

# Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



## Sistema Online de Avaliações Imobiliárias



Athos de Sousa Arruda  
Avenida Vereador Manoel Avelino dos Santos, 1210  
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

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Proprietário do Imóvel:</b> | <b>Athos de Sousa Arruda</b><br>Endereço: Rua Luiza Fernandes Moreira, 126<br>Jardim Califórnia - Caraguatatuba/SP   |
| <b>Dados do Imóvel:</b>        | <b>Imóvel Urbano</b><br>Classificação: URBANO<br>Tipo: Apartamento<br>Uso do Imóvel: Residencial<br>Endereço: Avenida Vereador Manoel Avelino dos Santos, 1210 - Unidade 08<br>Jardim das Palmeiras - Caraguatatuba/SP |
| <b>Dados do Avaliador:</b>     | <b>André Coutinho Fernandes - CRECI n° 128368 - CNAI n° 14291</b><br>Rua Dr. Hugo Pereira de Abreu, 1650 - Vila Freitas - Descalvado/SP<br>Tel.: 19-3583-6094 / 19-9-9161-3374 - E-mail: andre@avali.com.br            |
| <b>Dados da Empresa:</b>       | <b>AVALI - Avaliações Imobiliárias - CNPJ 22.573.674/0001-18 - CRECI n° 034231-J</b><br>Rua Cel. Arthur Whitacker, 382 - Sala 24 - Centro - Descalvado/SP<br>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 apartamento situado na Zona Urbana, no município de Caraguatatuba/SP, na Avenida Vereador Manoel Avelino dos Santos, 1210, no Jardim das Palmeiras, com área total de 101,67 m<sup>2</sup>. O referido imóvel possui seu acesso por via pavimentada e boa localização, próximo ao "Mercadinho Duas Irmãs", "Garajão Materiais para Construção" e "Point da Sereia Açai". Trata-se de um imóvel assobradado, denominado "Unidade - 8", localizado no "Condomínio Residencial Santa Rita" onde é composto em seu primeiro piso uma sala de TV, servida por um banheiro, cozinha e área de serviço. O segundo piso dispõe de dois quartos servidos por um banheiro. O imóvel também conta com uma vaga de garagem, n° 08, descoberta, conforme descrito em matrícula.

\*Acabamento em piso frio e gesso.

Coordenadas: Latitude: -23.672735; Longitude: -45.453382.

| 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° 72.556, 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\$ 220.000,00 (duzentos e vinte 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\$ 220.000,00

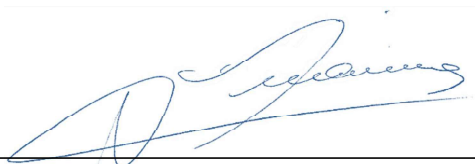
Ressalvamos que todas as áreas que empregamos na expressão anterior foram obtidas na documentação que nos foi fornecida. Depois de realizadas as devidas análises com os preços efetivamente praticados e transações realizadas no mercado imobiliário da região, somos da opinião que o valor de mercado do imóvel para venda à vista, resultante da avaliação mercadológica realizada, cuja data de referência é maio/2022, equivale a:

**R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).**

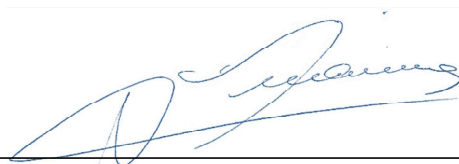
## 6. Encerramento

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 DE CARAGUATATUBA ESTADO DE SÃO PAULO CNS Nº 12059-2

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

matrícula  
72.556

ficha  
01F

Caraguatatuba, 03 de novembro de 2021.

**IMÓVEL:** Unidade nº 08 - Tipo Casa Assobradada, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA RITA, situado na Avenida Vereador Manoel Avelino dos Santos, nº 1.210, no loteamento Jardim das Palmeiras, no bairro Jardim das Palmeiras, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: privativa de 101,679m<sup>2</sup>; comum de 44,200m<sup>2</sup>; total de 145,879m<sup>2</sup>. À esta unidade fica reservada uma área de terreno de 70,519m<sup>2</sup> para ocupação privativa e com terreno de uso comum de 44,200m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 11,3545% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio e cota parte de terreno de 114,719m<sup>2</sup>. À esta unidade fica reservado o direito de uso de uma vaga para estacionamento de veículo de pequeno até médio porte nº 08. A ocupação privativa no terreno é assim descrita: Edificação/Quintal/Corredor lateral - faz frente para o pátio de circulação descoberto, onde mede 7,27m, na lateral direita, de quem da sala olha para o patio de circulação descoberto, confronta com a propriedade de Dr. Emiliano Campedelli, onde mede 9,70m; na lateral esquerda, confronta com o terreno de ocupação privativa da unidade nº 06, onde mede 9,70m; e no fundos, confronta com a divisa do lote nº 21, onde mede 7,27m. O empreendimento acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 67.848, e sua Instituição e Especificação de condomínio registrada no R.5/67.848, e a convenção condominial registrada no Livro nº 3 de Registro Auxiliar sob nº 2.096, desta Serventia.

