Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Sistema Online de Avaliações Imobiliárias



Leandro Jose Rosolen
Rua Lisianto, 337
Pirassununga/SP

Descalvado, 27 de junho de 2024

Ao
COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIGUAÇU - SICOOB CREDIGUAÇU
SICOOB CREDIGUAÇU PA 04 - PIRASSUNUNGA
A/C: Posto de Atendimento Pirassununga

Descalvado/SP

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Proprietário do Imóvel:	**Leandro Jose Rosolen** CPF: 303.187.318-19 Endereço: Rua Joaquim Procopio de Araujo, 2860 - . Centro - Pirassununga/SP
Dados do Imóvel:	**Imóvel Urbano** Classificação: URBANO Tipo: Casa Uso do Imovel: Residencial Endereco: Rua Lisianto, 337 - Lote 13 - Quadra A Cond. Jardim Quinta das Flores - Pirassununga/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 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 Crediguaçu - Sicoob Crediguaçu - 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 Pirassununga/SP, na Rua Lisianto, 337, no Cond. Jardim Quinta das Flores, com 14,00 metros de frente, 28,00 metros de frente a fundo, área total de 392,00 metros quadrados e área total construída de 217,03 metros quadrados. O referido imóvel possui seu acesso por via pavimentada e boa localização, próximo ao "Transportadora Salviatto", "Colégio Arquimedes Pirassununga" e "Elite Veículos". Trata-se de uma casa, localizada no Condomínio Residencial Quinta das Flores, composta por uma sala de TV, uma sala de jantar, dois quartos e uma suíte com closet, um escritório servidos por um lavabo, uma cozinha com despensa, área de serviço, área gourmet com piscina servidos por um banheiro e área livre aos fundos. O imóvel ainda conta com três vagas de garagem.

Coordenadas: Latitude:-22.019420; Longitude: -47.408812.

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

3. Documentação

Este trabalho utiliza como diretrizes as informações constantes da matrícula N° 33.164, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga/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$ 1.000.000,00 (um milhão de 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, 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 do Imóvel
R$ 1.000.000,00

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 junho/2024, equivale a:

R$ 1.000.000,00 (um milhão de 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.

Descalvado, 27 de junho de 2024

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
119651.2.0033164-35

MATR. Nº 33.164

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

INCRA | CADASTRO MUNICIPAL

MATRÍCULA Nº 33.164 FICHA Nº 1

PIRASSUNUNGA 30 DE dezembro DE 2.013

IMÓVEL: Um lote de terreno, sob o nº. 13 (treze), da quadra "A", do loteamento denominado **"JARDIM QUINTA DAS FLORES"**, situado nesta cidade, localizado com frente para a Rua Lisianto, medindo 14,00 (catorze) metros na frente, confrontando com a citada rua, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, mede 28,00 (vinte e oito) metros confrontando com o lote nº 12; do lado direito mede 28,00 (vinte e oito) metros confrontando com o lote nº 14, na face dos fundos mede 14,00 (catorze) metros confrontando com o lote nº 4, perfazendo uma área total de 392,00 (trezentos e noventa e dois) metros quadrados.

PROPRIETÁRIOS: **CELSO JESUS VERONA**, brasileiro, separado judicialmente, agricultor, RG. 17.126.619-SSP/SP, CPF. 967.666.898-20; e **TERESINHA DE JESUS BORGES**, brasileira, separada judicialmente, do lar, RG. 32.077.098-9-SSP/SP, CPF. 254.133.238-03, domiciliados e residentes nesta cidade, na Rua Santo Antônio, 93, Vila Brás.

REGISTRO ANTERIOR: R.4/M.27.192, de 11 de novembro de 2.008, deste registro. A Escrevente, [illegible] (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Substituta do Oficial, [illegible] (Darce Capodifoglio Zanichelli). Protocolo 117922 de 30/12/2013.

AV.01 – Em 30 de dezembro de 2.013. RESTRIÇÕES.
Protocolo 117922 de 30/12/2013.

Procede-se a esta averbação para constar que conforme registro nº. R. 4 na matrícula de origem nº. 27.192, constam as seguintes restrições: os futuros adquirentes deverão observar as regras de convivência comum estabelecidas no contrato padrão intitulado como sendo restrições gerais e de utilização de uso do "Jardim Quinta das Flores". Constam do contrato padrão, mais especificadamente, nas cláusulas: 8ª) prover taxa de permeabilidade mínima de 20% em cada lote, quando de sua edificação, ficando vedada a sua pavimentação, o recuo frontal das edificações será de 4,00 metros e o percentual da área a ser edificada deverá atender no que couber o que dispõe o Decreto Estadual nº.13.069/78, bem como o memorial descritivo e justificativo do empreendimento; nos lotes de nº. 01 a 08 da quadra "A" e 01 a 10 da quadra "B" poderão ser estabelecidos comércio e serviços, que não produzam ou causem odores, ruídos, vibrações, poeiras, fumaça, fuligem e nem estoquem materiais

