DIÁRIO OFICIAL

Piracicaba, SP • quarta-feira, 11 de novembro de 2026 ANO LIX Nº 14.360

CADERNO SUPLEMENTAR I - LEI Nº 10.680, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2026.

LEI Nº 10.680, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2026.

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.

HÉLIO DONIZETE ZANATTA, Prefeito do Município de Piracicaba, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições,

Faz saber que a Câmara Municipal de Piracicaba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte

L E I Nº 1 0 6 8 0

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 Zaguetti, 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 Cologneзi 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;

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;

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.

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 Apparecida 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.

Prefeitura do Município de Piracicaba, 11 de novembro de 2026.

HÉLIO DONIZETE ZANATTA
Prefeito Municipal

GUSTAVO BORTOLETO MARTINS
Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

ALVARO LUIS SAVIANI
Secretário Municipal de Administração e Governo

MARCELO MAGRO MAROUN
Procurador Geral do Município

Publicada no Diário Oficial do Município de Piracicaba.

FRANCISCO APARECIDO RAHAL FARHAT
Chefe da Procuradoria Jurídico-administrativa

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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°06'12"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°52'43"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°44'32"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°47'52"SW, na extensão de oito metros e setenta centímetros **(8,70 m)**. Do vértice 93 segue até o vértice 92, no rumo de 13°04'59"SW, na extensão de seis metros e trinta centímetros **(6,30 m)**. Do vértice 92 segue até o vértice 91 no rumo de 09°41'37"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°29'48"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°33'39"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°49'17"NE, na extensão de cento e cinqüenta 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°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°25'42" e raio de 27,50 metros. Sendo que do vértice 100 ao vértice 102, confronta

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Continua no verso.

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:06 | CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 27/11/2025 16:26:45

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 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 cinqüenta 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: (Elza Léa Arietti) e (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: (Elza Léa Arietti) e (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

Continua na ficha 02

DIÁRIO OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:06 CPF: ***.936.888-**** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380*** DATA: 27/11/2025 16:26:45

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 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°32'30"NW, na extensão de cento e setenta metros e duzentos e cinqüenta 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°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°33'59"SE na extensão de cento e cinqüenta metros e trezentos e cinqüenta e cinco milímetros **(159,355 m)**, confrontando com Área Institucional (M-84.108). Do vértice 104 segue até o vértice 105, no rumo 57°27'27"SW, na extensão de quarenta metros e cinqüenta 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°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: Elarietti (Elza Léa Arietti) e Sônia (Sônia Maria Herling Lambertucci).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

DIÁRIO OFICIAL

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:06 | CPF: ***.936.888-***
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380*** DATA: 27/11/2025 16:26:45

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**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:06 CPF: ***.936.888-**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B50EWOYS.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:06 CPF: ***.936.888-**
Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B50EWOYS.

Amostra 01 em 30/09/2025



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

Amostra 02 em 30/09/2025



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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B50EWOYS.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:06, CPF: ***.936.888-**

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

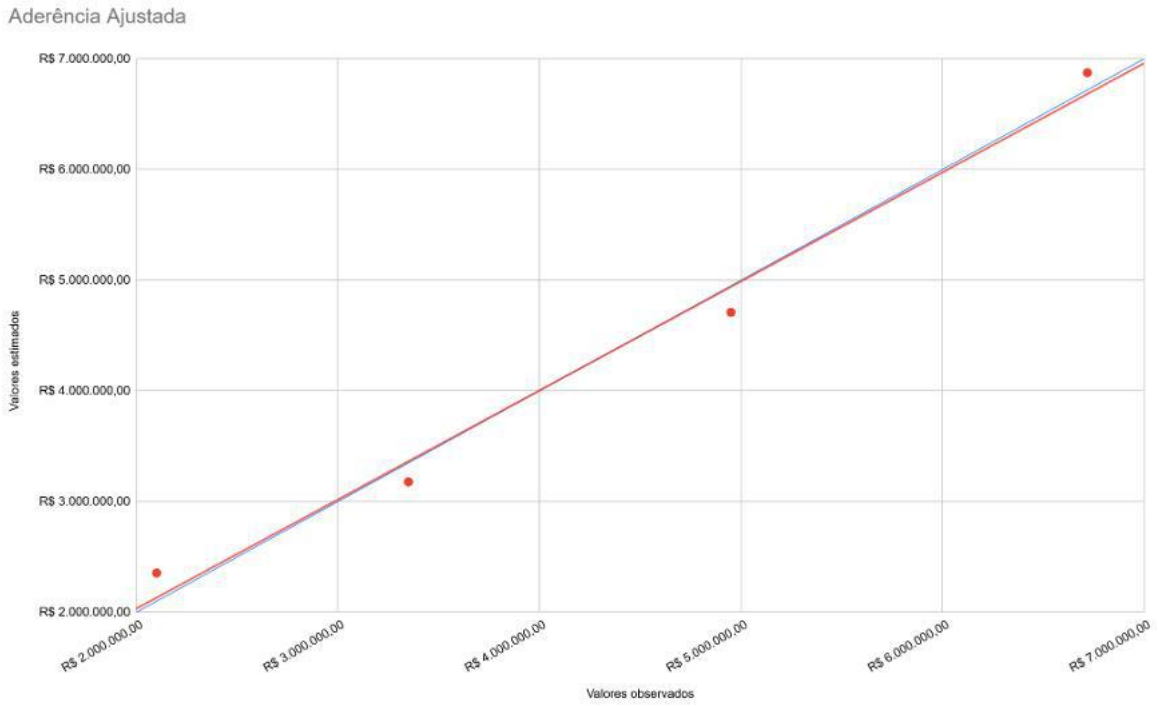
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B50EWOYS.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:06 (CPF: ***.936.888-**)

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:06 (CPF: ***.936.888-**)
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B50EWOYS.

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **R² = 98,53%** e uma correlação **muito forte (|0,9|<R<|1,0|)** de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

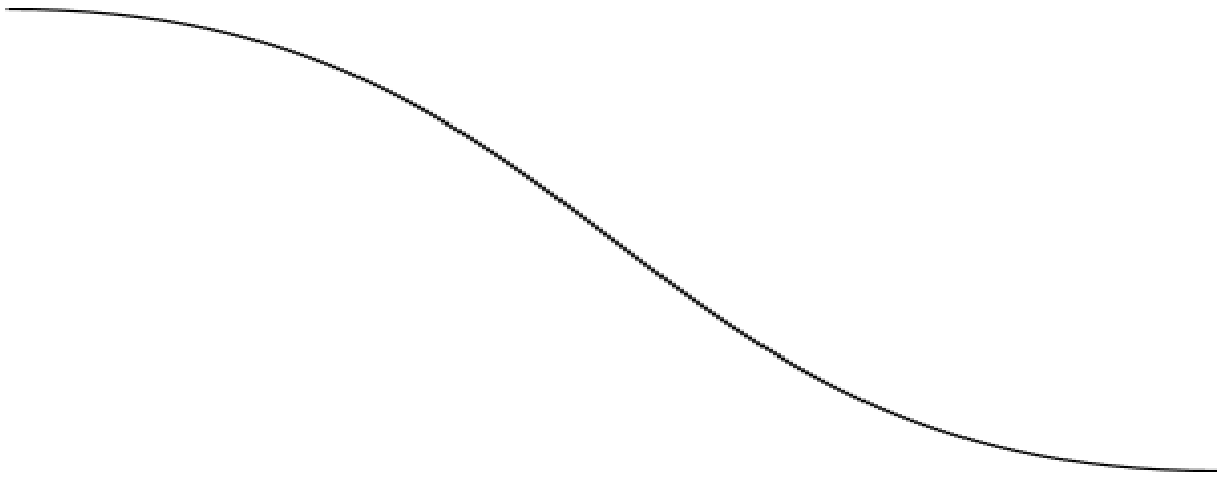
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão com suas respectivas reduções à área matriculada, estima-se um valor de R$ 6.726.310,36 (Seis milhões, setecentos e vinte e seis mil, trezentos e dez reais e trinta e seis centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **26.058,85 m²**, chegamos a um valor unitário de R$ 258,12 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 84.108 - 2º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **26.058,85 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R$ 258,12 / 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$ 6.726.310,36 (Seis milhões, setecentos e vinte e seis mil, trezentos e dez reais e trinta e seis centavos).**



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:06 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B50EWOYS.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B50EWOYS.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:06 (CPF: ***.936.888-**)

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:06 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B50EWOYS.

Assinaturas do documento

"LA 284_2025 - M 84 108-2"

Código para verificação:**B50EWOYS**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:48 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:49 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:46:59 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:11 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:06 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 cinqüenta 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 39°04'09"NE e distância de quarenta e oito metros e setenta centímetros **(48,70 m)**, confrontando-se em trinta e seis metros e cinqüenta 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.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G C V em 25/09/2026 10:08 CPF: ***.936.888-**** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 08/09/2025 09:44:07 - VALOR: R$ 13,53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 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: _____ (Sônia Maria Herling Lambertucci) e _____ (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: _____ (Sônia Maria Herling Lambertucci) e _____ (Antonia Tabai Alves).

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G C V em 25/09/2026 10:08 | CPF: ***.936.888-**** | SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** - DATA: 08/09/2023 09:44:07 - VALOR: R$ 13,53

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**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:08 CPF: ***.936.888-**
Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IYYVZT77.

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

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IYYVZT77.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:08 (CPF: ***.936.888-**)

Amostra 01 em 30/09/2025



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

Amostra 02 em 30/09/2025



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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IYYVZT77.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:08, CPF: ***.936.888-**

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

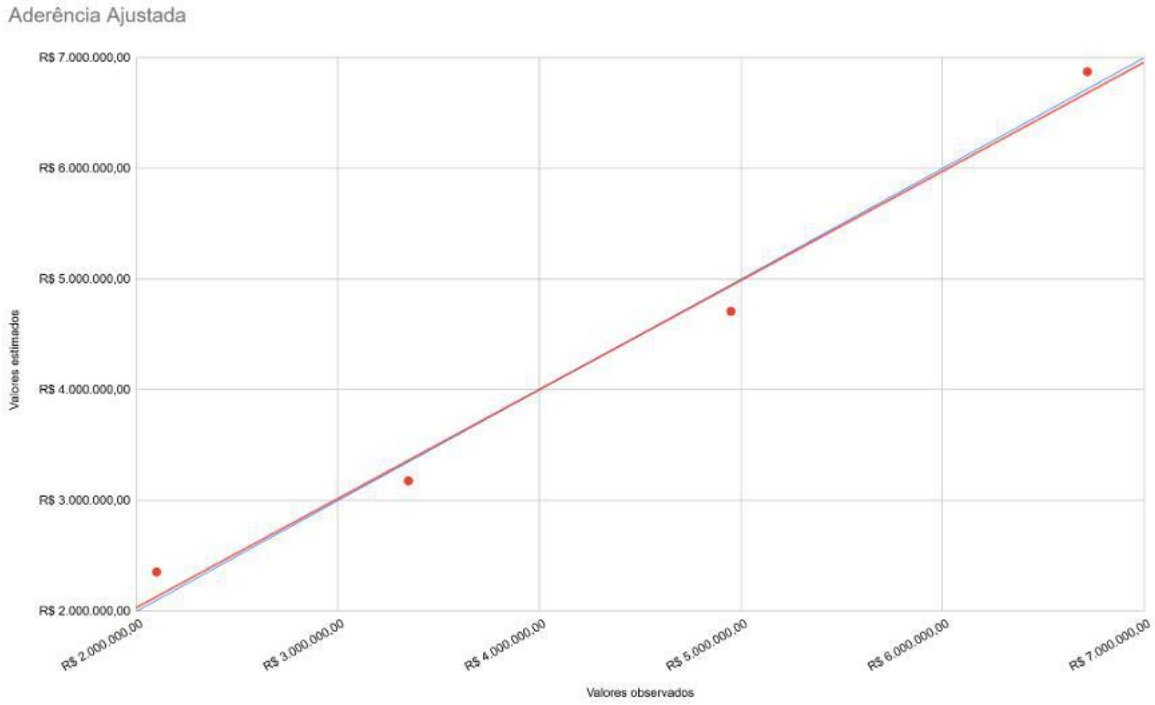
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IYYVZT77.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:08 (CPF: ***.936.888-**)

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.

Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IYYVZT77.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:08 (CPF: ***.936.888-**)

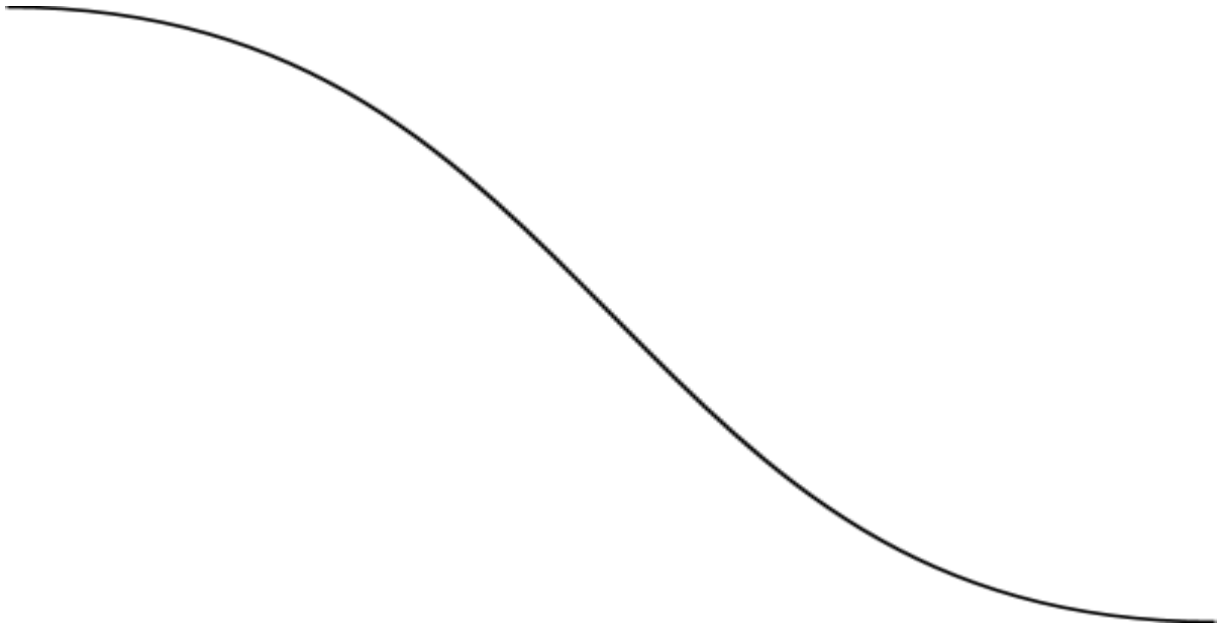
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

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).**



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:08 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IYYVZT77.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:08 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IYYVZT77.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:08 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IYYVZT77.

Assinaturas do documento

"LA 285_2025 - M 90 519-2"

Código para verificação:**IYYVZT77**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:48 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:49 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:46:59 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:12 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:08 CPF: ***.936.888-**

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

Continua no verso.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G C V em 25/09/2026 10:10 (CPF: ***.936.888-***)
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380*** - DATA: 08/09/2025 09:56:00 - VALOR: R$ 13,53

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 – Nº287/2025

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 **AVENIDA POMPÉIA, Nº 0, POMPÉIA - PIRACICABA/SP - CEP: 13421-330**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO**. Possui **2.308,60 m² de área territorial matriculada**, **sem cadastro**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:10 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código TXCRBT8I.

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

Matrícula do imóvel: 124.940 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.17.0635.0021.0000 ; **I.C. reduzido:** 1612694

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código TXCRBT8I.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:10 (CPF: ***.936.888-**)

Amostras

Amostra 01 em 30/09/2025



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

Amostra 02 em 30/09/2025



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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código TXCRBT8I.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:10 (CPF: ***.936.888-**)

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

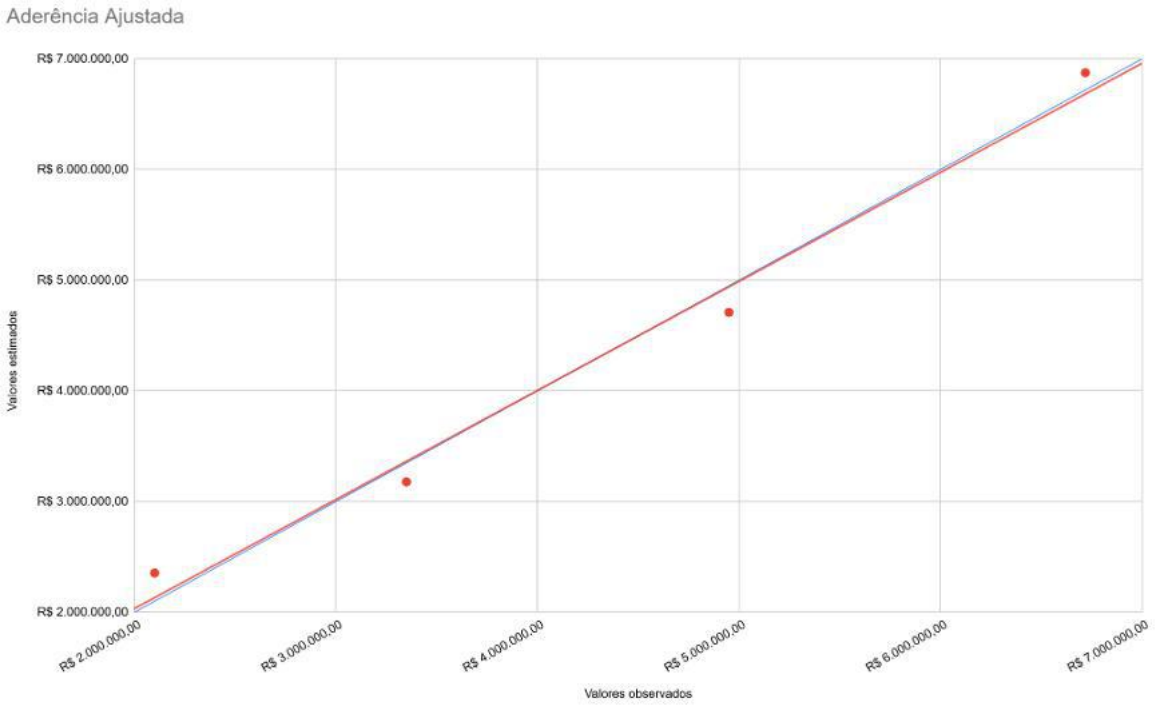
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código TXCRBT8I.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:10 (CPF: ***.936.888-**)

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:10 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código TXCRBT8I.

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **R² = 98,53%** e uma correlação **muito forte (|0,9|<R<|1,0|)** de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

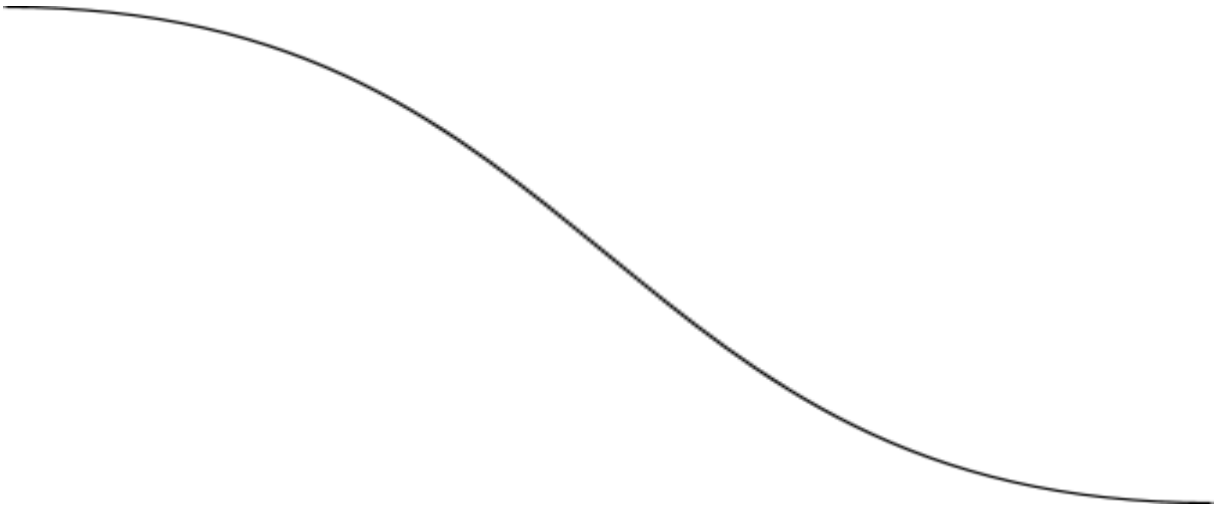
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

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 **matrícula 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)**



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:10 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código TXCRBT8I.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:10 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código TXCRBT8I.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:10 (CRF: P.***.936.888-**)

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código TXCRBT8I.

Assinaturas do documento

"LA 287_2025 - M 124 940-2"

Código para verificação:**TXCRBT8I**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:48 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:50 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:01 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:12 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:10 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

Continua no verso.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:11 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 28/11/2025 15:07:33

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 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 azimute 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: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: _____ (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: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: _____ (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

Continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:11 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380/** - DATA: 28/11/2025 15:07:33

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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: _____ (Henriqueta Vechine) e a substituta do oficial: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini).
Selo digital.1125163J402866461D43W7190.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:11 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 28/11/2025 15:07:33

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 – Nº288/2025

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 **AVENIDA LUIZ CONSOLMAGNO FILHO, Nº 0, TAQUARAL - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO**. Possui **27.249,12 m² de área**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:11 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M77JKDA4.

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M77JKDA4.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:11 (CPF: ***.936.888-**)

Amostras

Amostra 01 em 30/09/2025



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

Amostra 02 em 30/09/2025



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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M77JKDA4.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:11 (CPF: ***.936.888-**)

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

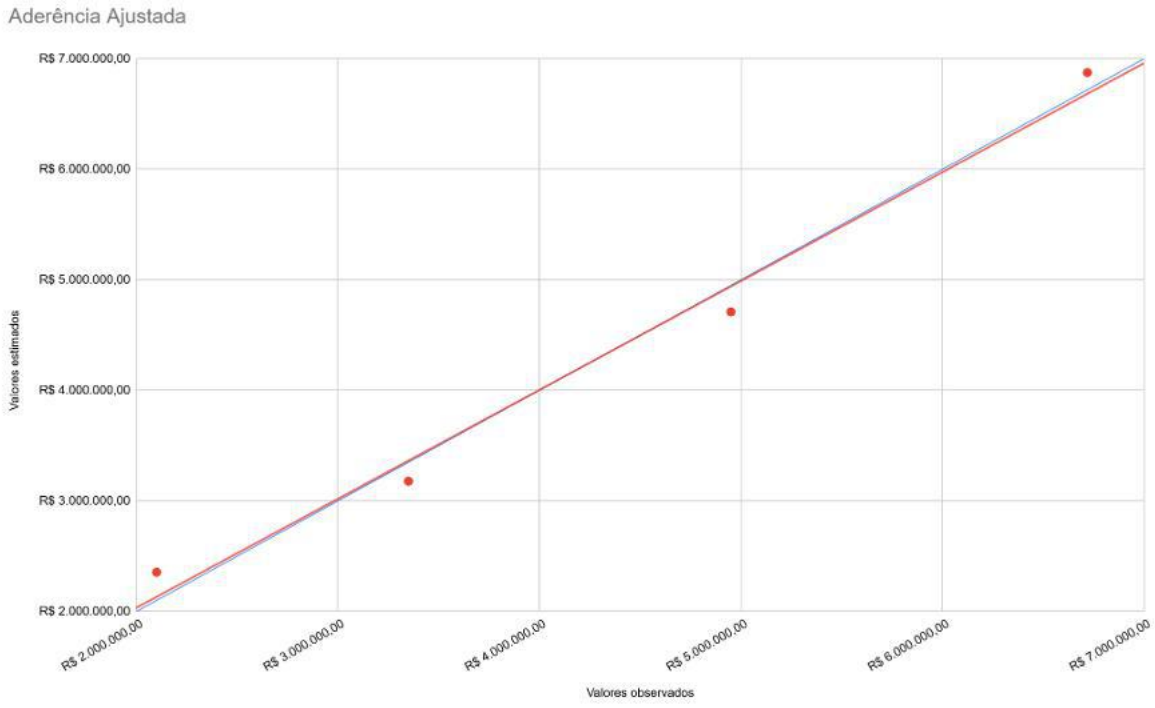
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M77JKDA4.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:11 (CPF: ***.936.888-**)

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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 (R²) e correlação (R):

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:11 (CPF: ***.936.888-**)
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M77JKDA4.

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)**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:11 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M77JKDA4.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M77JKDA4.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:11 (CPF: ***.936.888-**)

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:11 (CRF: P***.936.888-**)

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M77JKDA4.

Assinaturas do documento

"LA 288_2025 - M 100 592-2"

Código para verificação:**M77JKDA4**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:49 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:51 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:01 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:13 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:11 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 Viela 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: **MUNICIPIO 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).

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Continua no verso.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:12 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 28/11/2025 15:12:14

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 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: _____ (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: _____ (Henriqueta Vechine) e a substituta do oficial: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini).
Selo digital.1125163J40286646QMCW8F19T.

DIÁRIO OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:12 CPF: ***.936.888-***
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 28/11/2025 15:12:14

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**,

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:12 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VWEKXOWL.

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

Matrícula do imóvel: 100.593 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.62.0067.1233.0000 ; **I.C. reduzido:** 1575516

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VWEKXOWL.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:12 (CPF: ***.936.888-**)

Amostras

Amostra 01 em 30/09/2025



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

Amostra 02 em 30/09/2025



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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VWEKXOWL.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:12 (CPF: ***.936.888-**)

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

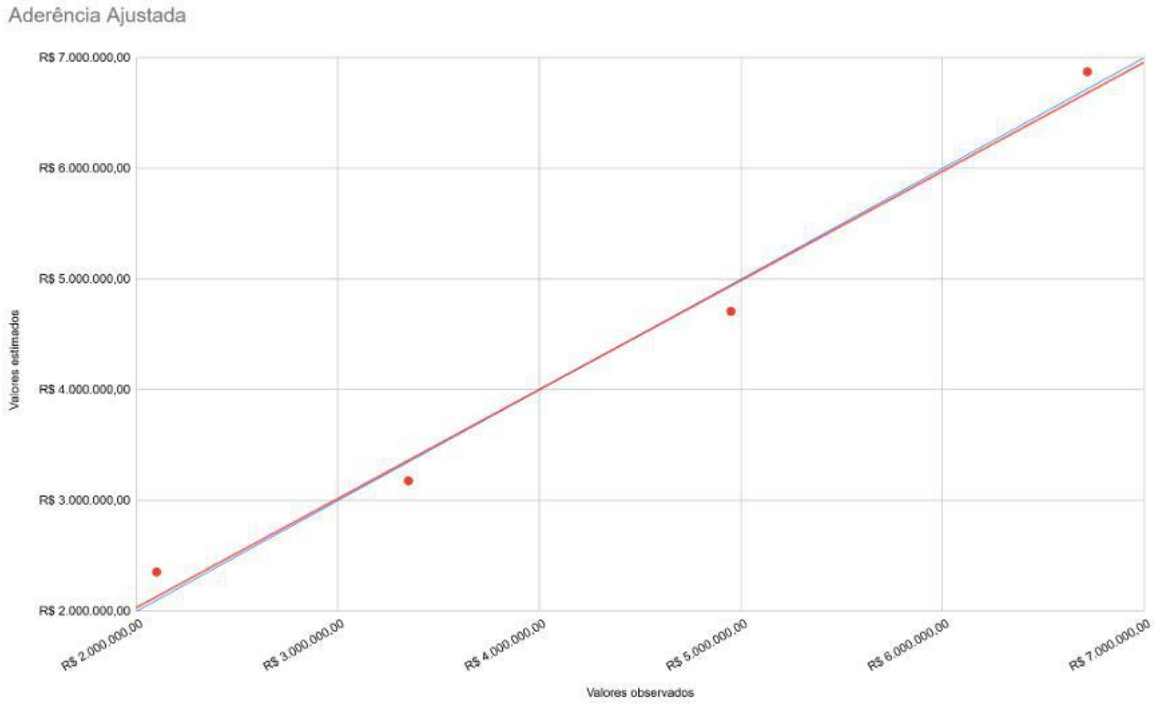
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:12 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VWEKXOWL.

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.

Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VWEKXOWL.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:12 (CPF: ***.936.888-**)

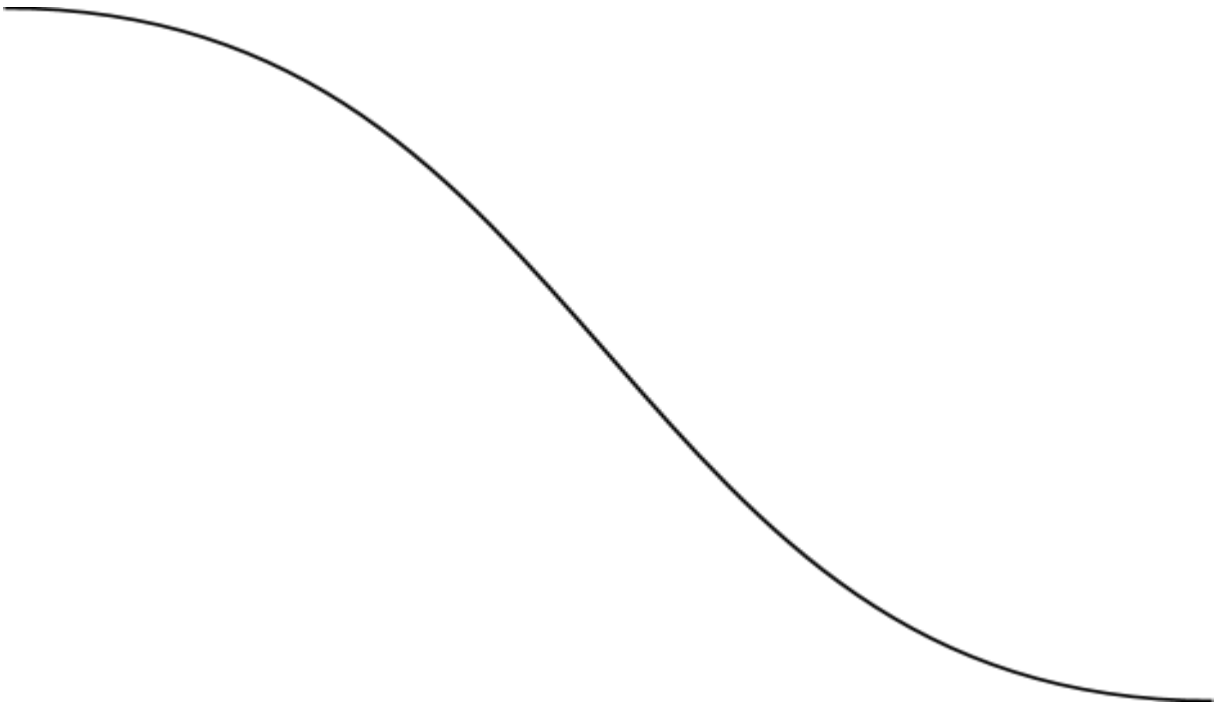
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

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)**



Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VWEKXOWL.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:12 (CPF: ***.936.888-**)

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:12 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VWEKXOWL.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:12 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VWEKXOWL.

Assinaturas do documento

"LA 289_2025 - M 100 593-2"

Código para verificação:**VWEKXOWL**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:49 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:51 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:02 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:13 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:12 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 azimute 253°00'21" a distância de um metro e vinte centímetros **(1,20 m)**, até o vértice A2J; desse ponto segue no azimute 253°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°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°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°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 azimute 343°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°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 azimute 343°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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Continua no verso.

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:14 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 27/04/2026 07:45:38

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 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: _____ (Sônia Maria Herling Lambertucci) e _____ (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: _____ (Sônia Maria Herling Lambertucci) e _____ (Elza Léa Arietti).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital
Todos os cartórios de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:14 CPF: ***.936.888-** .
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 27/04/2026 07:45:38

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**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RCNIJ4UU.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:14 CPF: ***.936.888-**

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.**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:14 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RCNIJ4UU.

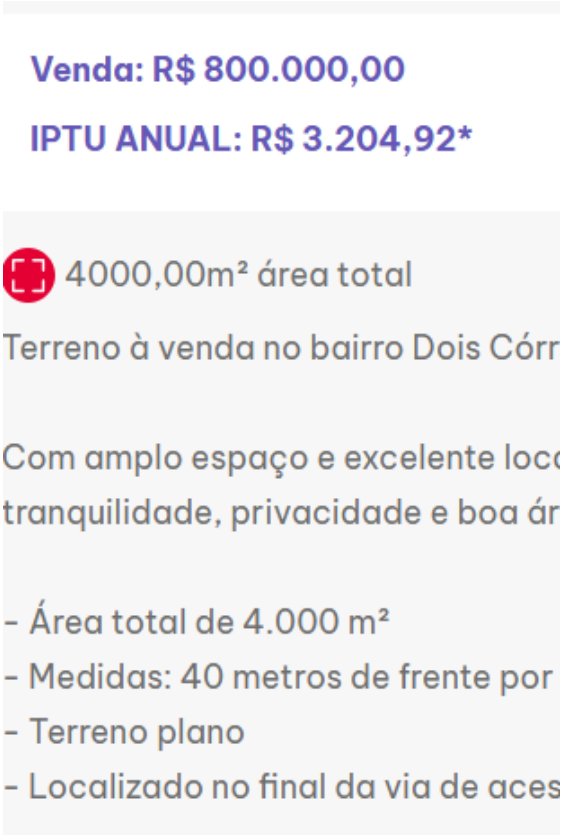
Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



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

Amostra 02 em 16/10/2025

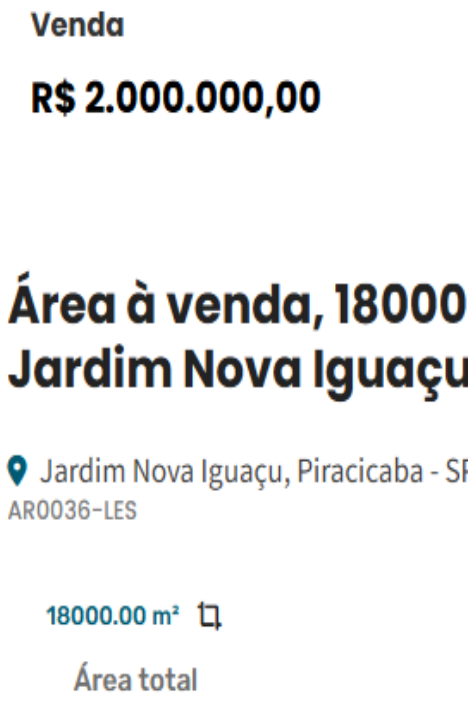


https://www.imobiliariajunqueira.com.br/imovel/venda-piracicaba-dois_corregos-terreno-32009

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RCNIJ4UU.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:14 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 16/10/2025



https://www.lemansimoveis.com.br/imovel/area-piracicaba/AR0036-LES

Amostra 04 em 16/10/2025



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taquaral-piracicaba-20000m2-venda-RS2400000-id-2830926618/?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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:14 CPF: ***.936.888-**

Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RCNIJ4UU.

