

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



Sistema Online de Avaliações Imobiliárias



DIONATON ALMEIDA RAMOS
Rua José Mariano de Carvalho, 140
Porto Ferreira/SP



Taubaté, 21 de novembro de 2023

Ao

SICOOB UNIMAIS MANTIQUEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO

SICOOB UNIMAIS PA 11 - PORTO FERREIRA

A/C: Sicoob Unimais PA 11 - Porto Ferreira

Taubaté/SP

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Proprietário do Imóvel:	DIONATON ALMEIDA RAMOS CPF: 394.389.508-42 Endereço: Rua Jose Mariano de Carvalho, 140 Parque Residencial do Redentor - Porto Ferreira/SP
Dados do Imóvel:	Imóvel Urbano - Residencial Classificação: URBANO Tipo: Casa Uso do Imóvel: Residencial Endereço: Rua José Mariano de Carvalho, 140 Parque Residencial Cristo Redentor - Porto Ferreira/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 Porto Ferreira/SP, na Rua José Mariano de Carvalho, 140, no Parque Residencial Cristo Redentor, com 10,00 metros de frente, 30,00 metros de frente a fundo, área total de 300,00 metros quadrados e área total construída de 181,82 metros quadrados. O referido imóvel possui o seu acesso por via pavimentada e com boa localização, próximo ao "Bar do Dondoli", "Supermercado Moraes" e "Costa e Rosa Drogaria". Trata-se de um imóvel composto por hall de entrada, sala de TV, sala de jantar, uma suíte, um quarto servido por um banheiro, cozinha, área de serviço, garagem coberta para um veículo, área livre e corredor lateral.

Coordenadas: Latitude: -21.83977; Longitude: -47.48009.

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° 4547, expedida pelo 1° Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Porto Ferreira - 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\$ 300.000,00 (trezentos 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\$ 300.000,00

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 novembro/2023, equivale a:

R\$ 300.000,00 (trezentos 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, 21 de novembro de 2023

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

Página 1 de 7

DIAGNÓSTICO RETRODATIVA OF

CNM 119743.2.0004547-92

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Porto Ferreira - Estado de São Paulo

CNS: 119743

matrícula
4.547

ficha
01.

Porto Ferreira, 16 de setembro de 1981.

CADASTRO n. 37-006-25

IMÓVEL:- "Um lote de terreno, situado nesta cidade e comarca de Pôrto Ferreira, no loteamento "PARQUE RESIDENCIAL DO REDENTOR", constituído do lote nº 25 (vinte e cinco), da quadra "P", medindo 10,00 metros de testada para a RUA OITO; na lateral direita 30,00 metros para o lote nº 24; nos fundos 10,00 metros para o lote nº 6; e na lateral esquerda 30,00 metros para o lote nº 26, perfazendo uma área de 300,00 metros quadrados".
PROPRIETÁRIA:- "INTERNACIONAL IMÓVEIS SOCIEDADE CIVIL LTDA.", com sede em Ribeirão Preto-SP, à Rua da Redenção, nº 202, inscrita no CGC/ME nº 49.233.778/0001-30, com contrato social registrado no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas - de Ribeirão Preto, sob nº 599, pag. 138, livro "A".
REGISTRO ANTERIOR:- n. 01/4.143, livro 2, deste cartório.
O Oficial Maior *Nelson Pereira Lopes Filho* (Nelson Pereira Lopes Filho).

CANCELADO

AV.01/4.547. Pôrto Ferreira, 16 de setembro de 1981. O lote de terreno supra, está caucionado à PREFEITURA MUNICIPAL DE PÔRTO FERREIRA para a garantia das obras de infra-estrutura, conforme o "Termo de Compromisso e Acôrdio", celebrado no dia 13 de maio de 1981, juntado ao processo de aprovação e registro do loteamento "Parque Residencial do Redentor".
O Oficial Maior *Nelson Pereira Lopes Filho* (Nelson Pereira Lopes Filho).

