

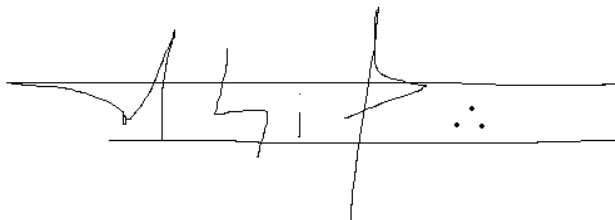
PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: O prédio comercial com seis pavimentos situado à Avenida do Café nº 310 – bairro Paulista, CEP 13401-090, município de Piracicaba/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para o fim de atender à solicitação do interessado.

Interessado: SICOOB Unimais Metropolitana – Cooperativa de Crédito de Livre Admissão.



Fabio Francisco Fernandes Faria

Corretor de Imóveis

Creci nº 108632 - 2ª Região-São Paulo

Avaliador de Imóveis Cofeci/CNAI nº 8996

Fone: (11)97592-1793 - E-mail: seven.avaliador@gmail.com

SEVEN AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CNPJ 19.043.982/0001-27

Santos/SP, 17 de Maio de 2026



**Aos cuidados de SICOOB Unimais Metropolitana
Cooperativa de Crédito de Livre Admissão
CNPJ 00.259.231/0001-14**

Fabio Francisco Fernandes Faria, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região/São Paulo sob o nº 108632-F, na qualidade de Avaliador Imobiliário com registro no CNAI nº 8996, contratado por Vossa Senhoria, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para atender à solicitação do interessado acima mencionado.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado à Avenida do Café, 310, bairro Paulista, município de Piracicaba/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 45.592 (1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Piracicaba – Estado de São Paulo), nos seguintes termos:

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Valide aqui este documento



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EC-JVU-7FCE3-HQ3N-ADJUC>

CNM: 111518.2.0045592-40

MATRÍCULA N.º = 45.592 =	Data Piracicaba, 27 / março / 1989 Oficial <i>[Assinatura]</i>
IMÓVEL	
<p>Um terreno, situado nesta cidade, com frente para a Avenida do Café, 1g do par, medindo vinte e dois metros de frente, por trinta e três metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com a Rua Campinas, com a qual faz esquina, de outro lado e aos fundos com o Espólio de Sarah Pinto Conceição, com a área aproximadamente de 726,00 metros quadrados e localizado na quadra completada pelas Ruas da Palma e Avenida Dr. João Conceição. PROPRIETÁRIOS: ARTHUR DOMINGUES DA MOTTA, pecuarista, portador da CIRC. nº 546.798/SP e do cic. comum nº 015.853.128-00 e sua mulher IDA DOMINGUES DA MOTTA, do lar, portadora da CIRC. nº 6.319.304-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 32.549 do livro nº 2, deste Registro Piracicaba, de março de 1989. O escrevente, <i>Juarez Torres Perez</i>. Oficial, <i>[Assinatura]</i></p> <p>R. 1-45.592 - Piracicaba, 27 de março de 1989. Por escritura publica de doação com reserva de usufruto, datada de 26 de janeiro de 1989, do 1º Cartório de Notas, desta cidade, livro 1098, fls. 188, os doadores Sr. ARTHUR DOMINGUES DA MOTTA e sua mulher IDA DOMINGUES DA MOTTA, acima - qualificados, doaram o imóvel objeto da matrícula supra, a 1) GUILHERME DA MOTTA TORRES, solteiro, maior, estudante portador da CIRC. nº 11.898 416-SP, 2) GUSTAVO DA MOTTA TORRES, com 18 anos de idade, solteiro, portador da CIRC. nº 4.111.879/SSP/PR, 3) RAQUEL DA MOTTA TORRES, com 15 - anos de idade, portadora da CIRC. nº 5.378.730/4, estudantes, todos brasileiros, dependentes de seus pais perante o imposto de renda (cic. nº 063.386.159-68), sendo os menores assistido e representados por seus pais Juarez Torres Perez, portador da CIRC. nº 332.590.SSP/BR, e do cic comum nº 063.386.159-68 e sua mulher Ivone da Motta Torres, portadora da CIRC. nº 3.227.862.SSP/SP, brasileiros, proprietários, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, todos residentes e domiciliados nesta cidade, digo na Cidade de Londrina, deste Estado, digam Paraná VALOR: R\$ 360,00 (trezentos cruzados novos). O escrevente, <i>Juarez Torres Perez</i>. Oficial, <i>[Assinatura]</i></p> <p>R. 2-45.592 - Piracicaba, 27 de março de 1989. Pela mesma escritura objeto do R. 1-45.592, acima, os doadores ARTHUR DOMINGUES DA MOTTA e sua mulher IDA DOMINGUES DA MOTTA, qualificados, reservaram o usufruto vitalício sobre o imóvel doado, usufruto esse que passará ao conjugue sobrevivente no caso de falecimento de um deles, somente se extinguindo com a sua renúncia ou falecimento de ambos os doadores. - O escrevente, <i>Juarez Torres Perez</i>. Oficial, <i>[Assinatura]</i></p> <p>R. 3-45.592 - Piracicaba, 27 de março de 1989. Da escritura de 26 de janeiro de 1989, do 1º Cartório de Notas, desta cidade, livro 1098, - fls. 188, consta que o imóvel objeto da matrícula supra, ficou gravado com a cláusula de incommunicabilidade vitalícia - O escrevente, <i>Juarez Torres Perez</i>. Oficial, <i>[Assinatura]</i></p>	
continua na ficha nº 2	

Documento assinado digitalmente
 www.registradores.onr.org.br
 saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

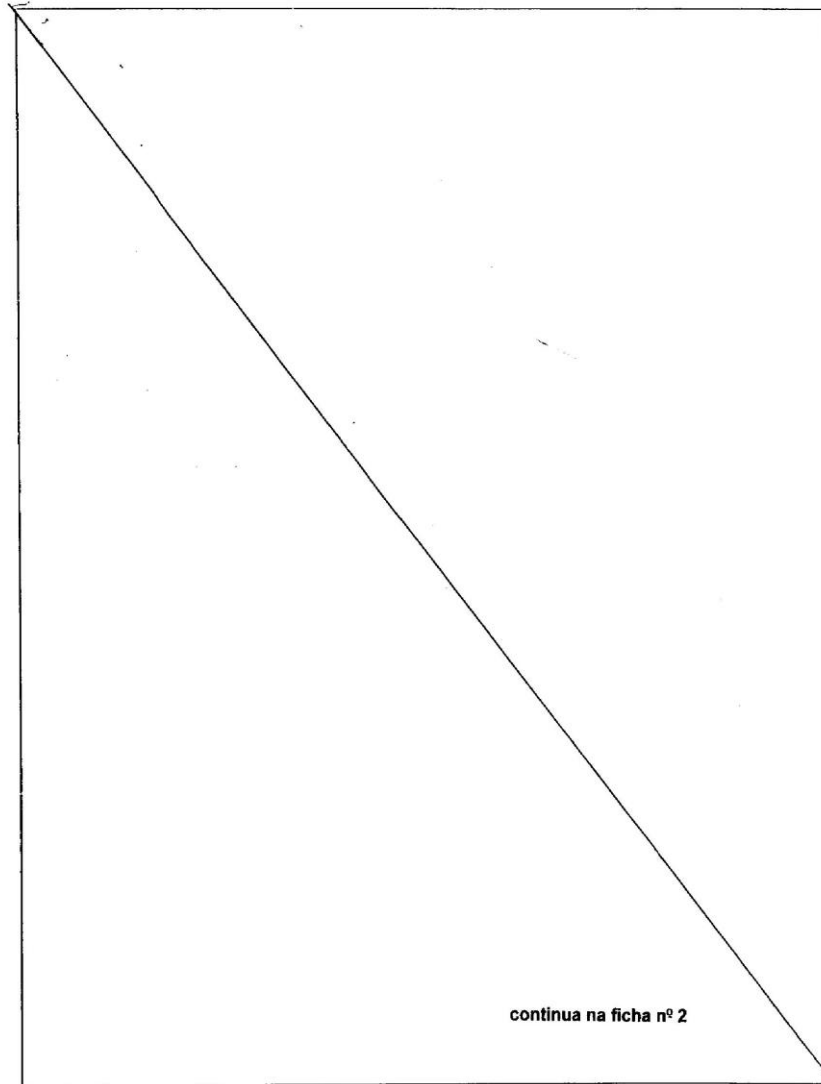


Valide aqui
este documento



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

CNM: 111518.2.0045592-40



continua na ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ECJVU-7FCE3-HQQ3N-ADJUC>

Página: 0002/0009



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Valide aqui este documento



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

CNM: 111518.2.0045592-40

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
45.592

Ficha
02

17 de agosto de 2021

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

AV. 4 - 17 de agosto de 2021
CADASTRO

Título/Documento: Documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP.

