

## PARECER SOBRE PREÇO DE VENDA DE UM IMÓVEL

**Solicitante:** José Luiz Maximo.

**Objetos do parecer:** Lote de terreno nº 17 da quadra S do loteamento denominado Parque São Jorge, com frente para a Rua São Simão, com 250,00 m<sup>2</sup> de área de terreno, minuciosamente descrito e caracterizado na matrícula nº 15.539 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba, cadastrado na Prefeitura Municipal de Piracicaba sob o CPD 571740. Atualmente construído um prédio que recebeu o nº 519 com 106,03 m<sup>2</sup> de área construída.

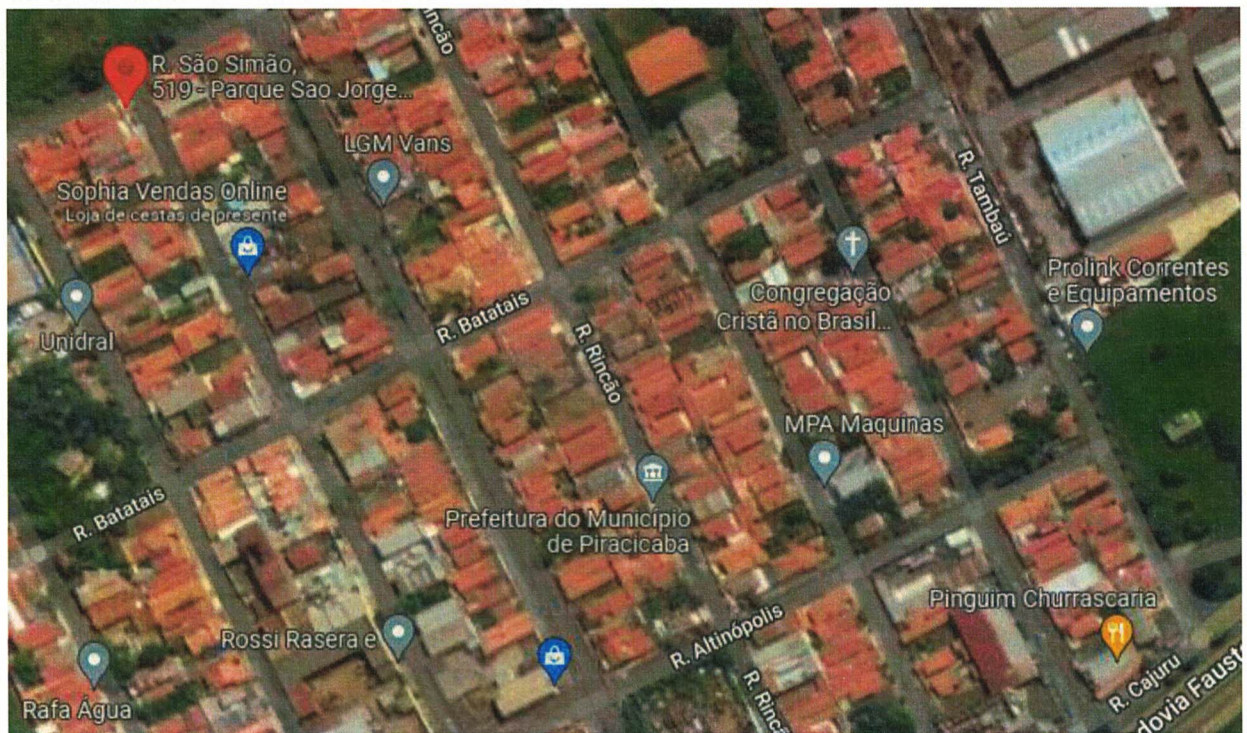
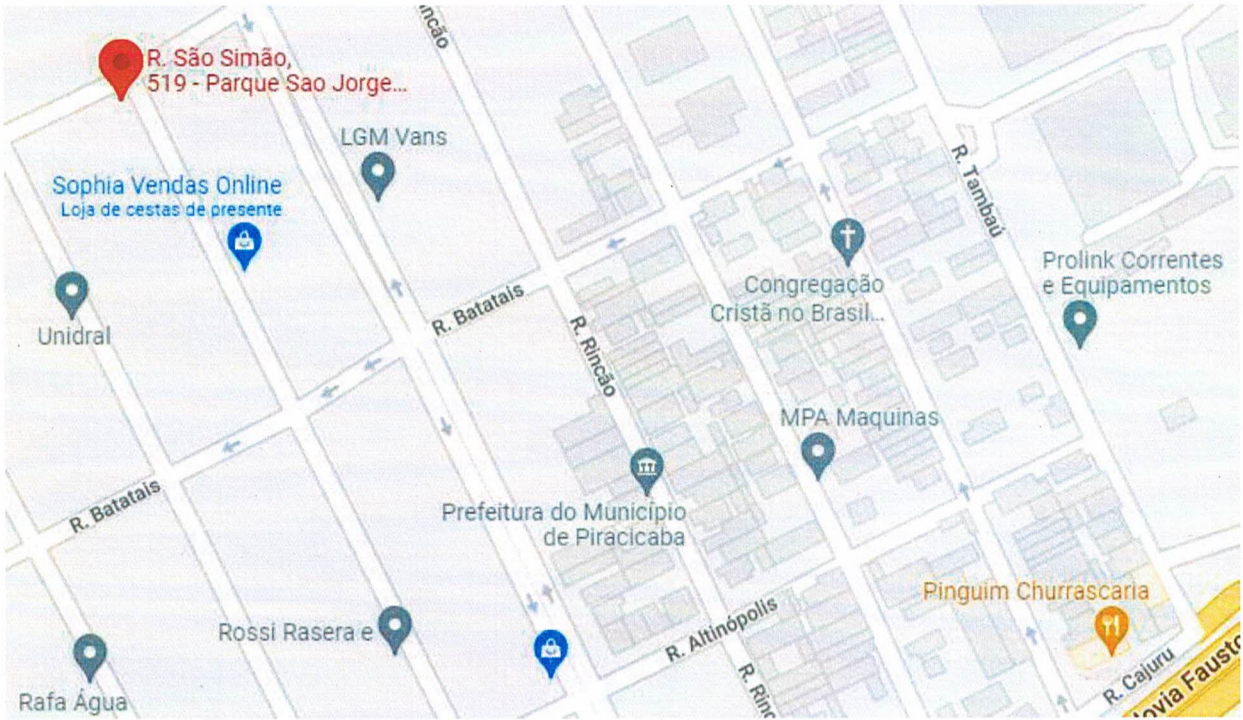
**Descrição:** Casa de esquina formada por sala, cozinha ampla, 3 (três) dormitórios, 1 (um) banheiro, coberto no fundo com lavanderia, corredores nas laterais e garagem coberta para 1 (um) veículo.

