de agosto de 2017. A escrevente autorizada responsável: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: Cristiano Garcia Castanheira (Cristiano Garcia Castanheira).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 13,53

Visa a publicação disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº348/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **RUA APARICIO DE GODOY BRUNHEROTO, Nº 0, CAMPESTRE - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA**

INSTITUCIONAL. Possui **4.313,03 m² de área territorial matriculada, sem cadastro de área edificada.** As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 119.295 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.25.0337.0336.0000 ; **I.C. reduzido:** 1603770

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I**.

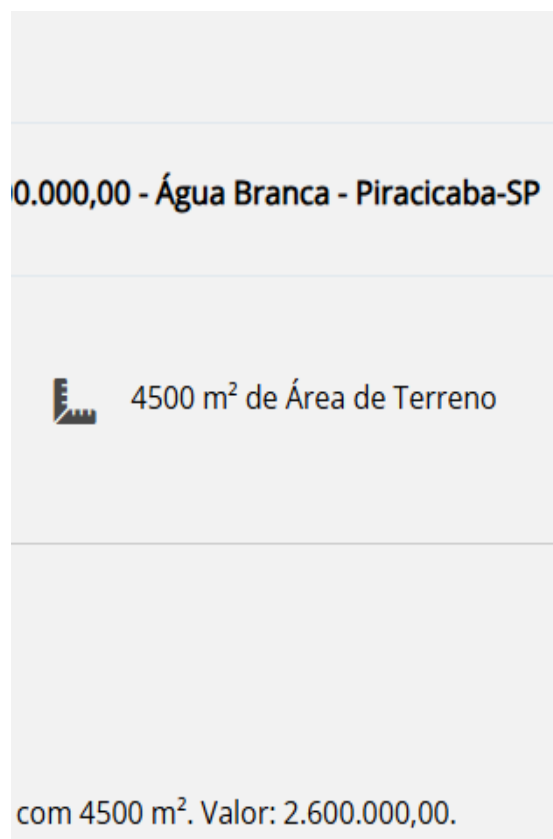
Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-piracicaba-2424m2-venda-RS400000-id-2838682145/?source=ranking%2Crp>

Amostra 02 em 16/10/2025



<https://www.palaceimobiliaria.com.br/movel/terreno-residencial-a-venda-agua-branca-piracicaba/AR0090>

Amostra 03 em 16/10/2025

Amostra 04 em 16/10/2025

12.100,00m² à venda, Campestre -

R\$ 4.800.000,00

Venda



<https://www.soluconegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campesre-piracicaba/72>



Venda

R\$ 35.000.000,00

\$ Simule seu financiamento

 68.000,00 m² total

 54.000,00 m² útil

 68.000,00 m² terreno

 **Compartilhe esse imóvel**







<https://conceitoimobiliaria.imb.br/compr/ar/sp/piracicaba/jardim-california/area/723389>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