Cadastro: Setor 18, Quadra 0007, Lote 0022, CPD 298244.

Protocolo nº 418.501, de 06/08/2021.

Selo Digital: 11151833100000034789221G

Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim

Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

AV. 5 - 17 de agosto de 2021

INCLUSÃO DE CPF E CORREÇÃO DE RG

Título/Documento: Cópia autenticada de documentos pessoais.

Objeto da averbação: IDA DOMINGUES DA MOTTA está inscrita no CPF nº 860.787.559-00 e seu RG correto é 3.192.304-SSP/SP, e não como constou anteriormente.

Protocolo nº 418.501, de 06/08/2021.

Selo Digital: 11151833100000034789421C

Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim

Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

AV. 6 - 17 de agosto de 2021

INCLUSÃO DE CPF

Título/Documento: Cópia autenticada de documento pessoal.

Objeto da averbação: GUSTAVO DA MOTTA TORRES, médico, RG 4.111.879-2-SSP/PR, residente e domiciliado em Londrina/PR, na Rua Piaui, nº 966, apartamento 1001, já qualificado, está inscrito no CPF nº 613.846.239-49.

Protocolo nº 418.501, de 06/08/2021.

Selo Digital: 1115183E100000034789521O

Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim

Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

AV. 7 - 17 de agosto de 2021

CASAMENTO, CORREÇÃO E INCLUSÃO DE DADOS PESSOAIS

Título/documento: Certidão de casamento do 1º Registro Civil e 6º Tabelião de Notas de Londrina/PR (matrícula 079889 01 55 1993 2 00094 192 0018989 43) e respectivos documentos pessoais.

Objeto da averbação: CASAMENTO, CORREÇÃO E INCLUSÃO DE DADOS PESSOAIS

Data do Casamento: 10/09/1993.

Regime de Bens: COMUNHÃO PARCIAL DE BENS.

Nubentes: GUILHERME DA MOTTA TORRES, pecuarista, cujo RG correto é

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EC.VU7FCE3-HQ03N-ADJUC>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Página: 0003/0009

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Valide aqui este documento



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

CNM: 111518.2.0045592-40

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
45.592

Ficha
02

Verso

1º primeiro registro de imóveis e anexos

**Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

7.170.448-3-SSP/PR, CPF/MF 596.635.539-87, já qualificado, e **GLAUCIA CARDOSO TEIXEIRA**, brasileira, design interior, RG 6.077.969-4-SSP/PR, CPF/MF 029.022.709-76, residentes e domiciliados em Londrina/PR, na Rua Prefeito Hugo Cabral, nº 1046, apartamento 501, Centro.
Nome Adotado com o Casamento: GLAUCIA CARDOSO TEIXEIRA TORRES.
Protocolo nº 418.501, de 06/08/2021.
Selo Digital: 111518331000000347896218
Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

**AV. 8 - 17 de agosto de 2021
CASAMENTO E REGIME DE BENS**
Título/documento: Certidão de casamento do Registro Civil e 6º Ofício de Notas de Londrina/PR (matrícula 079889 01 55 2000 2 00123 177 027674 34) e respectivos documentos pessoais.
Objeto da averbação: CASAMENTO.
Data do Casamento: 25/03/2000.
Regime de Bens: SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS.
Nubentes: RAQUEL DA MOTTA TORRES, cirurgiã dentista, RG 5.378.730-4-SSP/PR, CPF/MF 834.364.139-68, e **VALTER AUGUSTO SELLA**, brasileiro, pecuarista, RG 3351681-9-SESP/PR, CPF/MF 596.057.749-68, residentes e domiciliados na cidade de Londrina/PR, na Rua Belo Horizonte, nº 1050, apartamento 701, Centro.
Nome Adotado com o Casamento: RAQUEL DA MOTTA TORRES SELLA.
Observações: Conforme determinação do Juízo de Direito da 2ª Vara de Família de Londrina/PR, processo de alteração de regime de bens, autos 0021461-14.2013.8.16.0014, sentença datada de 29/11/2013, transitada em julgado em 08/02/2014.
Protocolo nº 418.501, de 06/08/2021.
Selo Digital: 111518331000000347897216
Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

**AV. 9 - 17 de agosto de 2021
ÓBITO (DIREITO DE ACRESCEM DO USUFRUTO QUE RECAI 100% DO IMÓVEL)**
Título/Documento: Certidão de óbito do 7º Tabelionato e 2º Registro Civil de Londrina/PR (matrícula 080614 01 55 1996 4 00031 014 0028900 84).
Objeto da averbação: DIREITO DE ACRESCEM DO USUFRUTO QUE RECAI SOBRE 100% DO IMÓVEL, OBJETO DO REGISTRO 2.
Usufrutuário falecido: ARTHUR DOMINGUES DA MOTTA.
Data do falecimento: 16/10/1996.
Usufrutuária sobrevivente a quem lhe coube exclusivamente referido usufruto: IDA DOMINGUES DA MOTTA, já qualificada.
Valor venal proporcional atualizado: R\$24.805,74 (1/3 de 1/2)

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ECJVVU-7FCE3-HQ03N-ADJUC>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Página: 0004/0009

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Valide aqui
este documento



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

CNM: 111518.2.0045592-40

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matricula
45.592

Ficha
03

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

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

17 de agosto de 2021

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Protocolo nº 418.501, de 06/08/2021.
Selo Digital: 111518331000000347899212
Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A.C. de Souza
Escrevente

AV. 10 - 17 de agosto de 2021
CANCELAMENTO DE USUFRUTO QUE RECAI SOBRE 100% DO IMÓVEL (EXTINÇÃO POR RENÚNCIA)

Título/Documento: Escritura pública datada de 23/12/2016, livro 332-N, folhas 152/154, escritura pública de rerratificação datada de 25/08/2017, livro 352-N, folhas 186/187, escritura pública de rerratificação datada de 07/07/2017, livro 348-N, folhas 070/071, e escritura pública de rerratificação datada 19/02/2018, livro 369-N, folhas 164/165, todas do 8º Tabelião de Notas de Londrina/PR.

Objeto da averbação: CANCELAMENTO DE USUFRUTO QUE RECAI SOBRE 100% DO IMÓVEL (EXTINÇÃO POR RENÚNCIA), OBJETO DO REGISTRO 2.

Usufrutuária renunciante: IDA DOMINGUES DA MOTTA, já qualificada.
Valor atribuído: R\$165.105,66.

Valor venal proporcional atualizado: R\$49.611,48 (1/3)

Protocolo nº 418.501, de 06/08/2021.
Selo Digital: 11151833100000034790221N
Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A.C. de Souza
Escrevente

AV. 11 - 04 de outubro de 2022

DIVÓRCIO

Título/documento: Certidão de casamento lavrada e assinada eletronicamente em 12/09/2022 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Londrina/PR - 1º Serviço (matrícula 079889.01.55.2000.2.00123.177.0027674-34), materializada em 14/09/2022 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito de Piracicaba/SP.