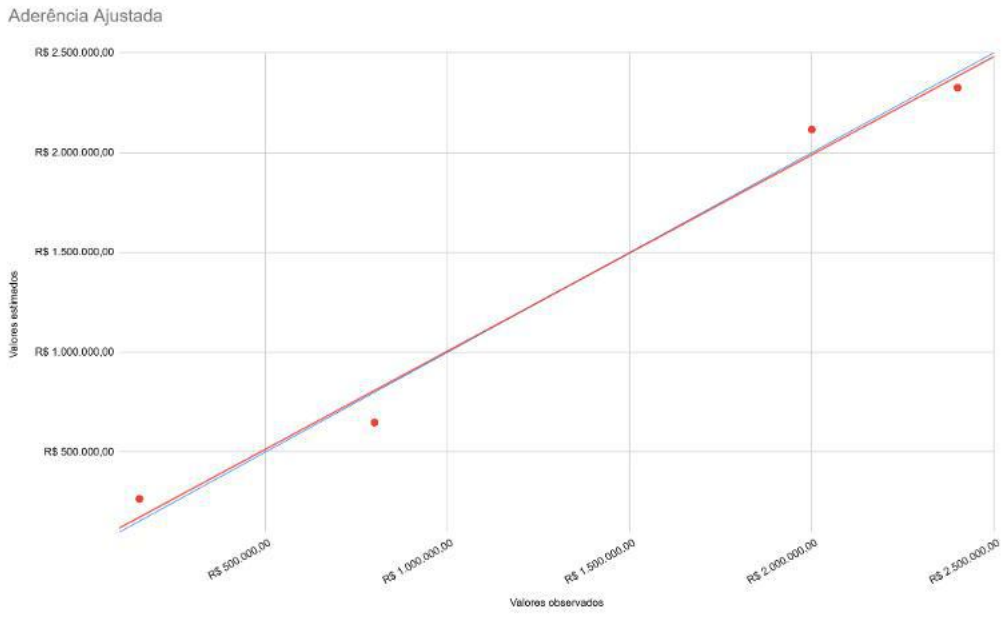
- Estado de conservação do imóvel
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

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 (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
350,00 m²	R$ 155.000,00	R$ 266.434,12	R$ 111.434,12
4.000,00 m²	R$ 800.000,00	R$ 648.749,43	R$ 151.250,57
18.000,00 m²	R$ 2.000.000,00	R$ 2.115.164,30	R$ 115.164,30
20.000,00 m²	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.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:14 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RCNIJ4UU.

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

R^2 = 0,9833; 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.

Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RCNIJ4UU.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:14 CPF: ***.936.888-**

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RCNIJ4UU.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:14 (CPF: ***.936.888-**)

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:14 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RCNIJ4UU.

Assinaturas do documento

"LA 191_2026 - M 94.734-2"

Código para verificação:**RCNIJ4UU**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

LAURA ODORISI PAVAN (CPF: ***.686.518-**)em30/04/2026 às 08:22:38 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em23/07/2025 - 14:53:57e válido até23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)

JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE (CPF: ***.074.558-**)em29/04/2026 às 14:37:48 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em24/03/2026 - 15:13:00e válido até24/03/2028 - 15:13:00.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/04/2026 às 08:21:25 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura ICP-Brasil)

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em28/04/2026 às 16:32:15 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/04/2026 às 16:28:32 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SyngularID Multipla",emitido em09/01/2026 - 16:35:57e válido até08/01/2029 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:14 CPF: ***.936.888-**

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

LIVRO Nº 2 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 matricula nº 98566, confrontando do ponto A ao ponto I com a via Pública Sem denominação (M-103.420); deste, segue com azimute 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 azimute de 151°26'56" e distância de onze metros e vinte e oito centímetros **(11,28 m)** até o ponto G; deste segue com azimute de 236°42'46" e distância de cinquenta e três metros e noventa centímetros **(53,90 m)**, até o ponto F; deste segue com azimute 240°27'29" e distância de noventa metros **(90,00 m)**, até o ponto E; deste segue com azimute 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 azimute 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 azimute 331°06'28" e distância de oitenta e seis metros e sessenta e três

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G.C.V. em 25/09/2026 10:16 CPF: ***.936.388-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380*** DATA: 16/09/2025 16:46:16 - VALOR: R$ 13,53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
CNM: 112516.2.0106939-91

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 106.939	DATA: 24/04/2014	Ficha: 01V (verso)

centímetros **(86,63 m)** até o ponto B; deste segue com azimute 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 T, 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: (Euclemir Machado) e (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

DIÁRIO OFICIAL

Continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 13,53
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G.C.V. em 25/09/2026 10:16 CPF: ***.936.388-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/*** - DATA: 16/09/2025 16:46:16 - VALOR: R$ 13,53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 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 Capitao Antonio Corrêa Barbosa nº. 2.233, Piracicaba/SP, C.N.P.J. nº. 46.341.038/0001-29, conforme disposto no Decreto de nº 15.548 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).

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G. C. V. em 25/09/2026 10:16 CPF: ***.936.388-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 16/09/2025 16:46:16 - VALOR: R$ 13,53

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:**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:16 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 6O2YNEMS.

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

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 6O2YNEMS.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:16 (CPF: ***.936.888-**)

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

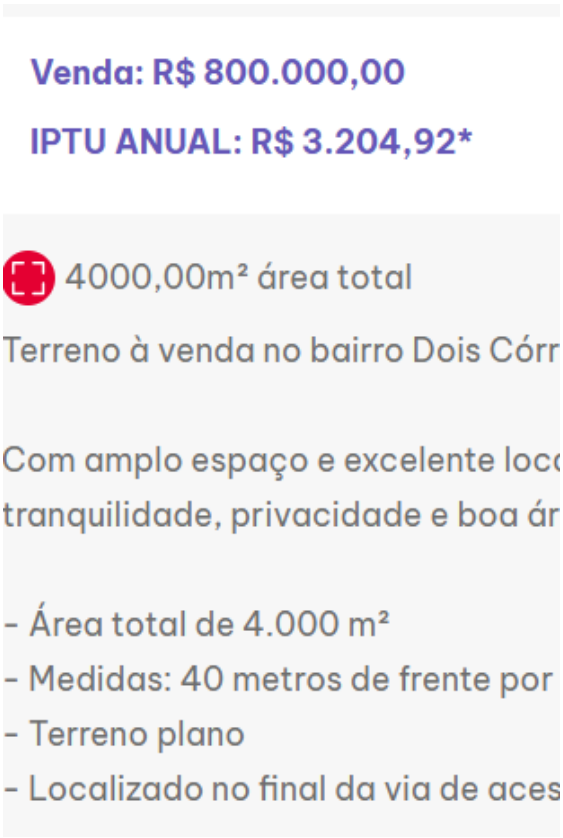
Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025



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

Amostra 02 em 16/10/2025



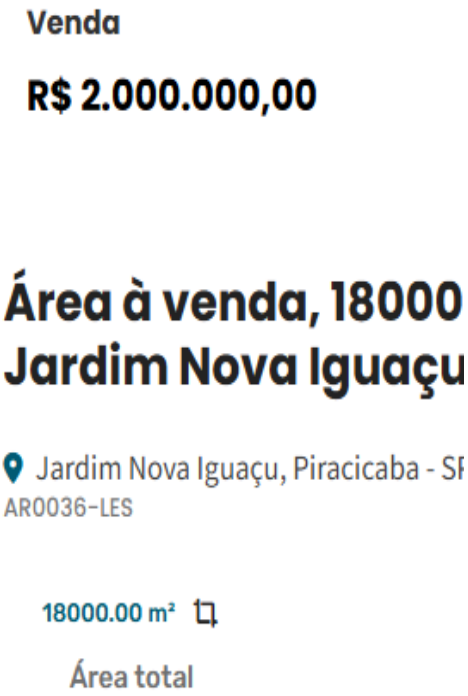
https://www.imobiliariajunqueira.com.br/imovel/venda-piracicaba-dois_corregos-terreno-32009

Amostra 03 em 16/10/2025

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:16 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 6O2YNEMS.

Amostra 04 em 16/10/2025



https://www.lemansimoveis.com.br/imovel/area-piracicaba/AR0036-LES



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taquaral-piracicaba-20000m2-venda-RS2400000-id-2830926618/?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

Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 6O2YNEMS.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:16 (CPF: ***.936.888-**)

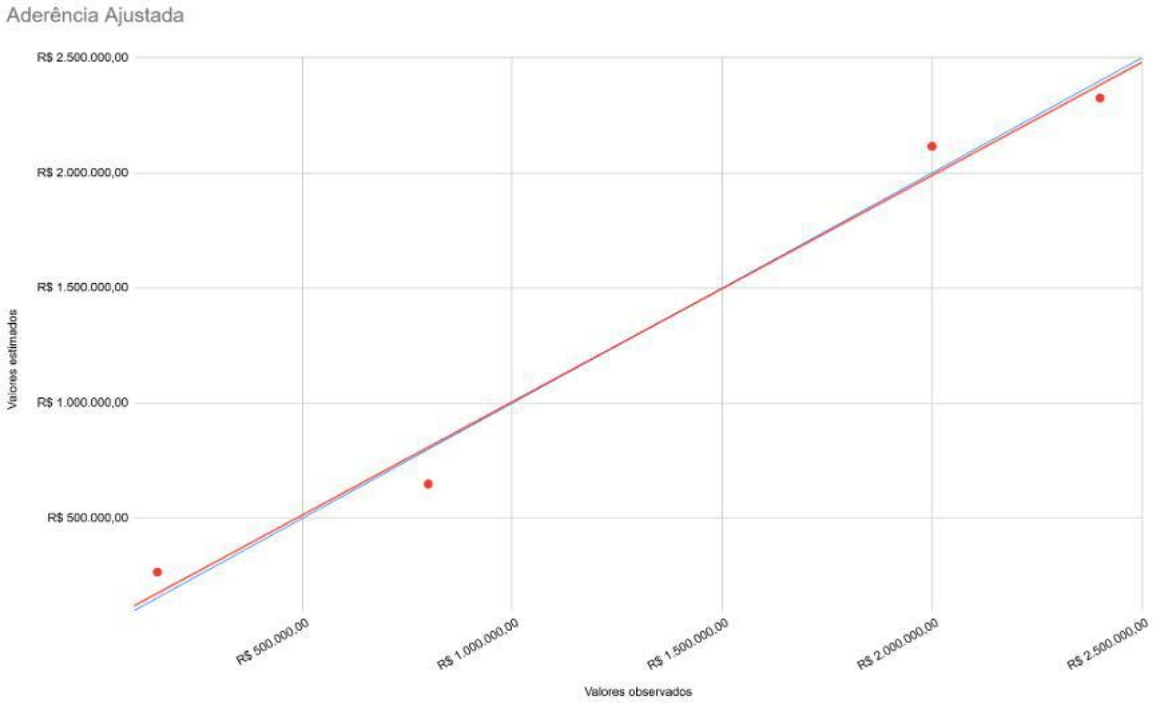
- Preço por metro quadrado

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 (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
350,00 m²	R$ 155.000,00	R$ 266.434,12	R$ 111.434,12
4.000,00 m²	R$ 800.000,00	R$ 648.749,43	R$ 151.250,57
18.000,00 m²	R$ 2.000.000,00	R$ 2.115.164,30	R$ 115.164,30
20.000,00 m²	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.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:16 (CPF: ***.936.888-**)
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 6O2YNEMS.

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

R^2 = 0,9833; 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).**

Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 6O2YNEMS.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:16 (CPF: ***.936.888-**)

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:16 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 6O2YNEMS.

8/8

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:16 CPF: ***.936.888-**
Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 6O2YNEMS.

Assinaturas do documento

"LA 365_2025- M 106 939-2"

Código para verificação:**6O2YNEMS**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:18:18 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:20:14 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:49:32 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:16 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
98.446	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 n° 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 n° 13 e por **65,08 metros** com o lote n° 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 n° 11; perfazendo uma área total de **6.539,745 metros quadrados,** localizada na quadra formada pelas Ruas n° 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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:17 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 25/11/2025 09:31:00

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 – Nº290/2025

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 ADRIANO NOGUEIRA, Nº 0, ÁGUA SANTA - PIRACICABA/SP - CEP: 13413-654**, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **6.539,745 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:17 CPF: ***.936.888-**
Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5ONYGZNS.

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;
- Preços praticados.

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

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5ONYGZNS.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:17 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:17 CPF: ***.936.888-**

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5ONYGZNS.

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

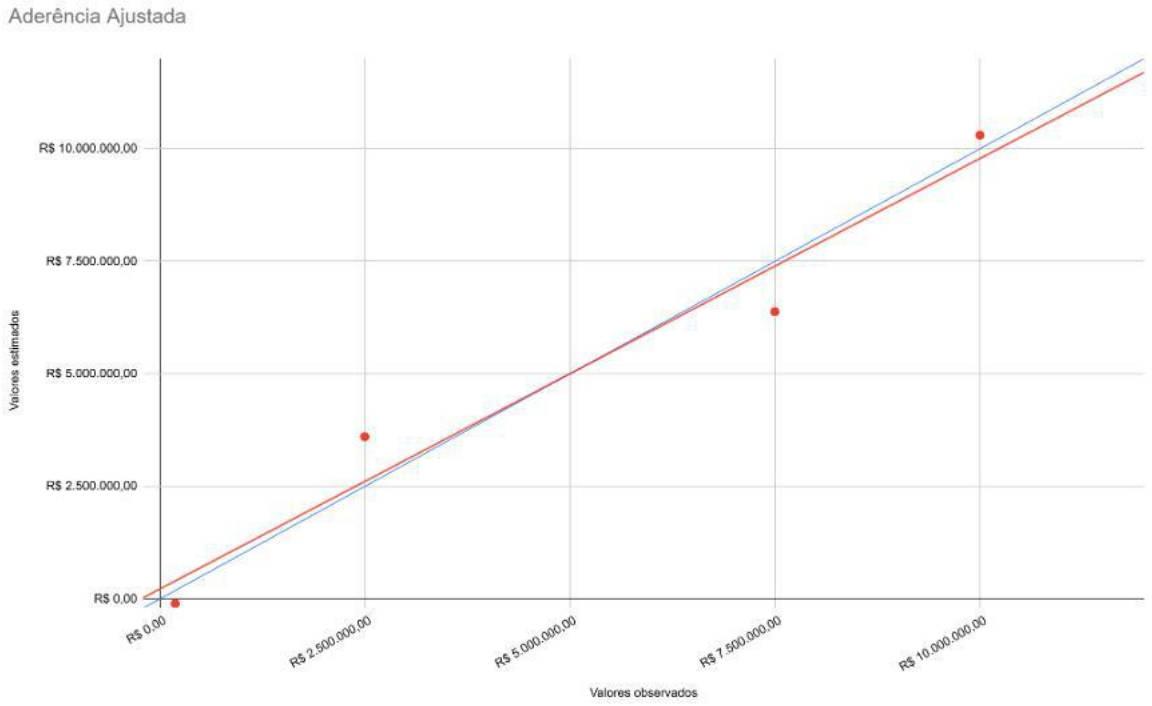
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5ONYGZNS.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:17 (CPF: ***.936.888-**)



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:17 (CPF: ***.936.888-**)
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5ONYGZNS.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:17 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5ONYGZNS.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:17 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5ONYGZNS.

Assinaturas do documento

"LA 290_2025 M 98 446-1"

Código para verificação:**5ONYGZNS**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:49 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:52 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:02 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:13 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:17 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 Filipini e outros, do marco B deflete a esquerda e segeu em reta 1.621,00 metros rumo 64º00 SW até o marco C confrontando com a propriedade de Comadal S/A. do marco C deflete a esquerda e segue em reta 451,00 metros rumo 36º00SE até o marco D, confrontando com a propriedade de Irmãos Giusti ou sucessores, do marco D deflete a esquerda e segue em reta 47,50 metros, 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 segue 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 perimetro com a área supra descrita. Cadastrado no INCRA sob n. 630.055.020.982-4. PROPRIETÁRIA: DEDINI S/A. PARTICIPAÇÕES, com séde nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob n. 54.360.904/0001-57. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n. 40.661. Piracicaba, 9 de agosto de 1.994. O Escrevente, OFICIAL, . **********

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 proprietária do imóvel da presente matrícula, é DEDINI S/A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES, com sede nesta cidade, na Avenida Limeira 222, 5º andar, inscrita no CGC/MF. sob n. 54.360.912/0001-01, e não Dedini S/A. Participações, como constou na abertura da matrícula.O Escr. OFICIAL, . **********

R-2- 54.745. Piracicaba,7 de novembro de 1.995. O terreno da presente matricula 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 caracterizado: O loteamento é constituido do 2.312 lotes, distribuidos em cincoenta 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 lotes; QUADRA " J", com 70 lotes; QUADRA "K" , com 70 lotes; QUADRA "L", com 70 lotes; QUADRA "M", com 70 lotes; QUADRA "N", com 42 lotes; 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; QUADRA "AC", com 11 lotes; QUADRA "AD", com 08 lotes; QUADRA "AE",com 17 lotes; QUADRA "AF", com 46 lotes; QUADRA "AG", com 46 lotes; QUADRA "AH", com 46 lotes; QUADRA "AI", com 66 lotes; QUADRA "AJ",com 30 lotes; QUADRA "AK", com 30 lotes; QUADRA "AL", com 30 lotes; QUADRA "AM", com 30 lotes; QUADRA " AN", com 30 lotes; QUADRA "AO", com 36 lotes; QUADRA "AP", com 9 lotes; QUADRA " AR", com 28 lotes; QUADRA " AS", com 36 lotes; QUADRA"AT", com 30 lotes; QUADRA "AU", com 36 lotes; QUADRA "AV", com 30 lotes; QUADRA "AX", com 38 lotes; QUADRA " 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 area loteada; Sistema de Circulação, com 254.454,33 ms2.(31,61%); Equipamentos Comunitários 40.850,61 ms2. (5,07%); Sistema de Lazer com 80.842,74 ms2.,(10,05% ;

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
DIÁRIO OFICIAL
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridata.com.br
1.000 - 01/94 - GP

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G.C.V. em 25/09/2026 10:19 CPF: *** 036.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ...410.380/... DATA: 24/11/2025 16:02:05

Area verde (Faixa de Servidão CPFL), com 42.392,24 ms2 (5,27%); Preservação da mata com 4.964,00 ms2. (0,62%). Alvará de Aprovação nº 25476, - expedido pela Prefeitura Municipal local, Aprovado pelo Grupo de Análise e aprovação de projetos habitacionais, Certificado Graprohab nº 20/95 (Secretária 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 Participaçoẽs, em troca de doação de lotes urbanizados, destinados a habitação popular, que dispoe: - Artº 3º- Fica o Poder Executivo obrigado a doar os lotes urbanizados,que lhe foram transferidos por doação pela Dedini S/A.- Adm. e Partticipaçoẽs, a Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba-EMDHAP que serão destinados, por esta, exclusivamente a construção de habitaçoẽs populares, atraves de programas próprios de mutirão, cesta basica de materiais de construção, venda pura e simples, ou alienação a orgãos 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 Participaçoẽs fará a imediata doação de 50% dos lotes constituidos e individualizados. § único- Fica facultado ao Poder Executivo compromissar, sem anuência da Dedini S/A.- Adm. e Participaçoẽs, os lotes - que obtiver em razão documprimento desta lei Artº 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 Participaçoẽs ressarcirá, ao Municipio de Piracicaba, as despesas - efetuadas para implantação da rede de energia eletrica domiciliar na area urbanizada que lhe couber. Em razão do artº 2º, a Prefeitura Municipal de Piracicaba, atraves da Empresa Municipal de Agua e Esgoto e da Secretaria Municipal de Obras, assumirá os seguintes encargos: elaboração do projeto de loteamento, do projeto de rede de abstecimento de agua, 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 eletrica domiciliar, em todo o loteamento . MEMORIAL DESCRITIVO DOS SISTEMAS DE LAZER E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: a) EQUIPAMENTOS COMUNITÀRIOS - 5.135,35 ms2- QUADRA = BH= Mede 102,00 metros em linha reta de frente para a Avenida 3 mede23,82 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 Rua53, fechando assim o perimetro, totalizando uma area superficial de 5.135,35 m2. b) EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIO- 2.227,31 ms2 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 perimetro, com uma área superficial de 2.227,31 ms2.; c) SISTEMA DE LAZER - 4.207,15 ms2.- 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 ; mede63,oo 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,oo 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 58; 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

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
DIÁRIO OFICIAL
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 CPF: *** 936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:02:05

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

MATRÍCULA N.o = 54.745 =

Data
Oficial

IMÓVEL

reta confrontando com equipamento comunitário, fechando assim o perimetro e totalizando uma área de 4.207,15 ms2. d) AREA NON EDIFICAND - QUADRA BG: mede 20,18 metros em linha curva na confluencia 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) EUIPAMENTO 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 32,oo 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 re ts 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,oo metros com o balão de retorno da rua 49; mede 23,oo metros - em linha reta de frente para o balão de retorno da rua 49; mede 20, 00 metros em linha eta, confrontando em 9,00 metros com o lote 15 e em 9,00 metros com o lote 16, ambos da quadra Av; mede 23,oo me tros em linha reta de frente para a Rua 50; mede 67,00 metros em linha reta, confrontando em 23,oo metros com o balão de retorno da rua 50, em 22,oo metros com o lote 19 e mais 22,oo metros com o lote 20 ambos da quadra AX, fechando assim o perimetro, totalizando uma área de 7.974,02 ms2. f) SISTEMA DE LAZER - 1.943,65 m2.- QUa dra AQ : mede 298,00 metros em linha reta de frente para a Rua An tonio Franco de Lima; mede 14,45 metros em linha curva na con- fluência 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 me tros em linha reta, confrontando com propriedade de Comadal S/A., fe chando assim o perimetro, com uma area 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 cur va 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, con frontando em 21,00 metros com o lote 14 e em 10,00 metros com o lo te 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 li nha reta fazendo divisa em 23,oo metros com o balão de retorno - da Rua 23, em 21,oo metros com o lote 18 e em 21,oo metros com o lo te 19, ambos da quadra AS, e em 23,oo metros com o balão de retorno da rua 47; mede 23,oo 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,oo metros em linha reta de frente para a balão de retorno - da Rua 48; mede 59,00 metros em linha reta confrontando em 23,oo - metros com a Rua 48, em 21,oo metros com o lote 18 e em 15,oo metros com o lote 19, ambos da quadra AU; mede 40,00 metros em linha reta confrontando com Equipamento Comunitário, fechando assim o perime- tro, totalizando uma área de 9.155,62 ms2. h) EQUIPAMENTO COMUNITÁ- RIO: - 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 cur- va 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, con frontando 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 re ta, 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 perimetro, 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 Equipa- mentos Comunitários; mede 23,00 metros em linha reta, confrontando

MATRÍCULA N.o 54745/2 — Comarca de Piracicaba — Estado de São Paulo

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

Bel. LODOVICO TREVISAN — OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

2000 - 03/95 - GP

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 CPF: *** 936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:02:05

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 perimetros, totalizando uma área de 2.890,00 ms2. i) EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO: - 2.332,62 ms2 - Rua 36 com Rua 55: mede 41,oo 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 perimetro, 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 perimetro, 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 retade 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 perimetro, 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 perimetro, totalizando uma área de 10.425,58 m2.- n) AREA VERDE - 12.907,18 m2.- 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 perimetro, 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 perimetro , totalizando uma área de 4.928,44 ms2.; p) SISTEMA DE LAZER - 1.680,96 - ms2. - Quadra O- Rua 22, Rua 23, Rua Antonio Franco de Lima e Terras - da Comadal S/A.- Mede 22,20 metros em linha reta de frente paraa Rua

CONTINUA FICHA =3=

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
DIÁRIO OFICIAL
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 CPF: *** 036.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:02:05

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 perimetro, totalizando uma área de 1.680,96 ms2.; q) 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 perimetro, 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,oo 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 rata 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 perimetro, 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 assimo perimetro, 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

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
DIÁRIO OFICIAL
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 CPF: *** 036.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:02:05

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,oo metros com o balão de retorno da Rua 32; mede 31,oo 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,oo metros em linha reta de frente para o balão de retorno da Rua 33; Mede 23,oo metros em linha reta de frente para o balão de retorno da Rua 33, e mais 23,oo metros em linha reta de frente para o balão de retorno da Rua 33; mede 15,50 metros em linha reta confron ando 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 areas de Newton Filippini e outros, fechando assim o perimetro, 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 perimetro, 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 frentepara 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 perimetro, 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 01 a 40, todas da quadra F, fechando assim o perimetro, 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 perimetro, totalizando uma área de 5.079,75 ms2.; **w) EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO:** 2.627,00 ms2.: Mede 42,oo 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 perimetro, 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 denôminação; 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 perimetro, 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

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
DIÁRIO OFICIAL
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 CPF: *** 936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:02:05

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

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 perimetro, totalizando uma área de 2.180,15 ms2.; ah) 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 perimetro, totalizando uma área superficial de 8.280,46 ms2. ao) 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 perimetro; ad) - AREA NON AEDIFICANDI DA QUADRA AZ: 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) AREA 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) AREA - 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) AREA 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) AREA 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)AREA 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.; ai) AREA 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 AREA VERDE - com 12.907,18 ms2., Rua 23, Rua 36 e Trav. sem denominação, descrita e caracterizada no item "n", retro, assim se descreve 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

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
DIÁRIO OFICIAL
2000 - 03/95 - GP
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 CPF: *** 936.888-** .
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:02:05

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 perimetro, totalizando - uma área de 12.907,18 ms2. A totalidade dos lotes do referido loteamento foram devidamente matriculados de ns. 56.680 a 58.991 , onde constam as medidas, caracteristicas e confrontaçõe de cada um . O escrevente, _____.O OFICIAL, _____.-.*.*

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Operador Nacional do Sistema de Registro
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:02:05

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 – Nº291/2025

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 FRANCISCA TEJERO BARBOSA , Nº 0, MÁRIO DEDINI - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **2.332,62 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código K3YZC2JG.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 (CPF: ***.936.888-**)

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;
- Preços praticados.

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

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código K3YZC2JG.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 CPF: ***.936.888-**

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código K3YZC2JG.

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

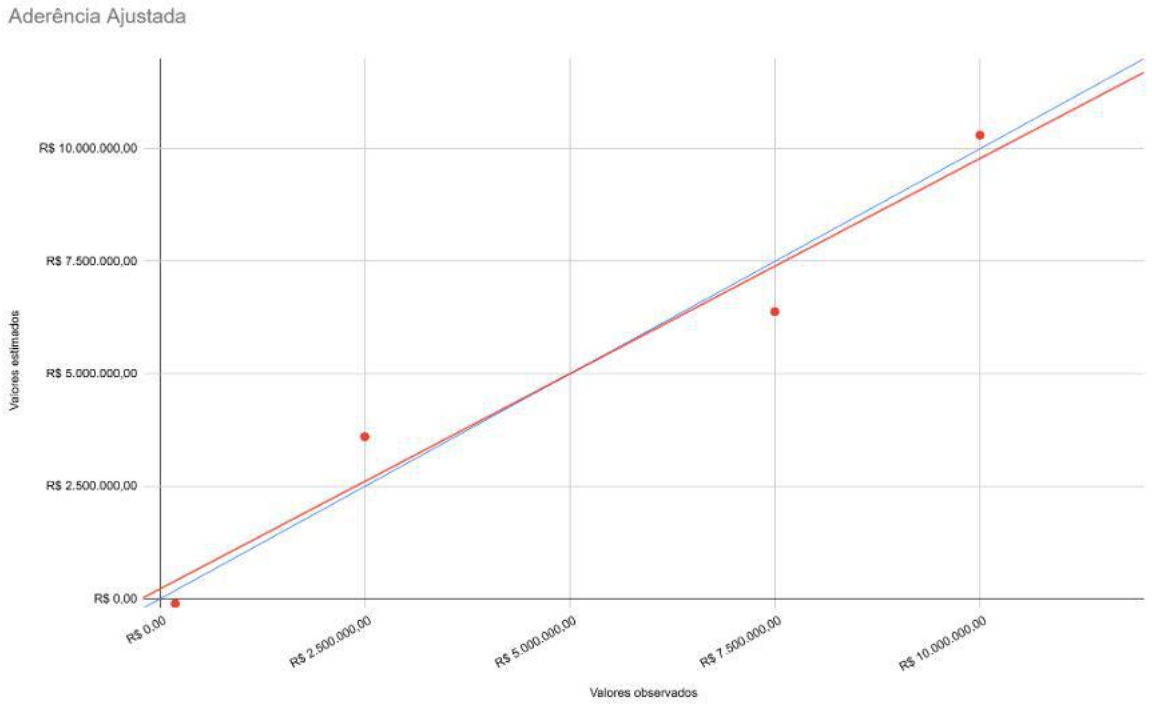
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código K3YZC2JG.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 (CPF: ***.936.888-**)



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 (CPF: ***.936.888-**)
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código K3YZC2JG.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código K3YZC2JG.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:19 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código K3YZC2JG.

Assinaturas do documento

"LA 291_2025 M 54 745-1"

Código para verificação:**K3YZC2JG**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:50 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:52 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:03 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:14 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:19 CPF: ***.936.888-**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1º Registro de Imóveis de Piracicaba

Matrícula	Ficha	
63.854	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 84º 54' 49" SW a distância de 190,100 m, até encontrar o marco 01; deflete a esquerda e segue cruzando a Avenida Euclides de Figueiredo, com rumo de 05º 05' 11" SE a distância de 42,000 m, até o marco 2 (dois); deflete à esquerda e segue com rumo de 84º 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 32º 14' 39" SW, a distância de 171,400 m, até o marco 4 (quatro); deflete à esquerda e segue com rumo de 43º 08' 53" SE, a distância de 182,610 m, até encontrar o marco 5 (cinco); deflete à direita e segue com rumo de 46º 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 43º 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 43º 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 46º 07' 21" NE, a distância de 98,970 m, até o marco 9 (nove); deflete à esquerda e segue com o rumo de 43º 09' 53" NW, a distância de 124,600 m, até encontrar o marco 10 (dez); deflete à direita e segue com o rumo de 46º 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 58º 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 16º 35' 05" SE, a distância de 30,330 m, até o marco 14 (catorze); deflete à esquerda e segue com o rumo de 56º 44' 40" SE, a distância de 108,610 m, até o marco 15 (quinze); deflete à esquerda e segue com rumo de 58º 45' 21" SE, a distância de 367,240 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

= SEGUE NO VERSO =

PARA VENDA CONSULTA
NÃO VALE CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
DIÁRIO OFICIAL
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G.C.V. em 25/09/2026 10:24 CPF: *** 036.888-** .
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:10:11

Operador do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 nº 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 nº 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 (cinqüenta 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 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 à **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 nº 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
PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:24 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:10:11

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP

Matrícula	Ficha
63.854	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

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:24 CPF: ***.936.888-** .
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:10:11

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula | Ficha | Verso

1º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

continua na ficha nº 3

DIÁRIO OFICIAL

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:24 CPF: ***.936.888-** .
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:10:11

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
63.854	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
Escrevente

Paulo Roberto Gava
Substituto do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:21 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:10:11

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 – Nº293/2025

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 GIOVANI FERRAZZO, Nº 0, PARQUE RESIDENCIAL PIRACICABA (BALBO) - PIRACICABA/SP - CEP:**

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VE7IN2TT.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:21 CPF: ***.936.888-**

13409-053, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **6.049,24 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 63.854-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.51.0117.0321.0000; **I.C. reduzido:** 1479539

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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:21 (CPF: ***.936.888-**)
Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VE7IN2TT.

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

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:21 CPF: ***.936.888-**
Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VE7IN2TT.

-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

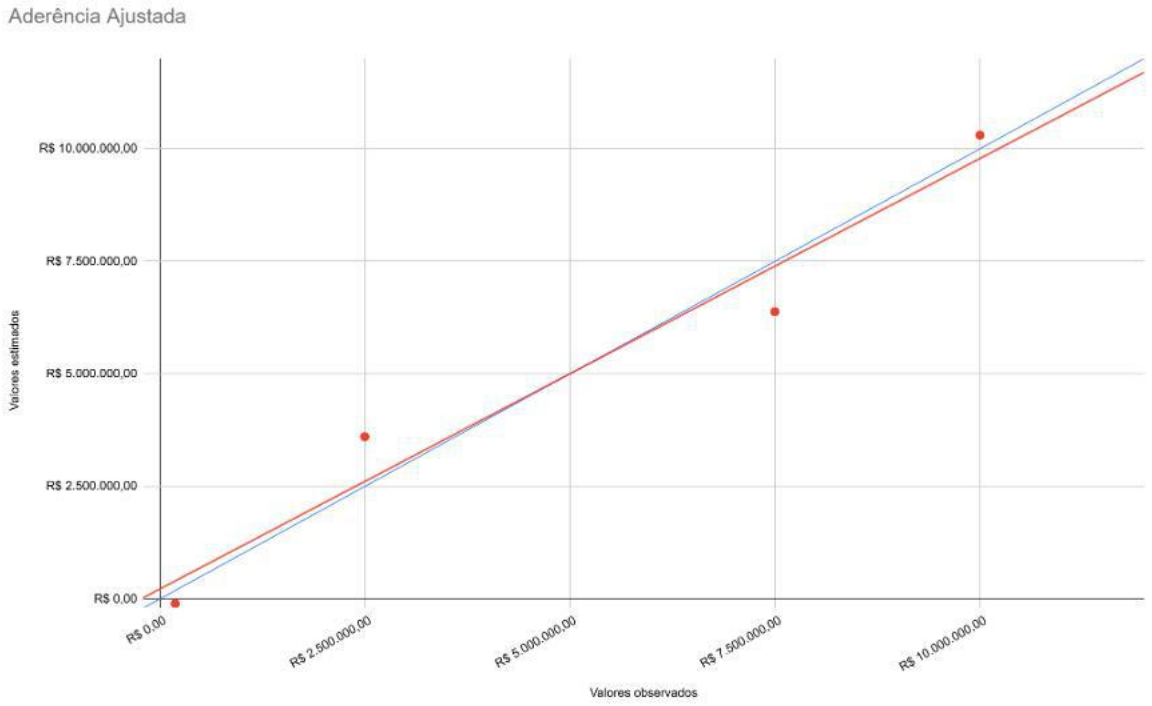
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VE7IN2TT.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:21 (CPF: ***.936.888-**)



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:21 (CPF: ***.936.888-**)
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VE7IN2TT.

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **63.854-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **6.049,24 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R$ 568,82 / 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$ 3.440.928,70 (Três milhões, quatrocentos e quarenta mil, duzentos e vinte e oito reais e setenta 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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:21 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VE7IN2TT.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:21 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código VE7IN2TT.

Assinaturas do documento

"LA 293-2025 M 63 854-1"

Código para verificação:**VE7IN2TT**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:50 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:52 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:03 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:14 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:21 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
81.456	01

11 de junho de 2008

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**

DIÁRIO OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO POSSUI VALOR JURÍDICO COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:22 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 07:33:14

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 – Nº294/2025

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 SÔNIA REGINA TORREZAN, Nº 0, SANTA TEREZINHA - PIRACICABA/SP - CEP: 13408-016**, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **2.764,59 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:22 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código YOYJ8F9Y.

Matrícula do imóvel: 81.456-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.47.0398.0100.0000; **I.C. reduzido:** 1549338

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.**

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código YOYJ8F9Y.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:22 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:22 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código YOYJ8F9Y.