**Metodologia para avaliação:** Para determinarmos o preço de venda do imóvel, fizemos uma avaliação levando-se em conta as medidas de terreno, infraestrutura do local, além do auxílio do “Método Comparativo de dados de Mercado”, por meio de pesquisa feita com imóveis semelhantes ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.



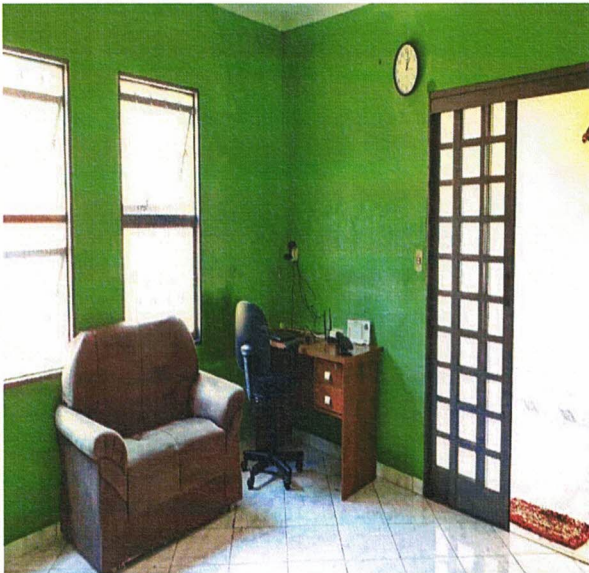


**Características gerais da Localização:** A reprodução do Mapa da Cidade de Piracicaba, extraída do “Google Maps”, ilustra a Localização.

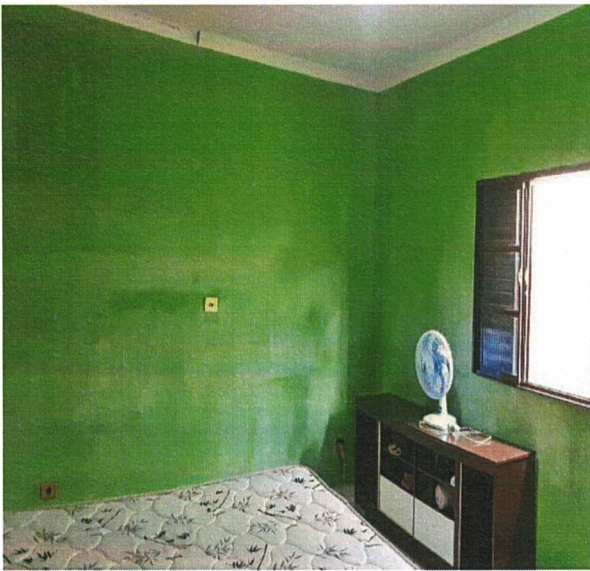
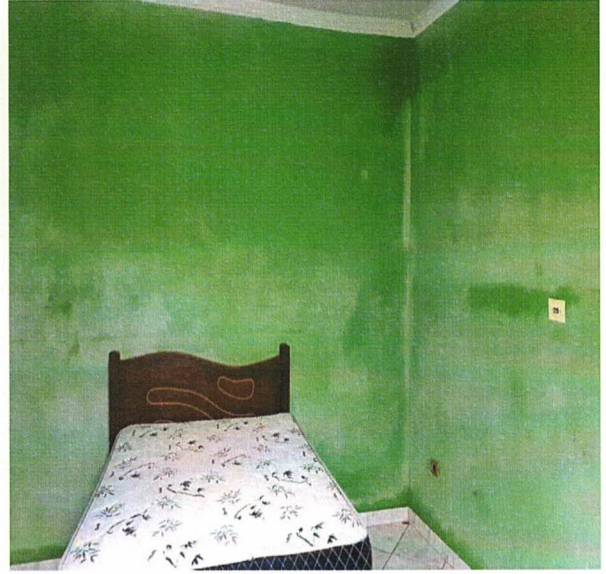