Objeto da averbação: DIVÓRCIO.

Dados da sentença/trânsito em julgado: Divórcio homologado por sentença de 29/11/2020, transitada em julgado em 05/12/2020, nos autos nº 59526-34.2020.8.16.0014, do Juízo de Direito da 2ª Vara da Família da Comarca de Londrina/PR.

Cônjuges: RAQUEL DA MOTTA TORRES SELLA e VALTER AUGUSTO SELLA, já qualificados.

Nomes adotados a partir do divórcio: RAQUEL DA MOTTA TORRES.

Protocolo nº 435.830, de 26/09/2022.
Selo Digital: 11151833100000048839322C
Escrevente Responsável: Alzira Valnirria de J. Braz

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ECJ.VU-7FCE3-HQ3N-AD.UUC>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Página: 0005/0009

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Valide aqui
este documento



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

CNM: 111518.2.0045592-40

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
45.592

Ficha
03
Verso

1º

primeiro
registro
de imóveis
e anexos

**Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

Assinatura do Escrevente Impressor:

Leandro S. de Camargo
Escrevente

R. 12 - 04 de outubro de 2022

COMPRA E VENDA

Título: Escritura pública de 16/09/2022, do 3º Tabelião de Notas de Piracicaba/SP, livro 1357, páginas 211/214.

Negócio jurídico: COMPRA E VENDA.

Objeto da transmissão: 100% do IMÓVEL.

Transmitente(s): GUILHERME DA MOTTA TORRES casado com GLAUCIA CARDOSO TEIXEIRA TORRES, advogada, residentes e domiciliadas na cidade de Londrina/PR, na Rua das Bromélias, nº 271; GUSTAVO DA MOTTA TORRES, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP, na Rua Alves Guimarães, nº 921, Apto 191, Jardim América; e RAQUEL DA MOTTA TORRES, já qualificadas.

Adquirente(s): ALEXANDRO DA SILVA SOUZA, brasileiro, empresário, RG nº 63.097.015-4-SSP/SP, CPF/MF nº 054.072.567-62, casado pelo regime da comunhão parcial bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1977, com KARINA SAN JUAN SOUZA, brasileira, diretora pedagógica, RG nº 33.760.812-X-SSP/SP, CPF/MF nº 221.546.578-69, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Oscar Lourenço Fernandes, nº 580, Santa Ceclia.

Preço: R\$750.000,00, pagos anteriormente.

Valor venal atualizado: R\$275.400,34.

Valor base de cálculo do ITBI: R\$834.406,26.

Protocolo nº 435.830, de 26/09/2022.

Selo Digital: 111518321000000488399222

Escrevente Responsável: Alzira Valniria de J. Braz

Assinatura do Escrevente Impressor:

Leandro S. de Camargo
Escrevente

AV.13 - 05 de dezembro de 2023

CONSTRUÇÃO

Título/Documento: Certidão nº 591 (processo nº 532.573/2023), expedida pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, em 24/10/2023.

CND: Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de obra de construção civil nº 90.017.10317/68-001, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), datada de 22/11/2023, válida até 20/05/2024.

Número e logradouro do prédio: nº 310 da Avenida do Café.

Área Construída: 170,00m².

Observação: Área regularizada pela Lei Municipal nº 2733/1985 (revogada pela Lei Complementar nº 163/2004 e esta revogada pela Lei Complementar nº 206/2007).

Valor atribuído à construção: R\$ 332.452,00

Valor Padrão Sinduscon/SP: R\$ 334.077,20

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EC-JVU-7FCE3-HQQ3N-ADJUC>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Página: 0006/0009

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Valide aqui este documento



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ECJUV-7FCE3-HQ03N-AD.JUC>


CNM: 111518.2.0045592-40


LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL


Matrícula: **45.592** Ficha: **04**

05 de dezembro de 2023

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Protocolo nº 452.312, de 26/10/2023.
Selo Digital: 11151833100000063586323E
Escrevente Responsável: Elisabete Alves Gomes Valla
Assinatura do Escrevente Impressor: 
Leandra S. de Camargo
Escrevente

AV.14 - 05 de dezembro de 2023
DEMOLIÇÃO
Título/Documento: Certidão mencionada na Av. 13.
CND: Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de obra de construção civil nº 90.017.10337/62-001, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), datada de 22/11/2023, válida até 20/05/2024.
Número e logradouro do prédio: nº 310 da Avenida do Café.
Área demolida: 170,00m².
Observação: Processo nº 26.452/2022 e visto de conclusão nº 2255, expedido em 10/10/2023.
Protocolo nº 452.312, de 26/10/2023.
Selo Digital: 11151833100000063586423C
Escrevente Responsável: Elisabete Alves Gomes Valla
Assinatura do Escrevente Impressor: 
Leandra S. de Camargo
Escrevente

AV.15 - 05 de dezembro de 2023
CONSTRUÇÃO
Título/Documento: Certidão mencionada na Av. 13.
CND: Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de obra de construção civil nº 90.016.65273/65-001, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), datada de 12/10/2023, válida até 09/04/2024.
Número e logradouro do prédio: nº 310 da Avenida do Café.
Área Construída: 2.565,58m².
Observação: A área total edificada compreende as áreas dos reservatórios inferiores, pavimento térreo, 1º, 2º, 3º, 4º e 5º pavimentos, e reservatórios superiores (processo nº 26.452/2022 e visto de conclusão nº 2255, expedido em 10/10/2023).
Valor atribuído à construção: R\$ 5.017.248,24
Valor Padrão Sinduscon/SP: R\$ 5.041.775,19
Protocolo nº 452.312, de 26/10/2023.
Selo Digital: 11151833100000063586523A
Escrevente Responsável: Elisabete Alves Gomes Valla
Assinatura do Escrevente Impressor: 
Leandra S. de Camargo
Escrevente

continua no verso

Página: 0007/0009

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Valide aqui este documento



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

CNM: 111518.2.0045592-40

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**



Matrícula
45.592

Ficha
04
Verso

R. 16 - 30 de agosto de 2024

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Título: Escritura pública de 20/08/2024, do 6º Cartório de Notas de Santos, livro nº 1192, páginas nº s 3/12.

Negócio jurídico: **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DA CREDORA.**

Objeto da propriedade fiduciária: 100% do IMÓVEL

Transmitente(s)/Devedor(es)-fiduciante(s): ALEXANDRO DA SILVA SOUZA e seu cônjuge KARINA SAN JUAN SOUZA, empresária, já qualificados.

Adquirente/Credor(a)-fiduciário(a): COOPERATIVA SICOOB UNIMAIS METROPOLITANA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO, com sede na Rua Carvalho de Mendonça, nº 187, Santos/SP, CNPJ/MF 00.259.231/0001-14, NIRE nº 35400024992 (JUICESP).

Valor da dívida/obrigação garantida: R\$ 11.440.295,70.

Número de prestações: 120 prestações mensais e sucessivas.

Taxa de reajuste: Índice de Remuneração Básica do CDI - Certificado de Depósito Interbancário (CDI), devidamente acrescido da taxa fixa de 0,6000% ao mês.

Valor da primeira prestação e seu vencimento: R\$234.460,99, com vencimento para o dia 20/09/2024.

Valor indicado para o imóvel para fins de leilão: R\$16.500.000,00, corrigido na forma estabelecida no contrato.

Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias.

Enquadramento/sistema de financiamento: Não consta.

As partes contratantes ficam subordinadas as demais cláusulas constantes do título.

