

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



Sistema Online de Avaliações Imobiliárias



BRENDA LAIS NUNES MEDEIROS
Alameda Pitangueiras, s/n
Araras/SP



Taubaté, 18 de dezembro de 2023

Ao

SICOOB UNIMAIS MANTIQUEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO

SICOOB UNIMAIS PA 06 - ARARAS

A/C: Sicoob Unimais PA 06 - Araras

Taubaté/SP

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Proprietário do Imóvel:	BRENDA LAIS NUNES MEDEIROS CPF: 523.985.488-21 Endereço: , - Araras/SP
Dados do Imóvel:	Imóvel Urbano - Terreno Classificação: URBANO Tipo: Terreno (Lote) Uso do Imóvel: Residencial Endereço: Alameda Pitangueiras, s/n - Lote 16 - Quadra I Jardins de Samantha III - Araras/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 Araras/SP, na Alameda Pitangueiras, s/n, no Jardins de Samantha III, com 15,29 metros de frente, 26,33 metros de frente a fundo e área total de 332,70 metros quadrados. O referido imóvel possui seu acesso por via pavimentada e boa localização, no "Condomínio Jardins de Samantha III". Trata-se de um terreno denominado "Lote 16 da Quadra I", com uma casa em construção, sem benfeitorias e com boa topografia.

Coordenadas: Latitude: -22.345325; Longitude: -47.361527.

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

3. Documentação

Este trabalho utiliza como diretrizes as informações constantes da matrícula N° 46953, expedida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras - 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

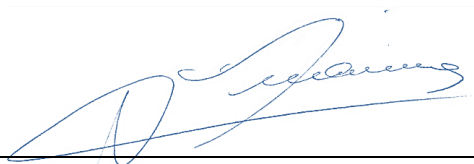
Ressalvamos que todas as áreas que empregamos na expressão anterior foram obtidas na documentação que nos foi fornecida. Depois de realizadas as devidas análises com os preços efetivamente praticados e transações realizadas no mercado imobiliário da região, somos da opinião que o valor de mercado do imóvel para venda à vista, resultante da avaliação mercadológica realizada, cuja data de referência é dezembro/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, 18 de dezembro 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

Certidão da matrícula nº 46953 - Protocolo nº 117287
Último ato praticado: Averbação nº 09, em 10/10/2023

CNM 120550.2.0046953-74 [FICHA 001]