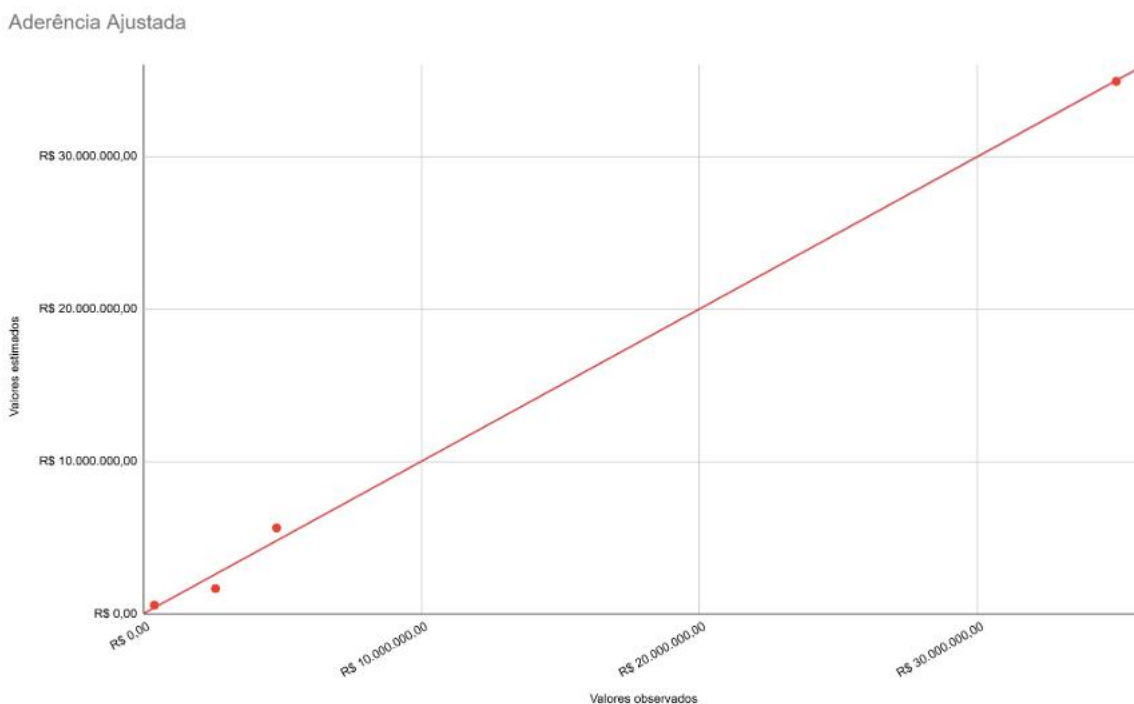
- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.424,00 m²	R\$ 400.000,00	R\$ 581.390,62	R\$ 181.390,62
4.500,00 m²	R\$ 2.600.000,00	R\$ 1.667.994,86	R\$ 932.005,14
12.100,00 m²	R\$ 4.800.000,00	R\$ 5.645.929,43	R\$ 845.929,43
68.000,00 m²	R\$ 35.000.000,00	R\$ 34.904.685,09	R\$ 95.314,91

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e intercepção do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: $a = -687361,15$ e $b = 523,41$.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$R^2 = 0,9980$; e $0,9990$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 99,80\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

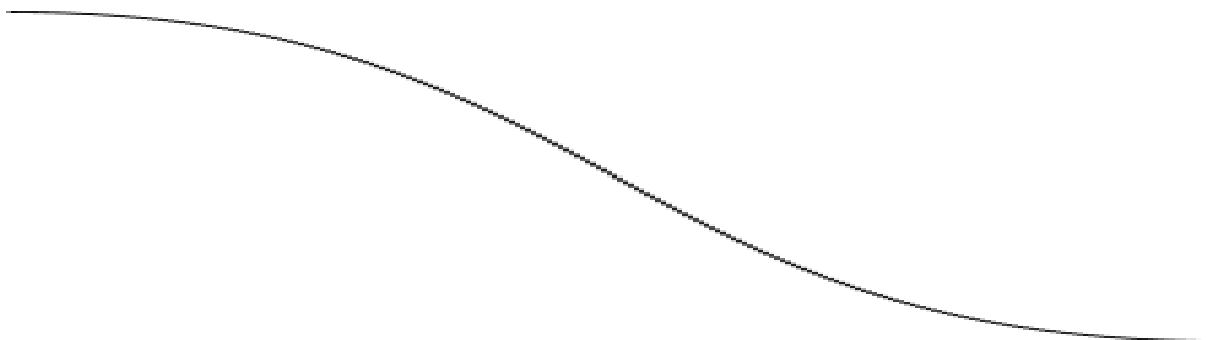
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 1.570.115,44 (Um milhão, quinhentos e setenta mil, cento e quinze reais e quarenta e quatro centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **4.313,03 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 364,04 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matricula 119.295 - 2º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **4.313,03 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 364,04 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 1.570.115,44 (Um milhão, quinhentos e setenta mil, cento e quinze reais e quarenta e quatro centavos).**



O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 16 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

Piracicaba, SP de de 2025.