Terceiros para eventual notificação (NSCGI/SP, Cap. XX, itens 236.3 e 246): COLÉGIO VIVO SANTA TEREZINHA LTDA, com sede na Rua Eduarda Garcia Cobra, nº 175, Piracicaba-SP, CNPJ/MF 44.750.631/0001-01, NIRE nº 35238373109 (JUICESP).

Protocolo nº 465.740, de 21/08/2024.

Selo Digital: 111518321000000733648248

Escrevente Responsável: Bruno Pereira Santiago

Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. P. de Souza
Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ECJUVU7FCE3-HQQ3N-ADJUC>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Página: 0008/0009

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Valide aqui
este documento



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

CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha da matrícula nº 45592. O imóvel dela objeto tem sua situação com referência a registros e averbações de **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, que estejam integralmente nela noticiados, e retrata a situação jurídica registral imobiliária até o último dia útil anterior à presente data, conforme dispõe os §§ 9º e 11º da Lei 6.015/73. (*)

CERTIFICO ainda, que quando extraída sob a forma de documento eletrônico nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73 (*), mediante processo e assinatura por certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da legislação vigente, deverá ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx>, ou clicando diretamente no link lateral ou via leitura do QR-Code menor ao final de cada página.

A certidão, tanto em formato digital como na forma impressa, tem validade e fé pública em todo o território nacional, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. (*)

(*) Lei 6.015/73, Artigo 19,

§ 1º A certidão de inteiro teor será extraída por meio reprográfico ou eletrônico. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão, observado o disposto no § 1º deste artigo, ser fornecidas eletronicamente, com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade, conforme critérios estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, dispensada a materialização das certidões pelo oficial de registro. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 7º A certidão impressa nos termos do § 5º e a certidão eletrônica lavrada nos termos do § 6º deste artigo terão validade e fé pública. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 9º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 11. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Atenção: Para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura pública, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contado da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Oficial.....	R\$	42,22
Estado.....	R\$	12,00
SEFAZ.....	R\$	8,21
Reg. Civil....	R\$	2,22
Trib. Justiça:	R\$	2,90
Ao Município:	R\$	0,84
Ao Min. Púb...:	R\$	2,03
Total.....	R\$	70,42

Piracicaba-SP, 30 de agosto de 2024.
Emitida às 16:34:38 horas.

Daniela Melotto Cazon
Escrevente

Certidão de ato praticado protocolo nº: 465740

Controle: 
1043456

Página: 0009/0009



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

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

Selo digital:
1115183C300000073364924N

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ECJVU7FCE3-HQQ3N-ADJUC>

Documento assinado digitalmente
www.registadores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

VISTORIA

A vistoria foi realizada no referido imóvel na data de 13/05/2026, por volta de 13:30hs.

Trata-se de um prédio comercial com 6 pavimentos, onde funciona o Colégio Connect – sistema ANGLO de ensino, com educação infantil ao ensino médio. O pavimento térreo possui: recepção, banheiro PNE, banheiro feminino e masculino, playground interno e externo, berçário, lavanderia, despensa, refeitório e cozinha. O 1º pavimento possui: secretaria, 6 salas de aula e banheiro feminino e masculino. No 2º pavimento encontramos: escritório administrativo, 7 salas de aula e banheiro feminino e masculino. O 3º pavimento dispõe de: escritório administrativo, 7 salas de aula e banheiro feminino e masculino. O 4º pavimento possui: escritório administrativo, 5 salas de aula, banheiro feminino e masculino e anfiteatro. O 5º pavimento possui: escritório administrativo, 2 salas de aula, cantina, banheiro feminino e masculino, praça de alimentação e quadra poliesportiva. O prédio possui sistema contra incêndio com hidrantes, placas fotovoltaicas, escadas, elevador e rampas de acesso para pessoas com necessidades especiais.

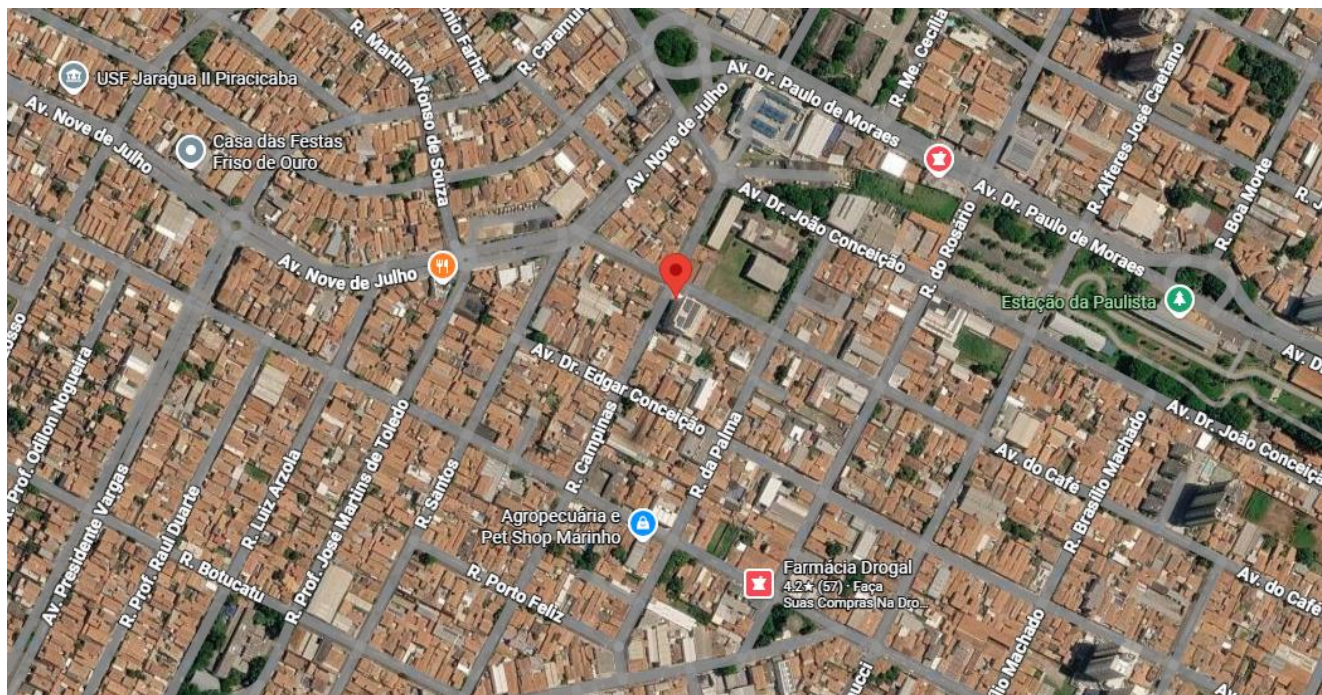
O imóvel avaliando possui uma área de terreno total de 726,00m², área construída total de 2.565,58m², esquina, de padrão construtivo normal, em excelente estado de conservação, pintura e limpeza.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV por assinatura, pavimentação asfáltica, além de contar com farmácias, mercados, padarias, unidade de saúde da família, parque municipal e comércios diversos.

