Assinado digitalmente por
ANDRE COUTINHO FERNANDES: 22573674000118
Local: Descalvado/SP
Data: 02/09/2025 12:51:31

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Sistema Online de Avaliações Imobiliárias



GUILHERME GUIMARÃES MURAD
Alameda dos Cravos, 155
José Bonifácio/SP

Rio Claro, 2 de setembro de 2025

Ao
COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA
SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA PA 00 - RIO CLARO
A/C: Sicoob Unimais C. L. Paulista PA 00

Rio Claro/SP

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Proprietário do Imóvel:	**GUILHERME GUIMARÃES MURAD** CPF: 368.081.878-51 Endereço: ALAMEDA DOS CRAVOS , 155 RESIDENCIAL TERRA NOSTRA - José Bonifácio/SP
Dados do Imóvel:	**Imóvel Urbano** Classificação: URBANO Tipo: Casa Uso do Imovel: Residencial Endereco: Alameda dos Cravos, 155 Terra Nostra - José Bonifácio/SP
Dados do Avaliador:	**André Coutinho Fernandes - CRECI n° 128368 - CNAI n° 14291** Rua Dr. Hugo Pereira de Abreu, 1650 - Vila Freitas - Descalvado/SP Tel.: 19-3583-6094 / 19-9-9161-3374 - E-mail: diradm@avali.com.br
Dados da Empresa:	**AVALI - Avaliações Imobiliárias - CNPJ 22.573.674/0001-18 - CRECI nº 034231-J** Rua Cel. Arthur Whitacker, 382 - Sala 24 - Centro – Descalvado/SP Tel.: (19) 3583-1896 - E-mail: contato@avali.com.br

Prezados Senhores:

Vimos por intermédio deste trabalho, com base na resolução COFECI n° 1066/2007 e Ato Normativo COFECI n° 001/2008, apresentar a V.Ss., o resultado da Avaliação Mercadológica para venda do imóvel em referência.

O presente Parecer Técnico foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que, seu conteúdo será válido somente por um período limitado de tempo merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionantes do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste parecer técnico, são de propriedade do corretor avaliador.

Atenciosamente,

André Coutinho Fernandes
Perito Avaliador
CRECI n°128368 - CNAI n°14291

Avali – Avaliações Imobiliárias
André Coutinho Fernandes ME
CRECI n° 034231-J - CNPJ – 22.573.674/0001-18

1. Objetivo

Esta avaliação foi solicitada pela Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Sicoob Unimais Centro Leste Paulista - para determinação de valores de mercado para o referido imóvel, para fins de atualização patrimonial.

2. Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel situado na Zona Urbana, no município de José Bonifácio/SP, na Alameda dos Cravos, 155, no Terra Nostra, com 10,00 metros de frente, 20,00 metros de frente a fundo, área total de 200,00 metros quadrados e área total construída de 140,00 metros quadrados. O imóvel em análise trata-se de um prédio residencial térreo, constituído, em sua edificação principal, por garagem, sala de estar integrada à sala de jantar, banheiro social, três dormitórios (sendo um deles suíte), cozinha, despensa, banheiro de serviço e área livre.

*Ressalta-se que, no momento da vistoria, não foi possível acessar o interior da unidade, motivo pelo qual as informações e características construtivas foram obtidas a partir de laudo anterior encaminhado pela cooperativa, mediante autorização recebida por e-mail.

Coordenadas: Latitude: -21.071570; Longitude: -49.667416

Características do Imóvel			
Tipo Implantação:	Isolado	**Padrão de Acabamento:**	Normal
Estado de Conservação:	Bom		

3. Documentação

Este trabalho utiliza como diretrizes as informações constantes da matrícula N° 20882, expedida pelo Cartório Oficial de Registro de Imóveis de José Bonifácio / SP.

Considera-se para efeito de Avaliação Mercadológica que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade do mesmo.