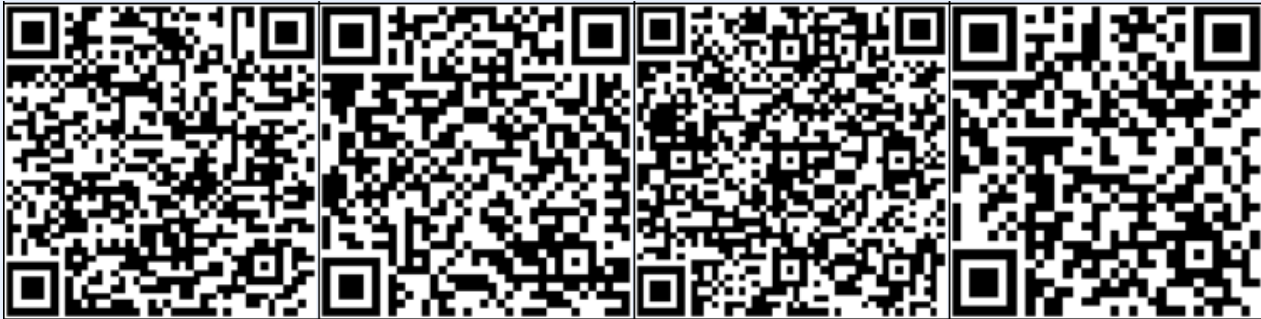
Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	4.313,03 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Bairro	REGIÃO SUL	JARDIM CALIFÓRNIA	ÁGUA BRANCA	CAMPESTRE	JARDIM CALIFÓRNIA
Área de avaliação	4.313,03 m²	2.424,00 m²	4.500,00 m²	12.100,00 m²	68.000,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025	16/10/2025
Valor ajustado		R\$ 400.000,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 35.000.000,00
Valor/m²		R\$ 165,02	R\$ 577,78	R\$ 396,69	R\$ 514,71



Assinaturas do documento

"LA 348-2025 - M 119 295-2"

Página 1589



Código para verificação: **REW6DTJR**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:17:00 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:20:09 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:48:42 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)



SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**) em 28/10/2025 às 15:04:29 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 10:40:46 e válido até 21/07/2028 - 10:40:46.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **REW6DTJR** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 129.195	DATA: 04/08/2020	Ficha: 01F
-----------------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: TERRENO com frente para a Rua Malvina Czynczyk, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO com frente para a Rua Malvina Czynczyk, com área de 1.636,36 m², cuja descrição perimetral inicia no ponto 12, localizado na divisa entre a Rua Malvina Czynczyk e o imóvel matriculado sob nº. 106.472, e segue em sentido horário com os seguintes azimutes, medidas e confrontações: 40°22'25" vinte metros e quatro centímetros (20,04 m), até o ponto 13, confrontando com a Rua Malvina Czynczyk; 40°22'25", oito centímetros (0,08 m), até o ponto A; 126°04'18", oitenta e dois metros e onze centímetros (82,11 m), até o ponto B, confrontando do ponto 13 ao B com o imóvel matriculado sob nº. 129.194; 223°38'31", vinte metros e vinte e quatro centímetros (20,24 m), até o ponto 11; 306°04'18", oitenta metros e noventa e sete centímetros (80,97 m), até o ponto 12, confrontando do ponto B ao ponto 12 com o imóvel matriculado sob nº. 106.472, encerrando o perímetro.

PROPRIETÁRIA: PROMOVAL SPE02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede em Vinhedo/SP, na Rua dos Sabiás nº. 104, sala 06, jardim Juncó, CNPJ nº. 19.805.643/0001-30, NIRE nº. 35228203049.