2 2023 10 10 10 10

MATRÍCULA		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Nº 46953	LIVRO Nº 2	ARARAS - SP	
FOLHAS 153	REGISTRO GERAL		
Araras, 18 de Junho de 2012			
IMÓVEL: Um terreno, caracterizado pelo lote nº 16, da quadra I, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com frente para a Rua 08, no loteamento denominado Jardins de Samantha III, com a área total de 332,70 metros quadrados, na quadra completada pelas Ruas 09 e 21 e pela Avenida 01, medindo, integralmente, na frente, partindo da divisa com o lote nº 15, quatro metros e cinquenta e três centímetros (4,53), mais dez metros e setenta e seis centímetros (10,76); nos fundos mede treze metros e setenta e três centímetros (13,73), onde confronta com o lote nº 20; do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua, mede vinte e três metros e vinte e quatro centímetros (23,24), onde confronta com o lote nº 17, e, do lado esquerdo, mede vinte e seis metros e trinta e três centímetros (26,33), onde confronta com o lote nº 15.-			
PROPRIETÁRIA: COPEC URBANIZADORA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 51.045.441/0001-40, com sede nesta cidade, na Rua 10, Lote 13, Quadra U, Jardins de Samantha II.-			
Registro Anterior: Registro nº 03 da Matrícula nº 40440, do Livro 2-RG, desta Serventia, em 18/06/2012.-			
O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle,-			
Oficial R\$ 6,89 Estado R\$ 1,97 Ipeesp R\$ 1,45 Reg.Civil R\$ 0,36 Trib.Juiz R\$ 0,36 Total R\$ 11,03			
Av.01-M.46.953- HIPOTECA: O imóvel desta matrícula acha-se hipotecado em favor do MUNICÍPIO DE ARARAS, CNPJ nº 44.218.846/0001-04, conforme registro nº 04, da matrícula nº 40440, desta data.- Araras, 18 de Junho de 2012.- Eu, _____, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-			
O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle,-			
Av.02-M.46.953- Nos termos da certidão datada de 30 de maio de 2012, expedida pela Prefeitura local, instruída com Projeto Urbanístico aprovado em 30 de maio de 2012, aqui prenotados sob número 69140, em 03 de agosto de 2012, fica constando que, o imóvel desta matrícula, conforme Averbação nº 05 da matrícula nº 40440, desta data, localiza-se na porção FECHADA do referido empreendimento.- Araras, 16 de Agosto de 2012.- Eu, _____, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-			
O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle,-			
Oficial R\$ 11,51 Estado R\$ 3,28 Ipeesp R\$ 2,43 Reg.Civil R\$ 0,61 Trib.Juiz R\$ 0,61 Total R\$ 18,44			
Av.03-M.46.953- CONTRATO PADRÃO/RESTRICÇÕES - Incidem sobre o imóvel desta matrícula restrições urbanísticas de âmbito municipal e nos termos de requerimento datado de 22 de novembro de 2012, prenotado sob número 70758 da mesma data, a proprietária apresentou minuta do instrumento particular de compromisso de venda e compra relativamente apenas à parte fechada do empreendimento, onde se mencionam as restrições convencionais relativas às regras de uso e de construção nos lotes dessa parte fechada, definidas supletivamente as regras municipais, as quais deverão ser respeitadas.- Araras, 07 de Dezembro de 2012.- Eu, _____, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-			
O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle,-			
Oficial R\$ 11,51 Estado R\$ 3,28 Ipeesp R\$ 2,43 Reg.Civil R\$ 0,61 Trib.Juiz R\$ 0,61 Total R\$ 18,44			
Av.04-M.46.953- CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Conforme Decreto Municipal nº 5957, de 20 de fevereiro de 2013, apresentado juntamente com o Ofício nº 48/2013-MAK/mak, de 25 de fevereiro de 2013, da Prefeitura local, prenotados sob nº 72122, em 26/02/2013, fica CANCELADA a averbação nº 01, desta matrícula.- Araras, 18 de Março de 2013.- Eu, _____, Marco Antonio Zorzenon, escrevente que digitei e subscrevi.-			
O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle,-			
Oficial R\$ 12,10 Estado R\$ 3,44 Ipeesp R\$ 2,55 Reg.Civil R\$ 0,64 Trib.Juiz R\$ 0,64 Total R\$ 19,37			
Av.05-M.46.953- REFERÊNCIA CADASTRAL: Averbação da certidão emitida eletronicamente em 16/06/2017, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas da Prefeitura local,			

(continua no verso)

Esta é a página 1 de um total de 2 - Após, encontra-se o certificado nº 2023C648656

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/H3ZCF-TFPGP-WW8AV-ZNSVQ>



Matrícula

Certidão da matrícula nº 46953 - Protocolo nº 117287
Último ato praticado: Averbação nº 09, em 10/10/2023

CNM 120550.2.0046953-74 [FICHA 001-VERSO]

MATRÍCULA nº 46.953, FICHA nº 001-verso

autenticação: 59442A577BDB, prenotada sob nº 96934, em 16/06/2017, pela qual se verifica que o imóvel desta matrícula, obedece a referência cadastral nº 12.5.08.36.016.- Araras, 22 de junho de 2017.- Eu, Marco Antônio Zorzenon, Marco Antônio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R\$ 15,67 Estado R\$ 4,45 Ipeesp R\$ 3,05 Reg.Civil R\$ 0,82 Trib.Justiza R\$ 1,08 M.P. R\$ 0,75 Total R\$ 25,82

R.06-M.46.953- VENDA E COMPRA.- Araras, 22 de junho de 2017.- **Transmitente**.- COPEC URBANIZADORA S/A, já qualificada.- **Adquirente**.- ANDERSON MASAHARU KOHATSU, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador do RG/SSP/SP nº 35.597.493-9 e do CPF nº 375.976.308-16, residente e domiciliado na cidade de Leme, deste Estado, na Rua Nelson José Maradei, nº 344, Jardim Portal do Bosque.- **Título**.- Venda e Compra.- **Forma do Título**.- Escritura Pública, lavrada em 09/06/2017, no 1º Tabelionato local, no livro nº 767, páginas 223/228, prenotada sob nº 96934, em 16/06/2017.- **Valor**.- R\$ 154.911,72 (cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e onze reais e setenta e dois centavos).- **Condições**.- 01) No ato da escritura, foi apresentado pela empresa vendedora, na forma em que se encontrava representada, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com o código de controle da certidão sob nº 6776.2960.2C25.6F4A, emitida via internet, às 09:29:46 horas do dia 15/02/2017, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional; e, 02) No título consta que o comprador tinha ciência, se obrigando e se comprometendo a respeitar as restrições urbanísticas, incidentes sobre o imóvel, objeto da averbação nº 03.- Eu, Marco Antônio Zorzenon, Marco Antônio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R\$ 999,55 Estado R\$ 283,24 Ipeesp R\$ 193,85 Reg.Civil R\$ 52,45 Trib.Justiza R\$ 68,39 M.P. R\$ 47,83 Total R\$ 1.642,31