Continua no verso



Matrícula

Página 2 de 7

CNM 119743.2.0004547-92

matrícula 4.547.- ficha 01.- verso

AV. 02/4.547. Porto Ferreira, 16 de Setembro de 1985. Pica CANCELADA a canção da AV. 01 retro, por força da escritura objeto do R. 03 a seguir, em razão da aquisição do imóvel pela PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA.
O Oficial *[assinatura]*

R. 03/4.547. Porto Ferreira, 16 de Setembro de 1985. Por escritura de Permuta, de 14 de Junho de 1985, lavrada no 1º Cartório de Notas desta cidade, livro 91, fls. 04/19, a proprietária transmitiu a título de permuta, o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 3.280.389 (três milhões, duzentos e oitenta mil, trezentos e oitenta e nove cruzeiros), para: PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA, com endereço nesta cidade, na Praça Cornélio Procopio, nº 90, inscrita no CGC/MF sob nº 45.339.363/0001-09.
O Oficial *[assinatura]*

R. 04/4.547. Por Escritura de Doação de 19 de Maio de 1.987, do 12º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, L.1.145, fls.13, a proprietária doou para COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDH, com sede em São Paulo-SP, na Rua Peixoto Gomide, nº 1.038, CGC/MF nº 47.865.597/0001-09, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob nº 596.784 em 13/05/76, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cr\$ 561,90 (quinhentos e sessenta e um cruzados e noventa centavos).
Porto Ferreira, 07 de Abril de 1.988.
A Oficial Maior *[assinatura]* (Adriana Aparecida Perondi Lopes).
1

continua na ficha nº 02



Matrícula

Página 3 de 7

CNM 119743.2.0004547-92

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Porto Ferreira - Estado de São Paulo

matrícula 4.547 ficha 02 Porto Ferreira, xx de xxxxxxxxxxxx de 19 xx.

Cadastre:

Observações:

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 01

AV.05/4.547. Por requerimento referido na AV.06 a seguir, consta que a RUA 08 do loteamento "PARQUE RESIDENCIAL DO REDENTOR", atualmente denomina-se RUA JOSÉ MARIANO DE CARVALHO, conforme Decreto nº 80/86 de 30 de Outubro de 1.986, da Municipalidade. Porto Ferreira, 10 de Julho de 1.991.

A Oficial Maior *Adriana Aparecida Perondi Lopes* (Adriana Aparecida Perondi Lopes).

AV.06/4.547. Por requerimento passado em São Paulo-SP, no dia 12 de Junho de 1.991, a proprietária autorizou esta averbação, a fim de constar que no imóvel objeto da presente matrícula, mandou construir em regime de mutirão um prédio residencial, com 36,95 m², com planta aprovada em 18/07/88, o qual recebeu o número 110 da Rua José Mariano de Carvalho, conforme prova a certidão fornecida em 22/01/91, pela Municipalidade, ao qual foi expedido o HABITE-SE em 15/01/91, pela Municipalidade. Porto Ferreira, 10 de Julho de 1.991.

A Oficial Maior *Adriana Aparecida Perondi Lopes* (Adriana Aparecida Perondi Lopes).

AV.07/4.547. Por Contrato Particular de Venda e Compra referido no R.08, consta a atual denominação da proprietária, ou seja, COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 796.166 em 21/08/1.989 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 02/09/1.989. Porto Ferreira, 12 de Janeiro de 1.999.

continua no verso

Matrícula

Página 4 de 7

CNM 119743.2.0004547-92

matrícula 4.547 ficha 02 verso

A Oficial Substituta Perondi Lopes Marangoni (Adriana Aparecida) *[Assinatura]*

R.08/4.547. Por Contrato Particular de Venda e Compra, passado em São Paulo-SP, no dia 11 de Novembro de 1.998, a proprietária vendeu para **JOSE EDUARDO ANTONINI**, funcionário público municipal, RG n° 8.645.200-SP e CIC n° 029.637.628-01, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **SUELI APARECIDA SARTORI ANTONINI**, do lar, RG n° 9.904.238-SP e CIC n° 045.665.888-23, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Mariano de Carvalho, n° 110, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 2.427,00 (dois mil, quatrocentos e vinte e sete reais), Porto Ferreira, 12 de Janeiro de 1.999.

A Oficial Substituta Perondi Lopes Marangoni (Adriana Aparecida) *[Assinatura]*

AV_09/4.547. Prot. 33.934 - 15/10/02. Por requerimento passado nesta cidade no dia 15 de outubro de 2002, o proprietário autorizou esta averbação, a fim de constar que mandou ampliar o prédio residencial sob n° 110 da Rua José Mariano de Carvalho, em 97,25 m², com planta de regularização de ampliação de residência aprovada em 10/07/1998, totalizando assim 134,20 m², conforme certidão de conclusão de obra fornecida em 09/10/2002, pela Municipalidade, a qual foi atribuído o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), e expedida a CND-Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social, n° 007402002-21035071, CEI n° 41.130.00128/67, no dia 08 de outubro de 2002, pelo sistema informatizado, com autenticidade verificada por este Cartório. Porto Ferreira, 05 de novembro de 2002.