CONTRIBUINTE: Distrito 01, setor 25, quadra 0073, lote 1444, sub-lote 0000, inscrição nº. 453020 (em maior área).

REGISTRO ANTERIOR: R-03/79.497 de 18/09/2014 (matrícula nº. 121.684 de 06/06/2018).

PROTOCOLO Nº. 291.291 DE 13/03/2020.

Os substitutos do oficial: Lilian Michelle Ré Gerevini (Lilian Michelle Ré Gerevini) e Cristiano Garcia Castanheira (Cristiano Garcia Castanheira).

Selo digital.1125163110291291PZ0L5M20R.

AV-1/129195: - Protocolo nº. 299.575 de 30/11/2020.

ALTERAÇÃO DE CADASTRO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS:11251-6

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 129.195	DATA: 21/12/2020	Ficha: 01V (verso)
-----------------------------	--------------------	------------------	-----------------------

TÍTULO: Escritura pública adiante mencionada e de conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município.

CADASTRO ATUAL: Setor 25, quadra 0073, lote 1465, sub-lote 0000 e CPD nº. 1617794.

Piracicaba/SP, 21 de dezembro de 2020. A escrevente autorizada responsável:

Caroline (Caroline Gomes Tenorio).

Selo digital.1125163310299575UB03C820Y.

R-2/129195: - Protocolo nº. 299.575 de 30/11/2020.

DOAÇÃO

TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Escritura pública datada de 26/11/2020, lavrada pelo 2º. Tabelião de Notas de Piracicaba/SP, no livro nº. 1.838, nas páginas 370/374.

NEGÓCIO JURÍDICO (TÍTULO CAUSAL): DOAÇÃO.

TRANSMITENTE DOADOR: PROMOVAL SPE02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede em Vinhedo/SP, na Avenida Independência, nº. 4.146, sala 06, Centro, CNPJ nº. 19.805.643/0001-30, NIRE nº. 35228203049.

ADQUIRENTE(S) DONATÁRIO(A(S)): MUNICÍPIO DE PIRACICABA, com sua Prefeitura Municipal inscrita no CNPJ nº. 46.341.038/0001-29, estabelecida em Piracicaba/SP, na Rua Antônio Corrêa Barbosa, nº. 2.233, Chácara Nazareth.

OBJETO DA TRANSMISSÃO: o IMÓVEL MATRICULADO.

VALOR: R\$ 654.554,00.

VALOR VENAL: R\$ 60.914,57 atualizado para o mês de novembro de 2020.

CONSTA DA ESCRITURA OS ELEMENTOS ELENCADOS NO ARTIGO 61 DA LEI 8.666/93.

Piracicaba/SP, 21 de dezembro de 2020. A escrevente autorizada responsável:

Caroline (Caroline Gomes Tenorio).

Selo digital.1125163210299575VHP0TH205.



DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura do Município de Piracicaba - SP
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários
Lei nº 8.965/2018 – Decreto 20.313/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL – Nº419/2025

PROTOCOLO: PMP 2025/157670

Solicitante: MUNICÍPIO DE PIRACICABA

Finalidade

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do bem imóvel avaliando, atendendo às necessidades do solicitante para fins de **atualização de valor dos próprios municipais.**

Objetivo

O objetivo deste laudo é estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, com base em critérios técnicos e normativos, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Esta avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis e nos dados obtidos em pesquisa de mercado. Ressalta-se que o valor apurado reflete a realidade do mercado na data de referência e pode sofrer variações conforme mudanças econômicas e sociais. Não foram realizados ensaios ou investigações sobre eventuais ônus ou passivos ambientais, cabendo ao solicitante a verificação junto aos órgãos competentes.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **RUA MALVINA CZYNCZYK, Nº 0, CAMPESTRE - PIRACICABA/SP - CEP: 13401-618**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO** Possui **1.636,36 m²** de área territorial matriculada, sem

cadastro de área edificada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 129.195 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.25.0073.1465.0000 ; **I.C. reduzido:** 1617794

Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada considerando imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região ou em regiões com atributos equivalentes. O mercado imobiliário na região tem apresentado tendência de valorização, influenciado por fatores como polos de influência como loteamento com restrição de acesso, infraestrutura local, oferta e demanda, condições econômicas, entre outros.

