

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



Sistema Online de Avaliações Imobiliárias



Kleber José Razera
Rua Prudêncio Baeta, 175
Caraguatatuba/SP



Taubaté, 5 de maio de 2022

Ao

SICCOB UNIMAIS MANTIQUEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO

SICCOB UNIMAIS PA 13 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

A/C: Sicoob Unimais PA 13 - São José dos Campos

Taubaté/SP

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Proprietário do Imóvel:	Kleber José Razera Endereço: Rua Congo, 740 - Apto 53 Jardim Bonfiglioli - Jundiaí/SP
Dados do Imóvel:	Imóvel Urbano Classificação: URBANO Tipo: Casa Uso do Imóvel: Residencial Endereço: Rua Prudêncio Baeta, 175 - Lote 21 - Quadra 9 Pontal de Santa Marina - Caraguatatuba/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: andre@avali.com.br
Dados da Empresa:	AVALI - Avaliações Imobiliárias - CNPJ 22.573.674/0001-18 - CRECI n° 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 Sicoob Unimais Mantiqueira Cooperativa de Crédito - para determinação de valores de mercado para o referido imóvel, para fins de garantia em operação de concessão de crédito.

2. Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel situado na Zona Urbana, no município de Caraguatatuba/SP, na Rua Prudêncio Baeta, 175, no Pontal de Santa Marina, com 10,69 metros de frente, 30,00 metros de frente a fundo, área total de 499,01 metros quadrados e área total construída de 206,08 metros quadrados. O referido imóvel possui seu acesso por via pavimentada e boa localização, próximo ao "Ostra & Ouriço", "Planeta Azul Piscinas" e "Terrazza Lounge Bar". Trata-se de uma casa de esquina, que atualmente esta em reforma, composta por sala de TV, lavabo, três suítes todas com closet, dispensa, cozinha e uma vaga de garagem coberta. Aos fundos o imóvel ainda conta com uma piscina, sauna, área gourmet servida por um banheiro, canil e gatil.

* Importante salientar que trata-se de imóvel em reforma, sem condições imediatas de ser habitado, fator que diminui muito a liquidez do bem. Imóveis finalizados e/ou terrenos limpos tem maior apelo comercial em relação a imóveis em reforma ou fase intermediária de construção.

Coordenadas: Latitude: -23.664203. Longitude: -45.437579.

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

3. Documentação

Este trabalho utiliza como diretrizes as informações constantes da matrícula N° 28.970, expedida pelo 1° Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba - 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\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para o imóvel.

5. Valor de Mercado do Imóvel

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

Valor do Imóvel

R\$ 500.000,00

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 maio/2022, equivale a:

R\$ 500.000,00 (quinhentos 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.

Taubaté, 5 de maio de 2022



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



Matrícula

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARAGUATATUBA
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

ANO 1985

MATRÍCULA Nº 28.970

FICHA Nº I

DATA 10/abril/1985

IMÓVEL- Um lote de terreno sob nº 21 (vinte e um) da quadra 09 (nove) do loteamento denominado PONTAL DE SANTAMARINA situado no Bairro das Palmeiras, no Km 05 da Rodovia Estadual Caraguatatuba à São Sebastião, Fazenda - São Sebastião, perímetro urbano desta cidade e comarca e comarca de Caraguatatuba com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,69m (dez metros e sessenta e nove centímetros) de frente a Rua Hum; 19,02m (dezenove metros e dois centímetros) de um lado onde confina com a Rua Dezoito; - 17,55m (dezesete metros e cinquenta e cinco centímetros) em curva, na confluência das Ruas Hum e Dezoito; 30,00m (trinta metros) do lado esquerdo - de quem do terreno olha para a rua, confrontando com o lote número 20 e - 12,00m (doze metros) nos fundos confrontando com o lote nº 22 encerrando a área de 499,01m². (quatrocentos e noventa e nove metros e um centímetros - quadrados). CONDIÇÕES DO LOTEAMENTO: As constantes do título. MATRÍCULA R.1 /14570.- IDENTIFICAÇÃO nº 09.745.021

PROPRIETÁRIO: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SERRAMAR LTDA com sede nesta cidade e comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo, Fazenda São Sebastião, Km 05 da SP-055 da Rodovia Estadual Caraguatatuba-São Sebastião, inscrita no CGC/MF sob nº 49.994.767/0001-72 com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº 35.200.168.982 em 24 de novembro de 1978. Caraguatatuba, 10 de abril de 1985. A oficial maior, *Luiza*