4. Análise Mercadológica

Através de pesquisa mercadológica de terreno realizada na região do imóvel, cujas ofertas coletadas obedeceram criteriosamente às condições de mesmo lugar socioeconômico, atualidade e semelhança ao imóvel em avaliação, obtivemos o valor médio de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) para o terreno e R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para a construção.

5. Valor de Mercado do Imóvel

A metodologia aplicada para obtenção do valor de mercado do imóvel foi o Método Comparativo Direto, de acordo com NBR 14.653, com análise criteriosa e ponderada, adequando à realidade dentro da conjuntura atual, sendo observada de forma prioritária a lei da oferta e procura.

Valor de Venda Forçada	
Terreno	R$ 45.000,00
Construção	R$ 140.000,00
TOTAL	**R$ 185.000,00**

Valor de Venda
R$ 230.000,00

Ressalvamos que todas as áreas que empregamos na expressão anterior foram obtidas na documentação que nos foi fornecida. Depois de realizadas as devidas análises com os preços efetivamente praticados e transações realizadas no mercado imobiliário da região, somos da opinião que o valor de mercado do imóvel para venda à vista, resultante da avaliação mercadológica realizada, cuja data de referência é setembro/2025, equivale a:

Valor de venda forçada: R$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais).

Valor de venda: R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

6. Encerramento

Dentro dos critérios estabelecidos na resolução COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) n° 1066/2007 e Ato Normativo COFECI n° 001/2008, somos do entendimento que os valores descritos no item anterior, representam o resultado de nossa avaliação Mercadológica, a qual fundamenta-se de idêntica forma, em nossa experiência profissional, resultante de constante atuação no mercado imobiliário regional.