Métodos e procedimentos utilizados

A metodologia empregada para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendações da NBR 14.653. Este método consiste na análise de valores praticados em negociações recentes de imóveis similares, ajustando os preços conforme as particularidades do imóvel avaliando.

Especificação da avaliação

Os dados foram coletados a partir de fontes confiáveis, como imobiliárias, corretores, sites especializados e registros públicos. Foram consideradas variáveis como localização, área, valor venal, infraestruturas urbanas e valor de mercado.

Dados utilizados

Os dados de mercado utilizados na avaliação incluem informações de imóveis comparáveis ao avaliado, com os seguintes atributos principais:

- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

Vide tabela de amostras em **Anexo I.**

Amostras

Amostra 01 em 17/10/2025



<https://www.upimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=TE5289>

Amostra 02 em 17/10/2025



<https://www.cmr imobiliaria.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-campes-tre-em-piracicaba/M33187>

Amostra 03 em 17/10/2025

Oportunidade! Lote 1. 320m² Campestre R\$250.000

Campestre, Piracicaba, SP - Código 7424

Você pode financiar esse imóvel, escolha o banco de sua pref



<https://beviconsultoriainmobiliaria.com.br/7424-terreno-de-condominio-em-piracicaba-bairro-campestre.html>

Amostra 04 em 17/10/2025

Para comprar

Valores

Venda

R\$ 400.000

Características

2424 m²

✓ TV a

Localização

Campestre, Piracicaba - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-piracicaba-2424m2-venda-RS400000-id-2838682145/?source=ranking%2Cr>

Descrição das variáveis

Definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais principais variáveis consideradas no estudo foram:

- Localização e infraestrutura urbana
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

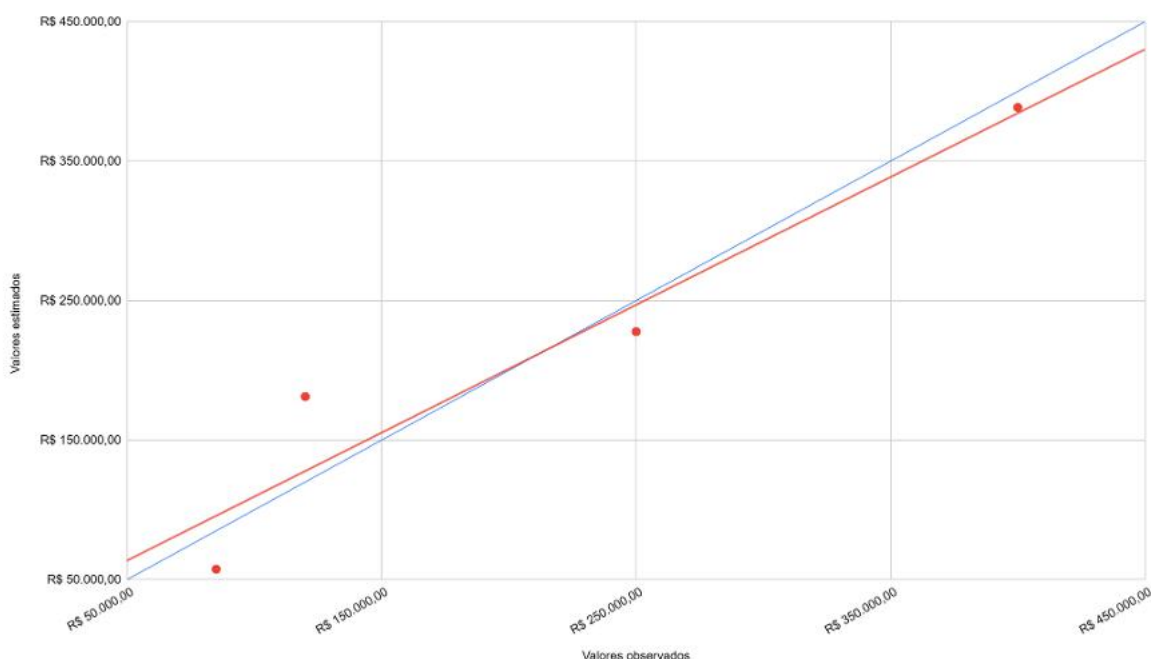
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão ($Y_{est}=a+bx$), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
150,00 m ²	R\$ 85.000,00	R\$ 57.448,37	R\$ 27.551,63
1.000,00 m ²	R\$ 120.000,00	R\$ 181.208,39	R\$ 61.208,39
1.320,00 m ²	R\$ 250.000,00	R\$ 227.800,40	R\$ 22.199,60
2.424,00 m ²	R\$ 400.000,00	R\$ 388.542,83	R\$ 11.457,17