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

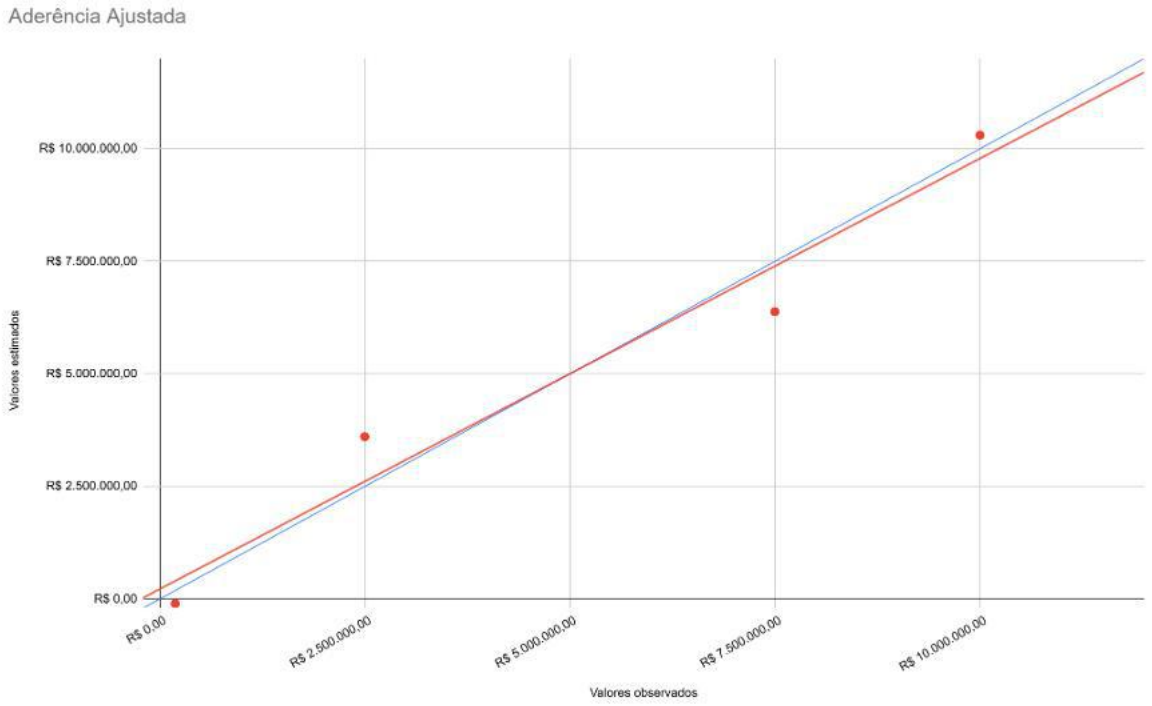
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código YOYJ8F9Y.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:22 (CPF: ***.936.888-**)



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:22 (CPF: ***.936.888-**)
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código YOYJ8F9Y.

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **81.456-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **2.764,59 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R$ 411,18 / 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$ 1.136.744,12 (Um milhão, cento e trinta e seis mil, setecentos e quarenta e quatro reais e doze 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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:22 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código YOYJ8F9Y.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:22 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código YOYJ8F9Y.

Assinaturas do documento

"LA 294-2025 M 81 456-1"

Código para verificação:**YOYJ8F9Y**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:50 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:52 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:04 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:14 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:22 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

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 1° 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
Escrevente

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:23 CPF: ***.036.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 08:13:49

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 96.621 | Ficha 01 Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Protocolo nº 319891 de 12/09/2013

Emanuelle Furlan
Escrevente

Luiz Sérgio Garrido
Substituto do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:28 CPF: ***.036.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 08:13:49

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 – Nº301/2025

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 FRANCISCO JORGE PEDREIRA, Nº 0, SANTA TEREZINHA - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **3.920,83 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1DXWVMDH.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:23 (CPF: ***.936.888-**)

Matrícula do imóvel: 96.621-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.51.0184.0299.0000; **I.C. reduzido:** 1579643

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.**

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1DXWVMDH.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:23 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:23 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1DXWVMDH.

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

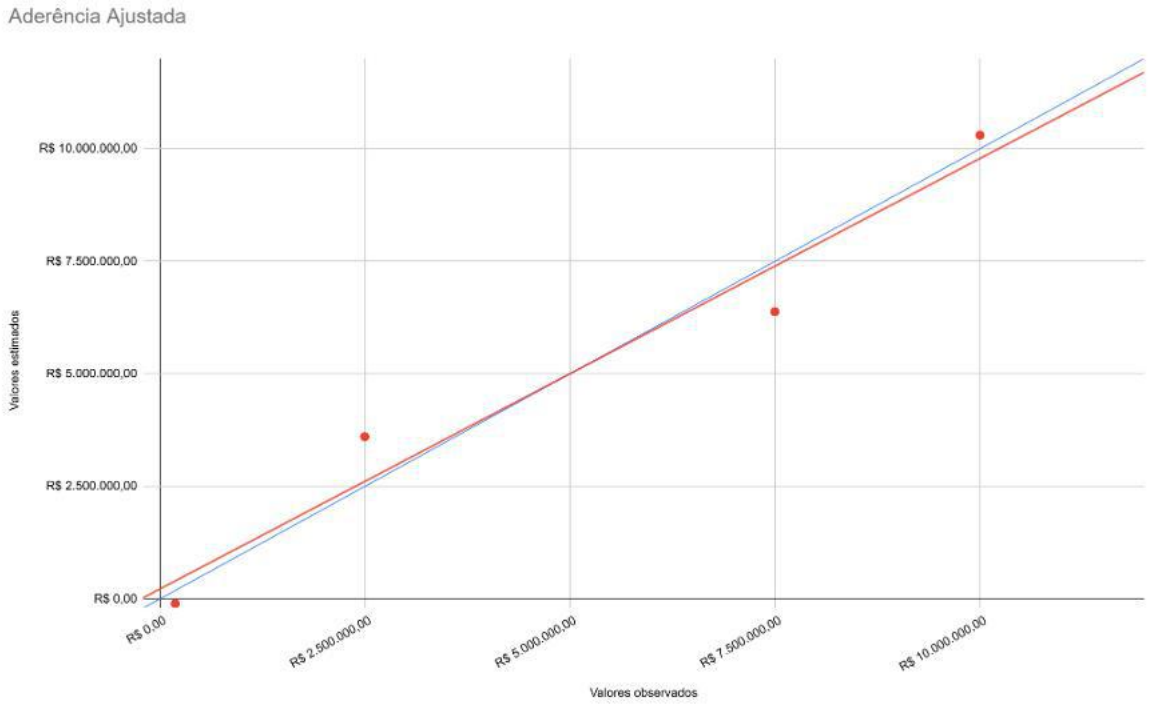
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1DXWVMDH.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:23 (CPF: ***.936.888-**)



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:23 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1DXWVMDH.

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **96.621-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **3.920,83 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R$ 496,79 / 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$ 1.947.829,14 (Um milhão, novecentos e quarenta e sete mil, oitocentos e vinte e nove reais e quatorze 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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:23 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1DXWVMDH.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:23 (CRF: P.***.936.888-**)

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1DXWVMDH.

Assinaturas do documento

"LA 301-2025 M 96 621-1"

Código para verificação:**1DXWVMDH**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:50 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:53 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:04 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:15 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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 **1DXWVMDH** 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:23 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
90.432	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
AFETAÇÃO
Conforme 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*

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:24 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 07:51:45

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 – Nº302/2025

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 ANTONIO CARLOS DA ROCHA CONCEIÇÃO, Nº 0, SANTA TEREZINHA - PIRACICABA/SP - CEP:**

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código WQCPIG75.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:24 (CPF: ***.936.888-**)

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.

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código WQCPIG75.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:24 (CPF: ***.936.888-**)

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

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:24 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código WQCPIG75.

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

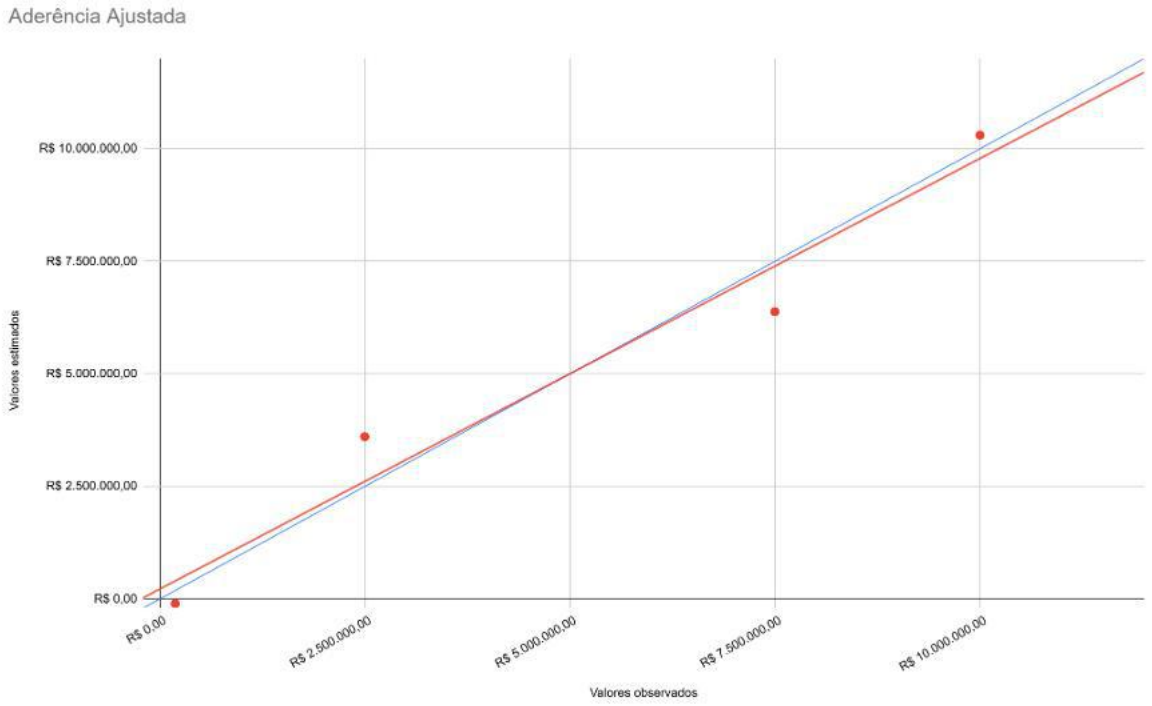
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código WQCPIG75.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:24 (CPF: ***.936.888-**)



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:24 (CPF: ***.936.888-**)
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código WQCPIG75.

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

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código WQCPIG75.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:24 (CPF: ***.936.888-**)

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:24 (CRF: P. ***.936.888-**)

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código WQCPIG75.

Assinaturas do documento

"LA 302-2025 M 90 432-1"

Código para verificação:**WQCPIG75**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:51 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:53 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:05 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:16 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:24 CPF: ***.936.888-**

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 07º36'37" 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 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. 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
Escrevente

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
SEM VALOR: R$ 13,53
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G.C.V. em 25/09/2026 10:25 CPF: ***.936.388-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380*** DATA: 05/09/2025 15:53:01 - VALOR: R$ 13,53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G.C.V. em 25/09/2026 10:25 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 05/09/2025 15:53:01 - VALOR: R$ 13,53

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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:25:C.P.F.: ***.936.888-**
Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9E2M3CA5.

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.**

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9E2M3CA5.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:25:C.P.F.: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:25:C.P.F.: ***.936.888-**

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9E2M3CA5.

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

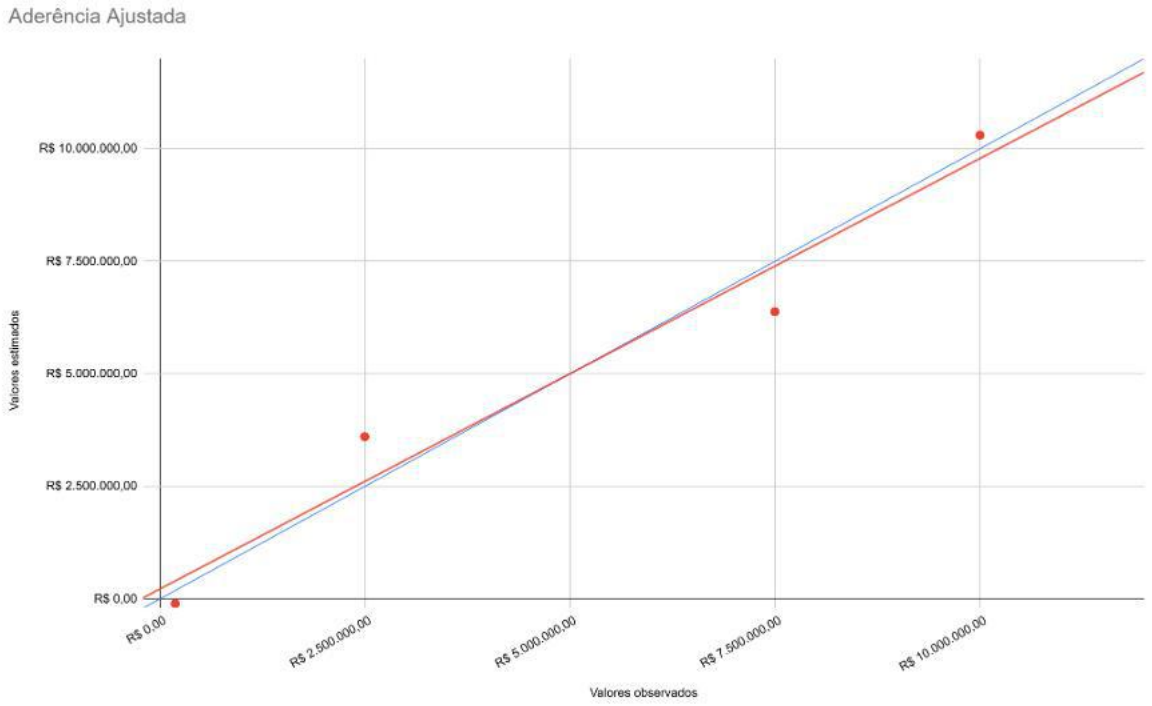
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9E2M3CA5.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:25:C.P.F.: ***.936.888-**



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:25:C.P.F.: ***.936.888-**
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9E2M3CA5.

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

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9E2M3CA5.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:25:C.P.F.: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:25 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9E2M3CA5.

Assinaturas do documento

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

Código para verificação:**9E2M3CA5**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em24/09/2026 às 09:40:38 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

LAURA ODORISI PAVAN (CPF: ***.686.518-**)em24/09/2026 às 09:37:04 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em23/07/2025 - 14:53:57e válido até23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)

MAURICIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em24/09/2026 às 09:23:42 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em15/12/2025 - 11:21:27e válido até14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura do Sistema)

JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE (CPF: ***.074.558-**)em24/09/2026 às 09:15:14 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em23/07/2025 - 14:56:56e válido até23/07/2028 - 14:56:56.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em23/09/2026 às 17:01:42 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:25 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
115.315	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 Viela 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 matricula 1301 e em 7,60 m com a Avenida Alcides Perissinotto até o **ponto 1**, onde teve início a descrição, perfazendo uma **área de 8.474,30m²**.

CADASTRO: setor 54, quadra 0108, lote 0250, CPD 1568003 (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. (loteamento) de 13/09/2017, na matrícula 114.909, deste registro.
Protocolo nº368997 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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:26 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 15:15:05

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 – Nº308/2025

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 BENEDICTO DO AMARAL KROLL, Nº 0, VALE DO SOL - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **8.474,30 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:26 CPF: ***.936.888-**

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código GV80TWHF.

Matrícula do imóvel: 115.315-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.54.0232.0580.0000; **I.C. reduzido:** 1605419

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.**

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código GV80TWHF.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:26 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:26 CPF: ***.936.888-**

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código GV80TWHF.

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

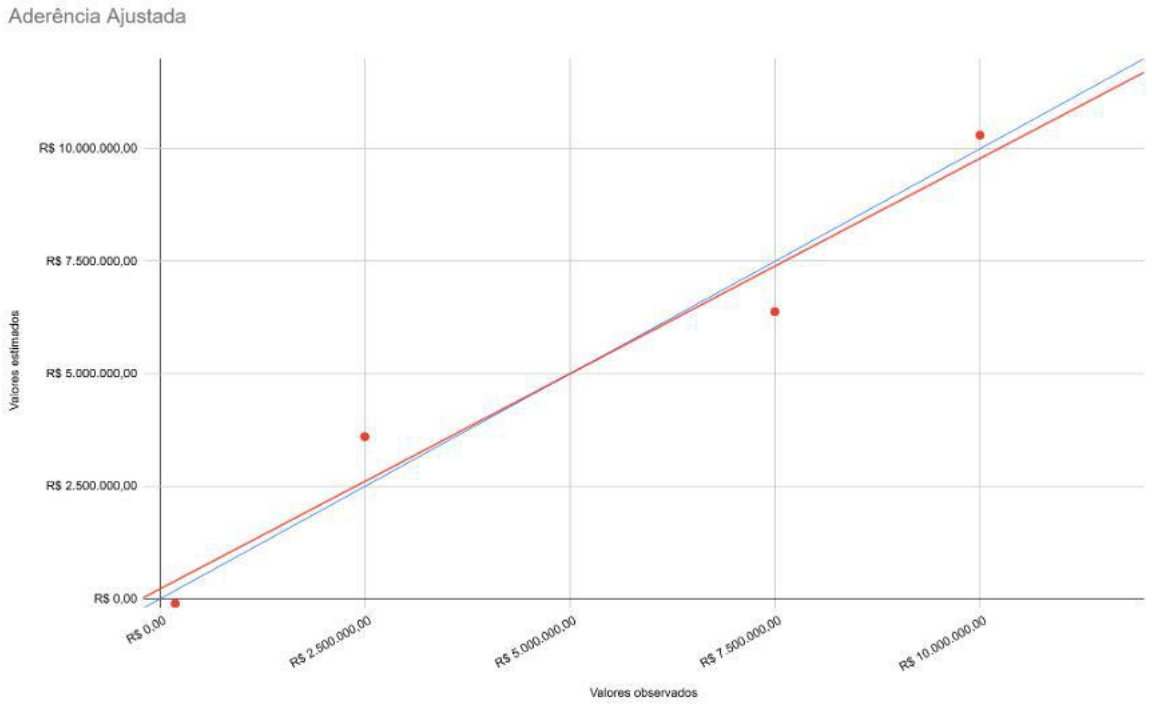
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código GV80TWHF.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:26 CPF: ***.936.888-**



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$ 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:26 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código GV80TWHF.

Resultado da avaliação

Segundo a matrícula **115.315-1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **8.474,30 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R$ 606,78 / 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$ 5.142.035,75 (Cinco milhões, cento e quarenta e dois mil, trinta e cinco reais e setenta 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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:26 CPF: ***.936.888-**

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código GV80TWHF.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:26 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código GV80TWHF.

Assinaturas do documento

"LA 308-2025 M 115 315 -1"

Código para verificação:**GV80TWHF**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:51 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:54 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:06 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:17 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:26 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
76.390	01

22 de dezembro de 2005

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 cinqüenta centímetros), até encontrar o marco 17; no marco 17 deflete à esquerda e toma o rumo de 80º 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 cinqüenta 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 44º 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 51º 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 61º 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 (cinqüenta 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 (cinqüenta 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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 76.390 | Ficha 01 Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

60º 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 12º 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 475,00 m (quatrocentos e setenta e cinco metros), numa distância de 186,50 m (cento e oitenta e seis metros e cinqüenta 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 cinqüenta 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 cinqüenta e oito centímetros), até encontrar o marco 27; no marco 27 deflete à direita e toma o rumo de 64º 35' 42" SE e segue numa distância de 253,50 m (duzentos e cinqüenta e três metros e cinqüenta 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 cinqüenta centímetros), até encontrar o marco 29; no marco 29 deflete à direita e toma o rumo de 56º 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 cinqüenta centímetros), até encontrar o marco 31; no marco 31 deflete à direita e toma o rumo de 67º 37' 54" SE e segue numa distância de 118,50 m (cento e dezoito metros e cinqüenta 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 47º 29' 36" SE e

continua ficha 2

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

segue numa distância de 59,11 m (cinqüenta 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 Escrevente 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 subseqüentes, 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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 76.390 | Ficha 02 Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380/** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
76.390	03

22 de dezembro de 2005

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 SEPEM Escrevente 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

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO HÁ VALIDADE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: *** 936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 **Escrevente 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 Oficio 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 **Escrevente 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 Oficio 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 Escrevente	PAULO ROBERTO GAVA Substituto do Oficial

continua ficha 4

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO TEM FÉ COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
DIÁRIO OFICIAL
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: *** 936.888-** .
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º 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 Conceição 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 Engenheira e Meio Ambiente Ltda., CREA 489.019.627 (ART nº 92221220080306515).
Protocolo nº 257.957, de 25/4/2008.

ROTHER CRISTIANO BUCINELLI
Escrevente 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 Avs. 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
Escrevente 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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035 materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 CHRISTOFOLETI
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

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

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

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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	LOTE	MATRÍCULA
E	01	76.454
E	02	76.455
E	03	76.456
E	04	76.457

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA
F	01	76.458
F	02	76.459
F	03	76.460
F	04	76.461

continua ficha 6

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

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

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

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

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

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

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

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

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

continua ficha 13

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380/** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
76.390	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 CHRISTOFOLETI Escrevente Autorizado	PAULO ROBERTO GAVA Substituto do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 24/11/2025 16:19:59

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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-**
Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ED5PLMJB.

Matrícula do imóvel: 76.390-1º CRI

Inscrição Cadastral: 01.41.0172.0579.0000; **I.C. reduzido:** 1542990

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.**

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ED5PLMJB.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31:12 CPF: ***.936.888-**

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

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ED5PLMJB.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31:12 CPF: ***.936.888-**

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

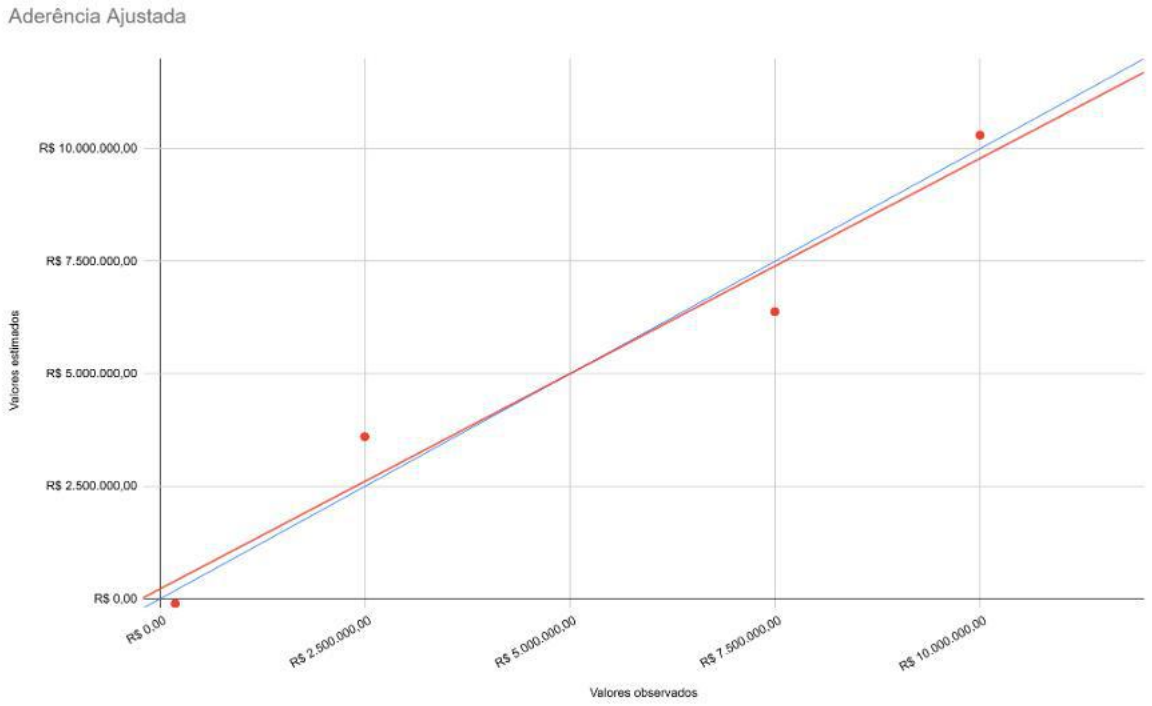
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ED5PLMJB.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-**



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31:12 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ED5PLMJB.

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

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ED5PLMJB.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31:20 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ED5PLMJB.

Assinaturas do documento

"LA 310-2025 M 76 390-1"

Código para verificação:**ED5PLMJB**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:51 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:54 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:07 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:17 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:31 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
80.131	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 azimute de 119°38'30" numa distância de 56,75 metros, confrontando com a Rua 6; daí deflete à direita e segue com um azimute de 177°55'18" numa distância 46,54 metros, confrontando com os lotes 26, 27, 28 e 29 da quadra 08; daí deflete à direita e segue com um azimute 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 azimute de 182°16'00" numa distância de 11,99 metros, confrontando com a Rua 1; daí deflete à direita e segue no azimute 302°23'02", numa distância de 47,65 metros, confrontando com a quadra 06; daí deflete à direita e segue com um azimute 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 azimute 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
Escrevente 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
Escrevente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Oficial Substituto

DIÁRIO OFICIAL

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G.C.V. em 25/09/2026 10:32 CPF: ***.936.388-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380*** DATA: 05/09/2025 15:26:24 - VALOR: R$ 13,53

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 – Nº311/2025

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.

O imóvel avaliando possui **975,00 m²** de área ocupada por uma CREAS.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando está localizado em **RUA ADRIANO JOSÉ ALVES, Nº 0, VILA INDUSTRIAL - PIRACICABA/SP - CEP: 13412-438**, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **4.225,22 m²** de área sem área construída

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código A6ZEYF58.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:32 CPF: ***.936.888-**

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;
- Preços praticados.

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

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código A6ZEYF58.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:32 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:32 CPF: ***.936.888-**
Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código A6ZEYF58.

Amostra 04 em 03/10/2025

10000000-id-2563957282/?source=ranking%2Crp



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

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

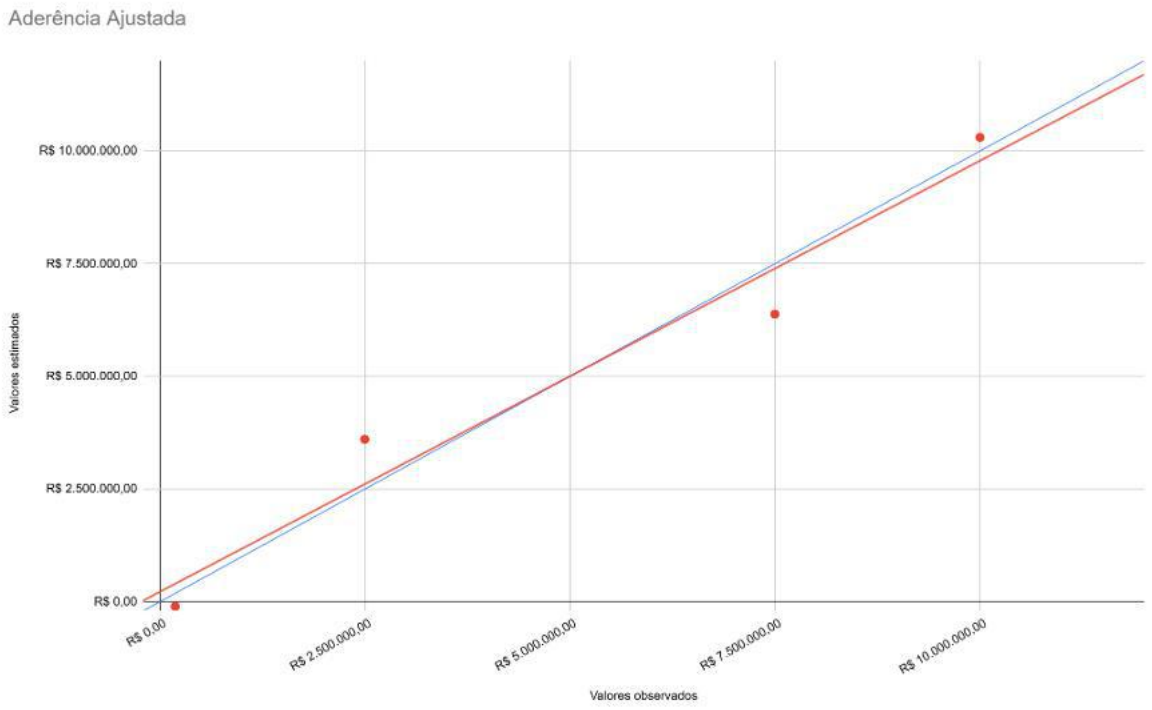
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:32 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código A6ZEYF58.

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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:32 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código A6ZEYF58.

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

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código A6ZEYF58.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:32 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:32 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código A6ZEYF58.

Assinaturas do documento

"LA 311-2025 M 80 131-1"

Código para verificação:**A6ZEYF58**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:52 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:54 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:07 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:17 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:32 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
98.811	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 n°94.333
B1	B2	à direita	282°26'24"	13,89	Divisa seca	Matrícula nº 98812
B2	B3	à direita	33°40'28"	62,95		
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 n°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 90334, 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

L. 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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:38 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 09:37:22

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 98.811 | Ficha 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
Escrevente

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:38 CPF: ***.036.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 25/11/2025 09:37:22

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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:33 CPF: ***.936.888-**

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código SJ1HJNQG.

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.**

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código SJ1HJNQG.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:33 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código SJ1HJNQG.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:33 CPF: ***.936.888-**

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

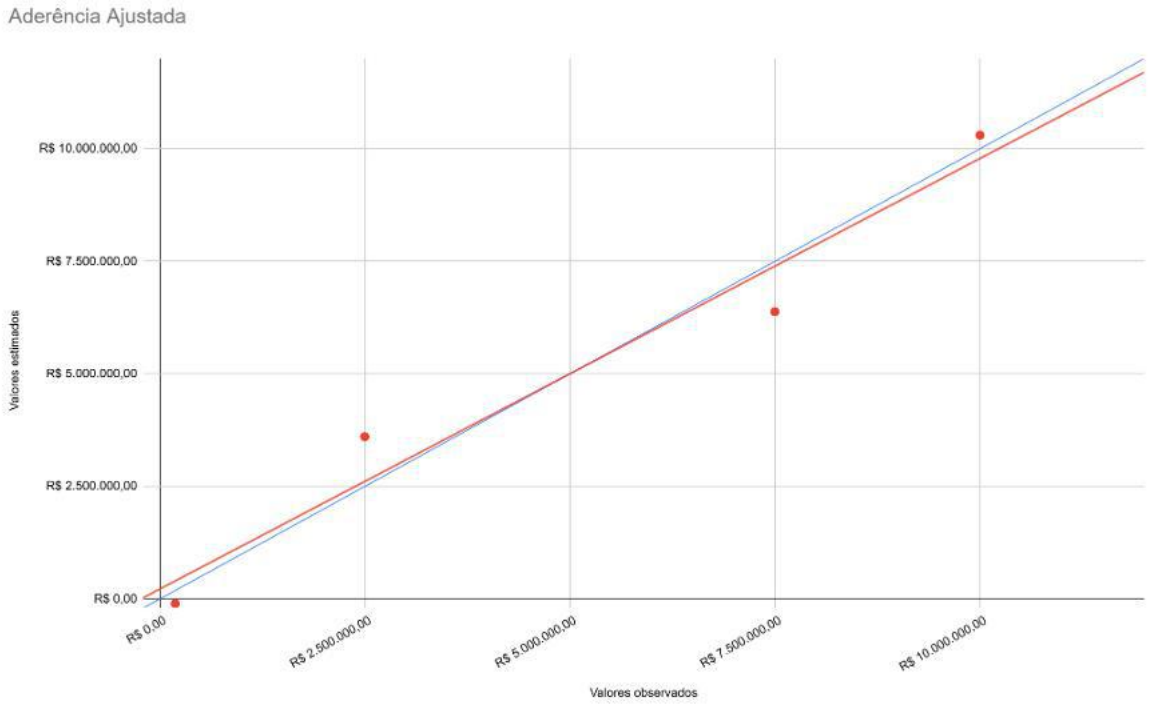
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código SJ1HJNQG.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:33 CPF: ***.936.888-**



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:33 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código SJ1HJNQG.

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

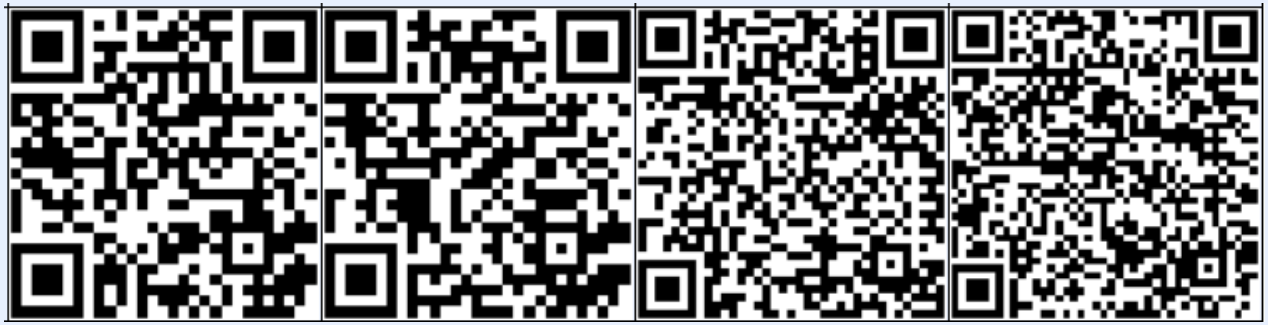
Piracicaba, SP _____ de _____ de 2025.

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:33 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código SJ1HJNQG.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:33 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código SJ1HJNQG.

Assinaturas do documento

"LA 313-2025 M 98 811-1"

Código para verificação:**SJ1HJNQG**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:52 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:56 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:09 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:18 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:33 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
102.239	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	VEM 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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 09:49:57

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:**

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código T7WZSFJ5.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-**

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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-**
Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código T7WZSFJ5.

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

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-**

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código T7WZSFJ5.

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

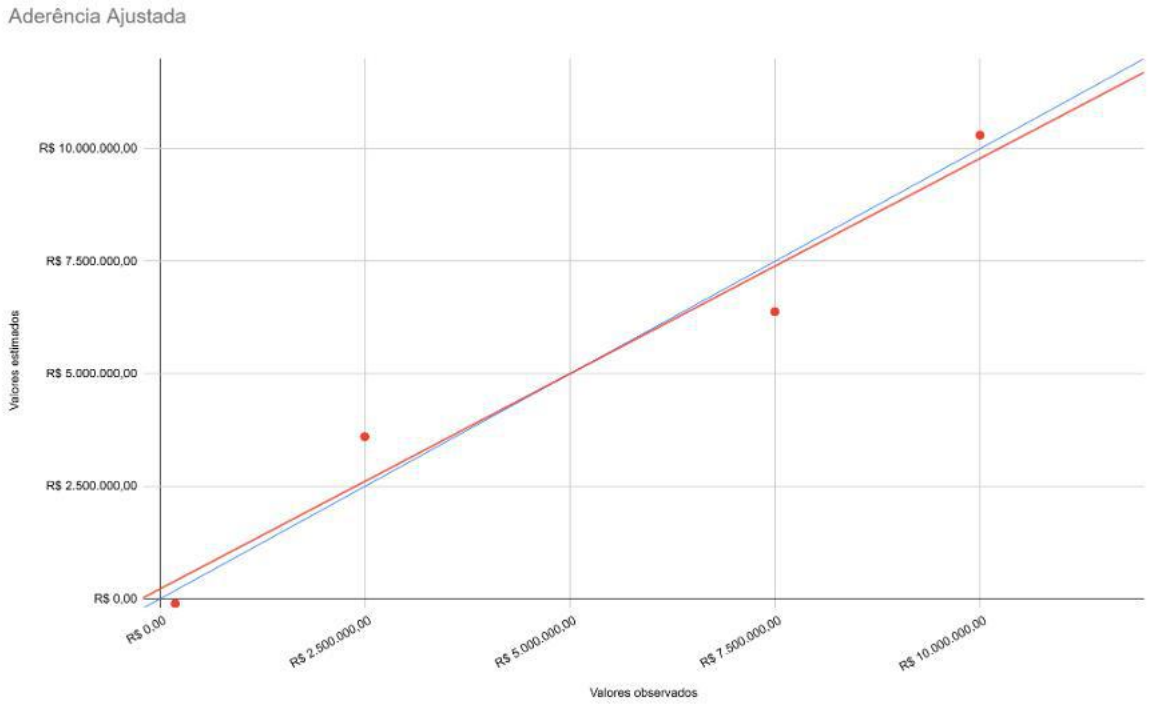
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código T7WZSFJ5.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-**



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código T7WZSFJ5.