R.07-M.46.953- VENDA E COMPRA.- Araras, 24 de janeiro de 2022.- **Transmitente**.- ANDERSON MASAHARU KOHATSU, solteiro, já qualificado.- **Adquirente**.- BRENDA LAIS NUNES MEDEIROS, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora do RG/SSP/SP nº 38.249.730-2 e inscrita no CPF sob nº 523.985.488-21, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Paulo Américo Russo, nº 679.- **Título**.- Venda e Compra.- **Forma do Título**.- Escritura Pública, lavrada em 06/01/2022, pelo 1º Tabelionato local, no livro nº 815, páginas 279 à 282, prenotada sob nº 125602, em 20/01/2022.- **Valor**.- R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais).- **Valor de mercado**.- R\$ 149.562,30 (cento e quarenta e nove mil, quinhentos e sessenta e dois reais e trinta centavos).- **Condições**.- No título consta que a compradora tomou ciência das restrições urbanísticas, impostas pela loteadora, conforme averbação nº 03 desta matrícula, obrigando-se e comprometendo-se em respeitá-las.- Eu, Dijlaines Lucas Ramos, Dijlaines Lucas Ramos, escrevente que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 120550331000000529054227

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R\$ 999,91 Estado R\$ 272,82 Fazenda R\$ 186,74 Reg.Civil R\$ 50,52 T.J. R\$ 65,88 M.P. R\$ 48,07 Município R\$ 38,40 Total R\$ 1.620,34

Av.08-M.46.953- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM).- Araras, 10 de outubro de 2023.- Nos termos do parágrafo único do art. 2º do Provimento nº 143 do Conselho Nacional de Justiça, de 25 de abril de 2023, é feita a presente averbação para constar que esta matrícula possui o **Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 120550.2.0046953-74**.- Prenotação nº 137733, de 09/10/2023.- Eu, Tiago de Jesus Miranda, Tiago de Jesus Miranda, escrevente que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 120550331000000638111239

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Av.09-M.46.953- DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA.- Araras, 10 de outubro de 2023.- Conforme Lei nº 4.727, de 22/10/2014, a Rua 08, passou a ser denominada ALAMEDA PITANGUEIRAS.- Prenotação nº 137733, de 09/10/2023.- Eu, Tiago de Jesus Miranda, Tiago de Jesus Miranda, escrevente que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 120550331000000638111237

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Esta é a página 2 de um total de 2 - Após, encontra-se o certificado nº 2023C648656

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/H0ZCF-TFPGP-WWEAV-ZNSVQ>.



Matrícula

**Oficial de Registro de Imóveis
de Araras – São Paulo**



Certidão da matrícula nº 46.953, emitida em 17 de novembro de 2023
Código Nacional de Matrícula nº 120550.2.0046953-74
Selo Digital nº 1205503C3000000064865623Z
Certificado nº 2023C648656



CERTIFICO que, a cópia da matrícula nº 46.953, contendo 2 (duas) páginas, tem valor de certidão, conforme faculta o artigo 19, §1º, da Lei Federal nº 6.015/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, **até o dia útil imediatamente anterior à presente data.**- Serve a presente como certidão vintenária, no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de vinte (20) anos (Prov. 20/93 da CGJ, publicado no DJE de 11/11/1991).-

CERTIFICO mais que, a presente certidão, foi extraída sob a forma de **documento eletrônico, mediante processo de certificação digital, disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP 2200-2, de 24/08/2001 e do item 356, Cap. XX, das NSCGJ, devendo, para sua validade, autoria e integridade, ser conservada em meio eletrônico.**-