Atualmente o imóvel encontra-se ocupado.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam na região, a viabilidade de comercialização do imóvel em análise está com uma tendência de comercialização a médio espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, em geral diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	CIDADE	IMÓVEL	Área Constr. m2	VALOR (R\$)	m2 (R\$) mil
1	PIRACICABA	PRÉDIO COMERCIAL	653,00	3.500.000,00	5.359,88
2	PIRACICABA	PRÉDIO COMERCIAL	353,00	2.800.000,00	7.932,01
3	PIRACICABA	PRÉDIO COMERCIAL	970,00	9.000.000,00	9.278,35
4	PIRACICABA	CASA COMERCIAL	330,00	3.100.000,00	9.393,94
5	PIRACICABA	PRÉDIO COMERCIAL	800,00	5.500.000,00	6.875,00

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 38.839,18}}{5}$

Média Aritmética = R\$ 7.767,84/m²

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 12% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 6.835,70 (média aritmética - 12%) e superiores a R\$ 8.699,98 (média aritmética + 12%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N°	CIDADE	IMÓVEL	Área Constr. m2	VALOR (R\$)	m2 (R\$) mil
2	PIRACICABA	PRÉDIO COMERCIAL	353,00	2.800.000,00	7.932,01
5	PIRACICABA	PRÉDIO COMERCIAL	800,00	5.500.000,00	6.875,00

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

<p>Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$</p>
--

Média Ponderada =
$$\frac{\text{R\$ 14.807,01}}{2}$$

Média Ponderada = R\$ 7.403,50/m²

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização, não houve descarte de amostras, repetindo-se o mesmo grupo de imóveis pesquisados:

N°	CIDADE	IMÓVEL	Área Constr. m ²	VALOR (R\$)	m ² (R\$) mil
2	PIRACICABA	PRÉDIO COMERCIAL	353,00	2.800.000,00	7.932,01
5	PIRACICABA	PRÉDIO COMERCIAL	800,00	5.500.000,00	6.875,00

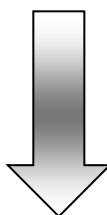
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Média Homogeneizada = _____	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada = $\frac{\text{R\$ 14.807,01}}{2}$

Média Homogeneizada = R\$ 7.403,50/m²

Logo:



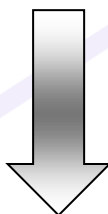
Valor Médio do Metro Quadrado = R\$ 7.403,50/m²

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

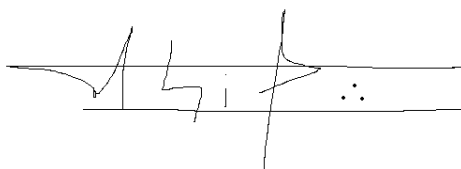
Valor do imóvel avaliando = Área do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 2.565,58m² X R\$ 7.403,50/m²



Valor de mercado do imóvel avaliando
R\$ 18.994.271,53

Santos/SP, 17 de Maio de 2026.



Fabio Francisco Fernandes Faria
Corretor de Imóveis/ Avaliador Imobiliário
CRECI nº 108632 - 2ª Região (São Paulo)
CNAI 8996 – COFECI



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO MÓVEL AVALIANDO

Para a determinação do Valor de Liquidação Forçada do imóvel foram adotados os preceitos que consideram a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata alienação. Nesse sentido, devemos ponderar a redução do valor de mercado, de forma a compensar as partes envolvidas na transação: vendedor e comprador. Respectivamente, devem ser analisados os ganhos e as perdas dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando.

Assim, para a obtenção do valor de liquidação, é necessário que se determinem os seguintes parâmetros:

---TAXA MÉDIA de JUROS

Para o cálculo da taxa média de juros foi adotada a série composta pelas seguintes linhas de crédito para a pessoa jurídica: antecipação de faturas do cartão de crédito, desconto de duplicatas, vendor e capital de giro com prazo inferior a 365 dias. A taxa mensal média de juros da pessoa jurídica referente ao mês de abril de 2026 obtida foi igual a 2,13%.

---TEMPO de ABSORÇÃO pelo MERCADO

De acordo com a pesquisa realizada junto aos corretores de imóveis do mercado imobiliário da região, é de 14 meses a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

$$\text{Valor do Imóvel Para Liquidação Forçada} = \frac{\text{Valor de Mercado do Imóvel Avaliando}}{\text{DESÁGIO}}$$

Onde: n

DESÁGIO: $(1 + i)$

i: taxa de juros mensal = 2,13%

n: número de meses de absorção pelo mercado = 14 meses

$$\text{VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA: } \frac{\text{R\$ } 18.994.271,53 \times 1}{(1 + 2,13\%)^{14}}$$

RESULTADO: R\$ 14.174.829,50

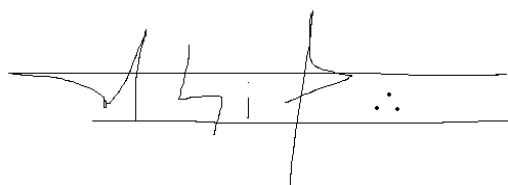
Aplicaremos o percentual de 7% sobre o valor do resultado, que representa, em linhas gerais, as despesas variadas que incidem sobre o imóvel avaliando durante o prazo de 14 meses

Desta forma, teremos o seguinte:

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

R\$ 13.182.591,43

Santos/SP, 17 de Maio de 2026.



Fabio Francisco Fernandes Faria
Corretor de Imóveis/ Avaliador Imobiliário
CRECI nº 108632 - 2ª Região (São Paulo)
CNAI 8996 – COFECI



Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA

E

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **45.592**
- Cartório: **1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Piracicaba/SP.**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **SICOOB Unimais Metropolitana – Cooperativa de Crédito de Livre Admissão**
- Endereço: **Rua Carvalho de Mendonça, 187**
- Bairro: **Vila Mathias**
- Município: **Santos**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Prédio**
- Agrupamento: **Comercial**

- Endereço: **Avenida do Café, 310**
- Bairro: **Paulista**
- Município: **Piracicaba**
- UF: **SP**

1.4 - Áreas:

- Área Construída Averbada na Matrícula do Imóvel: **2.565,58m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV por assinatura, pavimentação asfáltica, além de contar com farmácias, mercados, padarias, unidade de saúde da família, parque municipal e comércios diversos.**

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

3 - Características da edificação: **prédio comercial, com pavimento 6 pavimentos, de padrão construtivo normal, em estado de conservação que podemos caracterizar como excelente.**

4 - Fotografias do imóvel avaliando:

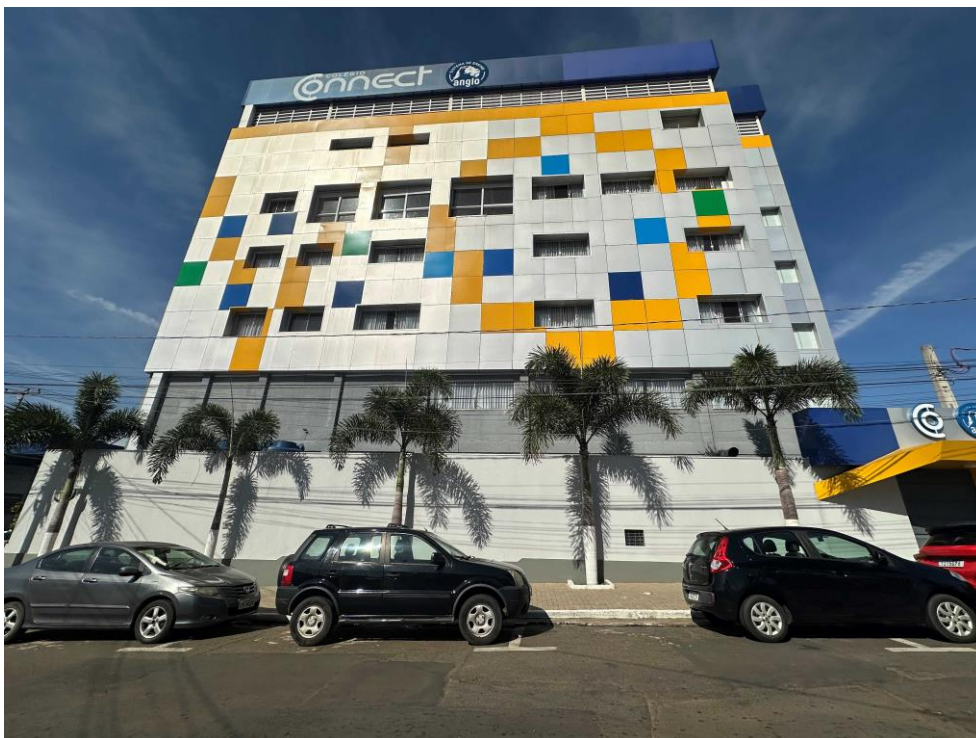


Fachada do imóvel - Foto 1

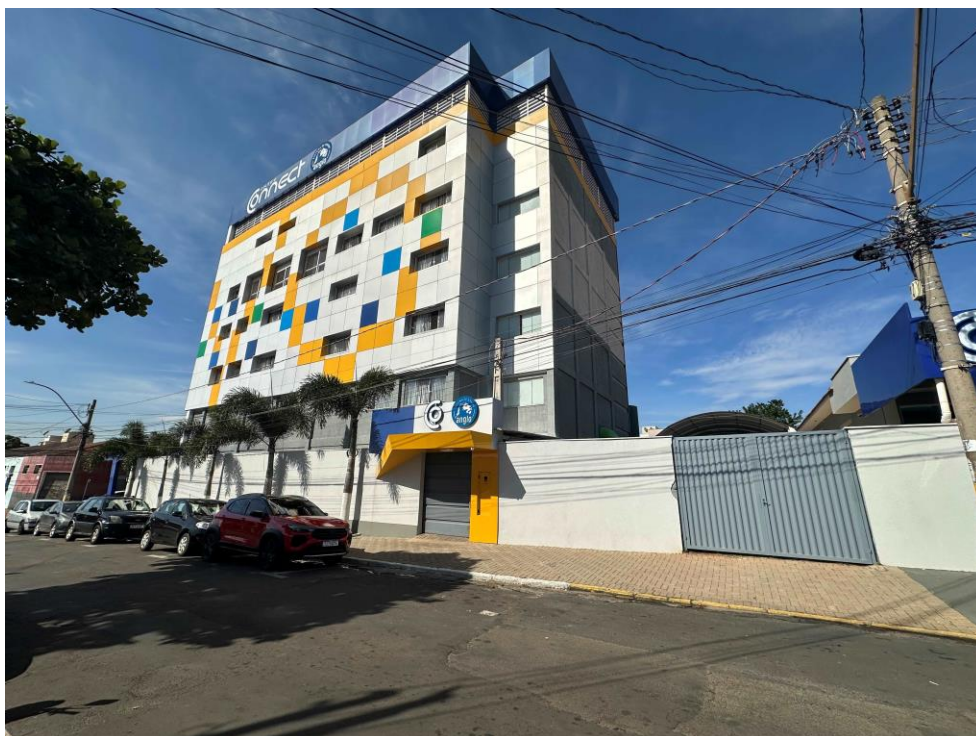


Fachada do imóvel - Foto 2

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

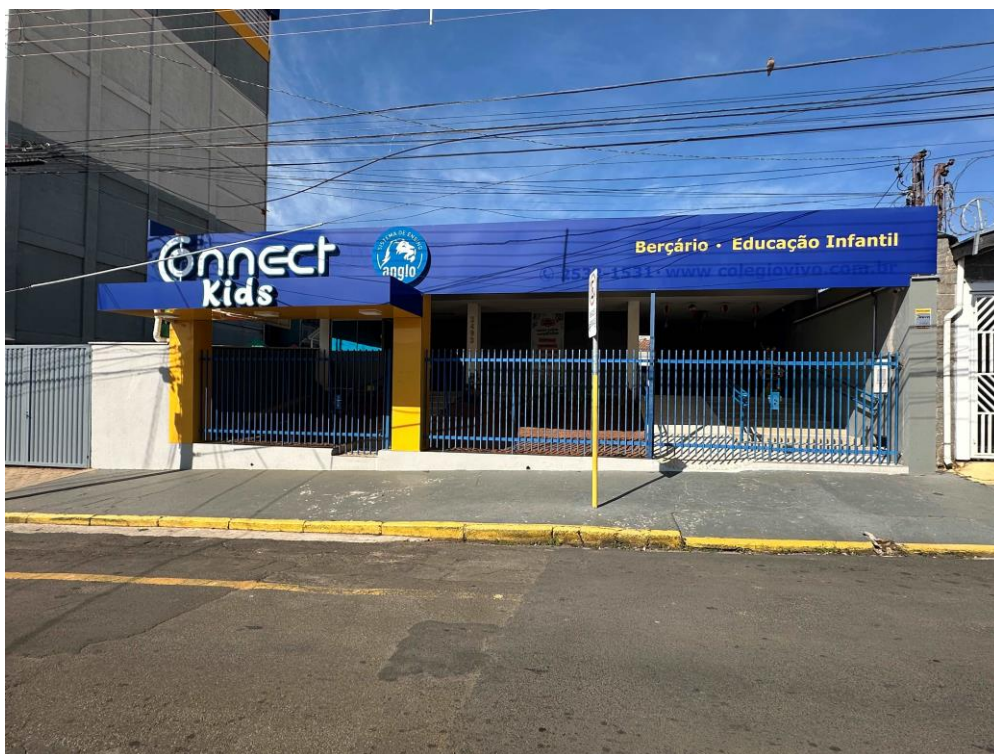


Fachada do imóvel - Foto 3

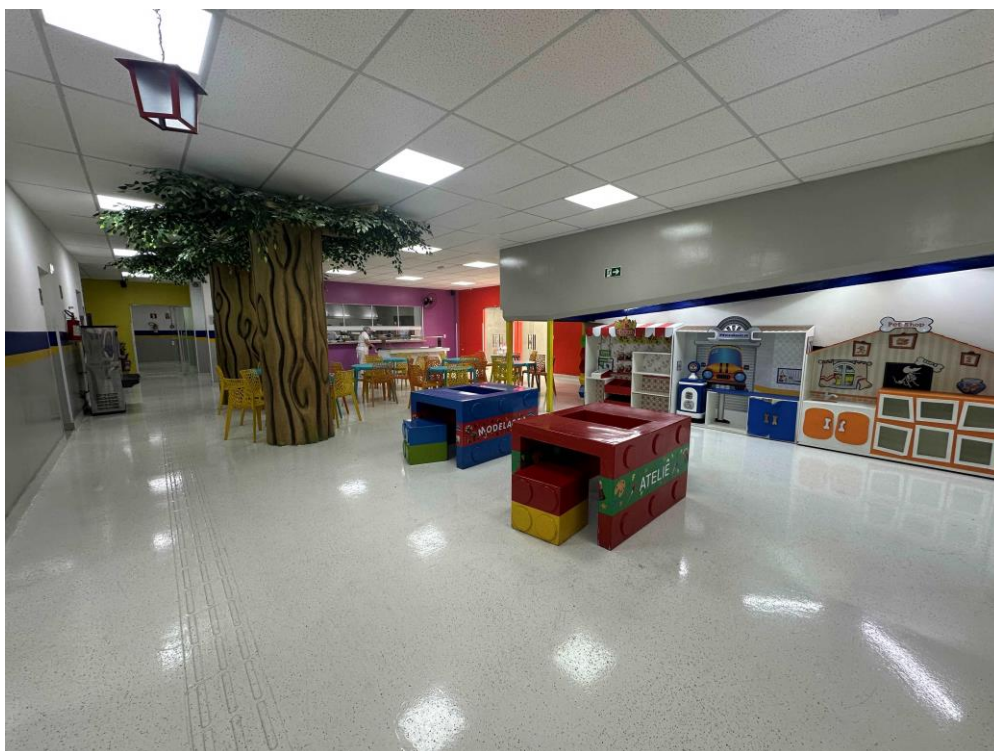


Fachada do imóvel - Foto 4

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Fachada do imóvel - Foto 5



Imóvel avaliando - Foto 6

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

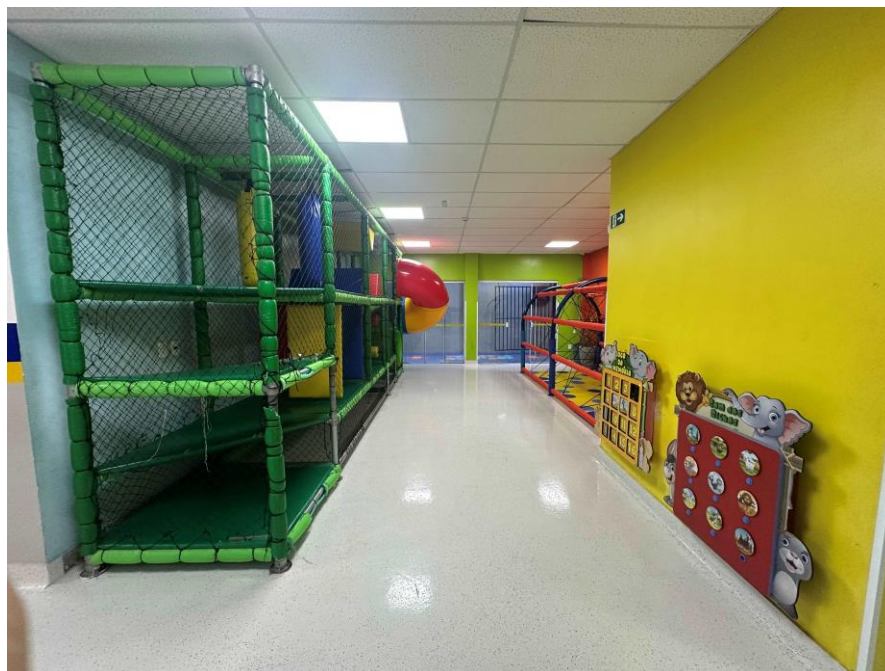


Imóvel avaliando - Foto 7

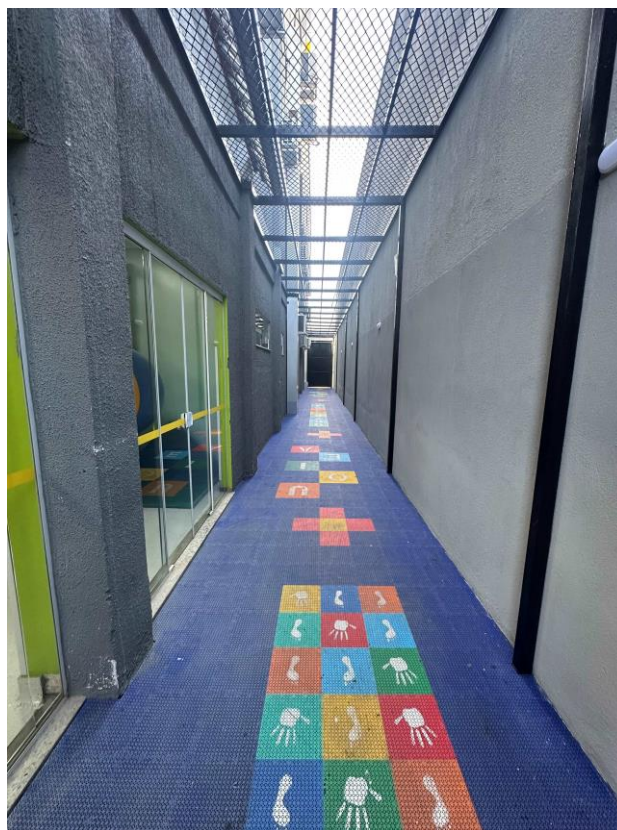


Imóvel avaliando - Foto 8

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

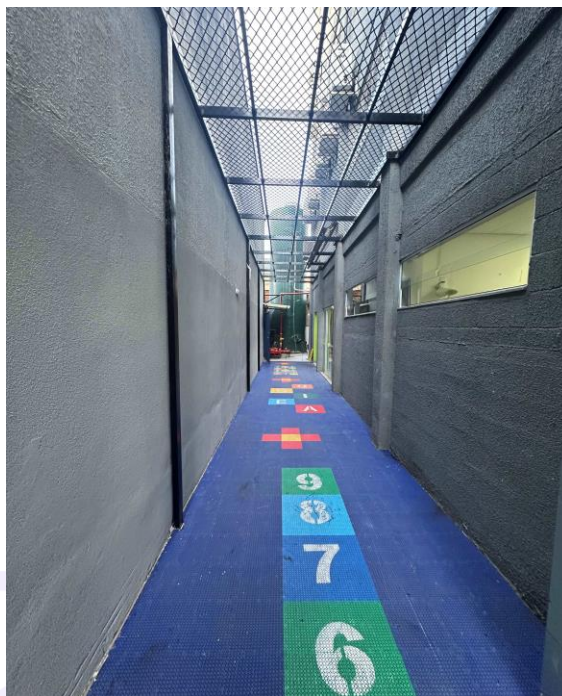


Imóvel avaliando - Foto 9

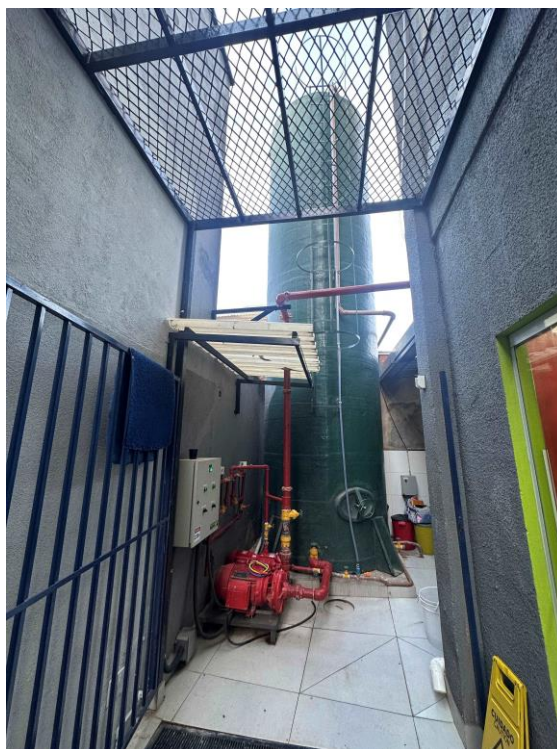


Imóvel avaliando - Foto 10

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Imóvel avaliando - Foto 11



Imóvel avaliando - Foto 12

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Imóvel avaliando - Foto 13



Imóvel avaliando - Foto 14

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Imóvel avaliando - Foto 15



Imóvel avaliando - Foto 16

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

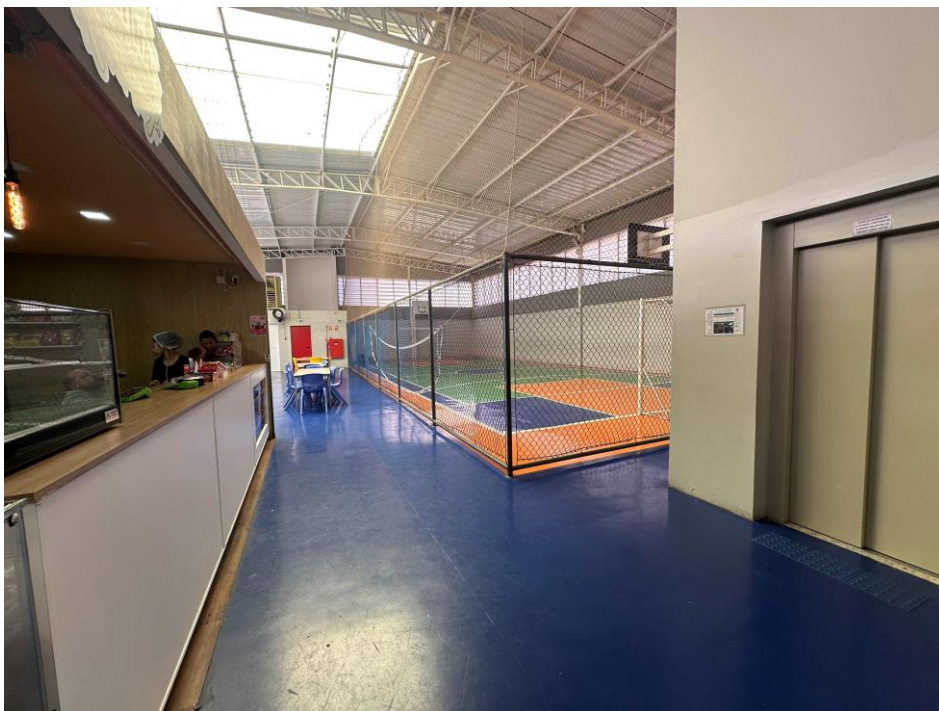


Imóvel avaliando - Foto 17

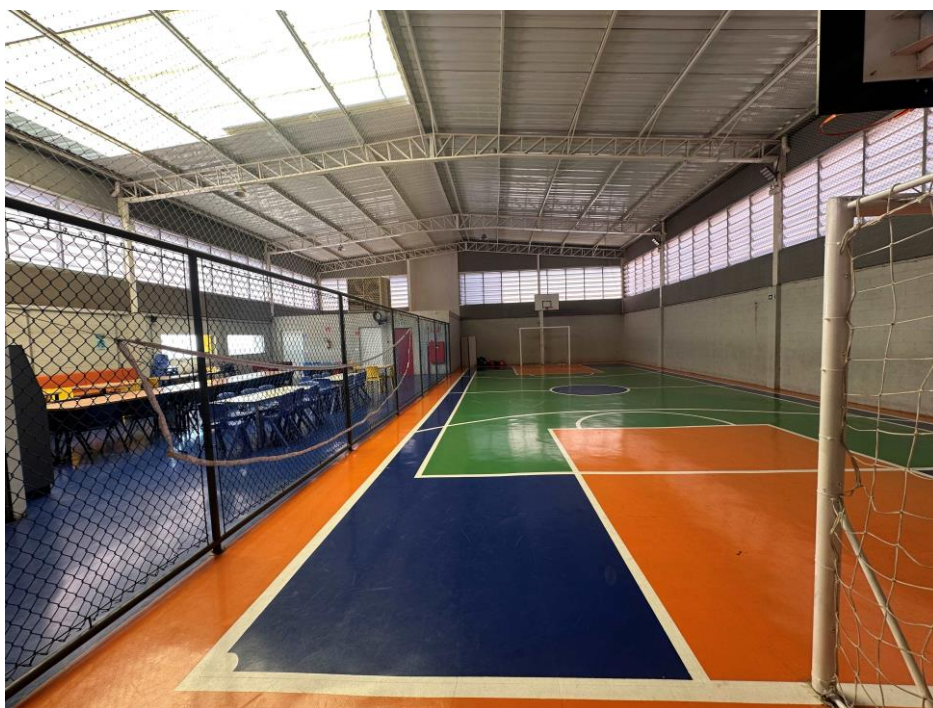


Imóvel avaliando - Foto 18

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Imóvel avaliando - Foto 19



Imóvel avaliando - Foto 20

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Imóvel avaliando - Foto 21



Imóvel avaliando - Foto 22

Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA

DOS IMÓVEIS COMPARANDOS

(AMOSTRAS)

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Imóvel comercial**
- Agrupamento: **Prédio comercial**

- Bairro: **Centro**
- Município: **Piracicaba**
- UF: **SP**

- Estado da Edificação: **bom estado de conservação.**

1.2 - Áreas:

- Área Construída: **653,00 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV por assinatura, pavimentação asfáltica, além de contar com farmácias, mercados, padarias e comércios diversos.**