R.1- Conforme Escritura de Venda e Compra lavrada no Primeiro Cartório de Notas desta comarca em 07 de março de 1985 livro 102, fls. 22/24 foi pela proprietária vendido à dona MARIA DE LURDES ROSSI ALVARES MANTOVANI, brasileira, professora, portadora da CIRG nº 5.290.380-SSP/SP, casada pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6515/77 com MÁRIO MANTOVANI (brasileiro, projetista, portador do RG nº 5.615.976-SSP/SP) portadores em comum do CIC nº 194.356.578/34, residente e domiciliada em São Paulo-Capital, à Rua João Mendes Junior, nº 227, Francisco Morato pelo preço de cr\$ 1.208.548 (hum milhão duzentos e oito mil quinhentos e quarenta e oito cruzeiros) o imóvel objeto da presente matrícula. Caraguatatuba, 10 de abril de 1985. A oficial maior, *Luiza*

R.2- Conforme Escritura de Venda e Compra lavrada no Primeiro Cartório de notas desta comarca em 06 de março de 1992 livro 219, fls. 130/131 foi pelos proprietários vendido à RUBENS JOSÉ BRAZ, brasileiro, eletricitista, portador da CIRG nº 3.368.853-SSP/SP e do CIC nº 492.444.778/15, casado - continua no verso....

pelo regime da comunhão de bens anteriormente a vigência da Lei 6515/77 com dona MARIA APARECIDA DE PAULA BRAZ, brasileira, professora, portadora da CIRG- nº 6.419.567-SSP/SP e do CIC nº 040.153.228/03, domiciliados e residentes em Santa Isabel, neste Estado, à Avenida Coronel Bertoldo nº 285 pelo preço de - cr\$ 2.000.000,00 (dois milhões de cruzeiros) o imóvel objeto da presente matrícula. Caraguatatuba, 24 de março de 1992. A oficial

R.3/28.970 - Prenotação nº 192.445, de 18/07/2019.

Pela escritura pública (L.894 - p.173), de 08 de julho de 2019, do 3º Tabelião de Notas de Campinas/SP, os proprietários **RUBENS JOSÉ BRAZ**, do comércio, RG nº 3.368.853-SSP/SP, CPF nº 492.444.778-15, e sua mulher **MARIA APARECIDA DE PAULA BRAZ**, supervisora de ensino, RG nº 6.419.567-SSP/SP, CPF nº 040.158.228-03, casados pelo regime da Comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Minas Gerais, nº 68, Jardim Primavera, Caraguatatuba/SP, **VENDERAM** o **IMÓVEL** a **EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, inscrita no CNPJ nº 17.425.014/0001-50, com sede na Rua José Miranda de Faria, nº 17, Poiares, Caraguatatuba/SP, pelo preço de R\$ 149.000,00. O valor venal do **IMÓVEL** no exercício de 2019 é de R\$ 149.106,77.

Caraguatatuba, 25 de julho de 2019.

Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escriturante Autorizada

Getúlio Mentz Albrecht
Registrador Substituto

Selo digital 1.205923210192445MQLGY419K

R.4/28.970 / Prenotação nº 192.446, de 18/07/2019.

Pela escritura pública de confissão de dívida com pacto adjeto de constituição de propriedade fiduciária (L.894 - p.177), de 08 de julho de 2019, do 3º Tabelião de Notas de Campinas/SP, a proprietária **EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, já qualificada, **TRANSFERIU** por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a propriedade do **IMÓVEL** a **KLEBER JOSE RAZERA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 28.024.961-SSP/SP, CPF nº 120.557.318-66, residente e domiciliado na Rua Congo, nº 740, apto 53, Jardim Bonfiglioli, Jundiaí/SP, para garantia do pagamento de R\$ 250.100,00 a título de empréstimo, sendo o mútuo atualizado em 1,00% ao mês, perfazendo o total da dívida corrigida no valor de R\$ 277.041,42, que serão pagos da seguinte forma: 11 notas promissórias, no valor de R\$ 7.000,00 cada uma, sendo a primeira com vencimento para o dia 08/08/2019 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, e 1 nota promissória no valor de R\$ 200.041,42, com vencimento para 08/07/2020, totalizando 12 notas promissórias. Para efeito do disposto no inciso VI, art. 24, da Lei nº 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 408.800,00, corrigido na forma estabelecida no título.