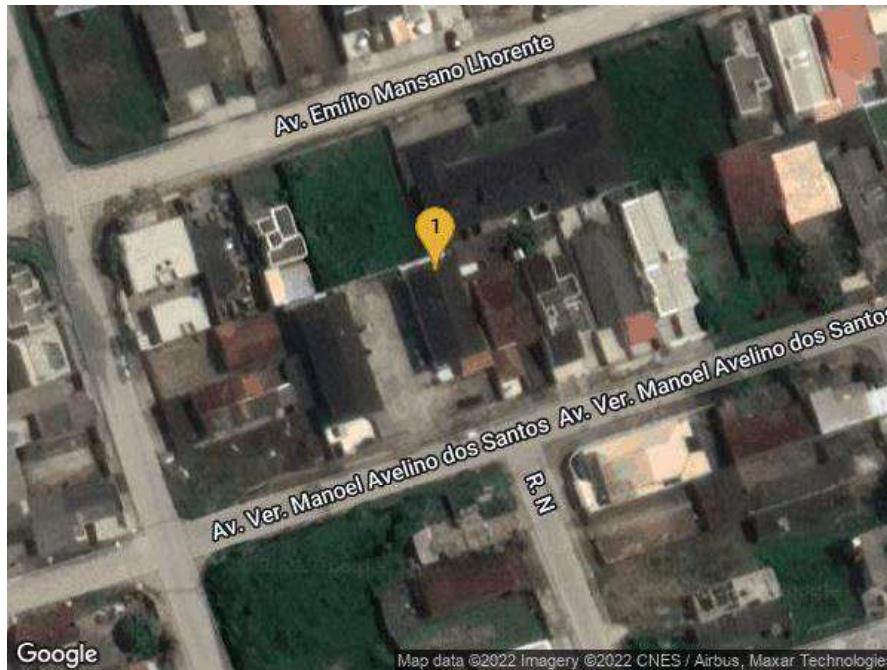
**PROPRIETÁRIO:** ATHOS DE SOUSA ARRUDA, brasileiro, divorciado, arquiteto, RG nº 44.194.171-0-SSP/SP, CPF nº 341.220.138-36, residente e domiciliado na Rua Luiza Fernandes Moreira, nº 126, Jardim Califórnia, Caraguatatuba/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.5/67.848, de 03 de novembro de 2021, desta Serventia.  
Caraguatatuba, 03 de novembro de 2021.

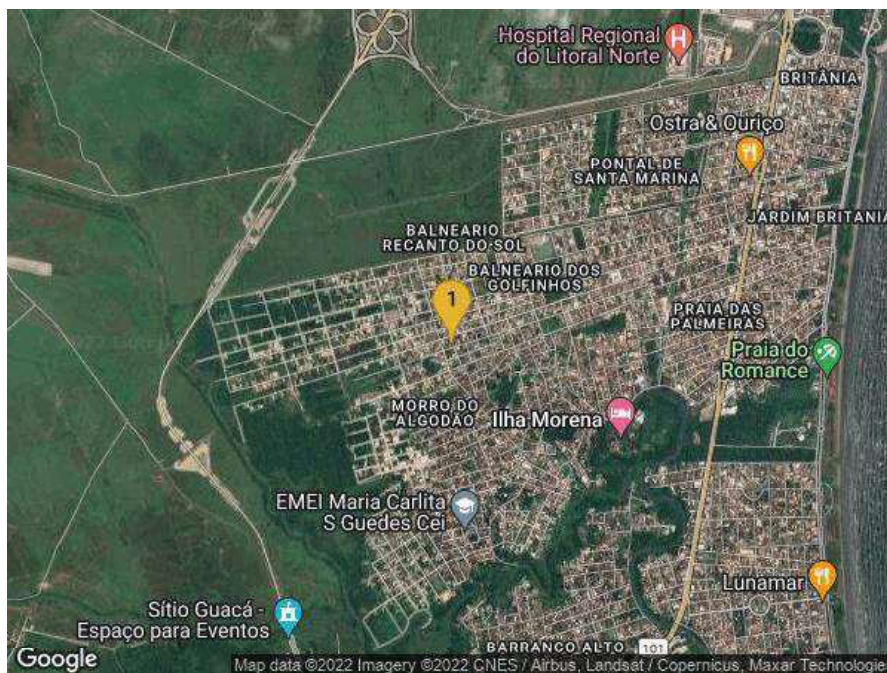
Caraguatubá Gadelha dos Santos  
Escrevente Autorizada

Selo digital.1205923110209742WZCIVS21D

## Localização do Imóvel



**1 - Athos de Sousa Arruda;**



**1 - Athos de Sousa Arruda;**

## Registro Fotográfico

**Entrada do Apartamento**



**Sala de TV**



**Quarto**



**Banheiro**



**Cozinha**



**Área de serviço**