A Escrevente Autorizada (Valéria Regina Zuanetti do Carmo) *[Assinatura]*

AV_10/4.547. RG. Em 07 de julho de 2015. (Prot.65.974-30/06/2015). Por escritura referida no R.11, consta que o número do RG do proprietário é **8.645.200-9-SSP-SP**, e, que o

continua na ficha n° 03

Matrícula

Página 5 de 7

CNM 119743.2.0004547-92

LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
		Comarca de Porto Ferreira - Estado de São Paulo
matrícula	ficha	
4.547	03	

número do RG da proprietária é **9.904.238-1-SSP-SP**.
A Escrevente Autorizada *Adriana Costa Cintra Bento* (Portaria nº 44/2007).

R.11/4.547. VENDA E COMPRA. Em 07 de julho de 2015. (Prot.65.974-30/06/2015). Por escritura de 25 de junho de 2015, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Porto Ferreira, L.251, fls.66/68, os proprietários venderam para **MICHELE RIBEIRO ANTONINI**, brasileira, solteira, maior, empresária, RG nº 41.225.888-2-SSP-SP e CPF nº 356.631.669-74, residente e domiciliada nesta cidade, na rua José Mariano de Carvalho nº 110, Parque Residencial do Redentor, o imóvel pelo valor de R\$ 35.579,93 (trinta e cinco mil quinhentos e setenta e nove reais e noventa e três centavos).
A Escrevente Autorizada *Adriana Costa Cintra Bento* (Portaria nº 44/2007).
Microfilme nº 297.

R.12/4.547. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em 05 de junho de 2017. (Prot.70.240-29/05/2017). Por cédula de crédito bancário nº 26389, emitida nesta cidade no dia 29 de maio de 2017, a proprietária em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais), **alienou fiduciariamente** o imóvel à **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE E EMPRESÁRIOS DE ARARAS E REGIÃO - UNIMAIS ANHANGUERA**, com sede em Araras-SP, na rua Tiradentes nº 1.263, centro, CNPJ nº 02.647.564/0001-46, pagável em 36 parcelas mensais e consecutivas, com taxa de juros remuneratórios de 2,50% ao mês, com correção monetária calculada pelo método de Sistema Price, com o primeiro vencimento em 10/07/2017, e o último em 10/06/2020, com as demais cláusulas e condições constantes na cédula. Para fins de leilão extrajudicial foi atribuído o valor de R\$ 204.713,97.
A Escrevente Autorizada *Bel. Cintia R. Ambrósio da Silva* (Portaria nº 45/2007).
Microfilme nº 320.

AV.13/4.547. CANCELAMENTO. Em 02 de janeiro de 2017. (Prot.71.550-04/12/2017). Por escritura referida no R.14, foi autorizado o **CANCELAMENTO** do R.12/4.547.
A Escrevente Autorizada *Bel. Bruna Estevam Cadini* (Portaria nº 92/2009).

R.14/4.547. DAÇÃO EM PAGAMENTO. Em 02 de janeiro de 2017. (Prot.71.550-04/12/2017). Por escritura de 30 de novembro de 2017, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos

(continua no verso)

Matrícula

Página 7 de 7

CNM 119743.2.0004547-92

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Porto Ferreira - Estado de São Paulo
CNS: 119743

matrícula	folha
4.547	04

11974332100000003229322V

R.18/4.547. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em 27 de dezembro de 2022. (Prot.82.725-08/12/2022). Por escrituras referidas no R.17, o proprietário em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) alienou fiduciariamente o imóvel para SICOOB UNIMAIS MANTIQUEIRA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO, com sede em Taubaté-SP, na praça Holanda nº 80, Jardim das Nações, CNPJ nº 71.698.674/0001-50, NIRE nº 35400023449, que será pago em 12 (doze) parcelas mensais, consecutivas, vencendo-se a primeira delas no valor de R\$ 14.093,89 em 21/11/2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com vencimento final em 20/10/2023, com taxa fixa de 0,85% a.m., com as demais cláusulas e condições constantes na escritura. Para os efeitos do art.24, VI da Lei 9.514 foi indicado o valor de R\$ 180.000,00. Eu, Vanessa M.Rosa Coronin, Oficial Substituta conferi o instrumento, o ato praticado e assino. Seio Digital nº 11974332100000003229422T. Microfilme nº 386.

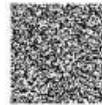
O ATO ACIMA E O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO FERREIRA
CERTIFICADO de que a presente certidão é reprodução autêntica de matrícula nº 4547, estando sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital regulamentado pela ICN-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.202-2, de 24/08/2001, devendo para validade ser consultado em meio eletrônico, bem como comprovada a autenticidade e integridade, referida a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES CONDIÇÃO DE DOAR, REAIS e TÍTULOS PRECATÓRIOS até a data de 09/11/2023. Serve a presente como certidão material no caso da morte. Ao eu registro anterior não são feitos mais de 20 anos.
Porto Ferreira, estado de São Paulo, 10 de novembro de 2022.