Caraguatatuba, 25 de julho de 2019.

Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escriturante Autorizada

Getúlio Mentz Albrecht
Registrador Substituto

Selo digital 1.205923210192446K9V37G192

*****continua na ficha seguinte*****



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO
CNS N° 12059-2

LIVRO N° 2
REGISTRO GERAL

matricula
28.970

ficha
02F

Caraguatatuba, 17 de dezembro de 2020.

AV.528.970 - Prenotação n° 201.601, de 11/11/2020.

À vista da escritura pública de dação em pagamento (L.930 - p.393), de 30 de outubro de 2020, do 3º Tabelião de Notas de Campinas/SP emitido pelo credor **KLEBER JOSE RAZERA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG n° 28.024.961-SSP/SP, CPF n° 120.557.318-66, residente e domiciliado na Rua Congo, n° 740, apto 53, Jardim Bonfiglioli, Jundiaí/SP; verifica-se que o referido credor deu quitação da dívida a que se refere o **R.428.970**, pelo que, na forma do art. 25 da Lei Federal 9.514/1997, procede-se ao **CANCELAMENTO** da **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada sob o **R.428.970** **RETORNANDO** a **PROPRIEDADE** plena do **IMÓVEL** para **EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, inscrita no CNPJ n° 17.425.014/0001-50, NIRE n° 35227199366, com sede na Rua José Miranda de Faria, n° 17, Poiares, Caraguatatuba/SP.

Caraguatatuba, 17 de dezembro de 2020.


Ana Lídia Ituaçu Sant'Ana
Escrevente Autorizada

Selo digital.1205923310201601RCAXH6202

R.628.970 - Prenotação n° 201.601, de 11/11/2020.

Pela escritura pública referida na **AV.5.28.970**, o proprietário **EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, já qualificado, **DEU** em **PAGAMENTO** o **IMÓVEL** ao **KLEBER JOSE RAZERA**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 277.041,42**. O valor venal do **IMÓVEL** no exercício de 2020 é de **R\$ 152.962,98**.

Caraguatatuba, 17 de dezembro de 2020.