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

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código T7WZSFJ5.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código T7WZSFJ5.

Assinaturas do documento

"LA 316-2025 M 102 239-1"

Código para verificação:**T7WZSFJ5**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:52 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:56 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:09 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:18 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 10:34 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

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 m²
RUA	RUA 27
LOTEAMENTO	VEM 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 VEM 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 VEM 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
Escrevente

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:28 CPF: *** 936.888-** .
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 25/11/2025 09:53:10

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 102.240 | Ficha 01 Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos — Comarca 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
Escrevente

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:28 CPF: ***.036.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 09:53:10

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 – Nº317/2025 Rev 01

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 à **área institucional 2**, situado no Loteamento **Vem Viver Piracicaba II**, no **Bairro Santa Terezinha**, Piracicaba-SP, com frente para a rua **27** atualmente denominada Rua José da Silva - Tio Neguinho, sendo caracterizado como **área institucional II** conforme averbação 01 da referida matrícula . Possui

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:23 CPF: ***.936.888-**

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURICIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 0HDRIXZ8.

6.342,46 m² de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Matrícula do imóvel: 102.240-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.47.0547.0240.0000; **I.C. reduzido:** 1591948

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.**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:23 CPF: ***.936.888-**
Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURICIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 0HDRIXZ8.

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:23:0 CPF: ***.936.888-**

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURICIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 0HDRIXZ8.

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

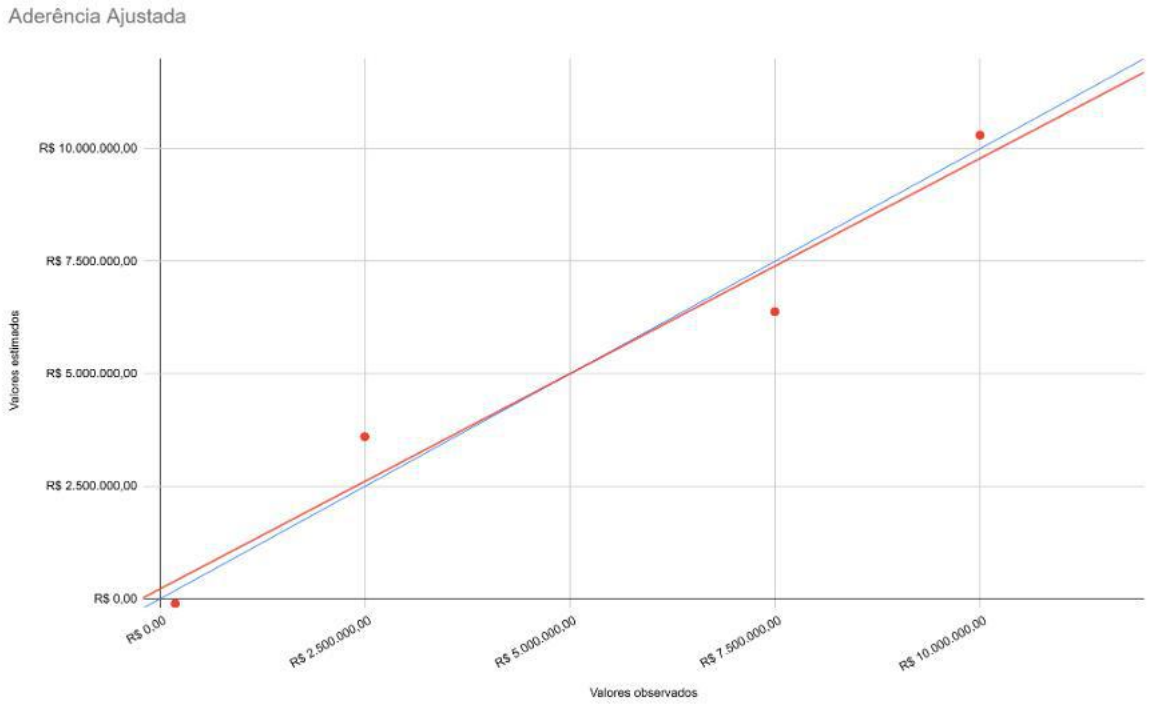
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURICIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 0HDRIXZ8.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:23 CPF: ***.936.888-**



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:23 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURICIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 0HDRIXZ8.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:23 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURICIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 0HDRIXZ8.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:23 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURICIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 0HDRIXZ8.

Assinaturas do documento

"LA 317-2025 M 102.240-1 (1)"

Código para verificação:**0HDRIXZ8**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em24/09/2026 às 09:40:39 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

LAURA ODORISI PAVAN (CPF: ***.686.518-**)em24/09/2026 às 09:37:05 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em23/07/2025 - 14:53:57e válido até23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)

JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE (CPF: ***.074.558-**)em24/09/2026 às 09:26:52 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em23/07/2025 - 14:56:56e válido até23/07/2028 - 14:56:56.
(Assinatura do Sistema)

MAURICIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em24/09/2026 às 09:23:43 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em15/12/2025 - 11:21:27e válido até14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em24/09/2026 às 09:18:31 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em09/01/2026 - 16:35:57e válido até08/01/2029 - 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 **0HDRIXZ8** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:23 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula 102.241 | Ficha 01

19 de fevereiro 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

ÁREA INSTITUCIONAL 3

ÁREA	1.898,23 m²
RUA	RUA 13
LOTEAMENTO	VEM 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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:24 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 14:13:16

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 – Nº318/2025

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 JOVELINO FURLAN, Nº 0, SANTA TEREZINHA - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **1.898,23 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código C0LMXBZG.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:24 CPF: ***.936.888-**

Matrícula do imóvel: 102.241-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.47.0542.0089.0000; **I.C. reduzido:** 1591949

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.**

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código C0LMXBZG.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:24 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código C0LMXBZG.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:24 CPF: ***.936.888-**

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

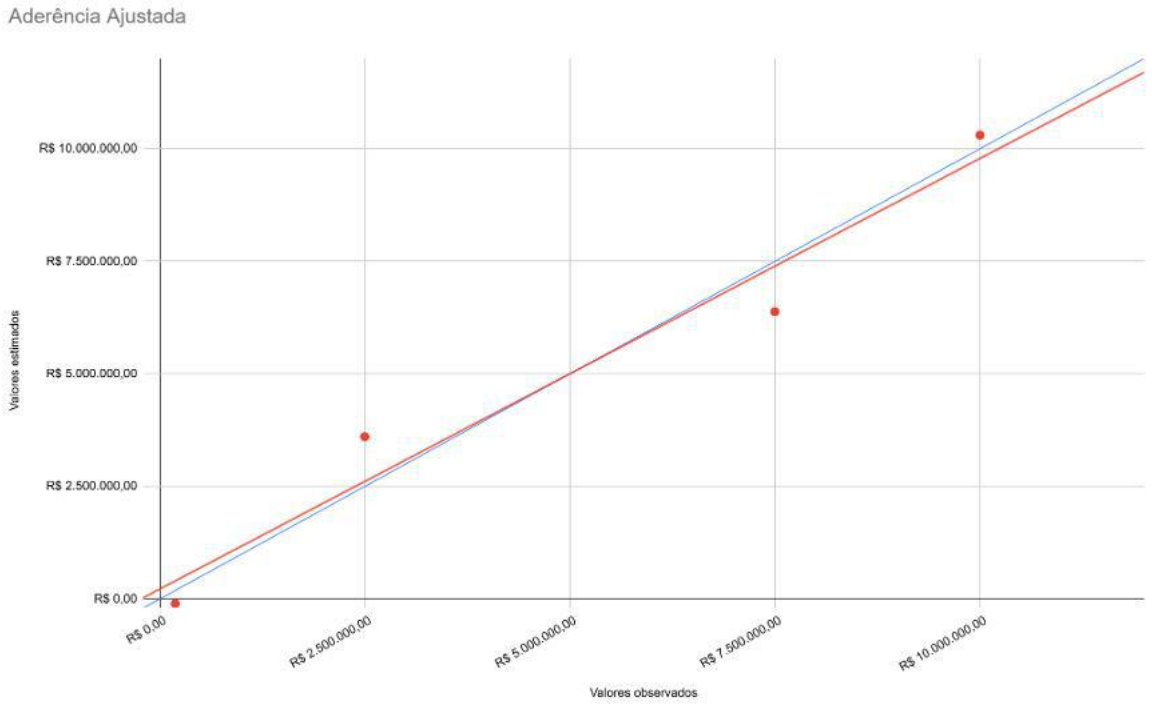
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código C0LMXBZG.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:24 CPF: ***.936.888-**



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$ 528.998,74 (Quinhentos e vinte e oito mil, novecentos e noventa e oito reais e setenta e quatro centavos) dividindo este valor pela área matriculada de **1.898,23 m²**, chegamos a um valor unitário de R$ 278,68 / m².

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:24 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código C0LMXBZG.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:24 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código C0LMXBZG.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:24 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código C0LMXBZG.

Assinaturas do documento

"LA 318-2025 M 102 241-1"

Código para verificação:**C0LMXBZG**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:53 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:17:57 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:49 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:19 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:24 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
114.102	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	Azimute	Confrontantes
1 – 2	35,52 m	111°00'01"	Rua 3
2 – 3	Des: 14,12 m	Raio: 9,00 m	Rua 3, Rua5
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

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:25 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 15:05:09

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 114.102 | Ficha 01 Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca 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
Escrevente

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:25 CPF: ***.036.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 15:05:09

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 – Nº319/2025

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 EZEQUIAS DE ALMEIDA E SILVA, Nº 0, VILA SÔNIA - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **lote urbanizado**. Possui **5.677,38 m²** de área sem área construída cadastrada. As condições de infraestrutura e estado de conservação foram consideradas na avaliação.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:25 CPF: ***.936.888-**

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código V01ETF5O.

Matrícula do imóvel: 114.102-1º CRI

Inscrição Cadastral: 02.47.0573.0310.0000; **I.C. reduzido:** 1603308

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.**

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código V01ETF5O.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:25 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:25 CPF: ***.936.888-**

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código V01ETF5O.

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

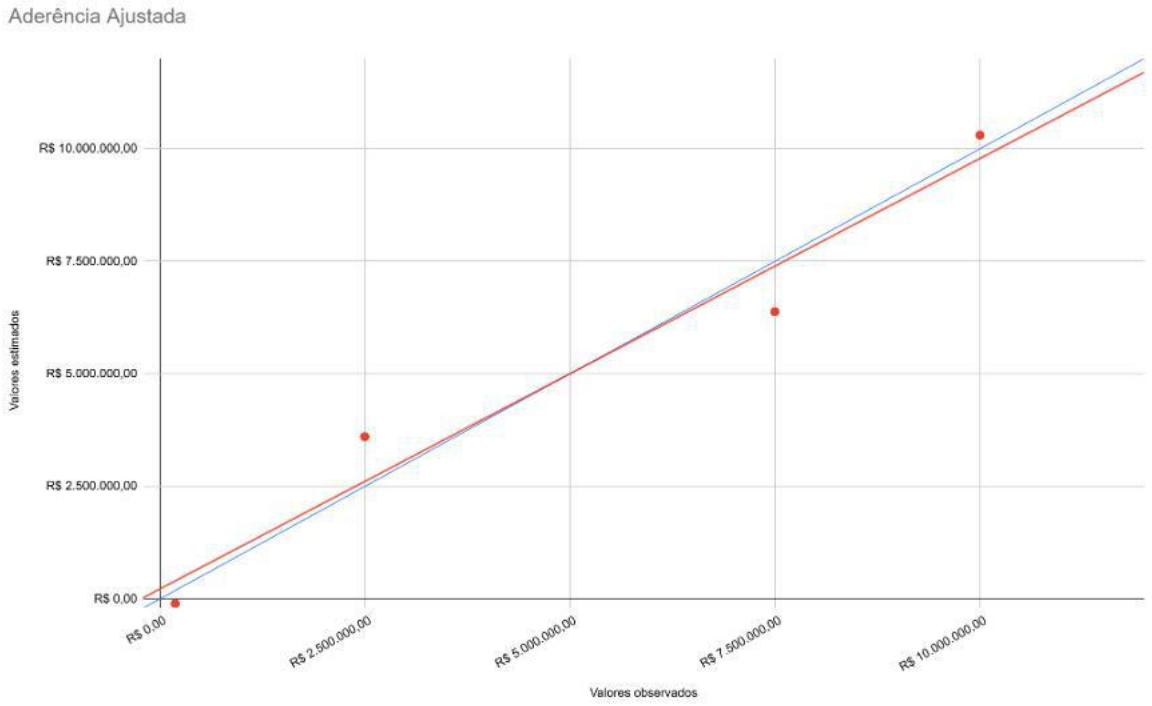
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código V01ETF5O.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:25 CPF: ***.936.888-**



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:25 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código V01ETF5O.

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

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código V01ETF5O.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:25 CPF: ***.936.888-**

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 FÁTIMA	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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:25 CPF: ***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código V01ETF5O.

Assinaturas do documento

"LA 319-2025 M 114 102-1"

Código para verificação:**V01ETF5O**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:53 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:44 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:50 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:19 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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 **V01ETF5O** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:25 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
117.212	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 Itaicy 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, sublote 0001, CPD 1554257, sublote 0002, CPD 1597695 e sublote 0003, CPD 1597696 (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.28 (loteamento) de 10/09/2018, na matrícula 98.025, deste registro.
Protocolo nº 380614 de 24/07/2018.

Liliana B. M. 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. M. Amaral
Escrevente

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:26 CPF: ***.036.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 25/11/2025 15:18:30

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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:26 CPF: ***.936.888-**
Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código FYBDTZSR.

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.**

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código FYBDTZSR.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:26 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 03/10/2025



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

Amostra 02 em 03/10/2025



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

Amostra 03 em 03/10/2025



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

Amostra 04 em 03/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:26 CPF: ***.936.888-**

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código FYBDTZSR.

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

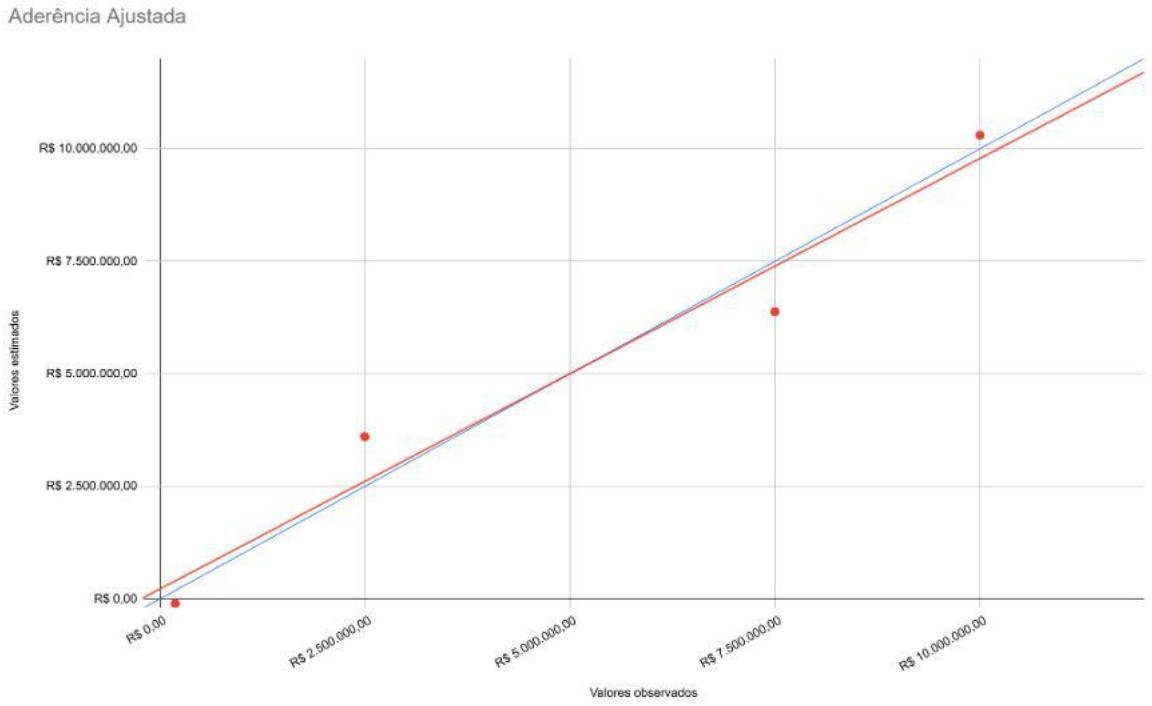
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

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.

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código FYBDTZSR.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:26 CPF: ***.936.888-**



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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:26 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código FYBDTZSR.

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.

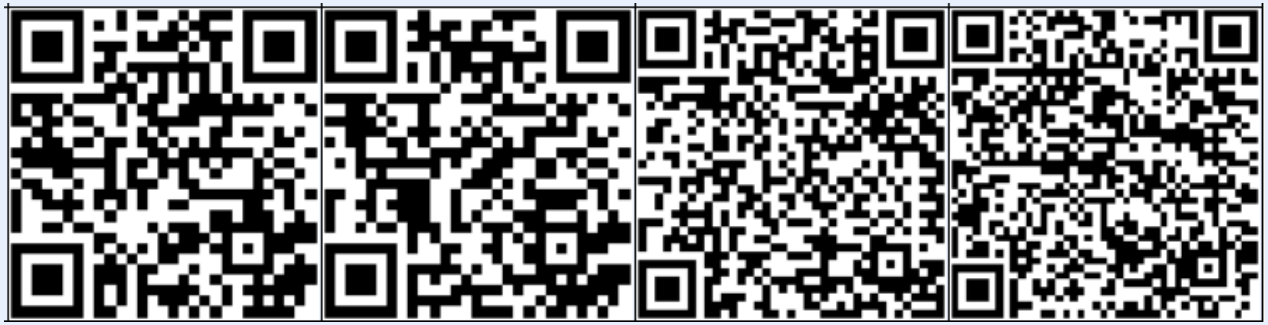
Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código FYBDTZSR.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:26 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:26 CPF: ***.936.888-** .

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código FYBDTZSR.

Assinaturas do documento

"LA 321-2025 M 117 212-1"

Código para verificação:**FYBDTZSR**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:53 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:44 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:51 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:20 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:26 CPF: ***.936.888-**

MATRÍCULA N.o =2.160=

Data Piracicaba, 16 de junho de 1976
Oficial

MATRÍCULA N.o =2.160=

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

1.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
5o REGISTRO GERAL (2)

CARLOS DIAS CORRÊA FILHO
OFICIAL

EML 12,...
SES 46,...
TAS 34,...
TOTAL 3...

Of. 570,...
E. 11...
CS. 85...
T=Cr$76... 50

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 154,0 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 dª EDA BORTOLOTTI FOLTRAN, do lar, CIC. 517.532.198 e ADILSON CANO BELLO, técnico em fundição e sua mulher dª NEUSA MARIA DE NEGRI BELLO, CIC. 127.974.728, todos brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes nesta cidade. TÍTULO - AQUISITIVO: Matriculado sob nº 978, dêste Registro. Piracicaba, 16 de junho do ano de 1976. O escrevente, [signature]. O OFICIAL, [signature]

R. 1-2.160 - Piracicaba, 16 de junho de 1976. TRANSMITENTES: JAIR - FRANCISCO FOLTRAN, proprietário e sua mulher dª EDA BORTOLOTTI FOLTRAN, do lar, CIC. 517.532.198 e ADILSON CANO BELLO, técnico em fundição e sua mulher dª 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, [signature]. O OFICIAL, [signature].

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 dª 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 regimen da comunhão de bens com dª 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, [signature]. O OFICIAL, [signature]

R. 3-2.160 - Piracicaba, 24 de novembro de 1982. Por escritura publica 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 matricula supra, a MARIA FÁTIMA GRAMANI 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 MUTSCHELE FISCHER GRAMANI, professora primária, cic. nº 020.937.788-74, todos brasileiros. VALOR: Cr$500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros), estando incluido nesse valor o R. 4-2.160, abaixo. O escrevente autorizado, [signature]. Oficial Maior, [signature]

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-

(continúa no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
DIÁRIO OFICIAL
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 06/04/2026 15:31:23

mulher ANNA NEGRI GRAMANI, farmacêutico, ela do lar, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, portadores do cic. nº 409.006.228-49, - reservaram o usufruto vitalício sobre o imóvel retro descrito, enquanto - viverem, ficando certo queos adquirentes da nua propriedade sómente entrarão na posse definitiva do imóvel, após a morte ou renuncia de ambos os usufrutuários, passando o mesmo usufruto em sua totalidade ao cônjuge sobrevivente, no caso de morte de um deles. - O escrevente autorizado, _____. Oficial Maior, _____.

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 séde 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, _____. Oficial _____.

Av. 6-2.160 - Piracicaba, 11 de fevereiro de 1994. Da escritura publica de c/venda, passada no 2º Cartório de Notas, local, livro 776, fls. 165, consta que o interveniente Caetano Oscar Waldemar Gramani, viúvo, brasileiro, domiciliado nesta cidade, renunciou o seu direito de usufrutuário vitalício do imóvel retro descrito, ficando, portanto o R. 4-2.160, cancelado e sem mais efeito. O escrevente, _____. - Oficiab, _____.

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, _____. Of.: _____.

Av. 8-2.160 - Piracicaba, 04 de fevereiro de 1998. - Da escritura publica de c/venda, passada no 2ºCartório de Notas, desta cidade, em 19 de agosto de 1997, consta que o imóvel descrito na presente matricula, 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)

DIÁRIO OFICIAL
PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:27 CPF: *** 086.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 06/04/2026 15:31:23

MATRÍCULA N.o ≈ 2.160-2 ≈

Data
Oficial

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

IMÓVEL

em direção à Usina Costa Pinto. O escrevente, [assinatura]. Oficial [assinatura]. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

R. 9-2.160 - Piracicaba, 04 de fevereiro de 1998. - Por escritura publica 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 CORRÊA**, 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 CORRÊA** (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 01, 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. [assinatura]. Oficial [assinatura] - - - - - - - - - - - -

R. 10-2.160 - Piracicaba, 06 de fevereiro de 1998. - Por escritura publica 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 CORRÊA**, 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 CORRÊA** 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 01, 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 **VITOR RICARDO RODRIGUES DE ALMEIDA**, brasileiro, analista de sistema, portador da cédula de identidade RG. nº 16.883.936-SSP/SP, expedida em 25/03/82, 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, [assinatura] .- Oficial,- [assinatura]. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
DIÁRIO OFICIAL
Documento assinado digitalmente - Registro de Imóveis via www.registradores.onr.org.br
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:27 CPF: *** 936.888 **
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 06/04/2026 15:31:23

..... 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
Escrevente 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
Escrevente 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
Escrevente 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.

WALDELIZA ANA M. FERNANDES
Escrevente

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 Ballarin 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.

WALDELIZA ANA M. FERNANDES
Escrevente

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

continua ficha 3

PARA SIMPLES CONSULTA
SEM VALOR DE CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G*** em 25/09/2026 ***24 CPF: ***.036.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 06/04/2026 15:31:23

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
2.160	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 azimute **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 Cândido Portinari, confrontando neste trecho, com a Estrada Municipal (PIR-028); deste segue com azimute **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 azimute **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 azimute **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 azimute **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 CAVA 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 Firacicaba/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
PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.886.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 06/04/2026 15:31:23

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 2.160 | Ficha 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$10.000,00 cada uma, vencendo a primeira delas em 28/04/2011 e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes. **Consta da escritura a cláusula resolutiva expressa nos termos do art. 474/475 do Código Civil Brasileiro.**
Protocolo nº 290533 de 29/03/2011
Valor venal atualizado: R$ 91.267,52

LUIZ SÉRGIO GARRIDO Escrevente Autorizado	PAULO 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 Autorizado	PAULO 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 Escrevente	Paulo 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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.036.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 06/04/2026 15:31:23

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
2.160	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 Escrevente	Paulo Roberto Gava Substituto do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.086.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 06/04/2026 15:31:23

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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.936.888-**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código MP8BQMBD.

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:

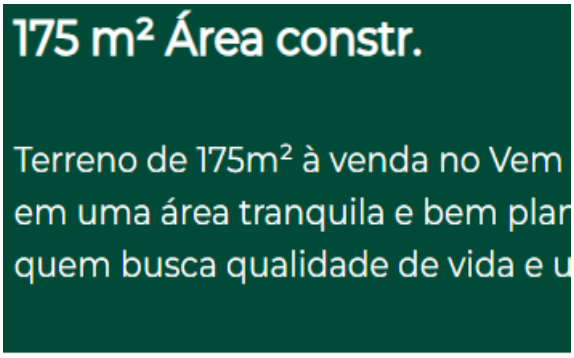
- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

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

Amostras

Amostra 01 em 16/10/2025

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.936.888-**
Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código MP8BQMBD.



tros

Financiável

https://www.imobicom.imb.br/imovel/terreno-vila-sonia-piracicaba-code-740

Amostra 02 em 16/10/2025



https://imobiliariaato.com.br/imovel/search-27289

Amostra 03 em 16/10/2025

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.936.888-**

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código MP8BQMBD.



https://www.palaceimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-vila-industrial-piracicaba/TE0888

Amostra 04 em 16/10/2025



https://bartholomeuimoveis.com.br/venda?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

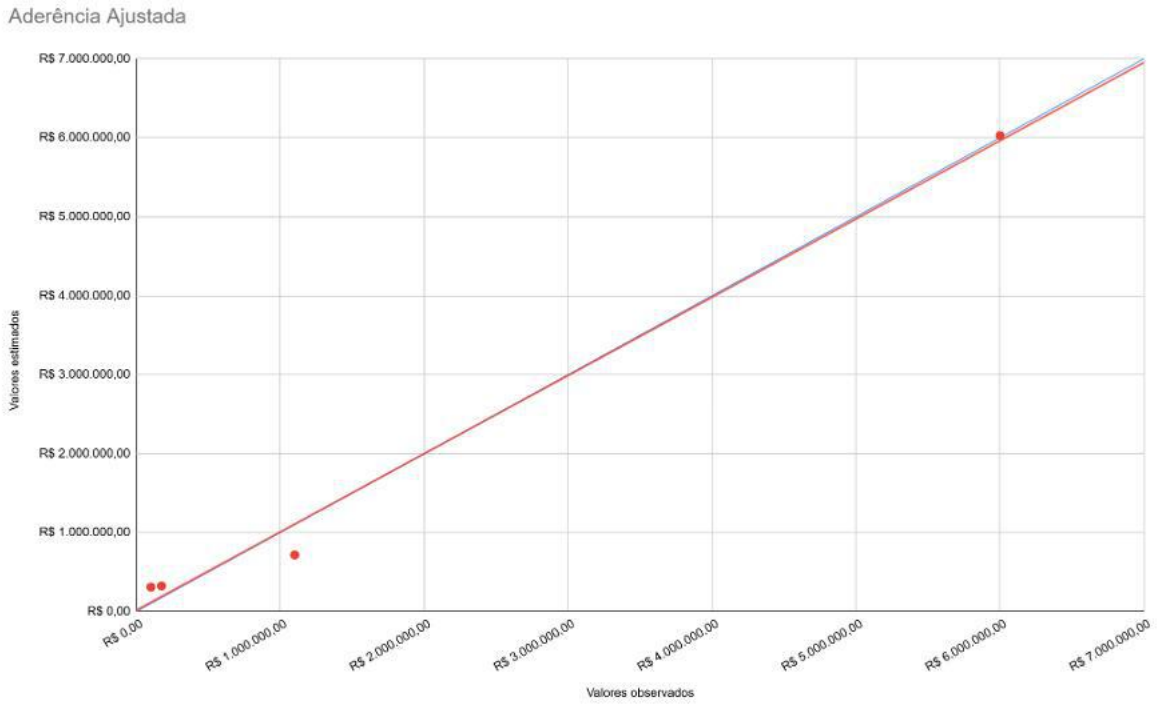
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.936.888-**

Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código MP8BQMBD.

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

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
175,00 m²	R$ 101.000,00	R$ 309.092,76	R$ 208.092,76
250,00 m²	R$ 175.000,00	R$ 323.471,28	R$ 148.471,28
2.300,00 m²	R$ 1.100.000,00	R$ 716.484,22	R$ 383.515,78
30.000,00 m²	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.



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R²) e correlação (R):

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código MP8BQMBD.

R² = 0,9910; e **0,9955**

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **R² = 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)**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código MP8BQMBD.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código MP8BQMBD.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código MP8BQMBD.

Assinaturas do documento

"LA 190_2026 - M 2.160-1"

Código para verificação:**MP8BQMBD**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

LAURA ODORISI PAVAN (CPF: ***.686.518-**)em30/04/2026 às 08:22:38 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em23/07/2025 - 14:53:57e válido até23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)

JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE (CPF: ***.074.558-**)em29/04/2026 às 14:37:48 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em24/03/2026 - 15:13:00e válido até24/03/2028 - 15:13:00.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/04/2026 às 08:21:25 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura ICP-Brasil)

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em28/04/2026 às 16:32:15 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/04/2026 às 16:28:31 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SyngularID Multipla",emitido em09/01/2026 - 16:35:57e válido até08/01/2029 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:27 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
92.779	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 1B e a Estrada Municipal PIR 008/024 (antiga PI-440), lado esquerdo.

CADASTRO: setor 42 quadra 0039 lote 0100 CPD n° 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 *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 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 *Escrevente*	*Paulo Roberto Gava* *Substituto do Oficial*

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:29 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 23/03/2026 10:01:25

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.

Peça do processo/documento PMP 2026/161035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:29 CPF: ***.936.888-**

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código BQIOVGPU.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:29 CPF: ***.936.888-**
Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código BQIOVGPU.

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

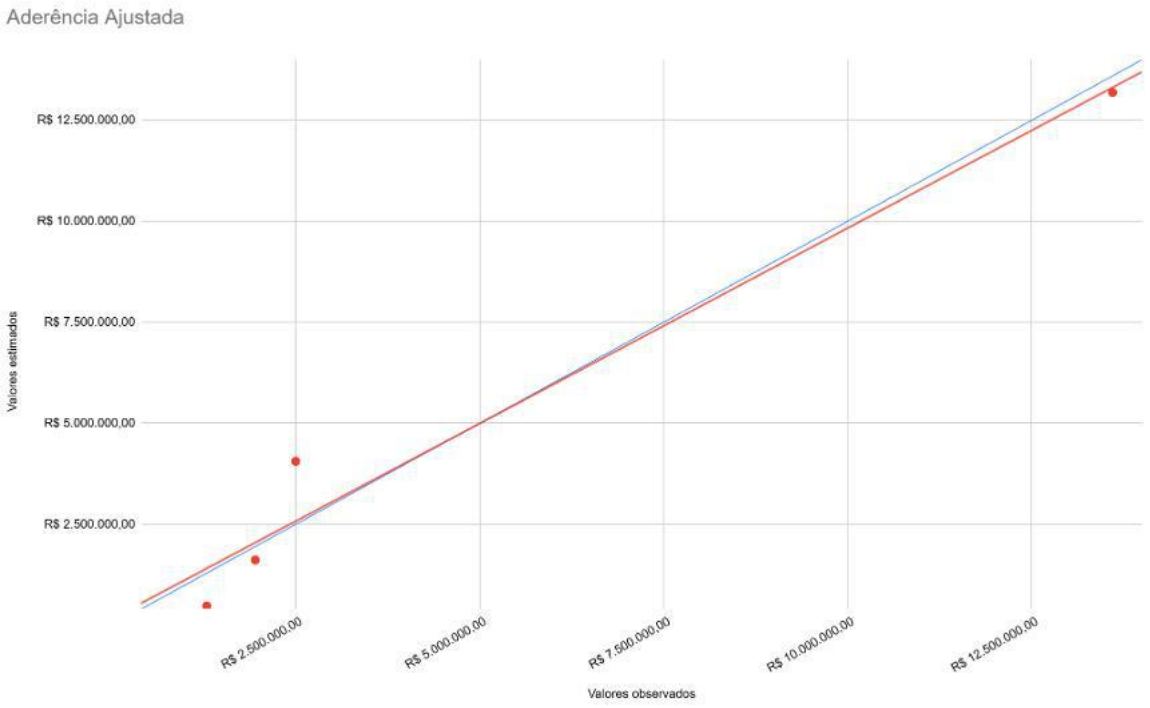
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Peça do processo/documento PMP 2026/161035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:29 CPF: ***.936.888-**
Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código BQIOVGPU.

Ajustando os valores das amostras e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.081,00 m²	R$ 1.290.000,00	R$ 476.339,17	R$ 813.660,83
3.416,00 m²	R$ 1.950.000,00	R$ 1.614.159,32	R$ 335.840,68
6.284,00 m²	R$ 2.500.000,00	R$ 4.058.554,94	R$ 1.558.554,94
16.999,00 m²	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.



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

R^2 = 0,97; e **R = 0,98**

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código BQIOVGPU.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:29 CPF: ***.936.888-**

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

Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código BQIOVGPU.

Peça do processo/documento PMP 2026/161035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:29 CPF: ***.936.888-**

Julia Gabriele Barros de Andrade

Assessora de Ampla Assistência

Homologo o parecer supra.

MARCELO MAGRO MAROUN

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código BQIOVGPU.

Peça do processo/documento PMP 2026/161035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:29 CPF: ***.936.888-**

ANEXO I **TABELA DE AMOSTRAS**

Dados	Dados do imóvel avaliado	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4
Área do lote	4.778,95 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	4.778,95 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-RS1290000-id-2820397952/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-matilde-ii-piracicaba-3416m2-venda-RS1950000-id-2697934087/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-piracicaba-6284m2-venda-RS2500000-id-2806624624/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-piracicaba-16999m2-venda-RS13600000-id-2872917158/?source=ranking%2Crp

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:29 CRF: P.***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código BQIOVGPU.

Assinaturas do documento

"LA 312_2026"

Código para verificação:**BQIOVGPU**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em02/09/2026 às 11:17:32 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SOLUTI Multipla v5",emitido em18/03/2026 - 10:20:00e válido até18/03/2028 - 10:20:00.
(Assinatura ICP-Brasil)

JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE (CPF: ***.074.558-**)em02/09/2026 às 11:15:19 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SOLUTI Multipla v5",emitido em24/03/2026 - 15:13:00e válido até24/03/2028 - 15:13:00.
(Assinatura ICP-Brasil)

LAURA ODORISI PAVAN (CPF: ***.686.518-**)em02/09/2026 às 11:07:27 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SOLUTI Multipla v5",emitido em18/03/2026 - 15:51:00e válido até18/03/2028 - 15:51:00.
(Assinatura ICP-Brasil)

MAURICIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em02/09/2026 às 11:06:10 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SyngularID Multipla",emitido em15/12/2025 - 11:21:27e válido até14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura ICP-Brasil)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em02/09/2026 às 10:47:15 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SyngularID Multipla",emitido em09/01/2026 - 16:35:57e válido até08/01/2029 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:29 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
92.778	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°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°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°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°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°59'07" e segue por 46,88m até encontrar o ponto 01 inicial, confrontando com o Lote 30, fechando com ângulo interno de 90°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

Liliana 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

Liliana B. Martins Amaral *Escrevente*	*Paulo Roberto Gava* *Substituto do Oficial*

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:31 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.410.380/**** DATA: 02/09/2026 14:19:11

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.