Vanessa Maria Rosa Coronin - Oficial Substituta - Assinado Digitalmente:
Recolhimento conforme art. 13 da Lei 11.201/2002:

Cidade	Estado	Faixa	Reg. Civil	Trib. Just.	Mín.Púb.	ISS	Total
RS 42.91	RS 11.82	RS 7.96	RS 2.15	RS 2.81	RS 1.96	RS 2.25	RS 09.47

Para conferir a procedência deste documento eletrônico a leitura do QR Code impresso ou acessar o endereço eletrônico <https://sindicimf550.liv1.br>
Seio Digital 11974332100000003229422T
Protocolo: 92034





IPTU



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA
SECRETARIA DA FAZENDA

13660-015 - PRAÇA CORNÉLIO PROCÓPIO, 90 CENTRO PORTO FERREIRA SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

NÚMERO 71660/2023

Certifica em atenção a pessoa interessada, para os fins que se fizerem necessários que ao imóvel abaixo relacionado, foi atribuído o Valor Venal abaixo descrito:

Identificação			
Inscrição:	0037-0006-0025	Controle:	0009629
Proprietário:	DIONATON ALMEIDA RAMOS		
Compromissário:			
Local do Imóvel:	13667030 - RUA JOSE MARIANO DE CARVALHO, 00110		
Bairro/Loteamento:	PARQUE RESIDENCIAL DO REDENTOR	Quadra F	Lote nº: 0025
Cidade:	Porto Ferreira	Estado SP:	
Área Terreno:	300,00 m ²	Valor Venal Territorial:	24.102,00
Área Construída:	181,82 m ²	Valor Venal Predial:	33.194,88
Exercício de Lancto:	2023	Valor Venal Imóvel:	57.296,88

Data 10/11/2023

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da internet:

<http://www.portoferreira.sp.gov.br>

Número: 71660/2023

Inscrição 0009629

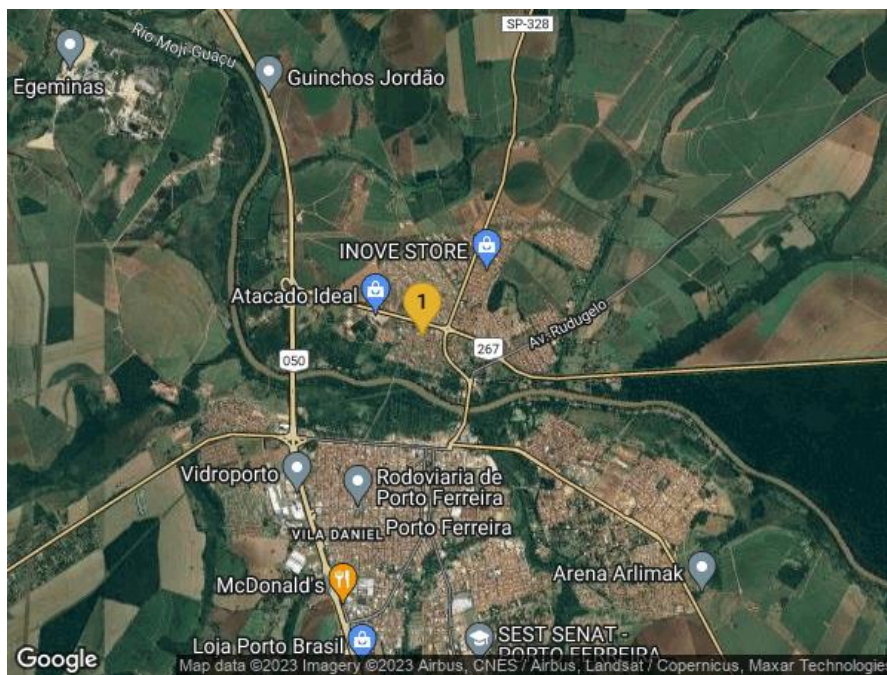
ATENÇÃO Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Código de controle da Certidão: CVVB98795BBD9FBDE0C227571BF79E8CC2E

Localização do Imóvel



1 - Dionaton Almeida Ramos;



1 - Dionaton Almeida Ramos;

Registro Fotográfico

Sala de TV



Sala de jantar



Cozinha



Quarto



Banheiro



Área livre