CERTIFICO mais e finalmente que, este certificado é parte integrante e inseparável da certidão, e **o último ato praticado na matrícula nº 46.953 é o constante da averbação nº 09, em 10/10/2023.**-

O referido é verdade e da fé.-

assinada digitalmente por ANTÔNIO ROBERTO DE SOUZA VALLE - OFICIAL

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS

Oficial	Estado	Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	Município	Total
40,91	11,63	7,96	2,15	2,81	1,96	1,64	69,06

Custas ao Estado, Município e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.-
Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil, Tribunal de Justiça e Ministério Público repassados aos órgãos arrecadadores.-
Verifique a procedência desta certidão em <https://selodigital.trsp.jus.br/>, lendo o QRCode impresso ou consultando pelo número do selo digital.-

Rua Júlio Mesquita, 879 - Centro - CEP 13600-061 - Tel. (19) 3547-7424 - WhatsApp (19)99834-1407 - E-mail: rararas@gmail.com



Matrícula



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H5ZCF-TFPGP-WW84V-ZN5VQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

ANTONIO ROBERTO DE SOUZA VALLE (CPF 020.968.208-63)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/H5ZCF-TFPGP-WW84V-ZN5VQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

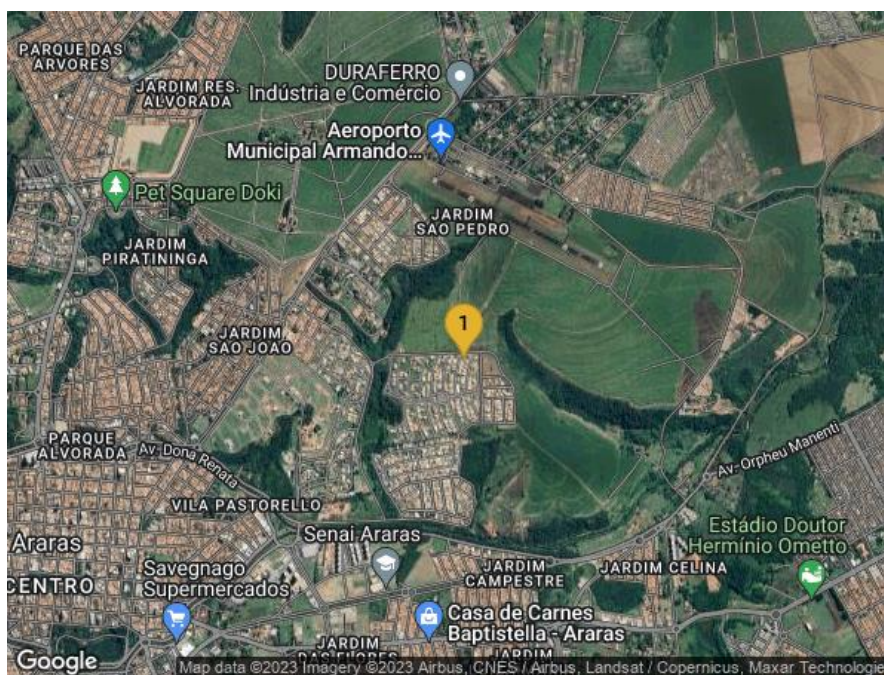
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/H5ZCF-TFPGP-WW84V-ZN5VQ>.



Localização do Imóvel



1 - Brenda Laís Nunes Medeiros ;



1 - Brenda Laís Nunes Medeiros ;

Registro Fotográfico

Terreno



Terreno



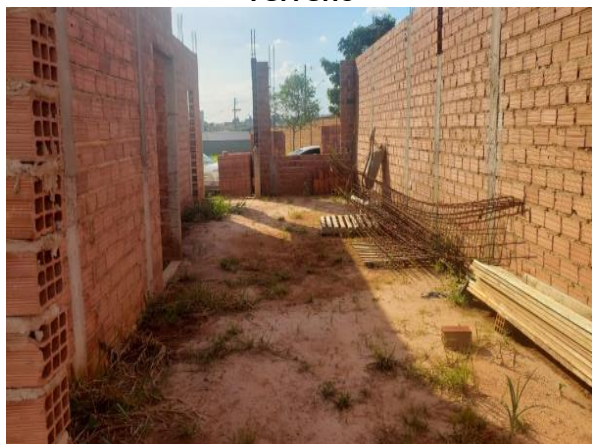
Terreno



Terreno



Terreno



Terreno