Peça do processo/documento PMP 2026/161035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:31 CPF: ***.936.888-**

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código WJ1VNE8P.

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.

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código WJ1VNE8P.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:31 CPF: ***.936.888-**

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

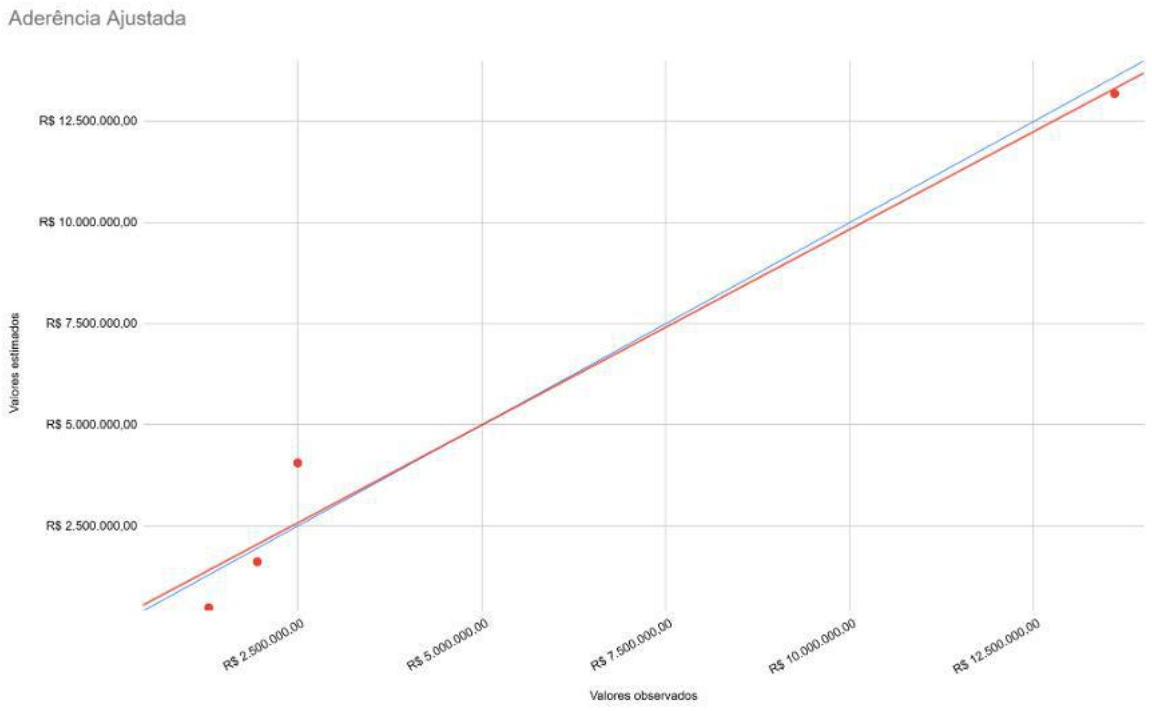
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:31 CPF: ***.936.888-**
Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código WJ1VNE8P.

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
2.081,00 m²	R$ 1.290.000,00	R$ 476.339,17	R$ 813.660,83
3.416,00 m²	R$ 1.950.000,00	R$ 1.614.159,32	R$ 335.840,68
6.284,00 m²	R$ 2.500.000,00	R$ 4.058.554,94	R$ 1.558.554,94
16.999,00 m²	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.



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

R^2 = 0,97; 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:31 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código WJ1VNE8P.

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

Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código WJ1VNE8P.

Peça do processo/documento PMP 2026/161035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:31 CPF: ***.936.888-**

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

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código WJ1VNE8P.

Peça do processo/documento PMP 2026/161035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:31 CPF: ***.936.888-**

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-RS1290000-id-2820397952/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-matilde-ii-piracicaba-3416m2-venda-RS1950000-id-2697934087/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-piracicaba-6284m2-venda-RS2500000-id-2806624624/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-terezinha-piracicaba-16999m2-venda-RS13600000-id-2872917158/?source=ranking%2Crp

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:31 CRF: P.***.936.888-**

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2026/160285 e o código WJ1VNE8P.

Assinaturas do documento

"LA 313_2026"

Código para verificação:**WJ1VNE8P**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em02/09/2026 às 11:17:32 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SOLUTI Multipla v5",emitido em18/03/2026 - 10:20:00e válido até18/03/2028 - 10:20:00.
(Assinatura ICP-Brasil)

JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE (CPF: ***.074.558-**)em02/09/2026 às 11:15:20 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SOLUTI Multipla v5",emitido em24/03/2026 - 15:13:00e válido até24/03/2028 - 15:13:00.
(Assinatura ICP-Brasil)

LAURA ODORISI PAVAN (CPF: ***.686.518-**)em02/09/2026 às 11:07:27 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SOLUTI Multipla v5",emitido em18/03/2026 - 15:51:00e válido até18/03/2028 - 15:51:00.
(Assinatura ICP-Brasil)

MAURICIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em02/09/2026 às 11:06:10 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SyngularID Multipla",emitido em15/12/2025 - 11:21:27e válido até14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura ICP-Brasil)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em02/09/2026 às 10:47:15 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SyngularID Multipla",emitido em09/01/2026 - 16:35:57e válido até08/01/2029 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:31 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
121.364	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 n°90.661, **10,00m** com imóvel sob matrícula n°90.662 e **3,09m** com imóvel sob matrícula n°90.663; 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

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: 1115183310000000019063320P
Escrevente Responsável: Liliana B. M. Amaral
Assinatura do Escrevente Impressor: Jakeline A. C. De Souza

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:38 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 15:21:44

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 averbaçao 1 da referida matrícula. Possui **7.725,69 m² de área territorial matriculada**, **sem**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:33 CPF: ***.936.888-**
Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 45R83BJP.

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:

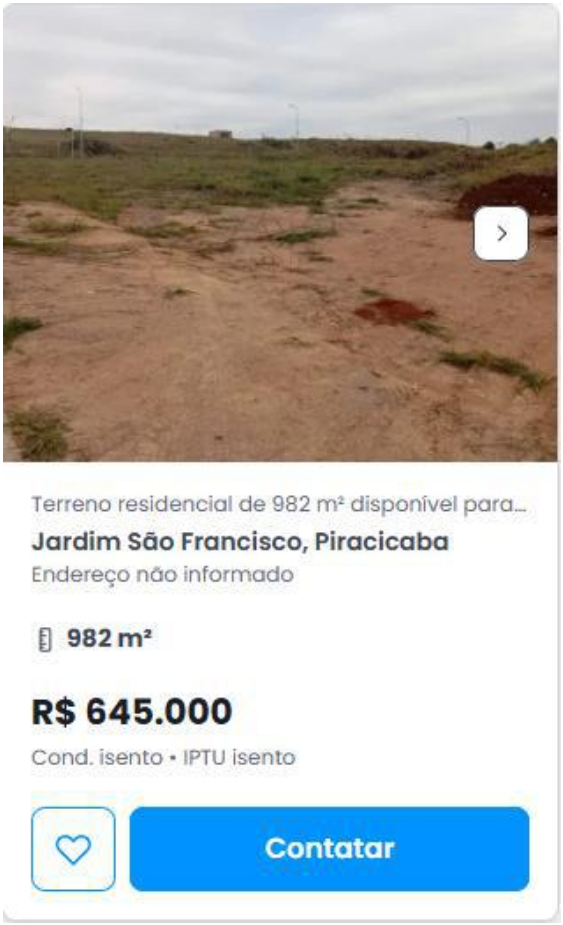
- Tipologia: terrenos com área territorial semelhante.
- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

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

Amostras

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:33 CPF: ***.936.888-**
Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 45R83BJP.

Amostra 01 em 23/09/2026



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



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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 45R83BJP.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:33 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 23/09/2026



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-glebas-california-bairros-piracicaba-4864m2-venda-RS2573000-id-2717273749/?source=ranking%2Crp&trace_context=d1fcecf3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734a

Amostra 04 em 23/09/2026



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-glebas-california-bairros-piracicaba-5615m2-venda-RS2246000-id-2703031594/?source=ranking%2Crp&trace_context=d1fcecf3-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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:33 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 45R83BJP.

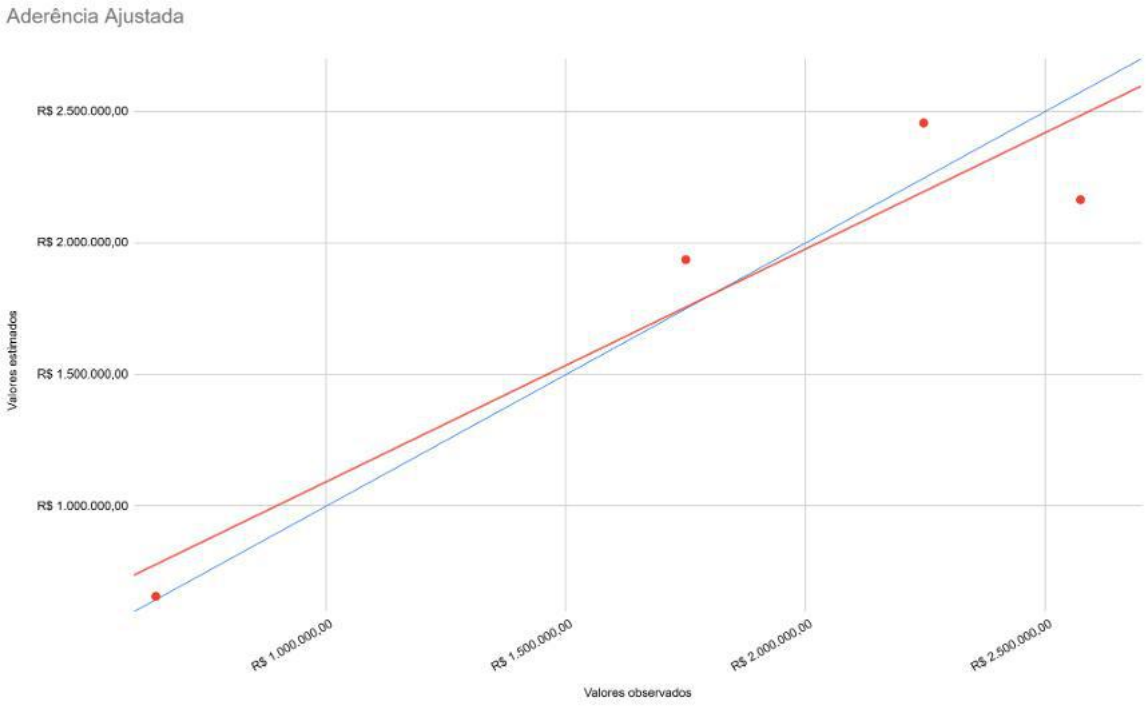
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

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 (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
982,00 m²	R$ 645.000,00	R$ 657.400,65	R$ 12.400,65
4.277,00 m²	R$ 1.750.000,00	R$ 1.936.451,41	R$ 186.451,41
4.864,00 m²	R$ 2.573.000,00	R$ 2.164.312,65	R$ 408.687,35
5.615,00 m²	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



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:33 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 45R83BJP.

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

$R^2 = 0,88$; 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.

Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 45R83BJP.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:33 CPF: ***.936.888-**

Piracicaba - SP, 23 de setembro de 206.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 45R83BJP.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:33 CPF: ***.936.888-**

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=1cfd98f8-676e-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=d1fcecf3-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=d1fcecf3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734a

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:33 CRF: P. ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 45R83BJP.

Assinaturas do documento

"LA 322 - M 121.364 - 1 Rev 01"

Código para verificação:**45R83BJP**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em24/09/2026 às 09:40:39 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

LAURA ODORISI PAVAN (CPF: ***.686.518-**)em24/09/2026 às 09:37:05 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em23/07/2025 - 14:53:57e válido até23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)

MAURICIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em24/09/2026 às 09:23:43 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em15/12/2025 - 11:21:27e válido até14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura do Sistema)

JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE (CPF: ***.074.558-**)em24/09/2026 às 09:15:15 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em23/07/2025 - 14:56:56e válido até23/07/2028 - 14:56:56.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em23/09/2026 às 17:01:42 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:33 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
121.365	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: 1115183110000000019030620W
Escrevente Responsável: Liliana B. M. Amaral
Assinatura do Escrevente Impressor: Jakeline A. C. De Souza

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 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: 1115183310000000019063420N
Escrevente Responsável: Liliana B. M. Amaral
Assinatura do Escrevente Impressor: Jakeline A. C. De Souza

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:34 CPF: ***.036.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 15:25:13

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**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código G7ZBNLO4.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:34 CPF: ***.936.888-**

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código G7ZBNLO4.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:34 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 23/09/2026



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



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:34 CPF: ***.936.888-**
Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código G7ZBNLO4.

Amostra 03 em 23/09/2026



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-glebas-california-bairros-piracicaba-4864m2-venda-RS2573000-id-2717273749/?source=ranking%2Crp&trace_context=d1fcecf3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734a

Amostra 04 em 23/09/2026



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-glebas-california-bairros-piracicaba-5615m2-venda-RS2246000-id-2703031594/?source=ranking%2Crp&trace_context=d1fcecf3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:34 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código G7ZBNLO4.

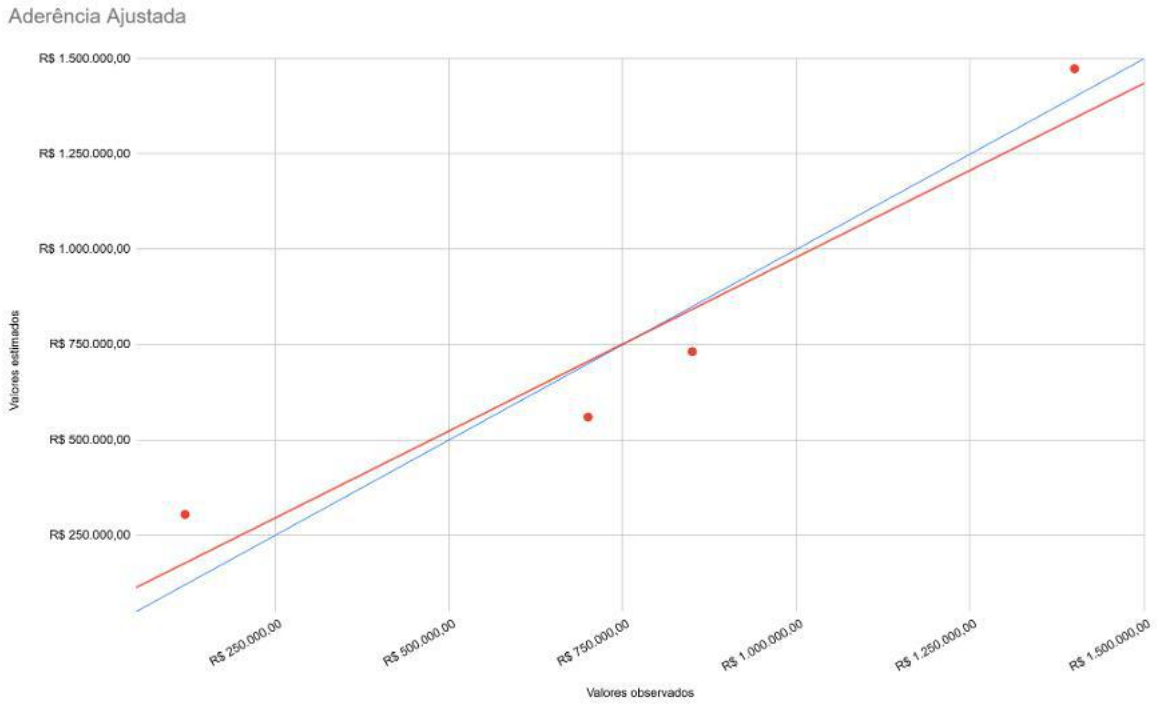
- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

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 (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
982,00 m²	R$ 645.000,00	R$ 657.400,65	R$ 12.400,65
4.277,00 m²	R$ 1.750.000,00	R$ 1.936.451,41	R$ 186.451,41
4.864,00 m²	R$ 2.573.000,00	R$ 2.164.312,65	R$ 408.687,35
5.615,00 m²	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



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:34 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código G7ZBNLO4.

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

R^2 = 0,88; 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.

Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código G7ZBNLO4.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:34 CPF: ***.936.888-**

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código G7ZBNLO4.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:34 CPF: ***.936.888-**

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=1cfd98f8-676e-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=d1fcecf3-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=d1fcecf3-ae4b-4a57-984f-1da516c1734a

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:34 CRF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código G7ZBNLO4.

Assinaturas do documento

"LA 323 - M 121.365 - 1 Rev. 01"

Código para verificação:**G7ZBNLO4**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em24/09/2026 às 09:40:38 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

LAURA ODORISI PAVAN (CPF: ***.686.518-**)em24/09/2026 às 09:37:05 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em23/07/2025 - 14:53:57e válido até23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)

MAURICIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em24/09/2026 às 09:23:42 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em15/12/2025 - 11:21:27e válido até14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura do Sistema)

JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE (CPF: ***.074.558-**)em24/09/2026 às 09:15:14 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em23/07/2025 - 14:56:56e válido até23/07/2028 - 14:56:56.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em23/09/2026 às 17:01:42 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:34 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de Imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula 102.453 | Ficha 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 Sergio 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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:36 CPF: ***.036.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 14:32:23

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 102.453 | Ficha 01 Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Protocolo nº 336209 de 14/01/2015.

Luiz 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: 1115183310000000029602421R
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: 1115183310000000029602521P
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: 1115183310000000029602621N
Escrevente Responsável: Renan Storer Degaspari
Assinatura do Escrevente Impressor:

Diogo Marques
Escrevente

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:36 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 14:32:23

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 – Nº325/2025

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 JURANDYR ROQUE CUSTODIO, Nº 0, ONDAS - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A EQUIPAMENTO**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HSZXLHCJ.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:36 (CPF: ***.936.888-**)

COMUNITÁRIO. Possui **5.415,76 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: 102.453 - 1º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.29.0232.0289.0000 ; **I.C. reduzido:** 1589188

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HSZXLHCJ.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:36 (CPF: ***.936.888-**)

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103

Amostra 02 em 15/10/2025

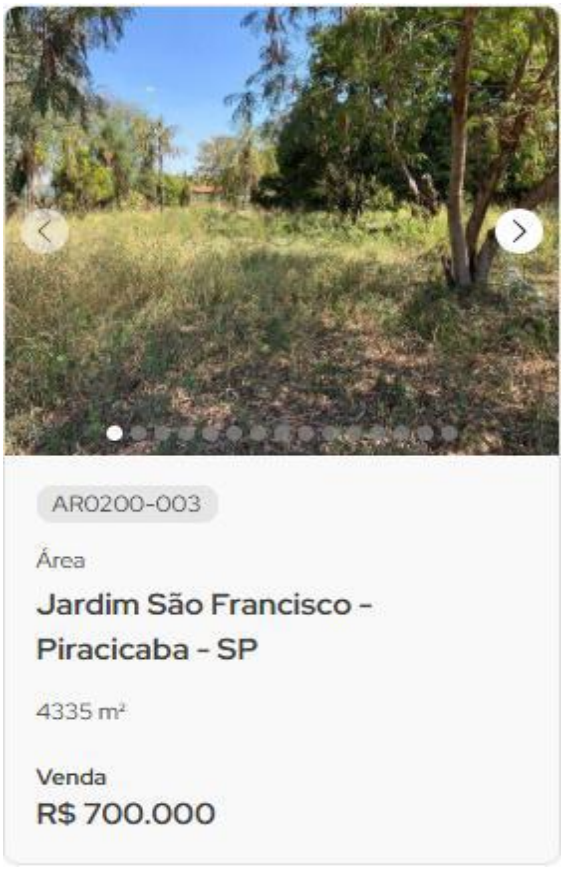


https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HSZXLHCJ.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:36 (CPF: ***.936.888-**)

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

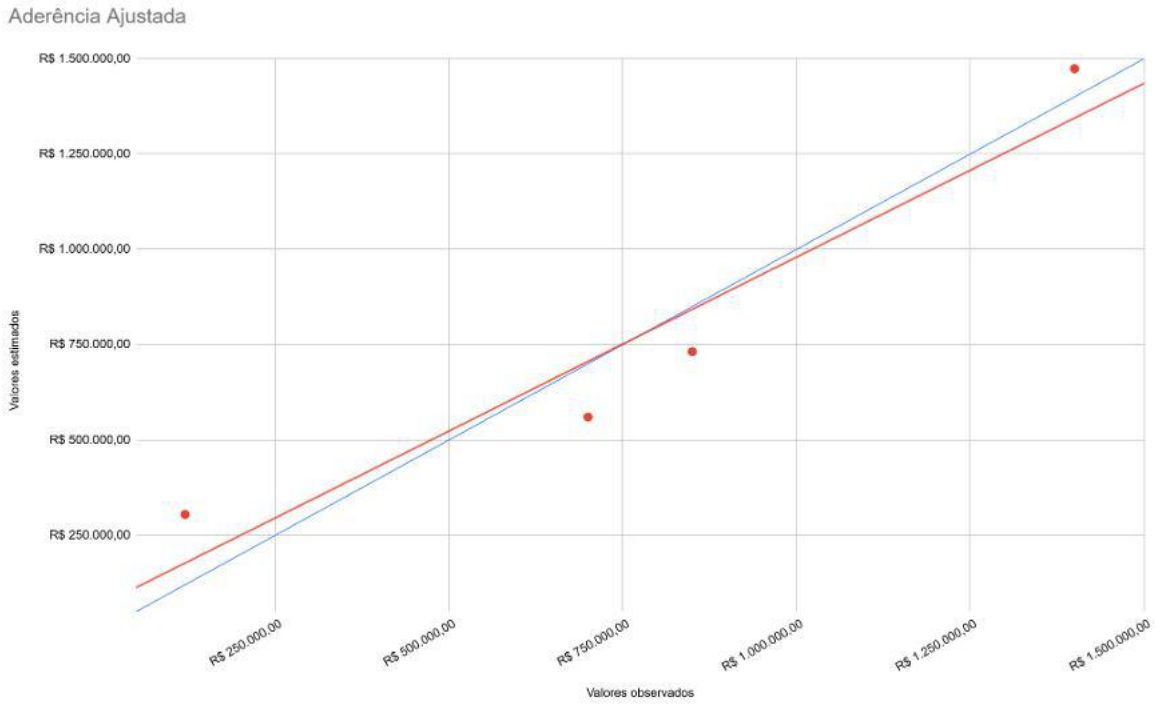
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:36 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HSZXLHCJ.

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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):

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:36 (CPF: ***.936.888-**)
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HSZXLHCJ.

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.

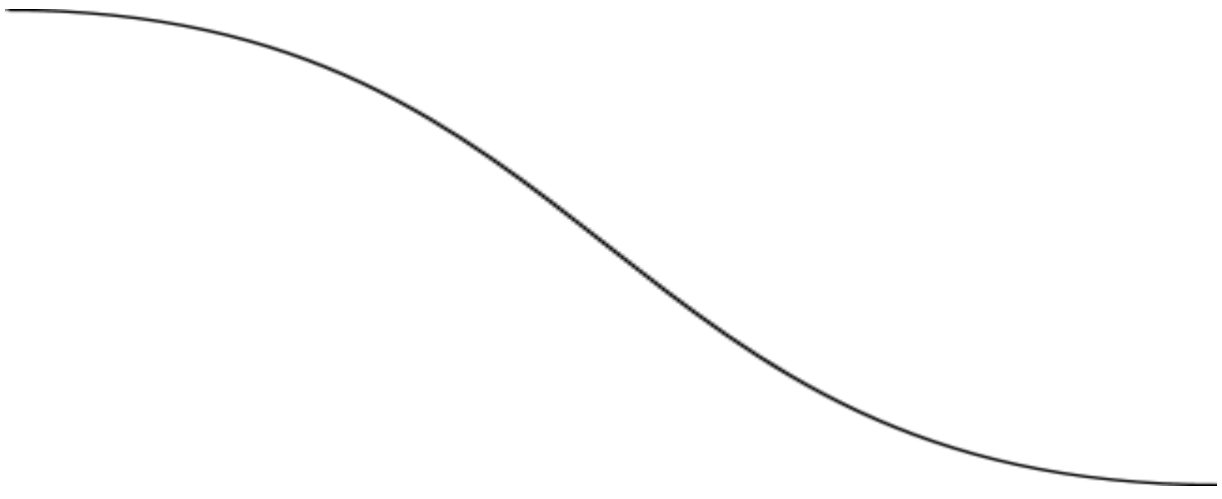
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

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 **matrícula 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).**



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:36 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HSZXLHCJ.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HSZXLHCJ.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:36 (CPF: ***.936.888-**)

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:36 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HSZXLHCJ.

Assinaturas do documento

"LA 325-2025 - M 102 453 - 1"

Código para verificação:**HSZXLHCJ**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:54 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:46 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:52 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:21 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:36 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula 102.724 | Ficha 01

19 de março de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Quadra	22
Lote	Equipamento Público Comunitário - "M"
Área	17.838,52m²
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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

 continua no verso

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:38 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 14:39:38

CNM:111518.2.0102724-43

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
102.724	01 Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos — **Comarca de Piracicaba**
19 de março de 2015 — **Estado de São Paulo**

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 Comuntário** 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

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:38 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 14:39:38

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 – Nº326/2025

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 **AVENIDA MARIA BERNARDETTE MARTINS BALAS, Nº 0, ONDAS - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A EQUIPAMENTO**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código CD7GEPXM.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:38 (CPF: ***.936.888-**)

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código CD7GEPXM.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:38 (CPF: ***.936.888-**)

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103

Amostra 02 em 15/10/2025

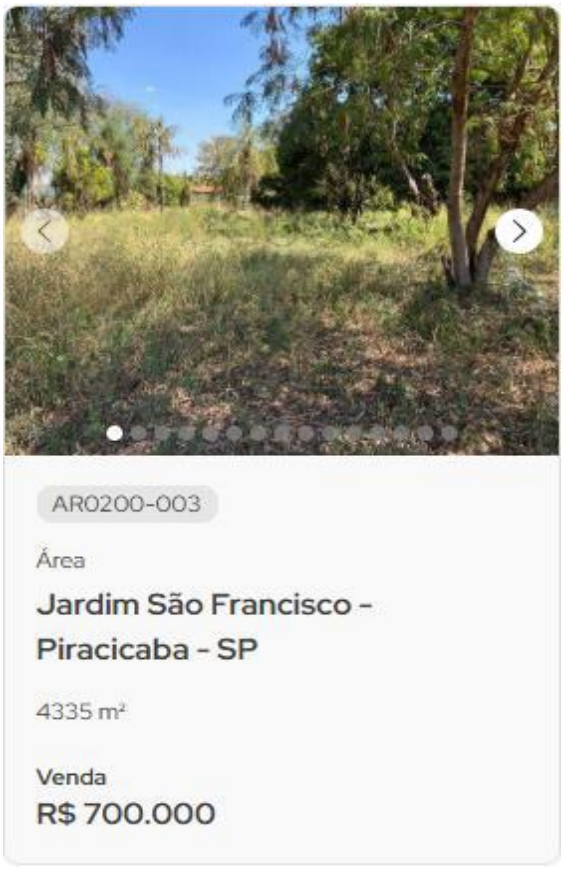


https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código CD7GEPXM.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:38:0 CPF: ***.936.888-**

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

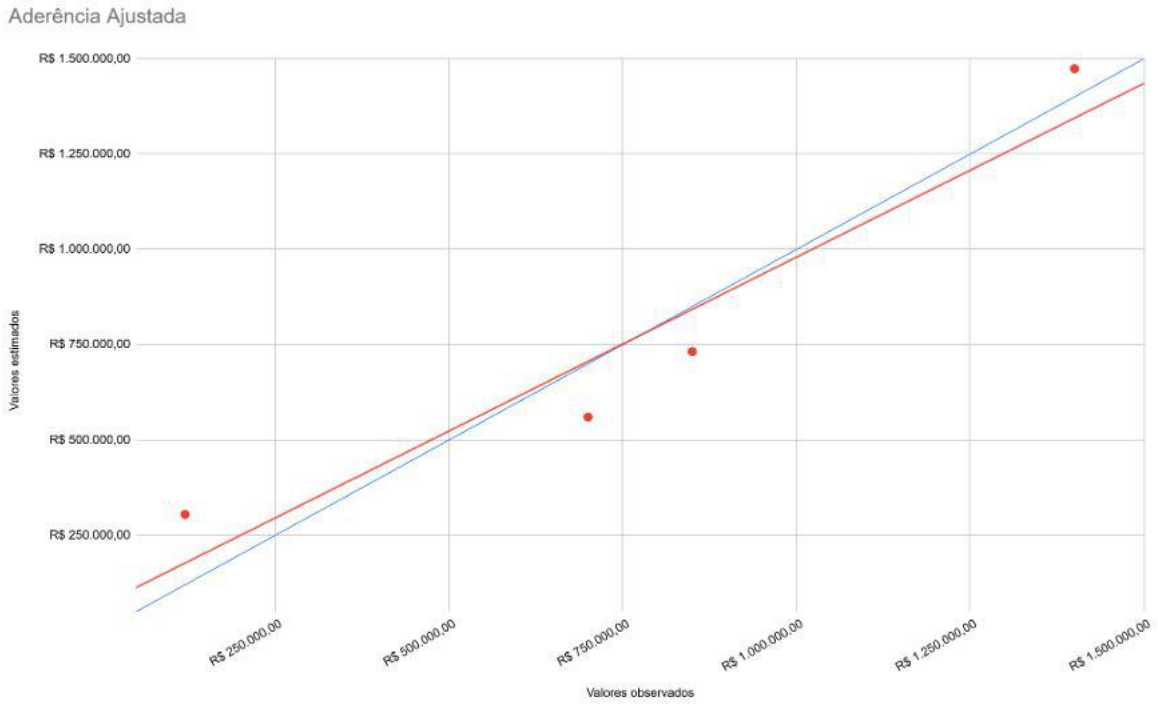
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:38:0 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código CD7GEPXM.

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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):

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:38 (CPF: ***.936.888-**)
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código CD7GEPXM.

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.

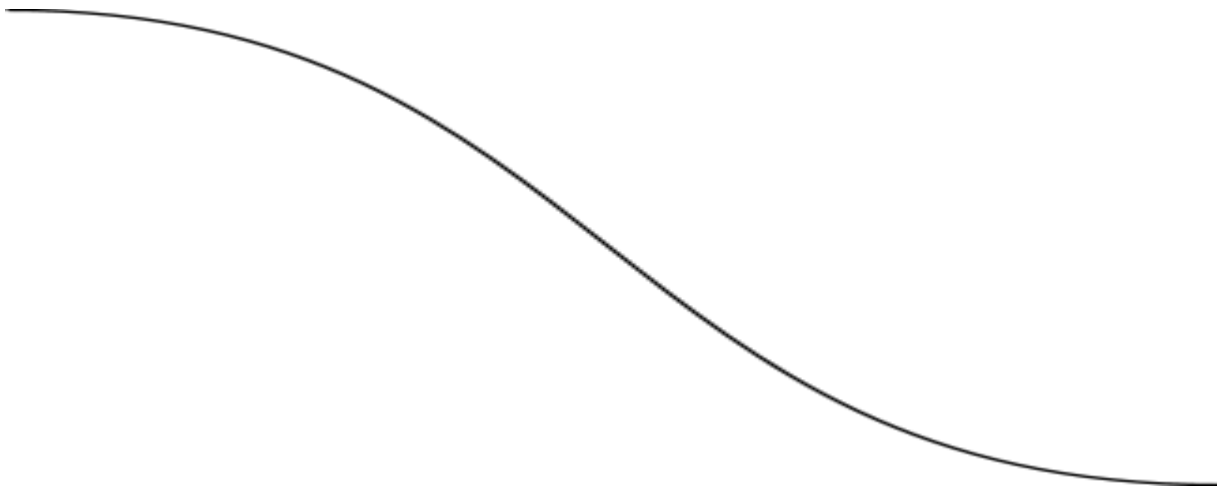
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

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).**



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:38 (CPF: ***.936.888-**)

Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código CD7GEPXM.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código CD7GEPXM.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:38 (CPF: ***.936.888-**)

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:38 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código CD7GEPXM.

Assinaturas do documento

"LA 326 -2025 - M 102 724 - 1"

Código para verificação:**CD7GEPXM**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:55 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:46 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:53 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:22 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:38 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula 102.727 | Ficha 01

19 de março de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Quadra	23
Lote	Equipamento Público Urbano "P"
Área	4.221,38m²
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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:39 CPF: ***.036.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 14:47:56

CNM:111518.2.0102727-34

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 102.727 | Ficha 01 Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

"RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA", o **IMÓVEL MATRICULADO,** foi destinado a **Equipamento Público Ubano** 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

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:39 CPF: ***.036.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 25/11/2025 14:47:56

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 – Nº328/2025

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 **AVENIDA MARIA BERNARDETTE MARTINS BALAS, Nº 0, ONDAS - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A EQUIPAMENTO**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código Z7KFPMGD.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:39:02 CPF: ***.936.888-**

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código Z7KFPMGD.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:39:02 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103

Amostra 02 em 15/10/2025

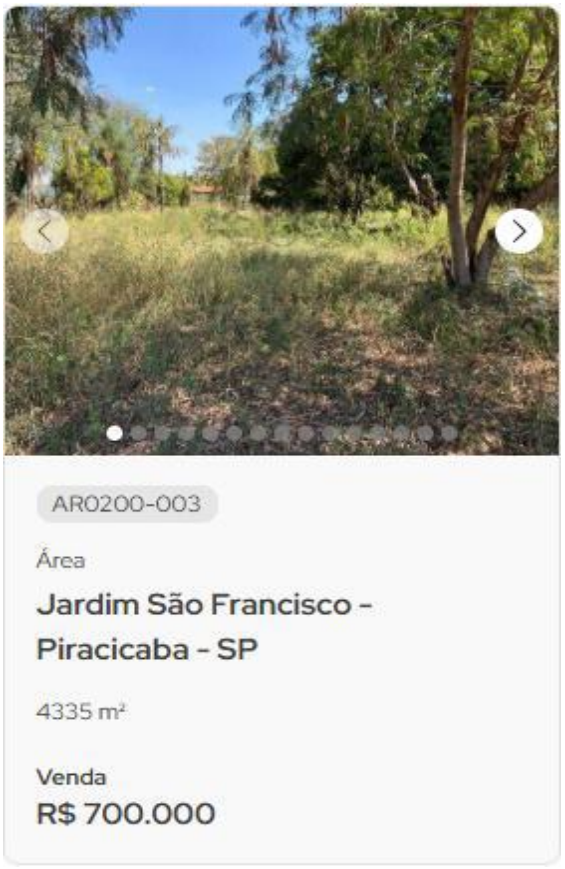


https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código Z7KFPMGD.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:39:02 CPF: ***.936.888-**

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

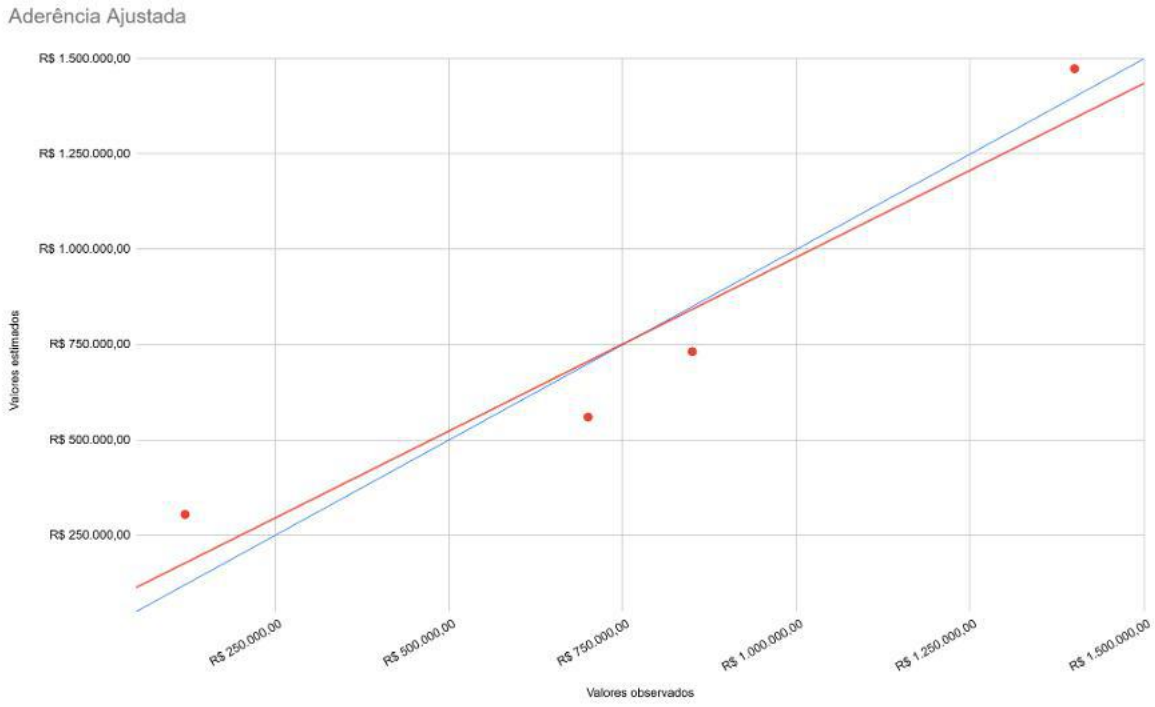
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:39:02 (GMT-03:00) CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código Z7KFPMGD.