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

3 - Características da edificação: **Prédio comercial, de padrão construtivo normal, em estado de conservação que podemos caracterizar como bom.**

4 - Preço: **R\$ 3.500.000,00**

5 - Fonte das Informações: **Porto Gestão de Imóveis** (Fone: 19-3052-9595)

6 - Data da pesquisa: 17/05/2026

7 - Fotografia da amostra:



Amostra 1

Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Imóvel comercial**
- Agrupamento: **Prédio comercial**

- Bairro: **São Dimas**
- Município: **Piracicaba**
- UF: **SP**

- Estado da edificação: **bom estado de conservação**

1.2 - Áreas:

- Área Construída: **353,00 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV por assinatura, pavimentação asfáltica, além de contar com farmácias, mercados, padarias e comércios diversos.**

3 - Características da edificação: **Prédio comercial, de padrão construtivo normal, em estado de conservação que podemos caracterizar como bom**

4 - Preço: **R\$ 2.800.000,00**

5 - Fonte das Informações: **Porto Gestão de Imóveis** (Fone: 19-3052-9595)

6 - Data da pesquisa: 17/05/2026

7 - Fotografia da amostra:



Amostra 2

Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Imóvel comercial**
- Agrupamento: **Prédio comercial**

- Bairro: **São Dimas**
- Município: **Piracicaba**
- UF: **SP**

- Estado da Edificação: **bom estado de conservação.**

1.2 - Áreas:

- Área Construída: **970,00m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV por assinatura, pavimentação asfáltica, além de contar com farmácias, mercados, padarias e comércios diversos.**

3 - Características da edificação: **Prédio comercial, de padrão construtivo normal, em estado de conservação que podemos caracterizar como bom.**

4 – Preço: **R\$ 9.000.000,00**

5 - Fonte das Informações: **Imobiliária Modelo** (Fone: 19-3422-6954)

6 - Data da pesquisa: 17/05/2026

7 - Fotografia da amostra:



Amostra 3

Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Imóvel comercial**
- Agrupamento: **Casa comercial**