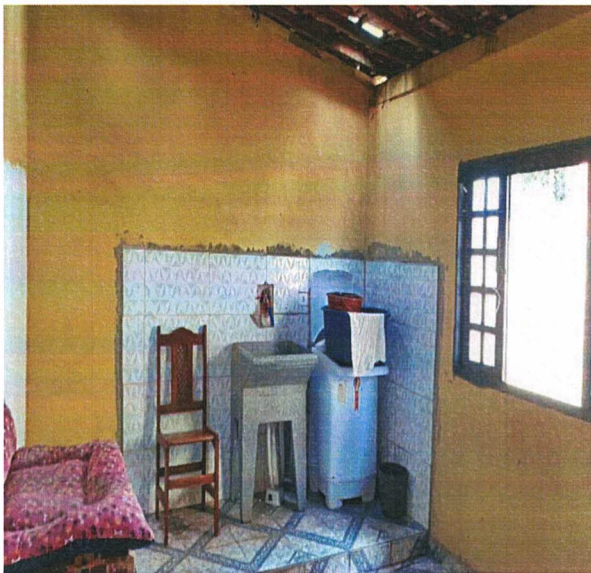
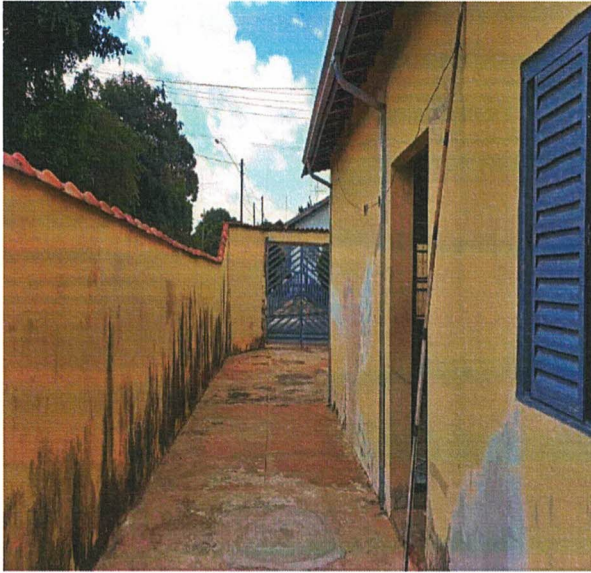
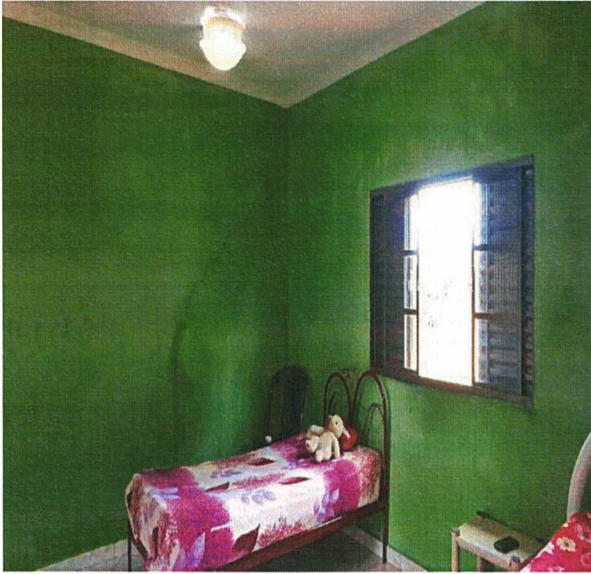
Fotos do imóvel:







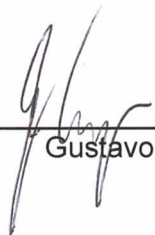




**Preço de Venda:** Utilizando-se da Metodologia de Avaliação descrita neste parecer, chegamos ao valor de **R\$ 310.000,00** (Trezentos e Dez Mil Reais).

Para que se produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Gustavo Junqueira, corretor de imóveis, inscrita no CRECI da 2ª Região sob nº 72.156, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Piracicaba, 03 de março de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Gustavo Junqueira





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

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

fls. 682

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR GRANUZZI DE MAGALHAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/03/2022 às 17:14, sob o número WPA022700631501. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003086-91.2017.8.26.0451 e código C38DD0A.

## CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2022

Nº: CVV-37507/2022  
Chave: 85C2E5D8

Certifico que, ao imóvel situado a RUA SÃO SIMÃO, Nº 519, SAO JORGE - PIRACICABA/SP - CEP: 13413-002, propriedade de JOSE LUIS MAXIMO, com 250,00 (m²) de área territorial, 106,03 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 03.49.0004.0220.0000 | 571740, foi atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de **R\$ 57.149,13 (Cinquenta e Sete Mil, Cento e Quarenta e Nove Reais e Treze Centavos).**

### INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

<b>PROPRIETÁRIO:</b> JOSE LUIS MAXIMO		<b>I.C. REDUZIDO:</b> 571740	
<b>COMPROMISSÁRIO:</b>		<b>COMPLEMENTO:</b>	
<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL:</b> 03.49.0004.0220.0000		<b>QUADRA:</b>	<b>LOTE:</b>
<b>LOGRADOURO:</b> RUA SÃO SIMÃO, Nº 519		<b>BLOCO:</b>	
<b>BAIRRO:</b> SAO JORGE	<b>CEP:</b> 13413-002		

### INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

### VALOR VENAL:

**TERRENO:** 250,00 (m²) | R\$ 12.422,50 (Doze Mil, Quatrocentos e Vinte e Dois Reais e Cinquenta Centavos)  
**EDIFICAÇÃO:** 106,03 (m²) | R\$ 44.726,63 (Quarenta e Quatro Mil, Setecentos e Vinte e Seis Reais e Sessenta e Três Centavos)  
**TOTAL:** R\$ 57.149,13 (Cinquenta e Sete Mil, Cento e Quarenta e Nove Reais e Treze Centavos)

### PARA EFEITO DE ITBI:

**VALOR VENAL ITBI:** R\$ 57.952,18 (Cinquenta e Sete Mil, Novecentos e Cinquenta e Dois Reais e Dezoito Centavos)  
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 02 de Março de 2022



imobiliariajunqueira.com.br



📍 Rua Treze de Maio, 432 - Centro - CEP 13400-300 - (19) **2105-4444**  
📍 Tv. Dona Antonia, 83 - Santa Terezinha - CEP 13411-045 - (19) **3415-3262**  
📍 Av. Elias Candido Ayres, 372 - Rio das Pedras - CEP 13390-000 - (19) **3493-2193**





**Imobiliária / Despachante / Corretora de Seguros**

Rua Sta. Cruz, 994 / 1006 . Centro . Cep 13419-030 . Fone 19 3422.6954 . Piracicaba, S.  
www.organizacaomodelo.com.br



# PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

*Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária*

**Imóvel:** Situado á Rua São Simão, 519 - Parque São Jorge

**Proprietário:** **JOSÉ LUIZ MAXIMO**



**VALDEMIRA FERNANDES DOS SANTOS**

Corretora de Imóveis  
Creci n° 147.267 - 2ª Região (São Paulo)  
Rua Santa Cruz, 994 BAIRRO ALTO  
Fone: (19) 3422-6954 E-mail: milacorretoraimoveis@gmail.com

Piracicaba/SP, 02 de março de 2022.



**Valdemira Fernandes dos Santos**, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (São Paulo) sob o nº 147.267-F, associada à Imobiliária Modelo localizada á Rua Santa Cruz, 994 bairro Alto Centro, Piracicaba, SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente **Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária**.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978).

#### **FINALIDADE**

A finalidade do presente é Determinação do Valor de Mercado do Imóvel para fins de comercialização.

#### **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel está localizado no bairro Parque SÃO JORGE, próximo ao bairro Santa Rosa, de fácil acesso sendo bairro Misto Piracicaba - SP.

**Imóvel:** Área de terreno com 250 metros sendo 10 x 25 e 106 metros quadrados de construção,

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado localiza-se em Bairro Misto, dotado de toda infraestrutura como água, rede de esgoto, energia elétrica.

### **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme as informações de imobiliárias que atuam na cidade, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização.

### **CONCLUSÃO**

Com base em nossa experiência profissional, e considerando que o imóvel encontra-se em condições Habitáveis , considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer é de R\$ 308.000,00 ( trezentos e oito mil reais )**.

Piracicaba, 02 de março de 2022



Valdemira Fernandes Dos Santos

CPF: 053.272.559-05

creci: 147.267 F

Organização Modelo

CRECI J 26.206