Com a tabela, utilizando as funções de inclinação e interceptação do software google planilhas, obteve-se os seguintes valores para a e b no modelo de regressão linear: a = 35608,37 e b = 145,60.

Aderência Ajustada



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R^2) e correlação (R):

$$R^2 = 0,9164; \text{ e } 0,9573$$

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de $R^2 = 91,64\%$ e uma correlação **muito forte** ($|0,9| < R < |1,0|$) de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

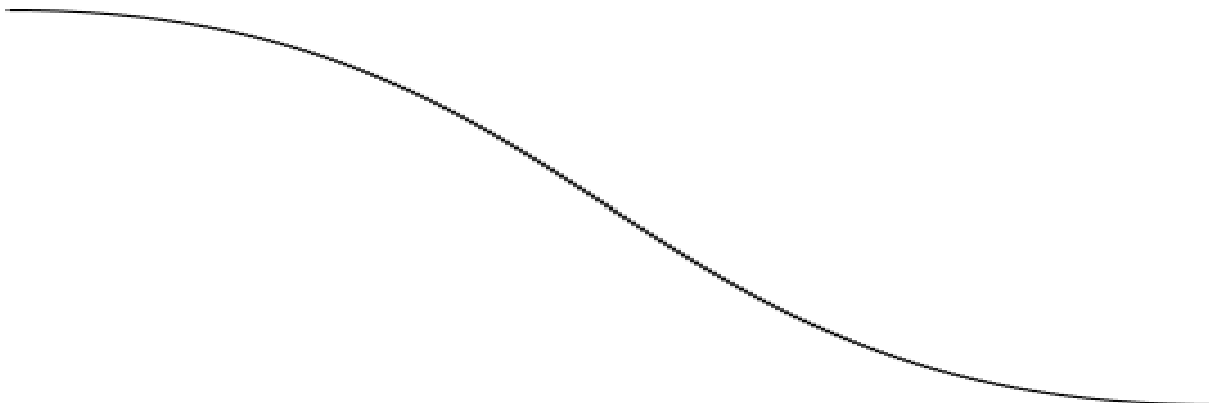
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R\$ 273.861,21 (Duzentos e setenta e três mil, oitocentos e sessenta e um reais e vinte e um centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **1.636,36 m²**, chegamos a um valor unitário de R\$ 167,36 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 129.195 - 2º C.R.I**, a área a ser avaliada é de **1.636,36 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R\$ 167,36 / m²**.

Com base na metodologia aplicada, no tratamento dos dados e na análise comparativa, o valor de mercado do imóvel avaliando na data de referência é estimado em **R\$ 273.861,21 (Duzentos e setenta e três mil, oitocentos e sessenta e um reais e vinte e um centavos)**.