- Bairro: **Jardim Europa**
- Município: **Piracicaba**
- UF: **SP**

- Estado da Edificação: **bom estado de conservação**

1.2 - Áreas:

- Área Construída: **330,00 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV por assinatura, pavimentação asfáltica, além de contar com farmácias, mercados, padarias e comércios diversos.**

3 - Características da edificação: **Casa comercial, de padrão construtivo normal, em estado de conservação que podemos caracterizar como bom.**

4 - Preço: **R\$ 3.100.000,00**

5 - Fonte das Informações: **MPX Imóveis** (Fone: 19-99638-5869)

6 - Data da pesquisa: 17/05/2026

7 - Fotografia da amostra:



Amostra 4

Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Imóvel comercial**
- Agrupamento: **Prédio comercial**

- Bairro: **Vale do Sol**
- Município: **Piracicaba**
- UF: **SP**

- Estado da Edificação: **bom estado de conservação**

1.2 - Áreas:

- Área Construída: **800,00 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV por assinatura, pavimentação asfáltica, além de contar com farmácias, mercados, padarias e comércios diversos.**

3 - Características da edificação: **Prédio comercial, de padrão construtivo normal, em estado de conservação que podemos caracterizar como bom.**

4 - Preço: **R\$ 5.500.000,00**

5 - Fonte das Informações: **LE Mans Imóveis** (Fone: 19-2533-0371)

6 - Data da pesquisa: 17/05/2026

7 - Fotografia da amostra:



Amostra 5

CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** Fabio Francisco Fernandes Faria
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI:** 108.632-F - 2ª Região São Paulo
- **COFECI:** CNAI 8996 – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- **Formação Profissional:** Bacharel em Direito (Universidade Católica de Santos, 1995)
- **OAB:** Aprovação no exame 131º da Ordem dos Advogados do Brasil
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2011, com experiência na consultoria em negócios imobiliários, com ênfase na avaliação imobiliária.
- **Telefone:** 11- 97592-1793
- **E-mail:** seven.avaliador@gmail.com