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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):

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:39:02 (IP: ***.936.888-**)
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código Z7KFPMGD.

R² = 0,9119; e **0,9549**

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **R² = 91,19%** e uma correlação **muito forte (|0,9|<R<|1,0|)** de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

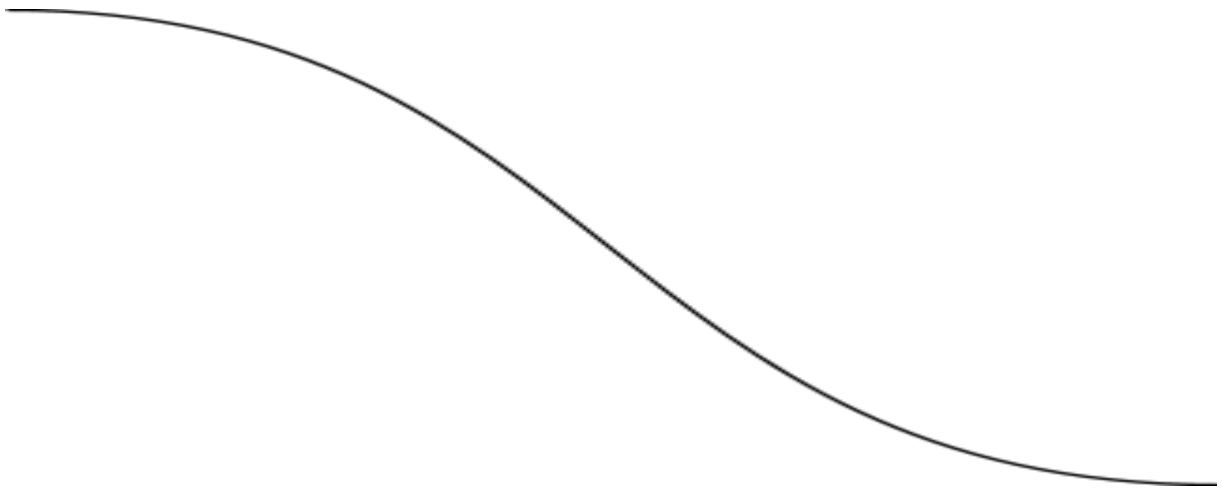
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

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).**



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:39:02 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código Z7KFPMGD.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código Z7KFPMGD.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:39 (CPF: ***.936.888-**)

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:39 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código Z7KFPMGD.

Assinaturas do documento

"LA 328-2025 - M 102 727 - 1"

Código para verificação:**Z7KFPMGD**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:55 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:47 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:53 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:22 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:39 CPF: ***.936.888-**

Matrícula	Ficha
112.248	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 da Ondas em divisa com a Área Institucional 02 – EPU do mesmo loteamento. Do ponto 18G1 segue com o azimute de 131º15'16" 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 AI1-1 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 AI1-2; 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 AI1-3; deste, segue com o azimute de 0°44'26", na extensão de 27,34 m. até o ponto AI1-4; deste, segue com o azimute de 335°56'28", na extensão de 44,66 m. até o ponto AI1-5 confrontando do ponto AI1-3 ao ponto AI1-5 com Viela 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.

Bruna Dias Aguiar
Escrevente

Av. 1 - 27 de janeiro de 2017
AFETAÇÃO
Conforme elementos constantes no registro de loteamento denominado

continua no verso

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
DIÁRIO OFICIAL
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G.C.V em 25/09/2026 14:40 CPF: ***.936.388-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/*** DATA: 05/09/2025 15:57:27 - VALOR: R$ 13,53

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 112.248 | Ficha 01 Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos
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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G. C. V. em 25/09/2026 14:40 CPF: ***.936.388-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 05/09/2025 15:57:27 - VALOR: R$ 13,53

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 – Nº329/2025

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 INTERNO, Nº 0, ONDAS - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA INSTITUCIONAL**. Possui **9.640,34 m² de**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código L0LQ56UB.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:40 CPF: ***.936.888-**

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código L0LQ56UB.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:40 (CPF: ***.936.888-**)

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103

Amostra 02 em 15/10/2025

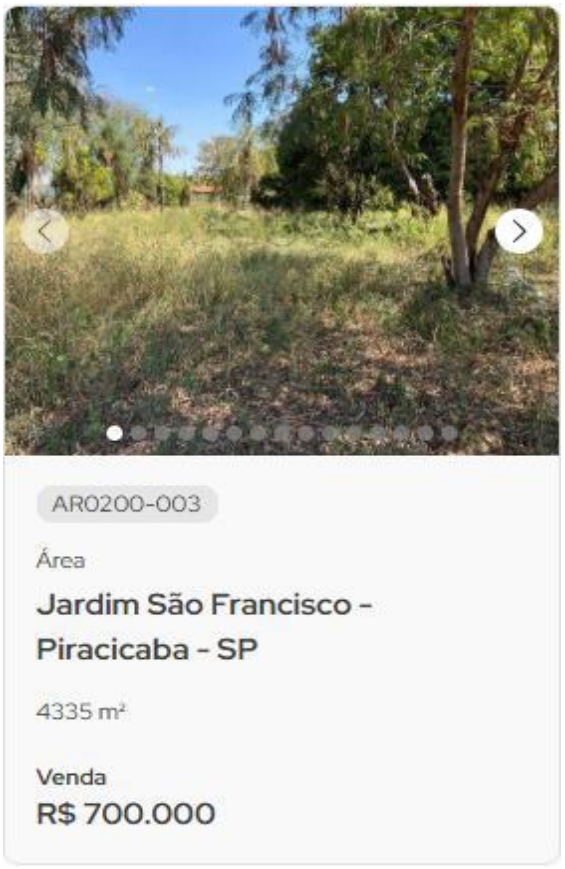


https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código L0LQ56UB.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:40 CPF: ***.936.888-**

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

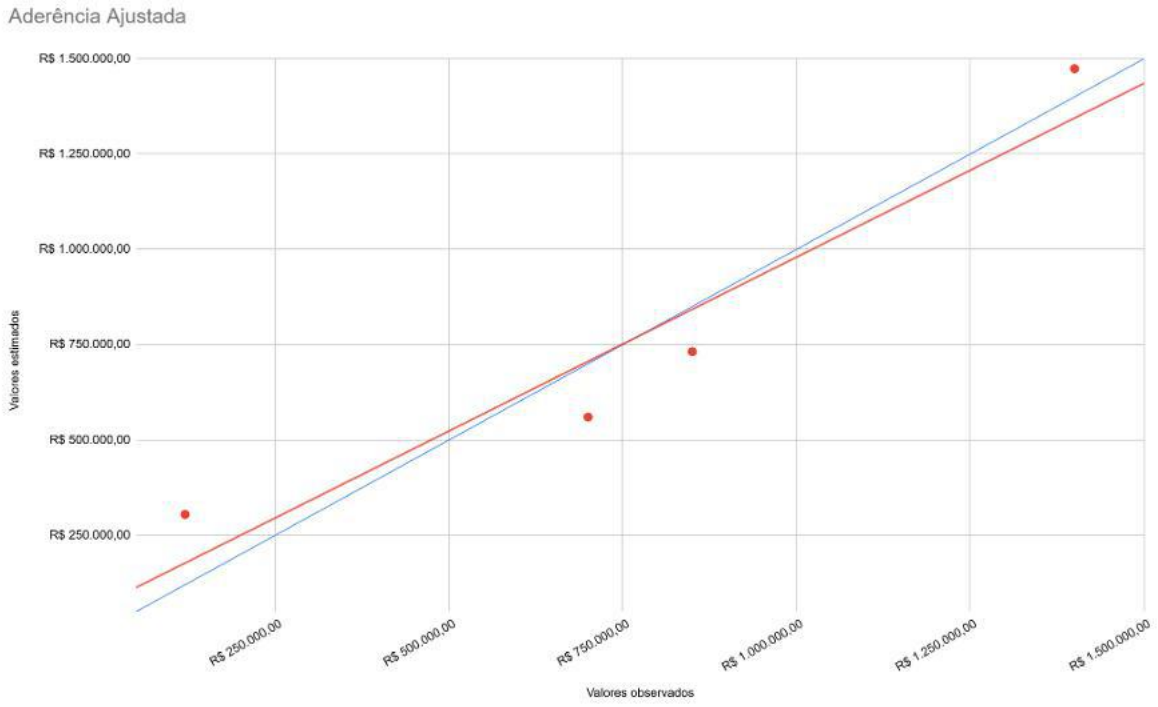
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:40:02 (IP: ***.936.888-**)

Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código L0LQ56UB.

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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):

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:40 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código L0LQ56UB.

R² = 0,9119; e **0,9549**

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **R² = 91,19%** e uma correlação **muito forte (|0,9|<R<|1,0|)** de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

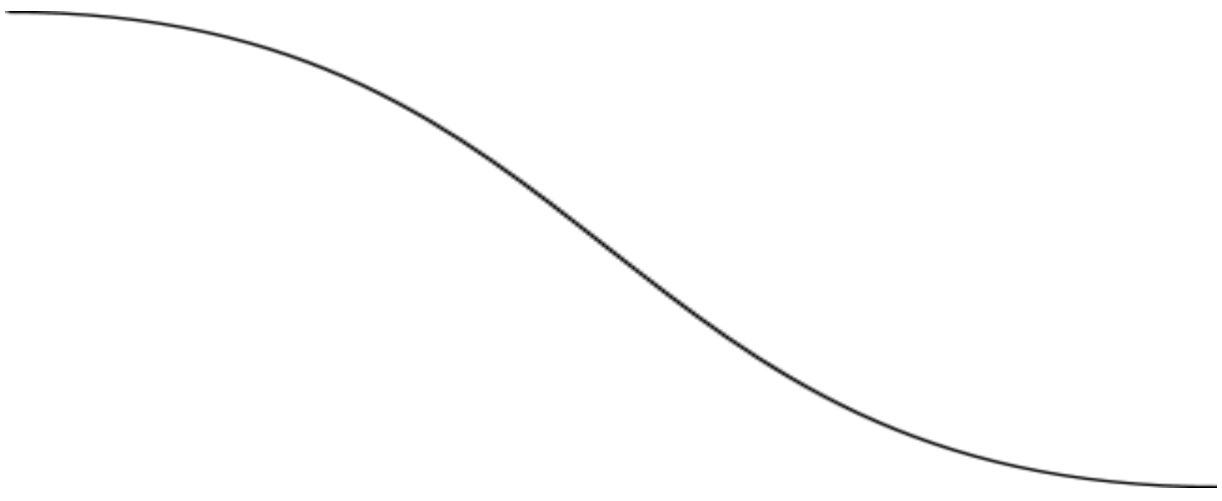
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R$ 913.229,41 (Novecentos e treze mil, duzentos e vinte e nove reais e quarenta e um centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **9.640,34 m²**, chegamos a um valor unitário de R$ 94,73 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 112.248 - 1º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **9.640,34 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R$ 94,73 / 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$ 913.229,41 (Novecentos e treze mil, duzentos e vinte e nove reais e quarenta e um centavos).**



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:40 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código L0LQ56UB.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código L0LQ56UB.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:40 (CPF: ***.936.888-**)

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:40 (CRF: P***.936.888-**)

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código L0LQ56UB.

Assinaturas do documento

"LA 329-2025 - M 112 248 - 1"

Código para verificação:**L0LQ56UB**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:55 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:47 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:54 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:22 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:40 CPF: ***.936.888-**

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 41751	DATA: 10 de agosto de 1 987	Ficha: -01-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uma área de terra em Piracicaba, destinada ao Sistema de Lazer do loteamento denominado "CHACARAS VENEZA" 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 à proprietária Ligia Teresinha Caldari Hyppolito; mede cento e quarenta e um metros e cinccenta 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, à Rua das Sesmarias nº 122. Piracicaba, 10 de agosto de 1 987. A escrevente autorizada, [illegible]. 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 desafetação e que a transação seja devidamente autorizada por lei. A Oficial, [illegible] Protocolado e Microfilmado sob nº 8243

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:42 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 27/11/2025 09:02:38

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 – Nº330/2025

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 DAS PRÍMULAS, Nº 0, SAO JORGE - PIRACICABA/SP - CEP: 13402-760**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA INSTITUCIONAL**. Possui

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1ZCZUDRY.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:42 CPF: ***.936.888-**

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1ZCZUDRY.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:42 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103

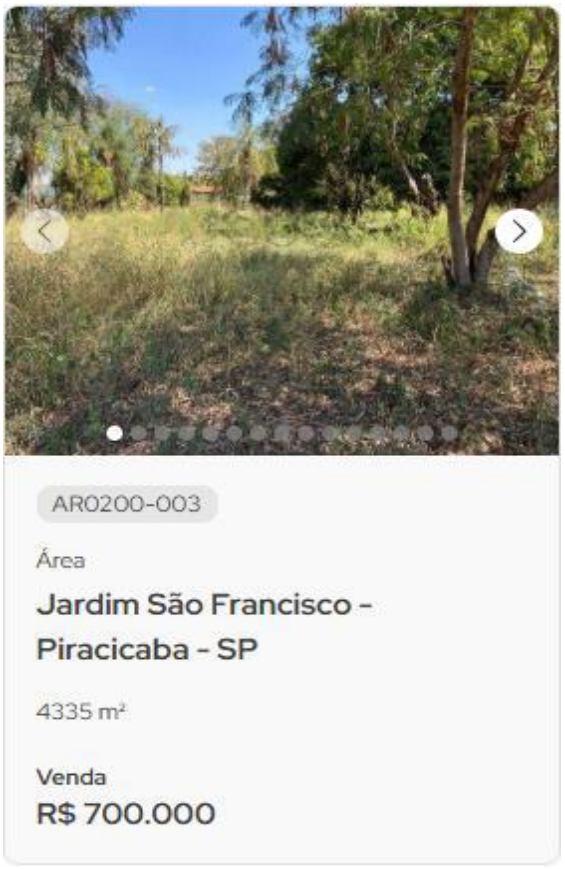
Amostra 02 em 15/10/2025



https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:42 CPF: ***.936.888-**
Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1ZCZUDRY.

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

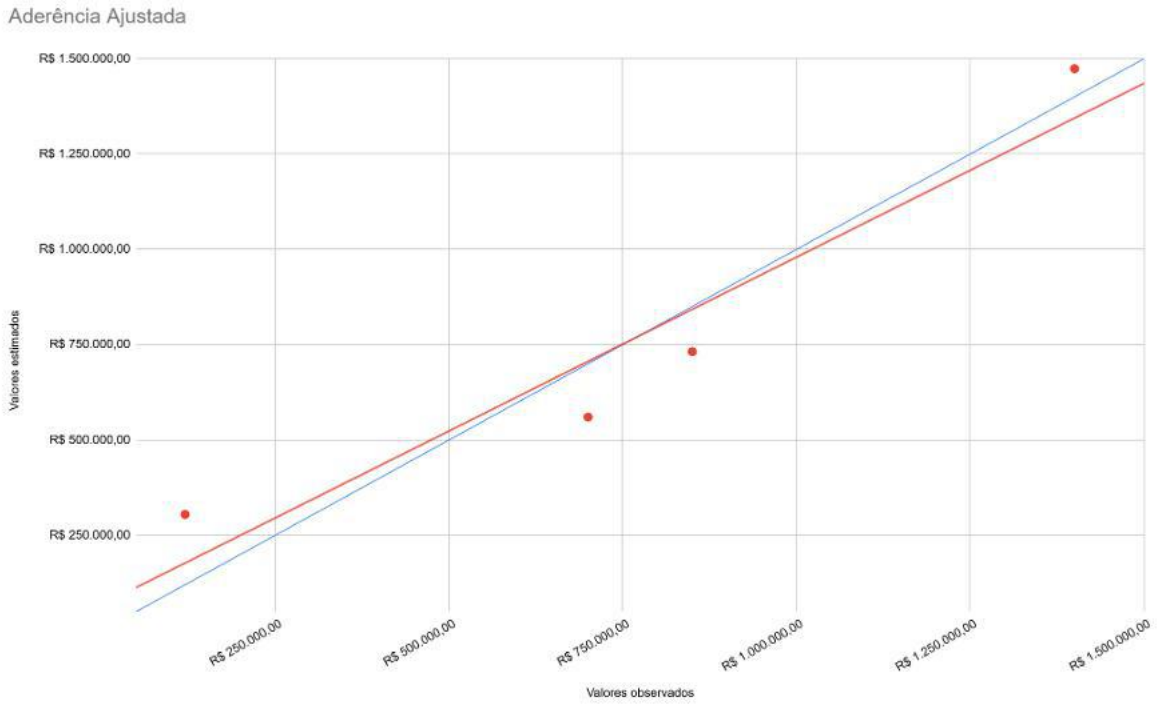
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:42 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1ZCZUDRY.

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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):

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:42 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1ZCZUDRY.

R² = 0,9119; e **0,9549**

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **R² = 91,19%** e uma correlação **muito forte (|0,9|<R<|1,0|)** de causa e efeito da variável preço e área no modelo.

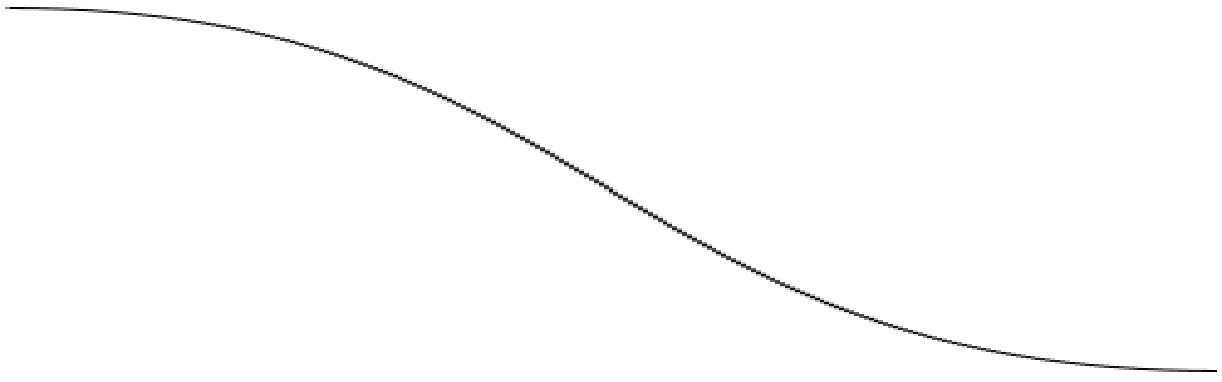
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:42 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1ZCZUDRY.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1ZCZUDRY.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:42 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:42 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 1ZCZUDRY.

Assinaturas do documento

"LA 330-2025 - M 41 751 - 2"

Código para verificação:**1ZCZUDRY**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:56 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:47 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:54 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:23 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:42 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 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 Custodio 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 Custodio Soares de Barros; desse ponto segue no azimute 56°53'23" a distância de seis metros e vinte e dois centímetros **(6,22 m)**, confrontando com a Rua José Custodio Soares de Barros; desse ponto segue no azimute 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 azimute 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 Equipamentc Comunitário, de propriedade do Município de Piracicaba; desse ponto segue no azimute 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 azimute 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 azimute 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.

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G.C.V. em 25/09/2026 14:46 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/*** DATA: 08/09/2025 09:13:51 - VALOR: R$ 13,53

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

LIVRO Nº 2 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. 2.233.

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) 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).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 13,53
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por G.C.V em 25/09/2026 14:46 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 08/09/2025 09:13:51 - VALOR: R$ 13,53

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

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código OKU45Y9J.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:46 CPF: ***.936.888-**

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código OKU45Y9J.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:46 CPF: ***.936.888-**

Amostras

Amostra 01 em 15/10/2025



https://www.geowi.com.br/imoveis?codigo=TE0103

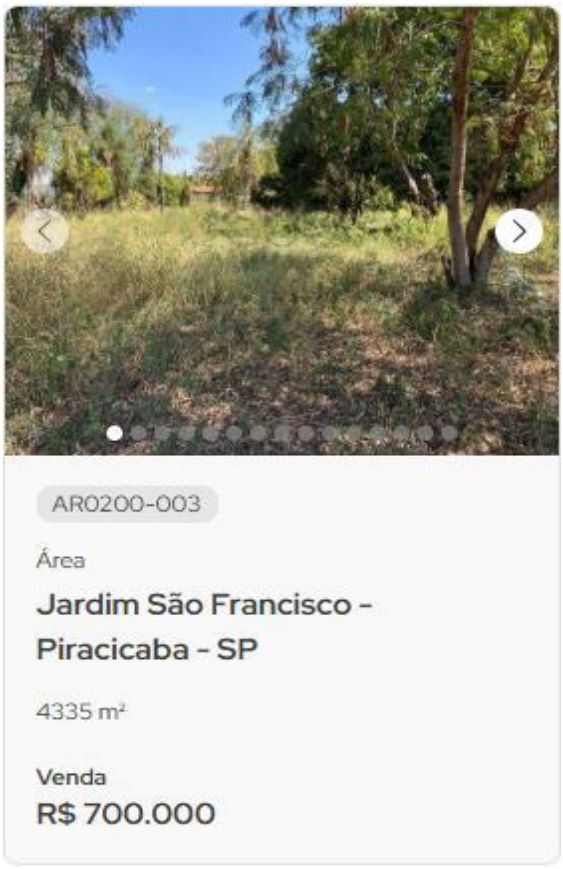
Amostra 02 em 15/10/2025



https://www.venezianoimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=AR0036

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:46 CPF: ***.936.888-**
Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código OKU45Y9J.

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

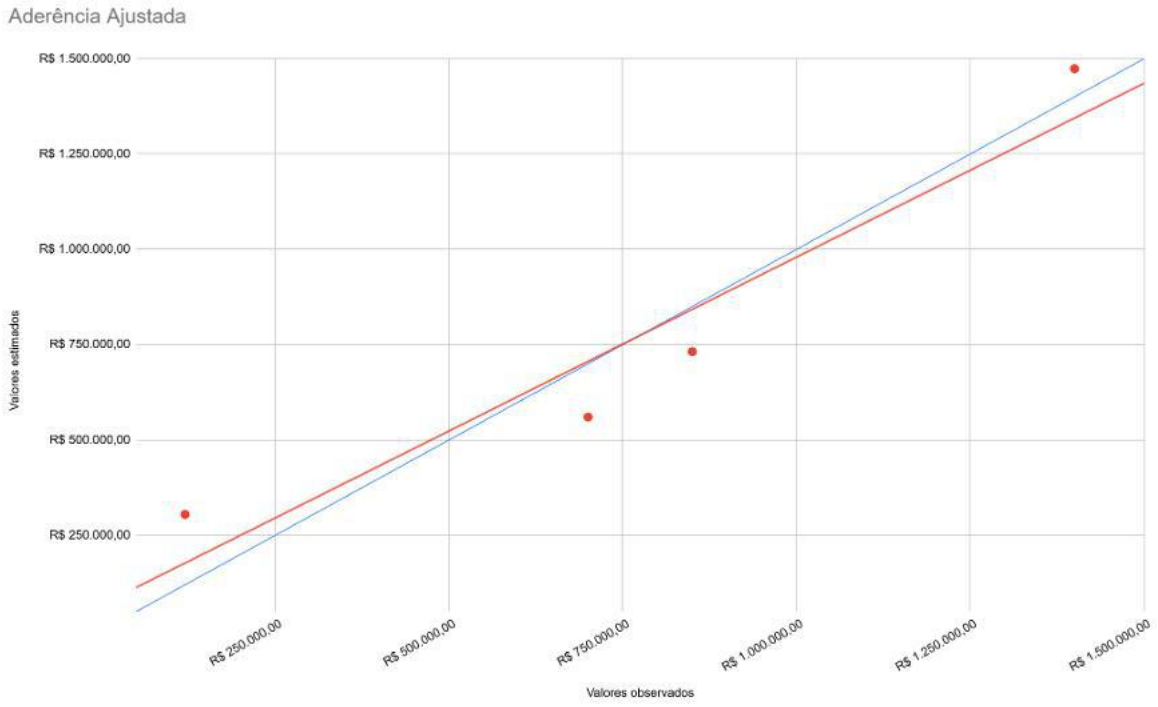
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:46 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código OKU45Y9J.

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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):

Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código OKU45Y9J.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:46 CPF: ***.936.888-**

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.

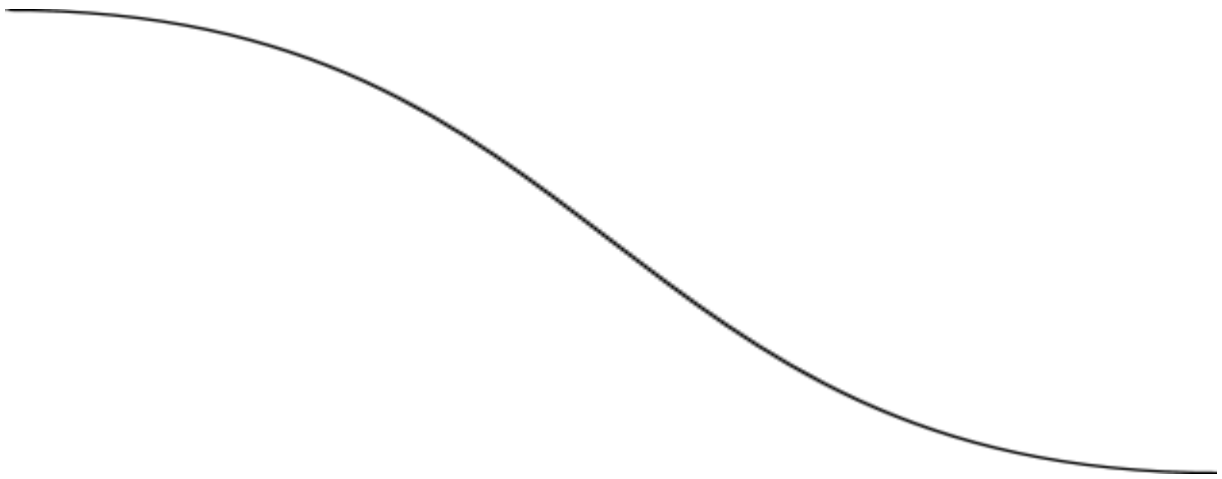
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

Aplicando o modelo linear de regressão à área matriculada, estima-se um valor de R$ 599.805,90 (Quinhentos e noventa e nove mil, oitocentos e cinco reais e noventa centavos), dividindo este valor pela área matriculada de **4.933,02 m²**, chegamos a um valor unitário de R$ 121,59 / m².

Resultado da avaliação

Segundo **matrícula 116.690 - 2º C.R.I** , a área a ser avaliada é de **4.933,02 m²**. Com valor de mercado da área por metro quadrado avaliado em **R$ 121,59 / 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$ 599.805,90 (Quinhentos e noventa e nove mil, oitocentos e cinco reais e noventa centavos).**



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:46 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código OKU45Y9J.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código OKU45Y9J.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:46 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:46 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código OKU45Y9J.

Assinaturas do documento

"LA 331-2025 - M 116 690 - 2"

Código para verificação:**OKU45Y9J**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:56 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:47 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:54 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:23 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:46 CPF: ***.936.888-**

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

LIVRO Nº 2 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.

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G C V em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/*** - DATA: 08/09/2025 09:16:15 - VALOR: R$ 13,53

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

LIVRO Nº 2 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) e o substituto do Oficial: _____ (Cristiano Garcia Castanheira).

Selo digital.1125163E10269868F3Q84018B.

AV-1: - **Protocolo nº. 269.868 de 31/08/2018.**

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G.C.V. em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 08/09/2025 09:16:15 - VALOR: R$ 13,53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 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) 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) e o substituto do Oficial: _____ (Cristiano Garcia Castanheira). Selo digital.1125163E10269868XER42V18P.

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G. C. V. em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/*** DATA: 08/09/2025 09:16:15 - VALOR: R$ 13,53

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

Pág. 1 de 9 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código LN1K1YJE.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**

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.

Pág. 2 de 9 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código LN1K1YJE.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**

- 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

Pág. 3 de 9 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código LN1K1YJE.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**

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:

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 9 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código LN1K1YJE.

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

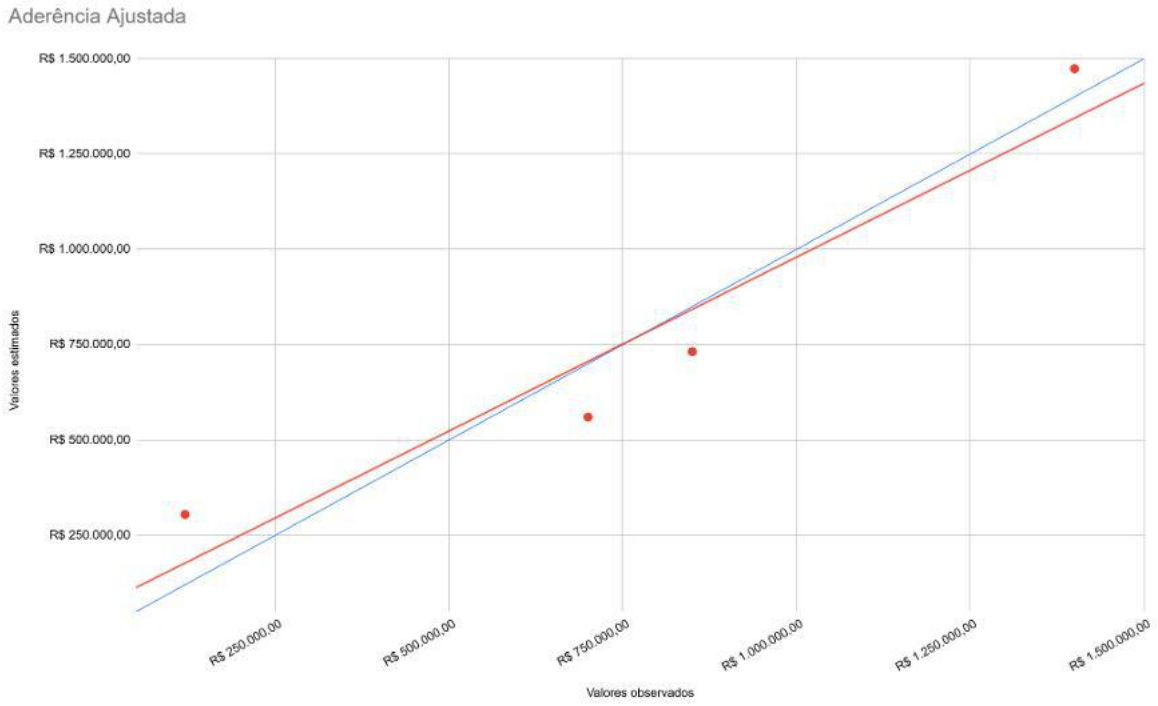
Tratamento dos dados e identificação do resultado

Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 9 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código LN1K1YJE.



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$ 1.163.412,85 (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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 9 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código LN1K1YJE.

Segundo **matrícula 124.479 - 2º C.R.I** , a área a ser avaliada é de 13.397,20 m². Porém á 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

Pág. 7 de 9 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código LN1K1YJE.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**

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

Pág. 8 de 9 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código LN1K1YJE.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**

Pág. 9 de 9 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código LN1K1YJE.

Assinaturas do documento

"LA 333-2025 - M 124 479 - 2"

Código para verificação:**LN1K1YJE**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:56 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:48 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:55 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:24 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:50 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 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 intersecção-PI da esquina mais próxima formada pela Rua 2 – Trecho 2 e a Rua 1 – Trecho 2, deste ponto segue em reta com azimute 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 azimute de **298°52'07"** numa extensão de **47,25 metros**, daí deflete à direita e segue em reta com azimute 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 azimute 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 azimute 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.