7/8

O presente laudo é composto por **08 (oito)** laudas e foi elaborado conforme os princípios da engenharia de avaliações.

Piracicaba - SP, 17 de outubro de 2025.

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e de Valores Imobiliários

Maurício Akira Santana
Engenheiro Civil

Saul Bruno de Oliveira
Engenheiro Civil

Nilton Henrique da Silva
Superintendente

Valter Lavandosque
Auxiliar Administrativo

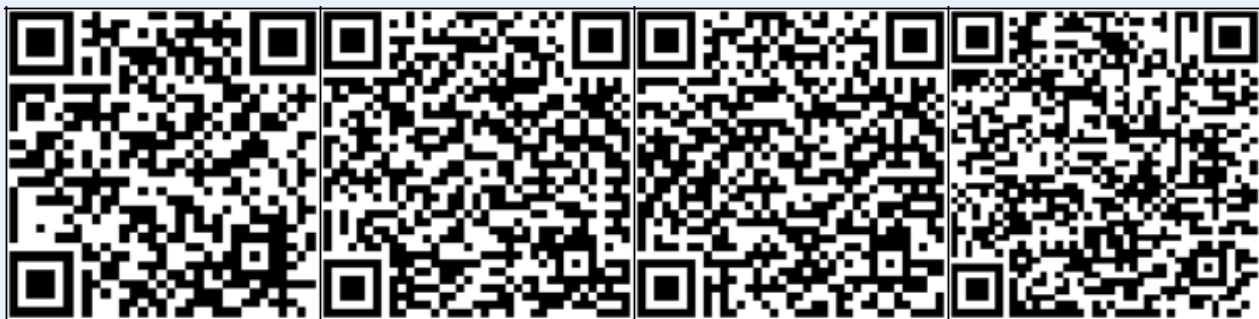
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

TABELA DE AMOSTRAS

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	1.636,36 m²	150,00 m²	1.000,00 m²	1.320,00 m²	2.424,00 m²
Bairro	REGIÃO SUL	CAMPESTRE	CAMPESTRE	CAMPESTRE	CAMPESTRE
Área de avaliação	1.636,36 m²	150,00 m²	1.000,00 m²	1.320,00 m²	2.424,00 m²
Fonte (QR code)					
Data da consulta		17/10/2025	17/10/2025	17/10/2025	17/10/2025
Valor ajustado		R\$ 85.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 400.000,00
Valor/m²		R\$ 566,67	R\$ 120,00	R\$ 189,39	R\$ 165,02



Assinaturas do documento

"LA 419_2025 - M 129 195 - 2"

Página 1538



Código para verificação: **M5QGBY79**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**) em 10/11/2025 às 11:22:51 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 31/07/2025 - 09:47:22 e válido até 31/07/2028 - 09:47:22.

(Assinatura do Sistema)



VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**) em 29/10/2025 às 08:22:22 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 29/07/2025 - 10:41:36 e válido até 29/07/2028 - 10:41:36.

(Assinatura do Sistema)



NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**) em 28/10/2025 às 16:51:29 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 16:27:35 e válido até 16/07/2028 - 16:27:35.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2025/157670**

e o código **M5QGBY79** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



DIÁRIO OFICIAL



Assinaturas do documento



"PL - alienação de áreas institucionais - ANEXOS"

Código para verificação: **4M5FYZ00**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



HELIO DONIZETE ZANATTA (CPF: ***.954.388-**) em 01/10/2026 às 14:16:39 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 16/07/2025 - 10:21:37 e válido até 16/07/2028 - 10:21:37.

(Assinatura do Sistema)



MARCELO MAGRO MAROUN (CPF: ***.873.218-**) em 01/10/2026 às 12:29:41 (GMT-03:00)

Emitido por "SolarBPM", emitido em 06/01/2025 - 14:06:47 e válido até 06/01/2028 - 14:06:47.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMP 2026/181035**

e o código **4M5FYZ00** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.