Rio Claro, 2 de setembro de 2025

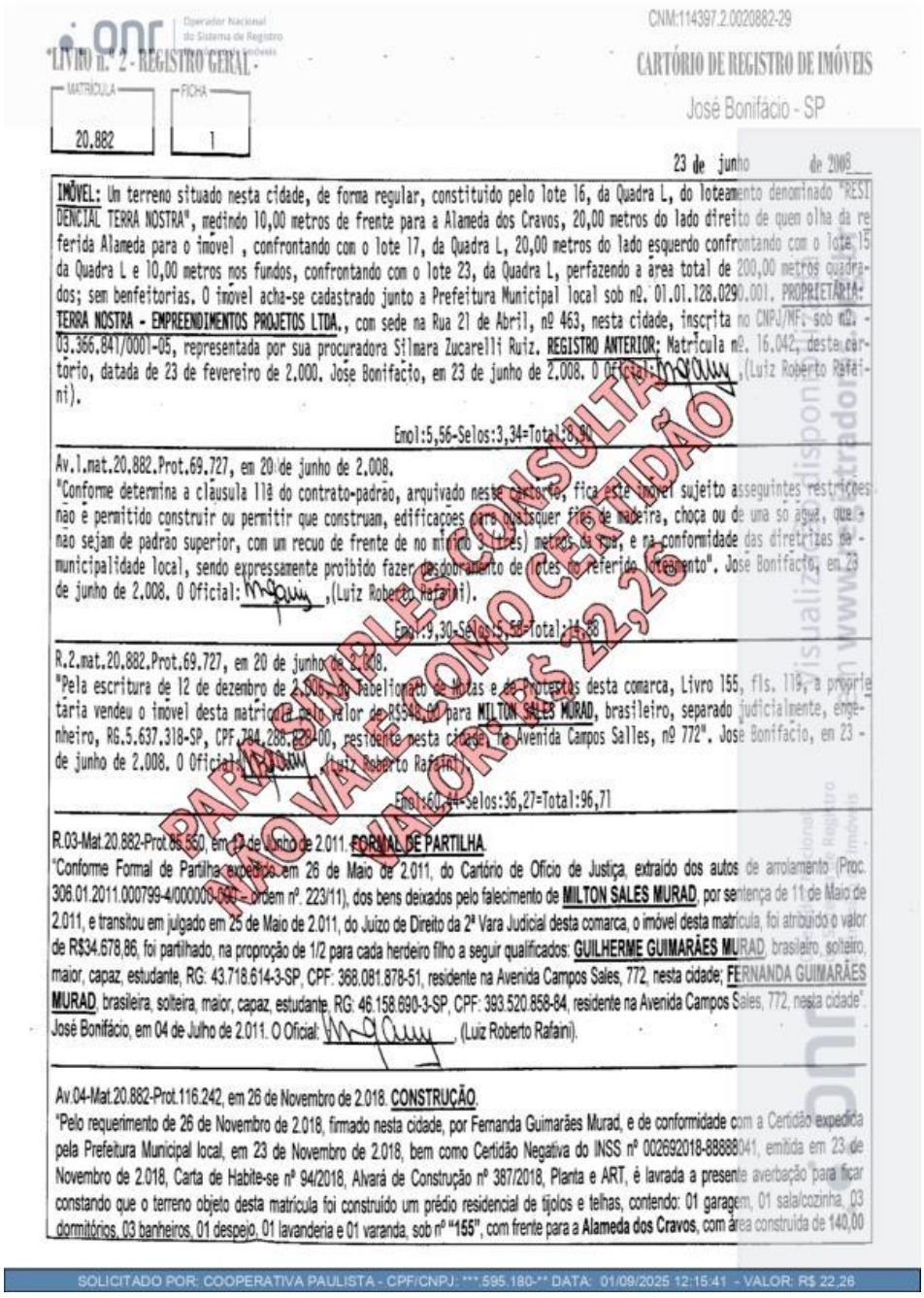


André Coutinho Fernandes
Perito Avaliador
CRECI n°128368 - CNAI n°14291



Avali – Avaliações Imobiliárias
André Coutinho Fernandes ME
CRECI n° 034231-J - CNPJ – 22.573.674/0001-18

Matricula



CNM:114397.2.0020882-29

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

José Bonifácio - SP

"LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA 20.882 | FICHA 1

23 de junho de 2008

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, de forma regular, constituido pelo lote 16, da Quadra L, do loteamento denominado "RESIDENCIAL TERRA NOSTRA", medindo 10,00 metros de frente para a Alameda dos Cravos, 20,00 metros do lado direito de quem olha da referida Alameda para o imóvel , confrontando com o lote 17, da Quadra L, 20,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 15 da Quadra L e 10,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 23, da Quadra L, perfazendo a área total de 200,00 metros quadrados; sem benfeitorias. O imóvel acha-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob nº. 01.01.128.0290.001. **PROPRIETÁRIA: TERRA NOSTRA - EMPREENDIMENTOS PROJETOS LTDA.**, com sede na Rua 21 de Abril, nº 463, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 03.366.841/0001-05, representada por sua procuradora Silmara Zucarelli Ruiz. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 16.042, deste cartório, datada de 23 de fevereiro de 2.000. José Bonifácio, em 23 de junho de 2.008. O Oficial: _____ (Luiz Roberto Rafaini).

Emol:5,56-Selos:3,34=Total:8,90

Av.1.mat.20.882.Prot.69.727, em 20 de junho de 2.008.
"Conforme determina a cláusula 11ª do contrato-padrão, arquivado neste cartório, fica este imóvel sujeito as seguintes restrições: não é permitido construir ou permitir que construam, edificações para quaisquer fins de madeira, choça ou de uma só água, que não sejam de padrão superior, com um recuo de frente de no mínimo 3 (três) metros da rua, e na conformidade das diretrizes da municipalidade local, sendo expressamente proibido fazer desdobramento de lotes no referido loteamento". José Bonifácio, em 23 de junho de 2.008. O Oficial: _____ (Luiz Roberto Rafaini).