DIÁRIO OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 28/11/2025 15:43:33

CNM: 112516.2.0111984-88

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 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: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o 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 à **"Area Institucional 1"**, 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.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 28/11/2025 15:43:33

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 – Nº344/2025

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 GOVERNADOR VALADARES, Nº 0, NOVO HORIZONTE - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 3NTQXS5E.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 3NTQXS5E.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

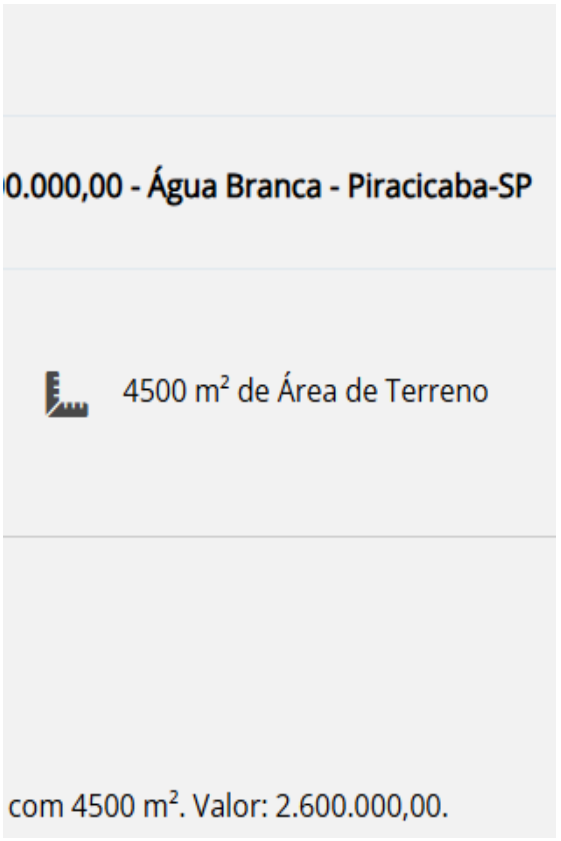
Amostras

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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 3NTQXS5E.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 16/10/2025



https://www.solucionegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campestre-piracicaba/72

Amostra 04 em 16/10/2025



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

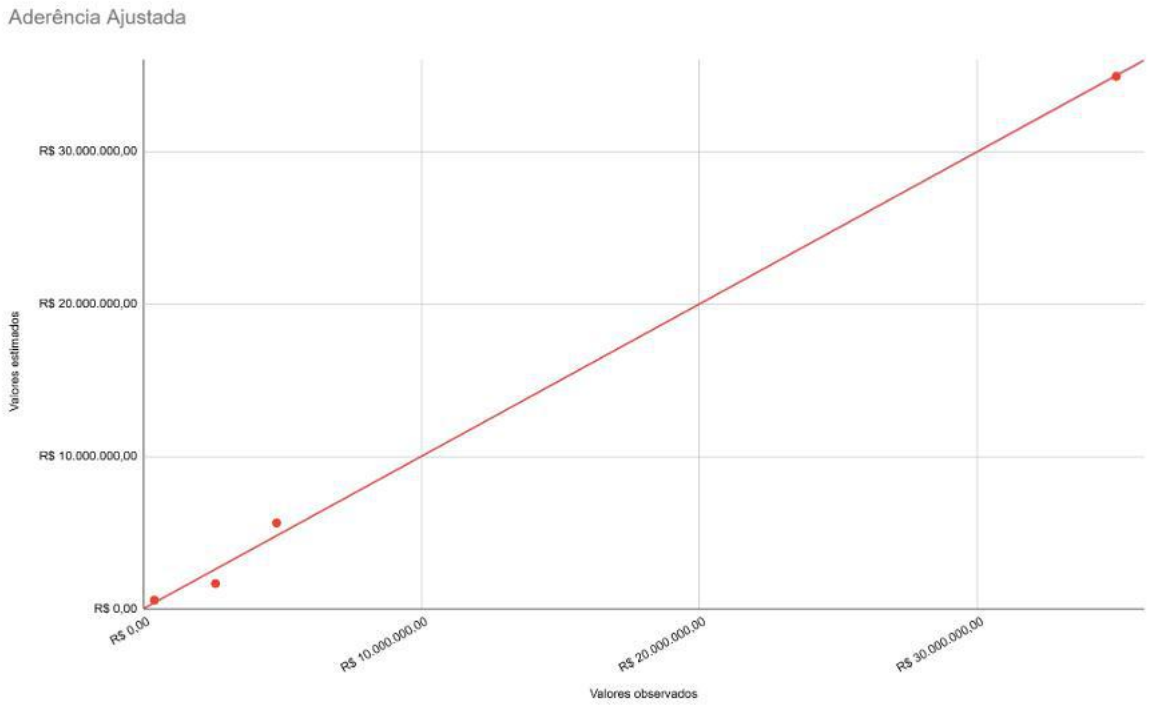
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 3NTQXS5E.

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 (Yest=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.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 3NTQXS5E.

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$ 3.023.702,15 (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).**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 3NTQXS5E.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 3NTQXS5E.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 3NTQXS5E.

Assinaturas do documento

"LA 344-2025 - M 111 984-2"

Código para verificação:**3NTQXS5E**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:58 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:51 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:48:40 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:27 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 intersecção-PI da esquina mais próxima formada pela Rua 2 – Trecho 2 e a Rua 1 – Trecho 2, deste ponto segue em reta com azimute de **290°37'22"** numa extensão de **115,54 metros**, confrontando a Área Institucional 1, daí deflete à direita e segue em reta com azimute de **27°26'06"** numa extensão de **62,66 metros**, daí deflete à direita e segue em reta com azimute de **110°37'22"** numa extensão de **59,93 metros**, daí deflete à esquerda e segue em reta com azimute 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 azimute 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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 28/11/2025 15:53:02

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 28/11/2025 15:53:02

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 – Nº345/2025

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 GOVERNADOR VALADARES, Nº 0, NOVO HORIZONTE - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 82FWFF4W.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 82FWFF4W.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

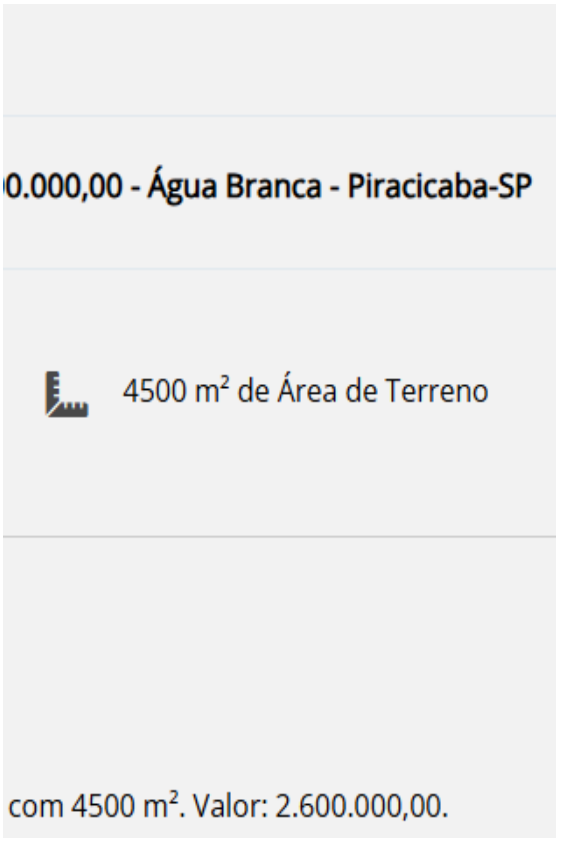
Amostras

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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 82FWFF4W.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 16/10/2025



https://www.solucionegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campestre-piracicaba/72

Amostra 04 em 16/10/2025



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

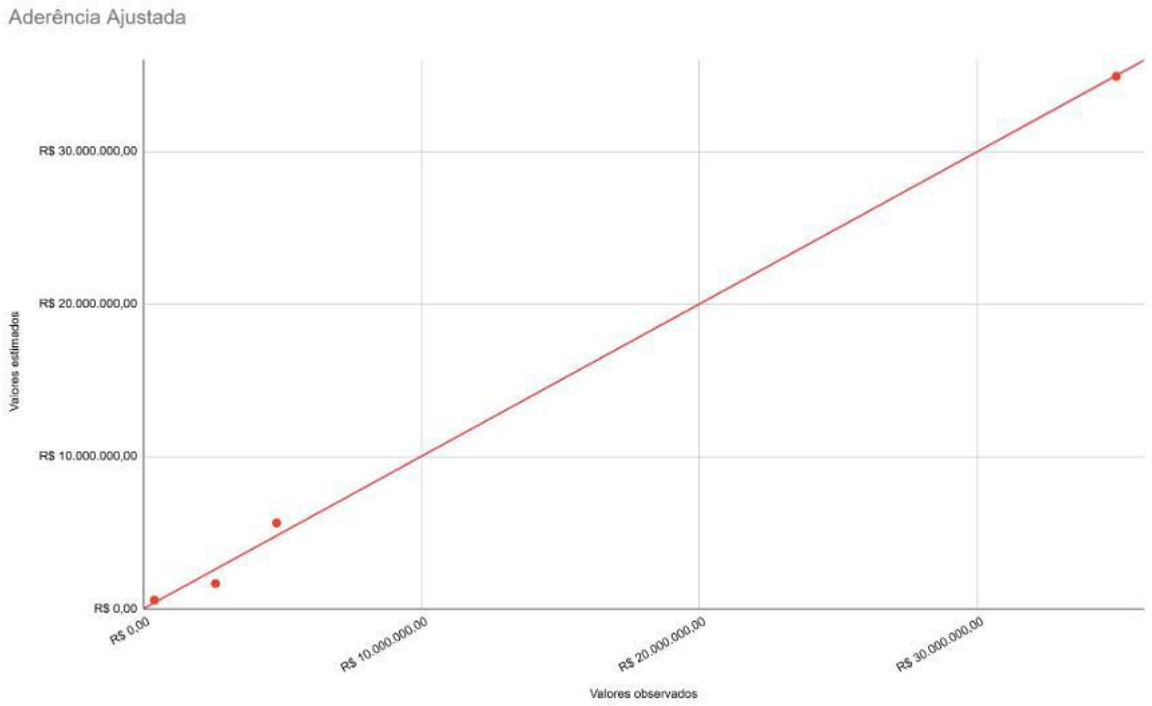
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 82FWFF4W.

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 (Yest=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.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 82FWFF4W.

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 **matrícula 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).**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 82FWFF4W.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 82FWFF4W.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 82FWFF4W.

Assinaturas do documento

"LA 345-2025 - M 111 985-2"

Código para verificação:**82FWFF4W**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:59 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:51 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:48:41 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:28 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:51 CPF: ***.936.888-**

CNM: 112516.2.0048429-51

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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, constituido 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 cincoenta 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 marco "3" com a propriedade de João Pereira Leite; deflete à direita e segue pelo - alinhamento do caminho de servidão, na extensão de cincoenta e sete metros e cincoenta 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 total 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 público 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 maido 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 LEITE 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 comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, inscritos no CPF: sob nº 051.228.808-91, domiciliados 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

cont. verso.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

DIÁRIO OFICIAL

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

Peça do processo/documento PMP-2026/18105 materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 27/11/2025 09:10:59

CNM: 112516.2.0048429-51
Página: 121

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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:n º 1.097.437-SP, e sua mulher MARIA JOSÈ 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 lei6 515/77, inscritos no CPF: sob nº 148.786.318.72, domiciliados em Piracicaba, na Rua Moraes Barros, 1789; MANOEL MARIA PEREIRA, industriário, 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, comerciário, 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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

MICROFILMAGEM Codificação:	Indexação:	Eliminação:

(cont. na FICHA 02)

DIÁRIO OFICIAL
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 27/11/2025 09:10:59

CNM: 112516.2.0048429-51

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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, . 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

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035 materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-** - ***...

SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 27/11/2025 09:10:59

CNM: 112516.2.0048429-51

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 Cecilia, 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, [illegible] Protocolado e Microfilmado sob nº 24108

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, [illegible] . . . .

AV-03 - Em 14 de setembro de 1.999 - CADASTRO - Procede-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:

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 27/11/2025 09:10:59

CNM: 112516.2.0048429-51

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 48429	DATA. 14 de setembro de 1 999	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, . 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 - eletricista, portador da CIRG. n.º 2.992.543-SSP/SP, e sua mulher AGNY 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 867.377.328-87, 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, Protocolado e Microfilmado sob n.º 61.981

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

DIÁRIO OFICIAL

(cont. no verso)

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 27/11/2025 09:10:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2º 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. 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, 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)

DIÁRIO OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-**

SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/*** DATA: 27/11/2025 09:10:59

CNM: 112516.2.0048429-51

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.036.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 27/11/2025 09:10:59

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 – Nº335/2025

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 YUKIE TAKAKI, Nº 0, ÁGUA BRANCA - PIRACICABA/SP - CEP: 13426-751**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA INSTITUCIONAL**. Possui

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RJJ8T9GP.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-**

2.028,28 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: 48.429 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.04.0015.0649.0000 ; **I.C. reduzido:** 1600473

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.**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-**
Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RJJ8T9GP.

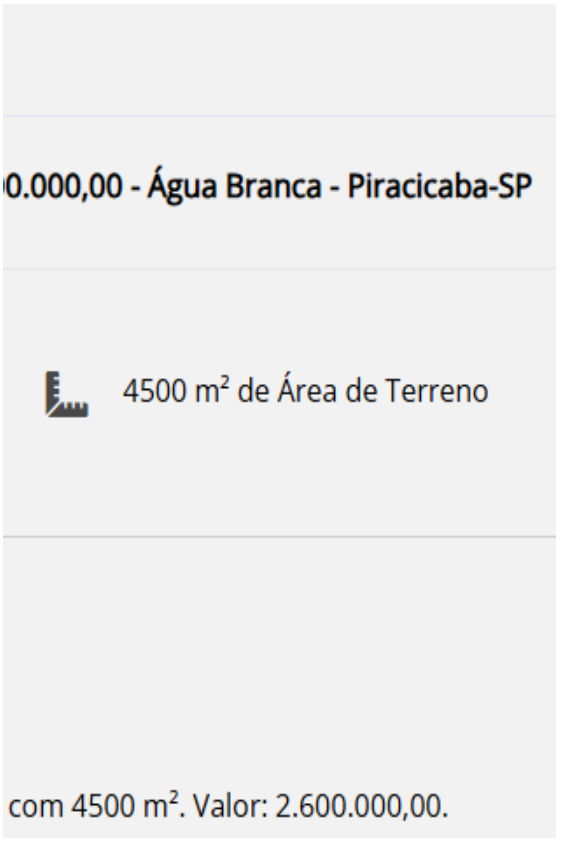
Amostras

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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RJ8T9GP.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 16/10/2025



https://www.solucionegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campestre-piracicaba/72

Amostra 04 em 16/10/2025



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

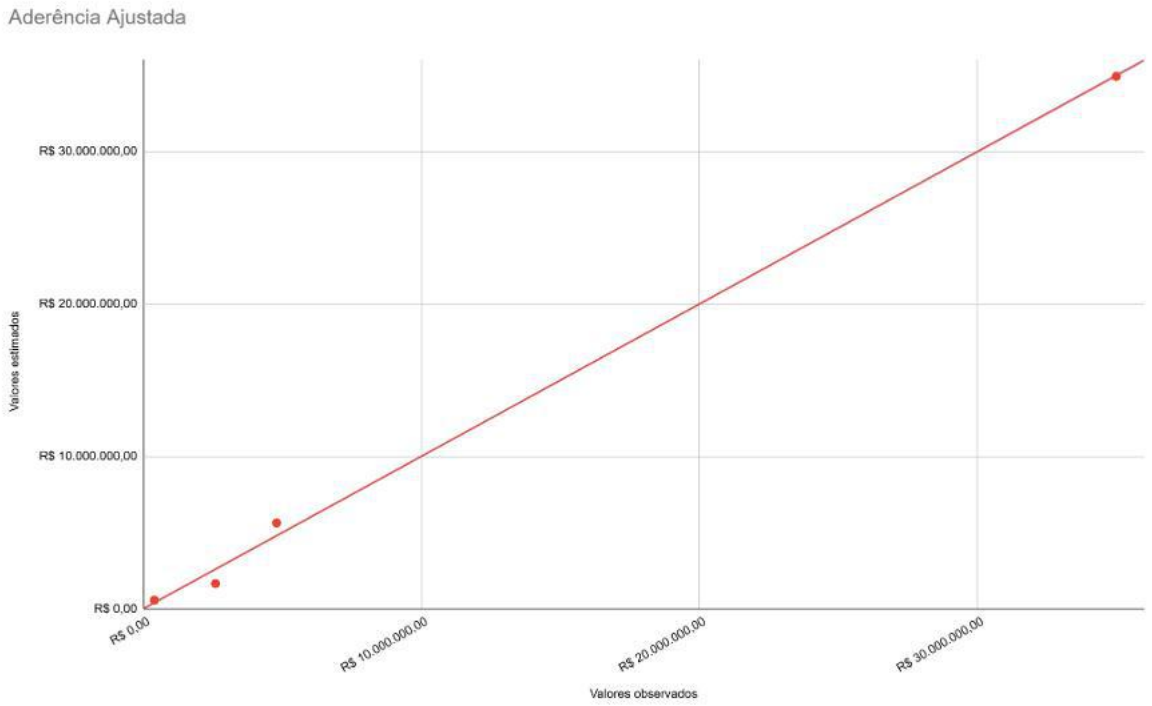
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RJ8T9GP.

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 (Yest=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.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RJJ8T9GP.

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 **matrícula 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).**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RJ8T9GP.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RJ8T9GP.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código RJJ8T9GP.

Assinaturas do documento

"LA 335-2025 - M 48 429 - 2"

Código para verificação:**RJJ8T9GP**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:57 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:48 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:56 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:24 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:54 CPF: ***.936.888-**

CNM: 112516.2.0085424-34

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 cinqüenta 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.

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
ridigital

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:56 CPF: ***.006.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.410.380/**** DATA: 28/11/2025 09:12:48

CNM: 112516.2.0085424-34

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 Paço 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: (Sônia Maria Herling Lambertucci) e (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: (Sônia Maria Herling Lambertucci) e (Elza Léa Arietti).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Cartórios de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:56 CPF: ***.006.888-**

SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 28/11/2025 09:12:48

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**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5V6L53D3.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:56 CPF: ***.936.888-**

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.**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:56 CPF: ***.936.888-**
Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5V6L53D3.

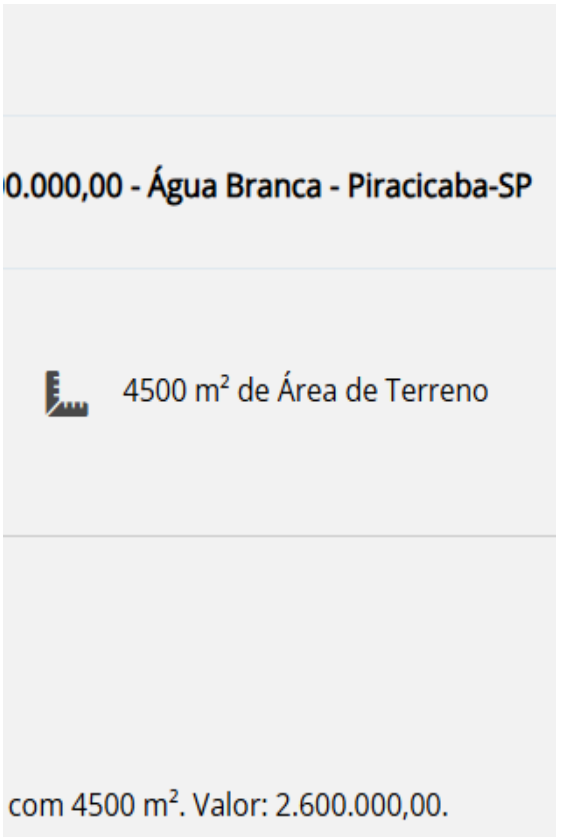
Amostras

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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5V6L53D3.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:56 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 16/10/2025



https://www.solucionegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campestre-piracicaba/72

Amostra 04 em 16/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:56 CPF: ***.936.888-**

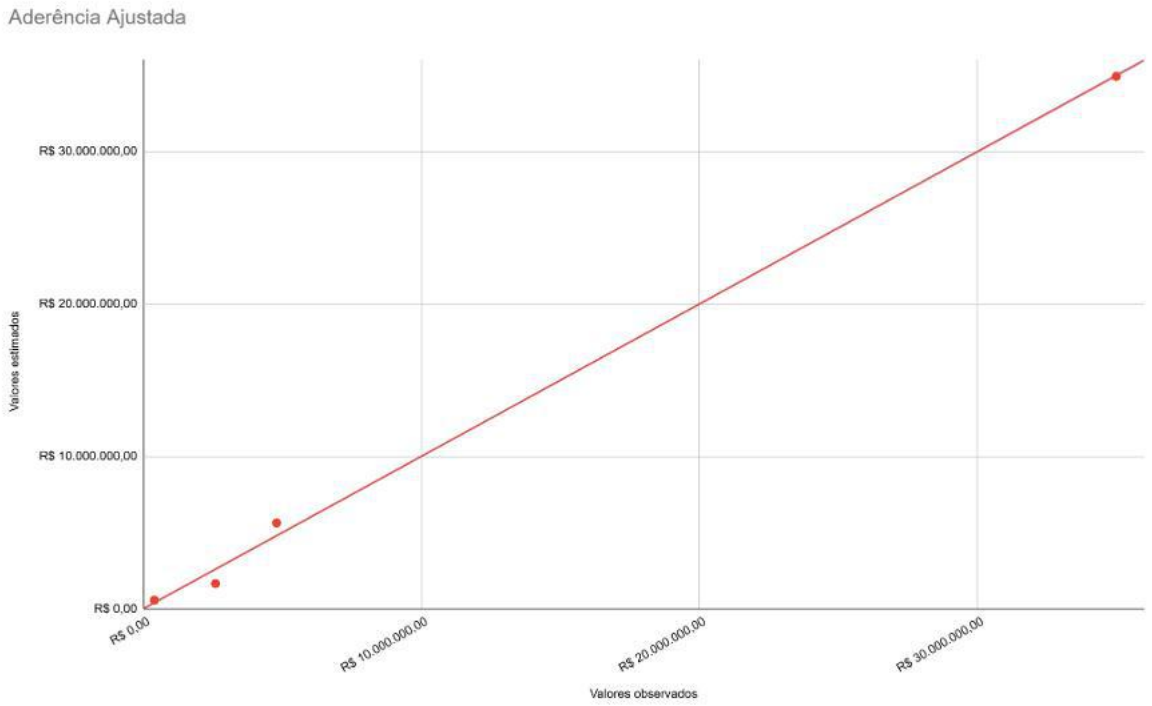
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5V6L53D3.

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 (Yest=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.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:56 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5V6L53D3.

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$ 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:56 CPF: ***.936.888-**

Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5V6L53D3.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5V6L53D3.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:56 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:56 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE, MAURICIO AKIRA SANTANA, LAURA ODORISI PAVAN, VALTER LAVANDOSQUE.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 5V6L53D3.

Assinaturas do documento

"LA 337-2025 - M 85.424-2(1)"

Código para verificação:**5V6L53D3**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em24/09/2026 às 09:40:38 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

LAURA ODORISI PAVAN (CPF: ***.686.518-**)em24/09/2026 às 09:37:05 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em23/07/2025 - 14:53:57e válido até23/07/2028 - 14:53:57.
(Assinatura do Sistema)

MAURICIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em24/09/2026 às 09:23:42 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em15/12/2025 - 11:21:27e válido até14/12/2028 - 11:21:27.
(Assinatura do Sistema)

JULIA GABRIELE BARROS DE ANDRADE (CPF: ***.074.558-**)em24/09/2026 às 09:15:14 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em23/07/2025 - 14:56:56e válido até23/07/2028 - 14:56:56.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em23/09/2026 às 17:01:42 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:56 CPF: ***.936.888-**

CNM: 132516.2.087254-73

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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°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°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°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.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

DIÁRIO OFICIAL

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:57 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 28/11/2025 15:00:06

CNM: 162516.2.0087254-73

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 87.254	DATA: 19/08/2008	Ficha: 01V (verso)

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:57 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 28/11/2025 15:00:06

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 – Nº338/2025

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 GLADYS APPARECIDA PIFFER M. DO AMARAL , Nº 0, ÁGUA BRANCA - PIRACICABA/SP - CEP: 13425-019**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código AI755YOW.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:57 CPF: ***.936.888-**

INSTITUCIONAL. Possui **6.687,47 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: 87.254 - 2º C.R.I

Inscrição Cadastral: 01.23.0077.0088.0000 ; **I.C. reduzido:** 1550469

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código AI755YOW.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:57 CPF: ***.936.888-**

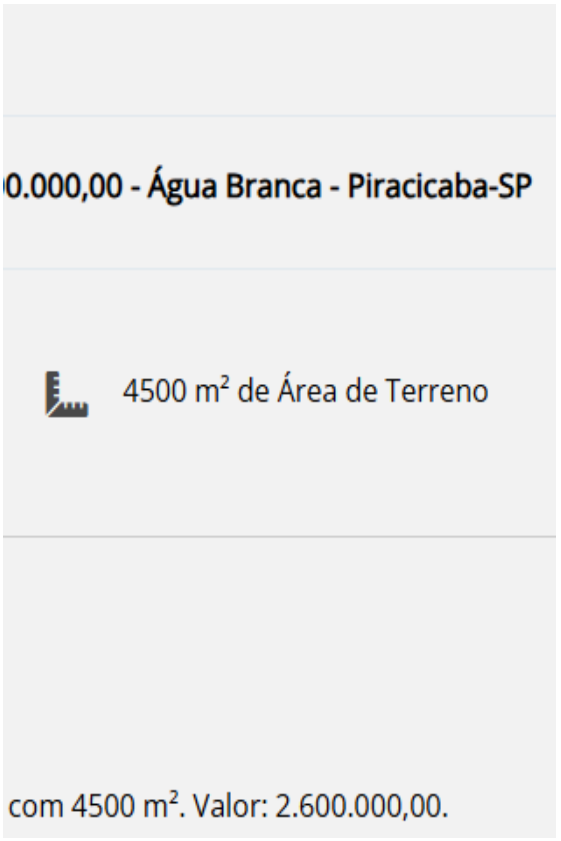
Amostras

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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código AI755YOW.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:57 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 16/10/2025



https://www.solucionegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campestre-piracicaba/72

Amostra 04 em 16/10/2025



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

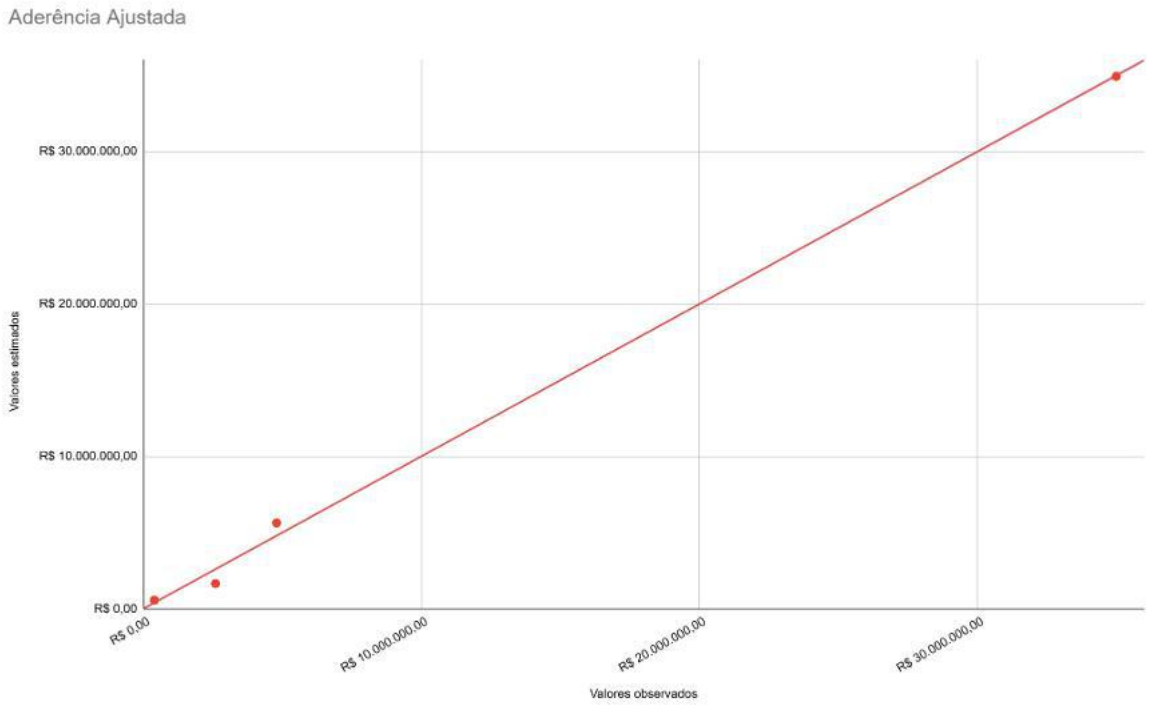
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código AI755YOW.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:57 CPF: [illegible]

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 (Yest=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.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:57 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código AI755YOW.

Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R²) e correlação (R):

R² = 0,9980; e **0,9990**

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **R² = 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).**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:57 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código AI755YOW.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código AI755YOW.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:57, CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:57 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código A1755YOW.

Assinaturas do documento

"LA 338-2025 - M 87 254-2"

Código para verificação:**AI755YOW**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:57 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:49 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:57 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:26 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:57 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
CNM: 112516.2.0090398-50

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°.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°. 46.341.038/0001-29, com sede no paço municipal, na Rua Capitão Antonio Correa Barbosa n°. 2.233.

CONTRIBUINTE: Setor 04, quadra 0226, lote 0900, sub-lote 0000, CPD n°. 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: _____ (Sônia Maria Herling Lambertucci) e _____ (Elza Léa Arietti).

Continua no verso.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 13,53
www.registradores.org.br
Peça do processo/documento PMP-2026/181035 materializada por G.C.V em 25/09/2026 14:58 CPF: ***.936.888-** -
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** - DATA: 08/09/2025 08:16:53 - VALOR: R$ 13,53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 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).

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G.C.V. em 25/09/2026 14:58 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 08/09/2025 08:16:53 - VALOR: R$ 13,53

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 – Nº339/2025

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 MÁRIO SÉRGIO BALTIERI, Nº 0, ÁGUA BRANCA - PIRACICABA/SP - CEP: 13426-391**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA INSTITUCIONAL**. Possui

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HPGF7VE1.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:58 CPF: ***.936.888-**

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HPGF7VE1.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:58 CPF: ***.936.888-**

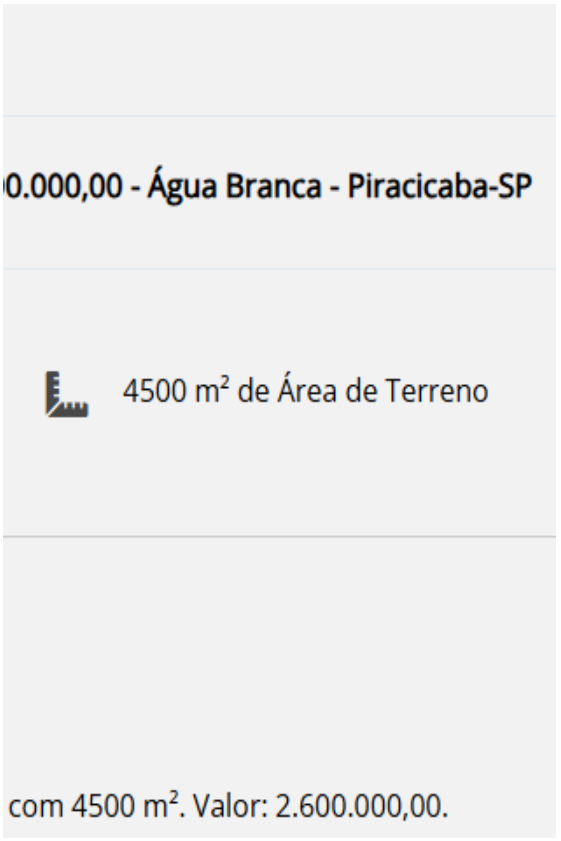
Amostras

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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HPGF7VE1.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:58 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 16/10/2025



https://www.solucionegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campestre-piracicaba/72

Amostra 04 em 16/10/2025



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

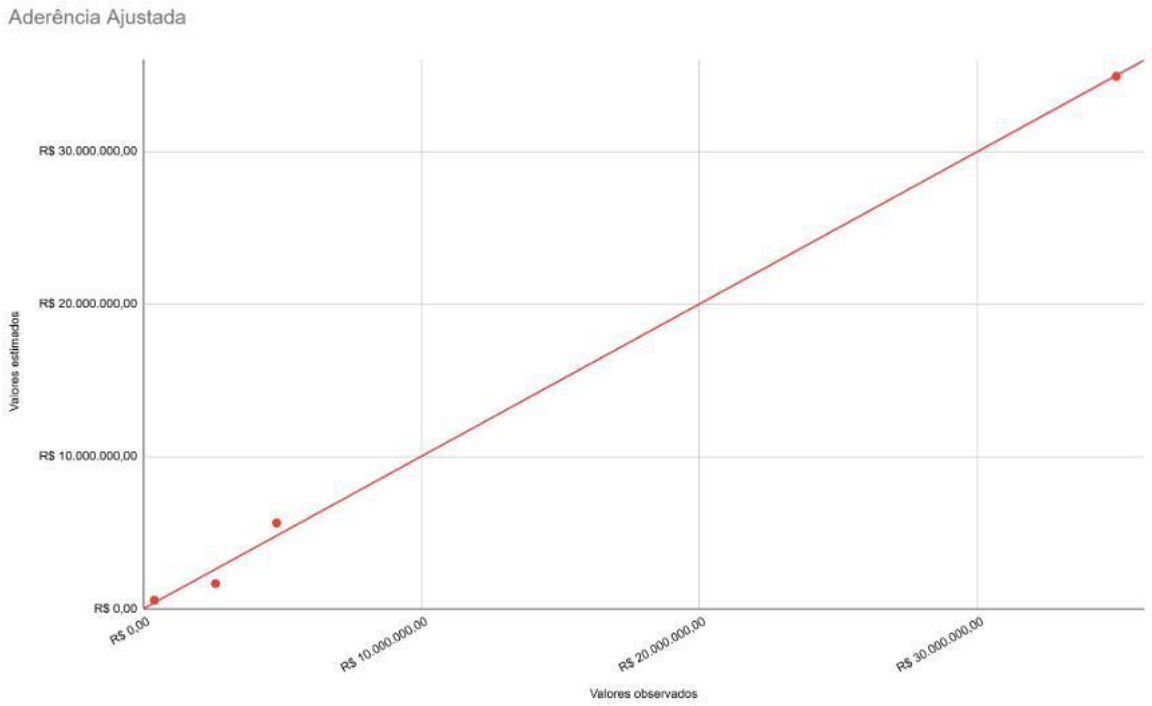
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:58 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HPGF7VE1.

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 (Yest=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.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:58 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HPGF7VE1.

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 **matrícula 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).**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:58 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HPGF7VE1.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HPGF7VE1.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:58 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:58 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código HPGF7VE1.