Ana Lídia Ituaçu Sant'Ana
Escrevente Autorizada

Selo digital.1205923310201601ELADW220U

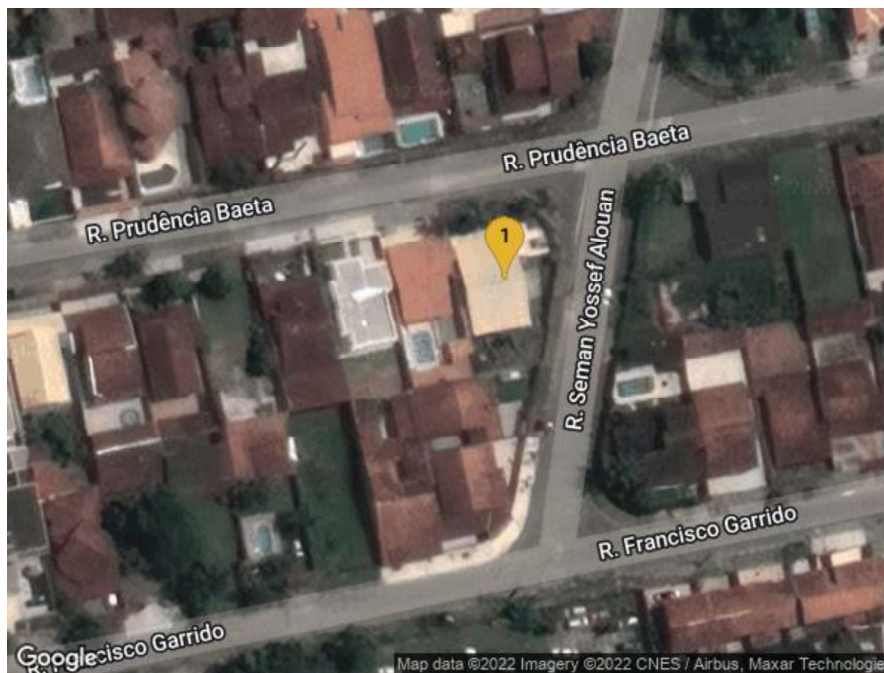
Certidão de Valor Venal

20/04/2022 10:52

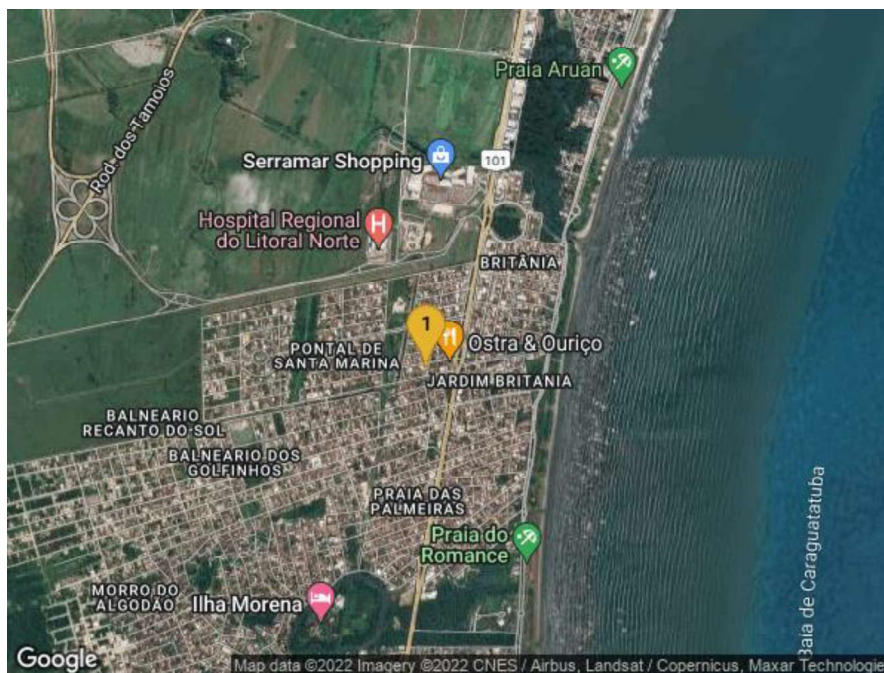
Slap e-GOV - Serviços Online (2.2.91.15) - 14/04/2022

	Prefeitura Municipal de Caraguatatuba RUA LUIZ PASSOS JUNIOR, 50 - CENTRO CEP 11660900 - CARAGUATATUBA / SP Tel: (12) 3897-8100 CNPJ: 46.482.940/0001-39
Certidão de Valor Venal - 2022 Número: 227658/2022	
Identificação no Cadastro Imobiliário	
Inscrição Cadastral:	09745021 - Situação: Ativa
Proprietário:	EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Endereço:	RUA PRUDENCIO BAETA, 175 - P. SANTAMARINA - Quadra: 9 - Lote: 21
Cidade:	CARAGUATATUBA / SP
Área do Terreno:	499,00m ²
Área Construída:	206,08m ²
Testada:	10,69m
Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima identificado, de acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário desta Prefeitura, tem os seguintes lançamentos de valor venal atribuídos para o exercício de 2022.	
<u>PARA FINS DE IPTU:</u>	
Valor Venal do Terreno:	R\$ 61.700,77 (Sessenta e Um Mil, Setecentos Reais e Setenta e Sete Centavos)
Valor Venal da Construção:	R\$ 116.113,34 (Cento e Dezesesseis Mil, Cento e Treze Reais e Trinta e Quatro Centavos)
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 177.814,11 (Cento e Setenta e Sete Mil, Oitocentos e Quatorze Reais e Onze Centavos)
<u>PARA FINS DE ITBI:</u>	
Valor Venal do Terreno:	R\$ 61.706,69 (Sessenta e Um Mil, Setecentos e Seis Reais e Sessenta e Nove Centavos)
Valor Venal da Construção:	R\$ 116.113,34 (Cento e Dezesesseis Mil, Cento e Treze Reais e Trinta e Quatro Centavos)
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 177.820,03 (Cento e Setenta e Sete Mil, Oitocentos e Vinte Reais e Três Centavos)
Certidão emitida em 20/04/2022 às 10:52:18h (data e hora de Brasília).	
Acessada pelo IP: 192.168.240.1 / 201.1.19.202	
Código de Controle da Certidão: 0983.1000.5184B	
Validade: Vitalícia (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).	
A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço http://www.caraguatatuba.sp.gov.br .	

Localização do Imóvel



1 - Kleber José Razera;



1 - Kleber José Razera;

Registro Fotográfico

Casa em reforma



Casa em reforma



Casa em reforma



Casa em reforma



Casa em reforma



Casa em reforma