Emol:9,30-Selos:5,58=Total:14,88

R.2.mat.20.882.Prot.69.727, em 20 de junho de 2.008.
"Pela escritura de 12 de dezembro de 2.006, do Tabelionato de Notas e de Protestos desta comarca, Livro 155, fls. 119, a proprietária vendeu o imóvel desta matrícula pelo valor de R$348,00 para **MILTON SALES MURAD**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, RG.5.637.318-SP, CPF 784.288.228-00, residente nesta cidade, na Avenida Campos Salles, nº 772". José Bonifácio, em 23 de junho de 2.008. O Oficial: _____ (Luiz Roberto Rafaini).

Emol:60,44-Selos:36,27=Total:96,71

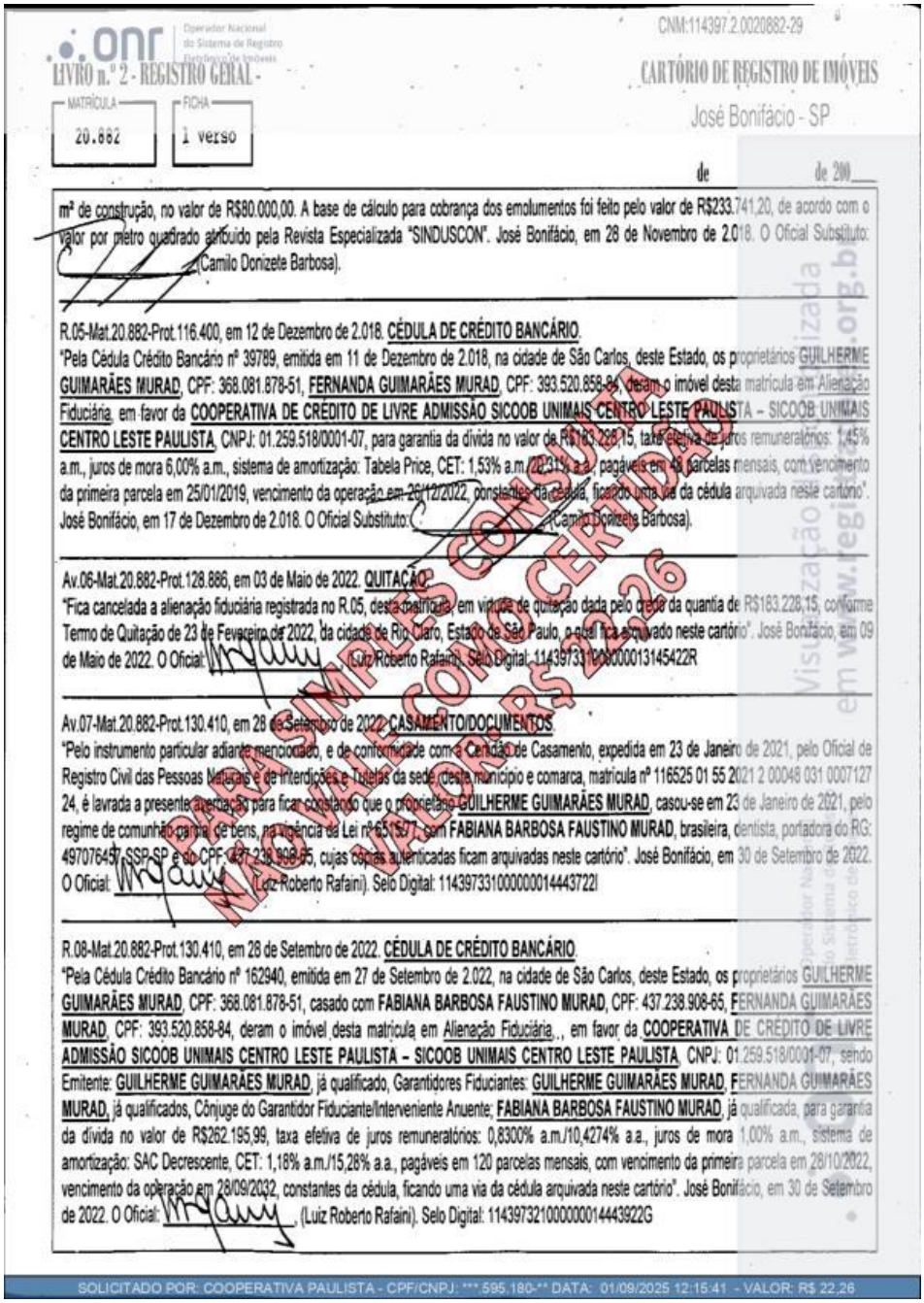
R.03-Mat.20.882-Prot.85.550, em 17 de Junho de 2.011. **FORMAL DE PARTILHA.**
"Conforme Formal de Partilha expedido em 26 de Maio de 2.011, do Cartório de Ofício de Justiça, extraído dos autos de arrolamento (Proc. 306.01.2011.000799-4/000000-000 - ordem nº. 223/11), dos bens deixados pelo falecimento de **MILTON SALES MURAD**, por sentença de 11 de Maio de 2.011, e transitou em julgado em 25 de Maio de 2.011, do Juízo de Direito da 2ª Vara Judicial desta comarca, o imóvel desta matrícula, foi atribuído o valor de R$34.678,86, foi partilhado, na proporção de 1/2 para cada herdeiro filho a seguir qualificados: **GUILHERME GUIMARÃES MURAD**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, estudante, RG: 43.718.614-3-SP, CPF: 368.081.878-51, residente na Avenida Campos Sales, 772, nesta cidade; **FERNANDA GUIMARÃES MURAD**, brasileira, solteira, maior, capaz, estudante, RG: 46.158.690-3-SP, CPF: 393.520.858-84, residente na Avenida Campos Sales, 772, nesta cidade". José Bonifácio, em 04 de Julho de 2.011. O Oficial: _____ (Luiz Roberto Rafaini).