Assinaturas do documento

"LA 339-2025 - M 90 398-2"

Código para verificação:**HPGF7VE1**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:57 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:49 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:57 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:26 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:58 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 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.**

Continua no verso.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:59 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 28/11/2025 15:16:33

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 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: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do oficial: _____ (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: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do oficial: _____ (Lucas Daniel Denardi).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:59 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 28/11/2025 15:16:33

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 – Nº340/2025

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 JUDITE SANTOS COELHO, Nº 0, ÁGUA BRANCA - PIRACICABA/SP - CEP: 13425-230**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA INSTITUCIONAL**. Possui

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IY9OVXY3.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:59 CPF: ***.936.888-**

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IY9OVXY3.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:59 CPF: ***.936.888-**

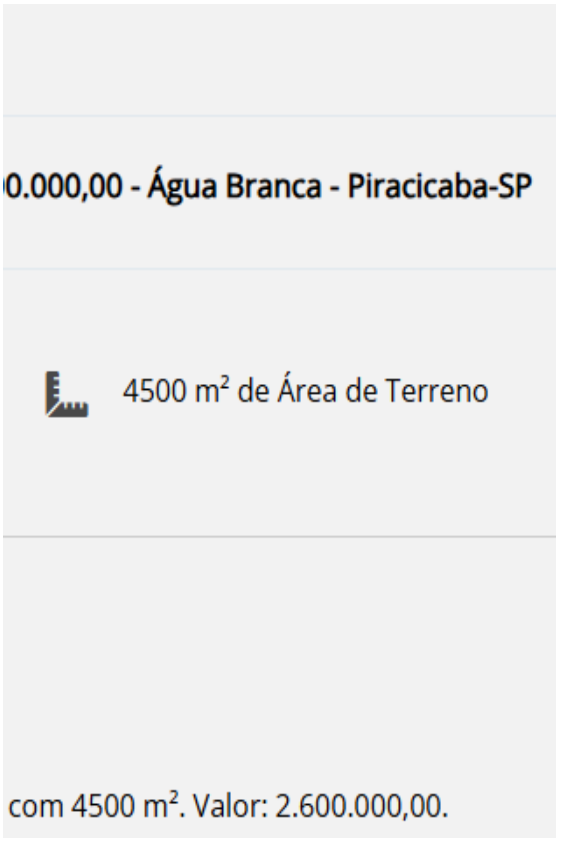
Amostras

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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IY9OVXY3.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:59 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 16/10/2025



https://www.solucionegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campestre-piracicaba/72

Amostra 04 em 16/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:59 CPF: ***.936.888-**

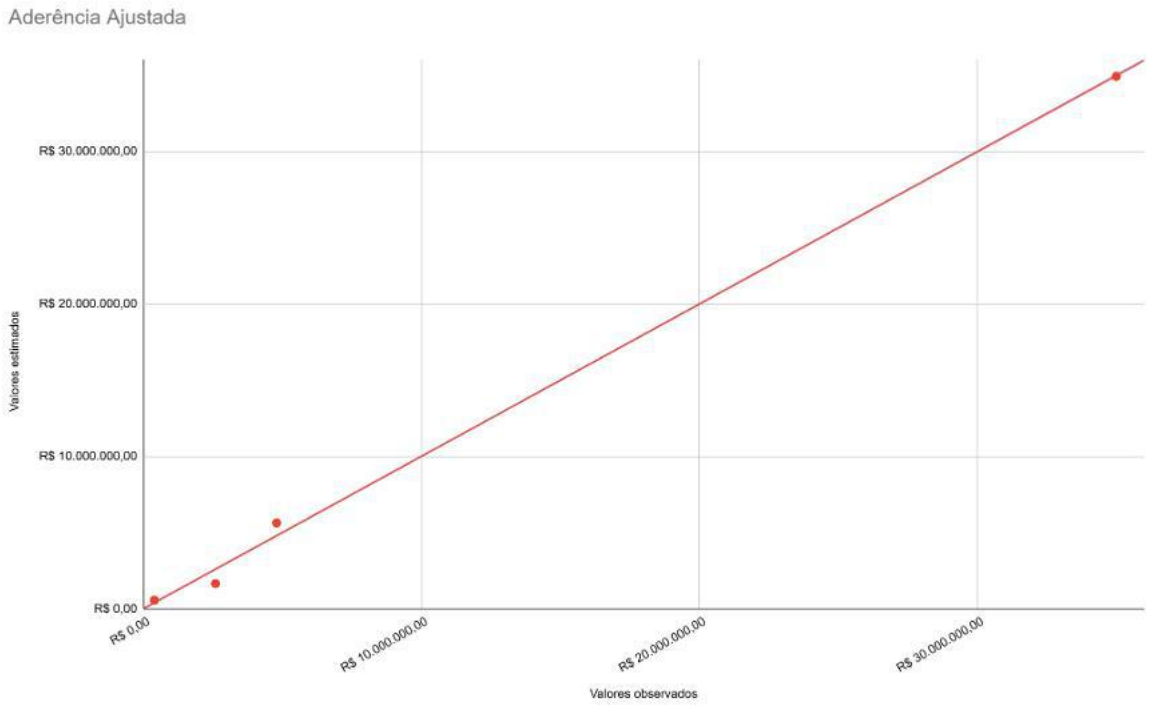
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IY9OVXY3.

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 (Yest=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.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:59 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IY9OVXY3.

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$ 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).**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:59 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IY9OVXY3.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IY9OVXY3.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:59 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 14:59 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código IY9OVXY3.

Assinaturas do documento

"LA 340-2025 - M 105 105-2"

Código para verificação:**IY9OVXY3**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:58 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:49 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:47:58 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:26 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 14:59 CPF: ***.936.888-**

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 azimute 73°16'04", cinqüenta metros e vinte e nove centímetros **(50,29 m)** e confronta com propriedade de Daniel Roberto Canale; deflete à direita e segue, no azimute 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 azimute 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 azimute 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 azimute 343°20'28", 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) e (Sônia Maria Herling Lambertucci).

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035 materializada por G.C.V em 25/09/2026 15:00 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 08/09/2025 08:56:04 - VALOR: R$ 13,53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
CNM: 112516.2.0084407-78

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 84.407	DATA: 29/05/2007	Ficha: 01V (verso)

Av-1/84407: Protocolo nº. 118.734 de 18/04/2007.
AFETAÇÃO: 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) e (Sônia Maria Herling Lambertucci).

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

Peça do processo 6010/2026/PMP-2026/[illegible] acessada pelo GCVweb em 08/09/2025 [illegible]
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 08/09/2025 08:56:04 - VALOR: R$ 13,53

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 – Nº342/2025

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 BENTO ROMÃO, Nº 0, CAMPESTRE - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA INSTITUCIONAL**. Possui

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B8OW7XEB.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:00 CPF: ***.936.888-**

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B8OW7XEB.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:00 CPF: ***.936.888-**

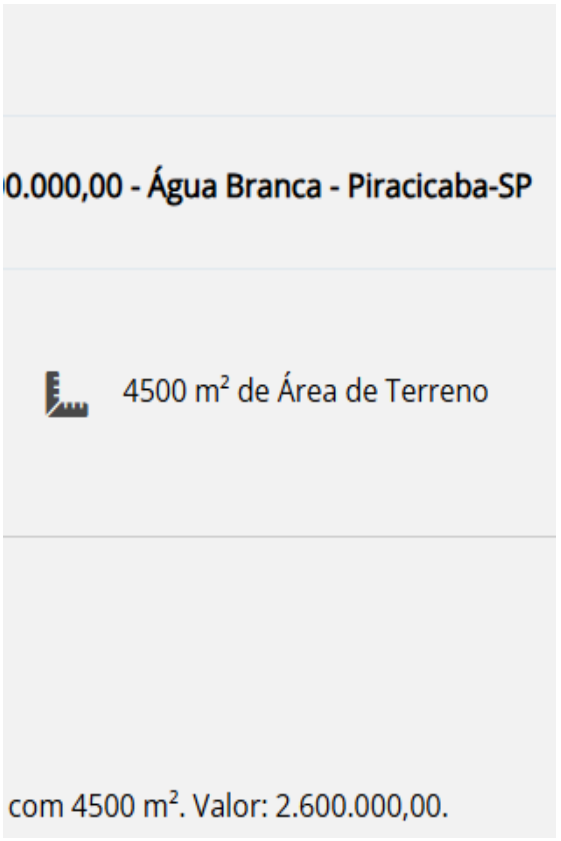
Amostras

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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B8OW7XEB.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:00 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 16/10/2025



https://www.solucionegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campestre-piracicaba/72

Amostra 04 em 16/10/2025



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

Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B8OW7XEB.

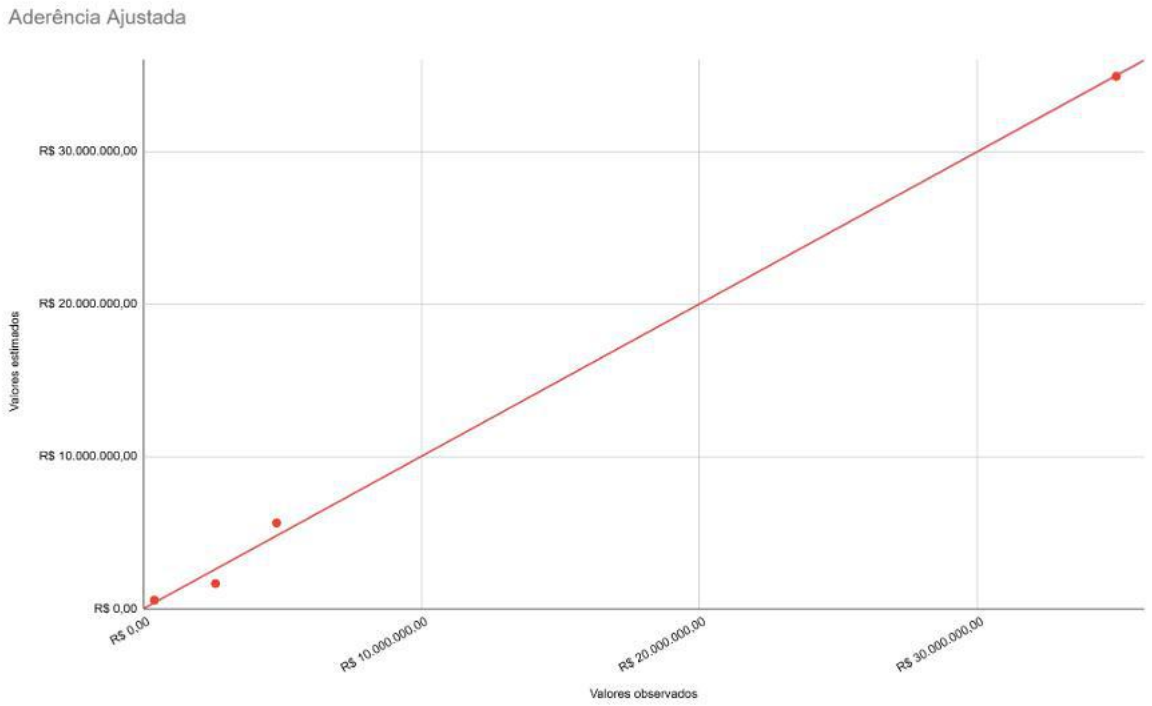
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:00 CPF: ***.936.888-**

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 (Yest=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.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:00 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B8OW7XEB.

Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R²) e correlação (R):

R² = 0,9980; e **0,9990**

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **R² = 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 **matrícula 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).**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:00 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B8OW7XEB.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B8OW7XEB.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:00 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:00 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código B8OW7XEB.

Assinaturas do documento

"LA 342-2025 - M 84 407-2"

Código para verificação:**B8OW7XEB**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:58 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:50 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:48:39 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:27 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 15:00 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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 Jose 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°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°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°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°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.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um Lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:01 CPF: ***.936.888-**

SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 28/11/2025 16:01:56

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 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) e o substituto do oficial: _____ (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) e o substituto do oficial: _____ (Cristiano Garcia Castanheira).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

DIÁRIO OFICIAL

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:01 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 28/11/2025 16:01:56

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 – Nº346/2025

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 1.100,00 m² de área ocupada por reservatórios de água.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9VGG9B10.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:01 (CPF: ***.936.888-**)

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.

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9VGG9B10.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:01 (CPF: ***.936.888-**)

- Preços praticados: Faixa de valores por metro quadrado

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

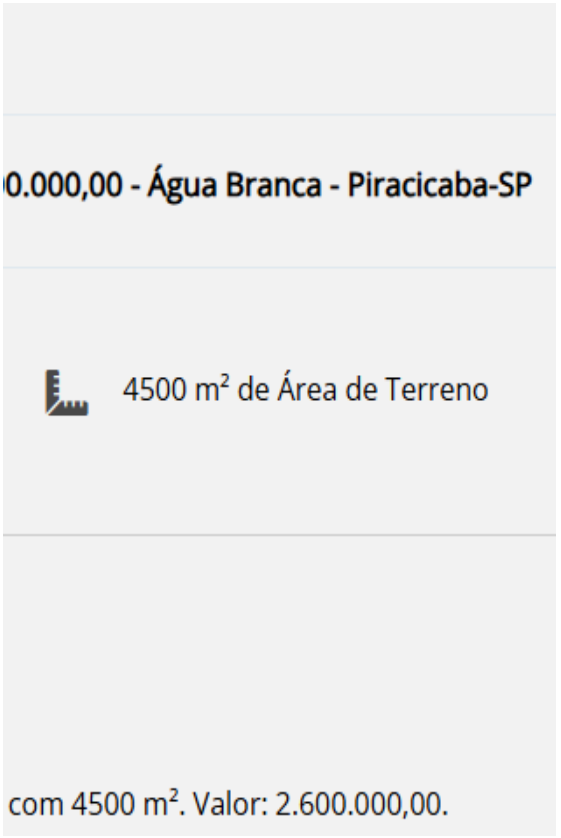
Amostras

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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9VGG9B10.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:01:12 CPF: ***.936.888-**

https://www.solucionegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campestre-piracicaba/72

Amostra 04 em 16/10/2025



Amostra 03 em 16/10/2025



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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:01:12 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9VGG9B10.

- Oferta e demanda no mercado local
- Preço por metro quadrado

Tratamento dos dados e identificação do resultado

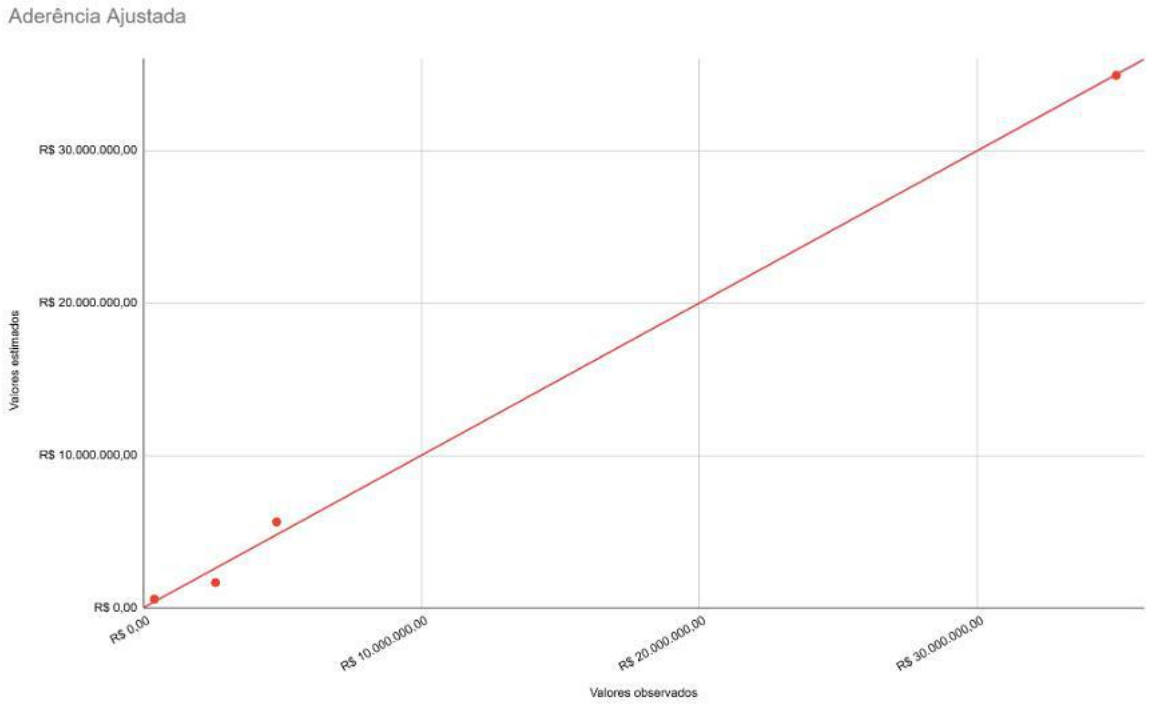
Ajustando os valores das amostras com o coeficiente de redução obtido e aplicado à expressão de modelo linear de regressão (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

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.

Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9VGG9B10.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:01 (CPF: ***.936.888-**)



Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R²) e correlação (R):

R² = 0,9980; e **0,9990**

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **R² = 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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:01:12 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9VGG9B10.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:01:12 CPF: ***.936.888-**
Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9VGG9B10.

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:01 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código 9VGG9B10.

Assinaturas do documento

"LA 346-2025 - M 113 740-2"

Código para verificação:**9VGG9B10**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:16:59 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:18:51 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:48:41 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:28 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 15:01 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 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 dezoito 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.

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G. C. V. em 25/09/2026 15:02 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/*** - DATA: 08/09/2025 09:38:47 - VALOR: R$ 13,53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 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: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do oficial: _____ (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: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini).

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

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por G.C.V. em 25/09/2026 15:02 CPF: ***.936.888-** SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 08/09/2025 09:38:47 - VALOR: R$ 13,53

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 – Nº347/2025

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 **ESTRADA FRANCISCO FILLET, Nº 0, CAMPESTRE - PIRACICABA/SP - CEP: 13401-785**, sendo caracterizado como **TERRENO URBANIZADO DESTINADO A ÁREA INSTITUCIONAL**. Possui

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ILS8WOIE.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:02 CPF: ***.936.888-**

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ILS8WOIE.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:02 CPF: ***.936.888-**

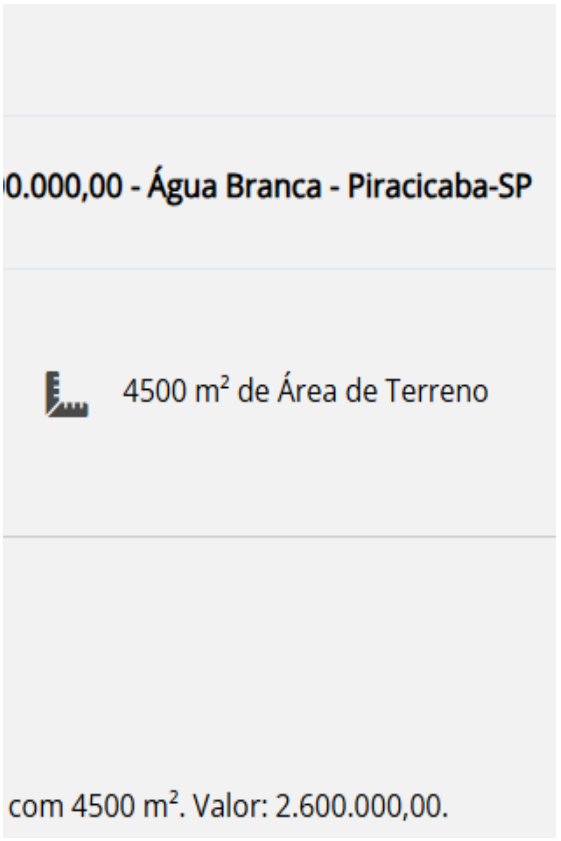
Amostras

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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ILS8WOIE.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:02 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 16/10/2025



https://www.solucionegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campestre-piracicaba/72

Amostra 04 em 16/10/2025



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

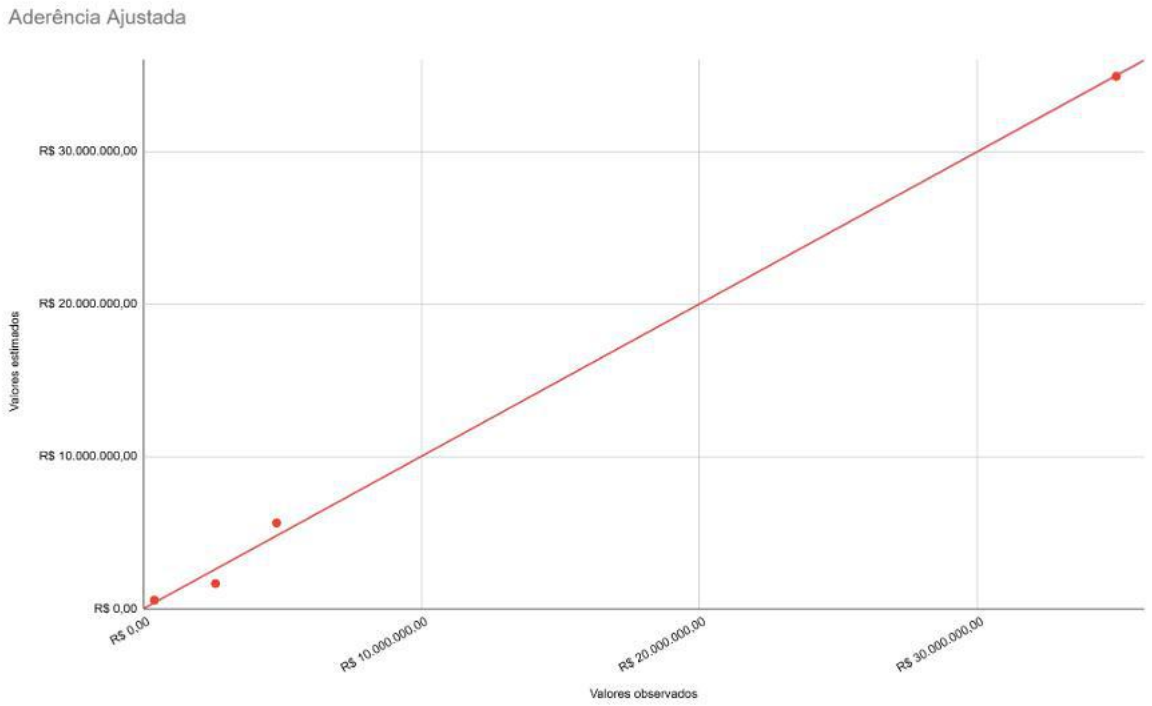
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:02 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ILS8WOIE.

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 (Yest=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.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:02 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ILS8WOIE.

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 **matrícula 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).**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:02 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ILS8WOIE.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ILS8WOIE.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:02 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:02 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código ILS8WOIE.

Assinaturas do documento

"LA 347-2025 - M 114 246-2"

Código para verificação:**ILS8WOIE**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:17:00 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:20:09 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:48:41 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:28 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 15:02 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
CNM: 112516.2.0119295-77

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

LIVRO Nº 2 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 azimute 71°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 azimute 341°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°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 azimute 162°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 azimute 251°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 azimute 341°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.

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

Peça do processo/documento PMP-2026/181035 materializada por G.C.V em 25/09/2026 15:03 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380*** DATA: 08/09/2025 09:41:13 - VALOR: R$ 13,53

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 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) e o substituto do Oficial: _____ (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 **Área Institucional** do loteamento denominado **"Residencial Ágape"**. Piracicaba/SP, 02 de agosto de 2017. A escrevente autorizada responsável: _____ (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: _____ (Cristiano Garcia Castanheira).

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

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G. C. V. em 25/09/2026 15:03 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380/**** DATA: 08/09/2025 09:41:13 - VALOR: R$ 13,53

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**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código REW6DTJR.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:03 CPF: ***.936.888-**

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.**

Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código REW6DTJR.
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:03 CPF: ***.936.888-**

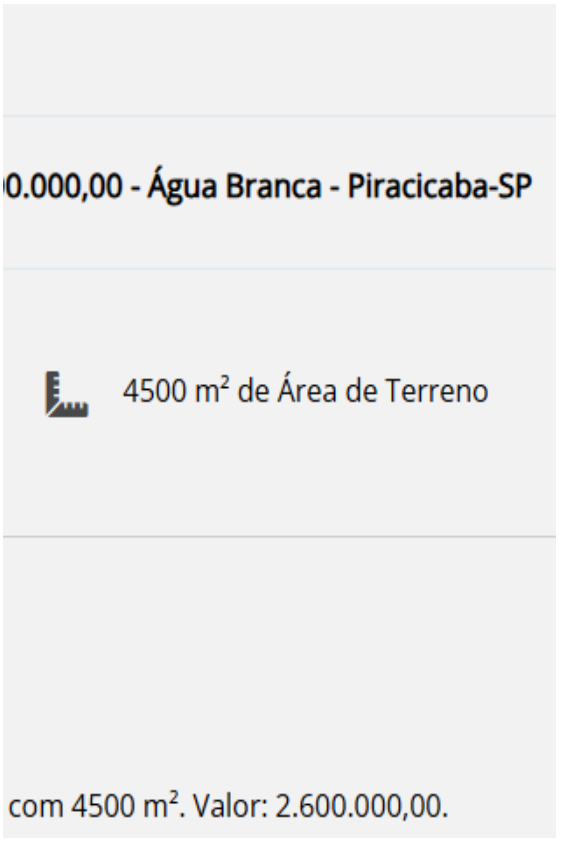
Amostras

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

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código REW6DTJR.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:03 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 16/10/2025



https://www.solucionegestaoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-comercial-area-total-1210000m-a-venda-campestre-piracicaba/72

Amostra 04 em 16/10/2025



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

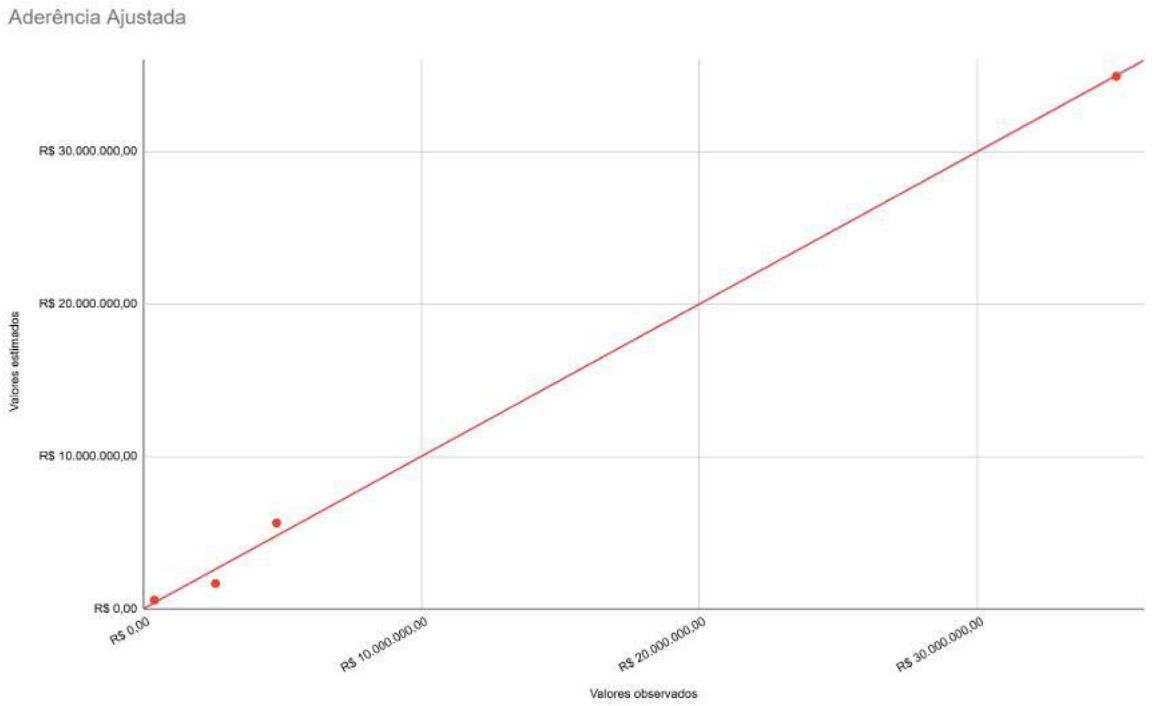
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:03 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código REW6DTJR.

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 (Yest=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.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:03 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código REW6DTJR.

Com estes dados obtidos, pôde-se encontrar os seguintes coeficientes de determinação (R²) e correlação (R):

R² = 0,9980; e **0,9990**

O que significa dizer que o poder de explicação do modelo foi de **R² = 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 **matrícula 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).**

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:03 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código REW6DTJR.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código REW6DTJR.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:03 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:03 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por MAURÍCIO AKIRA SANTANA, SAUL BRUNO DE OLIVEIRA, VALTER LAVANDOSQUE, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código REW6DTJR.

Assinaturas do documento

"LA 348-2025 - M 119 295-2"

Código para verificação:**REW6DTJR**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:17:00 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:20:09 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:48:42 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 16:27:35.
(Assinatura do Sistema)

SAUL BRUNO DE OLIVEIRA (CPF: ***.120.485-**)em28/10/2025 às 15:04:29 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em21/07/2025 - 10:40:46e válido até21/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 15:03 CPF: ***.936.888-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 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 Czynçzyk, 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 Junco, 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) e _____ (Cristiano Garcia Castanheira).

Selo digital 1125163110291291PZ0L5M20R.

AV-1/129195: - Protocolo nº. 299.575 de 30/11/2020.

ALTERAÇÃO DE CADASTRO

Continua no verso.

DIÁRIO OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:05 CPF: ***.936.888-**

SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: ***.410.380-** DATA: 28/11/2025 16:12:29

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

LIVRO Nº 2 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 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 Gomes Tenorio).
Selo digital.1125163210299575VHP0TH205.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Peça do processo/documento PMP-2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:05 CPF: ***.936.888-**
SOLICITADO POR: PREFEITURA FINANÇAS - CPF/CNPJ: **.***.410.380-** DATA: 28/11/2025 16:12:29

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**

Pág. 1 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M5QGBY79.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:05 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:05 CPF: ***.936.888-**
Pág. 2 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M5QGBY79.

Amostra 01 em 17/10/2025



https://www.upimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=TE5289

Amostra 02 em 17/10/2025



https://www.cmrimobiliaria.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-campestre-em-piracicaba/M33187

Pág. 3 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M5QGBY79.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:05 CPF: ***.936.888-**

Amostra 03 em 17/10/2025



https://beviconsultoriaimobiliaria.com.br/7424-terreno-de-condominio-em-piracicaba-bairro-campestre.html

Amostra 04 em 17/10/2025



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

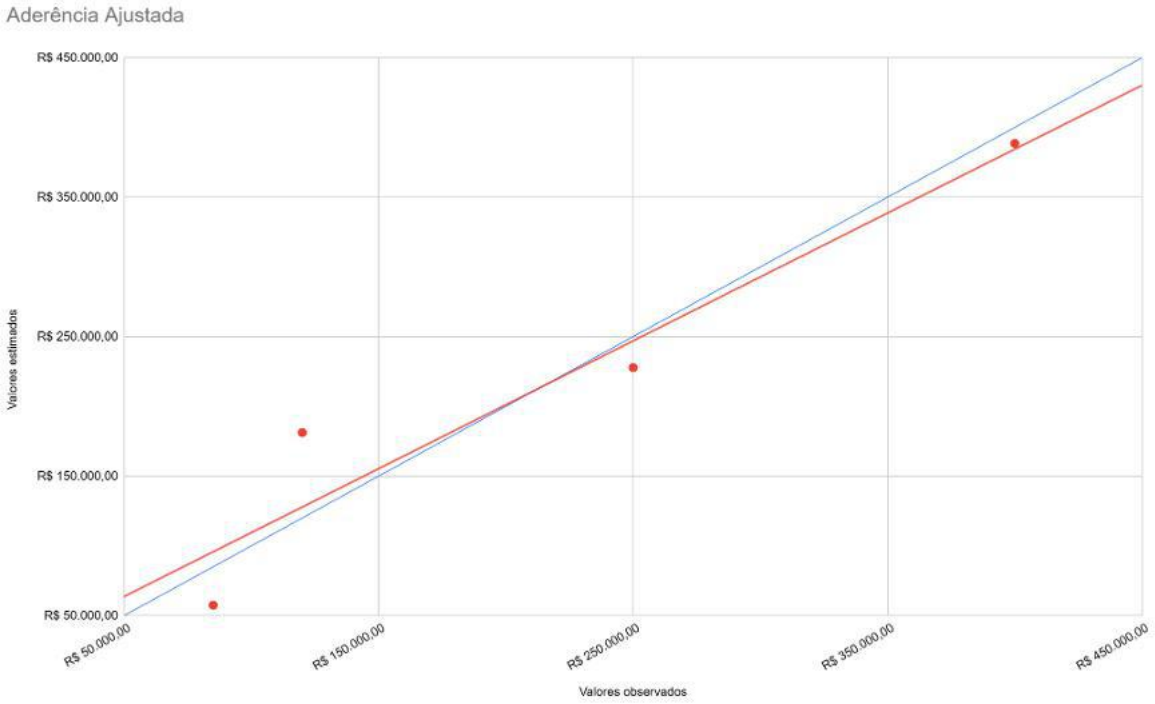
Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:05 CPF: ***.936.888-**
Pág. 4 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M5QGBY79.

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 (Yest=a+bx), obteve-se a seguinte tabela e gráfico de aderência:

Área	Preço inicial	Preço ajustado	Resíduo ajustado
150,00 m²	R$ 85.000,00	R$ 57.448,37	R$ 27.551,63
1.000,00 m²	R$ 120.000,00	R$ 181.208,39	R$ 61.208,39
1.320,00 m²	R$ 250.000,00	R$ 227.800,40	R$ 22.199,60
2.424,00 m²	R$ 400.000,00	R$ 388.542,83	R$ 11.457,17

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 = 35608,37 e b = 145,60.



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:05 CPF: ***.936.888-**
Pág. 5 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M5QGBY79.

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

R^2 = 0,9164; 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.

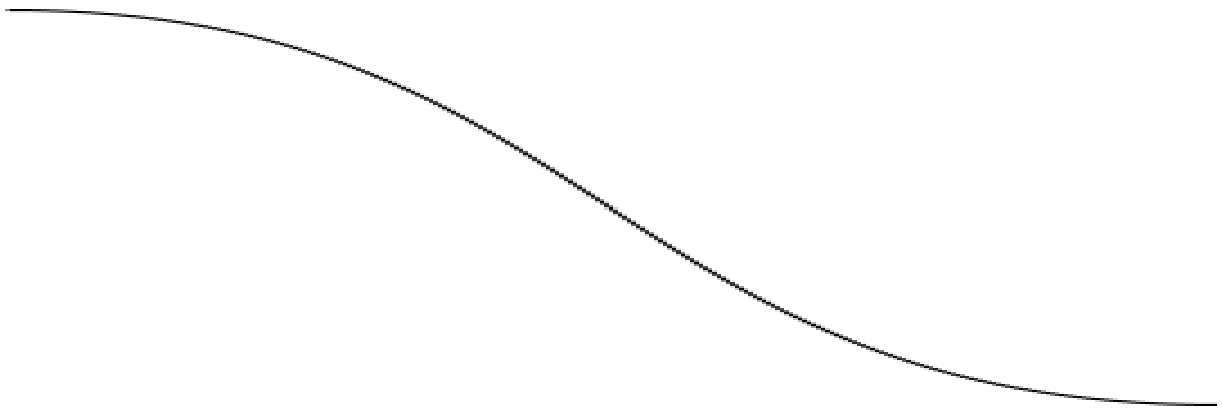
Analisando o gráfico obtido, foi percebido a linha de tendência (vermelha) muito semelhante, praticamente concomitante a curva de aderência (azul), o que significa dizer que o valor estimado pelo modelo adotado, estará próximo dos valores observados.

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).**



Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:05 CPF: ***.936.888-**
Pág. 6 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M5QGBY79.

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

Pág. 7 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M5QGBY79.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:05 CPF: ***.936.888-**

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

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V. em 25/09/2026 15:05 CPF: ***.936.888-**

Pág. 8 de 8 - Documento assinado digitalmente por VALTER LAVANDOSQUE, MAURÍCIO AKIRA SANTANA, NILTON HENRIQUE DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://sempapel.piracicaba.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMP 2025/157670 e o código M5QGBY79.

Assinaturas do documento

"LA 419_2025 - M 129 195 - 2"

Código para verificação:**M5QGBY79**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MAURÍCIO AKIRA SANTANA (CPF: ***.672.478-**)em10/11/2025 às 11:22:51 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em31/07/2025 - 09:47:22e válido até31/07/2028 - 09:47:22.
(Assinatura do Sistema)

VALTER LAVANDOSQUE (CPF: ***.425.008-**)em29/10/2025 às 08:22:22 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em29/07/2025 - 10:41:36e válido até29/07/2028 - 10:41:36.
(Assinatura do Sistema)

NILTON HENRIQUE DA SILVA (CPF: ***.940.968-**)em28/10/2025 às 16:51:29 (GMT-03:00)
Emitido por"SolarBPM",emitido em16/07/2025 - 16:27:35e válido até16/07/2028 - 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.

Peça do processo/documento PMP 2026/181035, materializada por: G.C.V em 25/09/2026 15:05 CPF: ***.936.888-**