Av.04-Mat.20.882-Prot.116.242, em 26 de Novembro de 2.018. **CONSTRUÇÃO.**
"Pelo requerimento de 26 de Novembro de 2.018, firmado nesta cidade, por Fernanda Guimarães Murad, e de conformidade com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, em 23 de Novembro de 2.018, bem como Certidão Negativa do INSS nº 002692018-88888041, emitida em 23 de Novembro de 2.018, Carta de Habite-se nº 94/2018, Alvará de Construção nº 387/2018, Planta e ART, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial de tijolos e telhas, contendo: 01 garagem, 01 sala/cozinha, 03 dormitórios, 03 banheiros, 01 despejo, 01 lavanderia e 01 varanda, sob nº "155", com frente para a **Alameda dos Cravos**, com área construída de 140,00

PARA VISUALIZAÇÃO COMPLETA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR R$ 22,26

SOLICITADO POR: COOPERATIVA PAULISTA - CPF/CNPJ: ***.595.180-** DATA: 01/09/2025 12:15:41 - VALOR: R$ 22,26

Matricula



CNM:114397.2.0020882-29

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Bonifácio - SP

MATRÍCULA	FICHA
20.882	1 verso

de de 200

m² de construção, no valor de R$80.000,00. A base de cálculo para cobrança dos emolumentos foi feito pelo valor de R$233.741,20, de acordo com o valor por metro quadrado atribuído pela Revista Especializada "SINDUSCON". José Bonifácio, em 28 de Novembro de 2.018. O Oficial Substituto: (Camilo Donizete Barbosa).

R.05-Mat.20.882-Prot.116.400, em 12 de Dezembro de 2.018. **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**.
"Pela Cédula Crédito Bancário nº 39789, emitida em 11 de Dezembro de 2.018, na cidade de São Carlos, deste Estado, os proprietários **GUILHERME GUIMARÃES MURAD**, CPF: 368.081.878-51, **FERNANDA GUIMARÃES MURAD**, CPF: 393.520.858-84, deram o imóvel desta matrícula em Alienação Fiduciária, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA – SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA**, CNPJ: 01.259.518/0001-07, para garantia da dívida no valor de R$183.228,15, taxa efetiva de juros remuneratórios: 1,45% a.m., juros de mora 6,00% a.m., sistema de amortização: Tabela Price, CET: 1,53% a.m./20,31% a.a., pagáveis em 48 parcelas mensais, com vencimento da primeira parcela em 25/01/2019, vencimento da operação em 26/12/2022, constantes da cédula, ficando uma via da cédula arquivada neste cartório". José Bonifácio, em 17 de Dezembro de 2.018. O Oficial Substituto: (Camilo Donizete Barbosa).

Av.06-Mat.20.882-Prot.128.886, em 03 de Maio de 2022. **QUITAÇÃO**.
"Fica cancelada a alienação fiduciária registrada no R.05, desta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor da quantia de R$183.228,15, conforme Termo de Quitação de 23 de Fevereiro de 2022, da cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, o qual fica arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 09 de Maio de 2022. O Oficial: (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 1143973311000000013145422R

Av.07-Mat.20.882-Prot.130.410, em 28 de Setembro de 2022. **CASAMENTO/DOCUMENTOS**.
"Pelo instrumento particular adiante mencionado, e de conformidade com a Certidão de Casamento, expedida em 23 de Janeiro de 2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da sede desta município e comarca, matrícula nº 116525 01 55 2021 2 00048 031 0007127 24, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o proprietário **GUILHERME GUIMARÃES MURAD**, casou-se em 23 de Janeiro de 2021, pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **FABIANA BARBOSA FAUSTINO MURAD**, brasileira, dentista, portadora do RG: 49707645-7 SSP-SP e do CPF: 437.238.908-65, cujas cópias autenticadas ficam arquivadas neste cartório". José Bonifácio, em 30 de Setembro de 2022. O Oficial: (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 1143973310000000144437221

R.08-Mat.20.882-Prot.130.410, em 28 de Setembro de 2022. **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**.
"Pela Cédula Crédito Bancário nº 162940, emitida em 27 de Setembro de 2.022, na cidade de São Carlos, deste Estado, os proprietários **GUILHERME GUIMARÃES MURAD**, CPF: 368.081.878-51, casado com **FABIANA BARBOSA FAUSTINO MURAD**, CPF: 437.238.908-65, **FERNANDA GUIMARÃES MURAD**, CPF: 393.520.858-84, deram o imóvel desta matrícula em Alienação Fiduciária,., em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA – SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA**, CNPJ: 01.259.518/0001-07, sendo Emitente: **GUILHERME GUIMARÃES MURAD**, já qualificado, Garantidores Fiduciantes: **GUILHERME GUIMARÃES MURAD**, **FERNANDA GUIMARÃES MURAD**, já qualificados, Cônjuge do Garantidor Fiduciante/Interveniente Anuente; **FABIANA BARBOSA FAUSTINO MURAD**, já qualificada, para garantia da dívida no valor de R$262.195,99, taxa efetiva de juros remuneratórios: 0,8300% a.m./10,4274% a.a., juros de mora 1,00% a.m., sistema de amortização: SAC Decrescente, CET: 1,18% a.m./15,28% a.a., pagáveis em 120 parcelas mensais, com vencimento da primeira parcela em 28/10/2022, vencimento da operação em 28/09/2032, constantes da cédula, ficando uma via da cédula arquivada neste cartório". José Bonifácio, em 30 de Setembro de 2022. O Oficial: (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 1143973210000000144439226

SOLICITADO POR: COOPERATIVA PAULISTA - CPF/CNPJ: ***.595.180-** DATA: 01/09/2025 12:15:41 - VALOR: R$ 22,26

Certidão de Valor Venal

MUNICÍPIO DE JOSÉ BONIFÁCIO
PAÇO MUNICIPAL
AVENIDA SAO JOAO, 72 - CENTRO - JOSE BONIFACIO
CNPJ: 45.141.132/0001-71

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

SERVIÇO DE TRIBUTAÇÃO

Cadastro	Inscrição						Exercício
01011280290001	01.01.128.0290.001						2025
Proprietário							CPF/CNPJ
FERNANDA GUIMARAES MURAD							393.520.858-64
Compromissário							CPF/CNPJ
FERNANDA GUIMARAES MURAD							393.520.858-64
Logradouro			Número	Lado	Complemento		
ALAMEDA DOS CRAVOS			00155	Impar			
Bairro			Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade
JAD RES TERRA NOSTRA			15200-000	000	000L	0015	000
Loteamento			Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade	Face de Quadra/Seção

Áreas

Terreno	Edificada	Excedente	Testada
200,00m²	140,00m²	0,00m²	10,00m

Valores Venais

Territorial	Predial	Imóvel
R$ 21.458,65	R$ 28.148,01	R$ 49.606,66

Valores Venais de Referência para lançamento do I.T.B.I

Territorial	Predial	Imóvel
R$ 21.458,65	R$ 28.148,01	R$ 49.606,66

****

Emitida às 12:41:05 do dia 02/09/2025

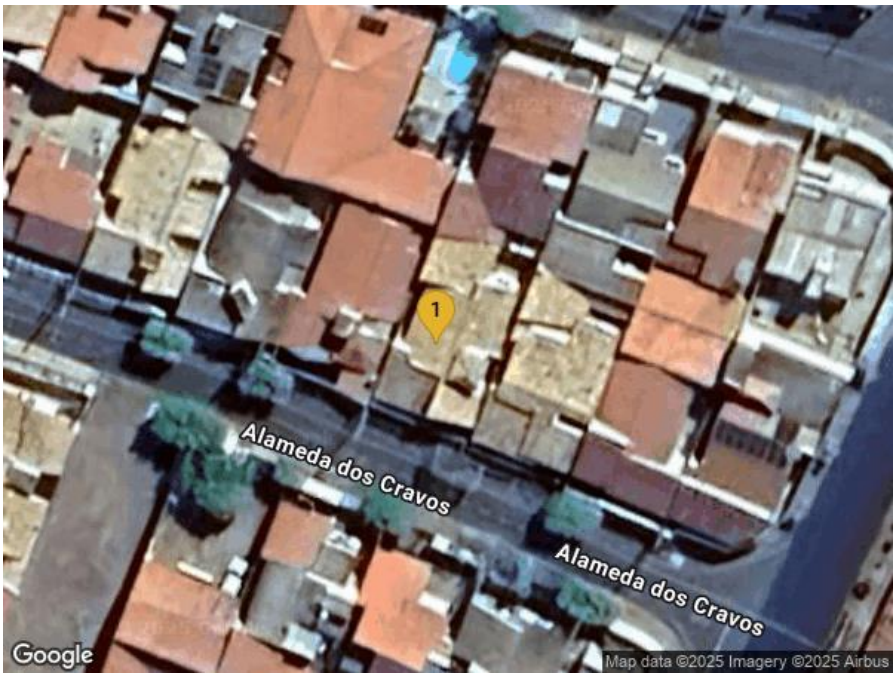
Válida até 31/12/2025

Código de Controle da Certidão/Número 013277439A4F7707

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Localização do Imóvel



1 - GUILHERME GUIMARÃES MURAD;



1 - GUILHERME GUIMARÃES MURAD;

Registro Fotográfico

Sala de TV



Quarto



Banheiro



Cozinha



Área de serviço



Área livre