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
NÃO VALE COMO RS 21,27

SOLICITADO POR: COOPERATIVA GU - CPF/CNPJ: *** 602.290-** DATA: 17/06/2024 10:29:07 - VALOR: R$ 21,27

Matricula



.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM
119651.2.0033164-35

MATR. Nº 33.164 FICHA Nº 1v

CONTINUAÇÃO

inflamáveis que causem incômodo à vizinhança; e 10ª) a área mínima de construção é de 80,00 metros quadrados, podendo a edícula ser construída antes da edificação principal; as construções deverão obedecer um recuo de frente de acordo com as exigências da Prefeitura Municipal local; as divisas dos lotes só poderão ser separados por muros em alvenaria ou cerca viva; na frente, bem como nas divisas laterais dos lotes, no trecho compreendido pelo recuo frontal, o muro ou cerca viva deverá conter altura máxima de 0,60 centímetros; quaisquer construções ou benfeitorias realizadas em desconformidade com o contrato ou com a lei, não serão indenizadas, em hipótese alguma, além de ser exigível a sua demolição; é vedada a feitura de massa ou concreto na calçada ou no asfalto, ainda que seja de frente da própria residência; constituindo-se estas as restrições básicas do loteamento QUINTA DAS FLORES. A Escrevente, (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Substituta do Oficial, (Dirce Capodifoglio Zanichelli).

AV.02 – Em 15 de janeiro de 2.014. CADASTRO.
Protocolo 117981 de 09/01/2014.

Procede-se a esta averbação conforme autorizado na escritura de compra e venda a seguir referida, para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local como contribuinte nº. 6887.096.001.013.00-2, consoante certidão expedida pela Municipalidade desta cidade em 08 de janeiro de 2014. A Escrevente, (Raquel Fernanda de Melo Vilela). A Substituta do Oficial, (Dirce Capodifoglio Zanichelli). Rec. guia: 010

R.03 – Em 15 de janeiro de 2.014. COMPRA E VENDA.
Protocolo 117981 de 09/01/2014.

Pela escritura de compra e venda lavrada em 06 de janeiro de 2.014, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no livro nº. 418, páginas 149/151, os proprietários Celso Jesus Verona, separado judicialmente, residente e domiciliado neste município, no Bairro Ramalho; e Teresinha de Jesus Borges, separada judicialmente, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Ermenegildo Pozzobon, 165, já qualificados, VENDERAM O IMÓVEL DESTA MATRÍCULA a **GILMAR LUIS DA SILVA**, comerciante, RG. 9.688.834-SSP-SP, CPF. 866.299.728/72, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ANGELA LUCIA PEREIRA DA SILVA**, bancária, RG. 17.661.915-SSP-SP, CPF. 074.073.228/56, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Rainha Margarida, 98, Jardim São Fernando, pelo preço de R$40.000,00 (quarenta mil reais). A Escrevente, (Raquel Fernanda de Melo Vilela). A Substituta do Oficial, (Dirce Capodifoglio Zanichelli). Rec. guia: 010

continua na ficha n.2

SOLICITADO POR: COOPERATIVA GU - CPF/CNPJ: ***.602.290-** DATA: 17/06/2024 10:29:07 - VALOR: R$ 21,27

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,27
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Matricula

CNM
119651.2.0033164-35

MATR. Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

INCRA | CADASTRO MUNICIPAL

MATRÍCULA Nº 33.164 FICHA Nº 2 CNS nº. 11.965-1

PIRASSUNUNGA 7 DE DE

IMÓVEL: (continuação)

R.4 – Em 05 de Julho de 2021. Protocolo nº 160.355 de 17/06/2021.
VENDA E COMPRA.
Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 29 de março de 2.021, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Santa Cruz da Conceição, Comarca de Leme-SP (Livro 60 – fls. 375/380), os proprietários Gilmar Luis da Silva e sua mulher Angela Lúcia Pereira da Silva, já qualificados, **venderam o imóvel desta matrícula,** pelo preço de R$80.000,00, a **ANDRÉ PICHINELLI HARITOFF**, CPF nº 442.326.848-59, RG nº 41.833.004-9-SSP/SP, brasileiro, funcionário público, solteiro, maior, com residência e domicílio na Rua Dr. Arthur Vieira de Moraes, 293, Jardim Veneza, Pirassununga-SP; e, **SUSANA REGINA IACOVINO**, CPF nº 190.418.528-93, RG nº 22811535-SSP/SP, brasileira, professora, solteira, maior, com residência e domicílio na Rua Luiara dos Santos Duarte, 489, Jardim Itália, Pirassununga-SP. Valor venal: R$38.132,45. Escrevente, (Rovana Aparecida Braga). Emol. R$684,32; Est. R$194,49; Cart. R$133,12; R.C. R$36,02; T.J. R$46,97; M.P. R$32,85; I.M. R$21,16; TOTAL R$1.148,93
Selo Digital: 1196513210A000001765942I7.

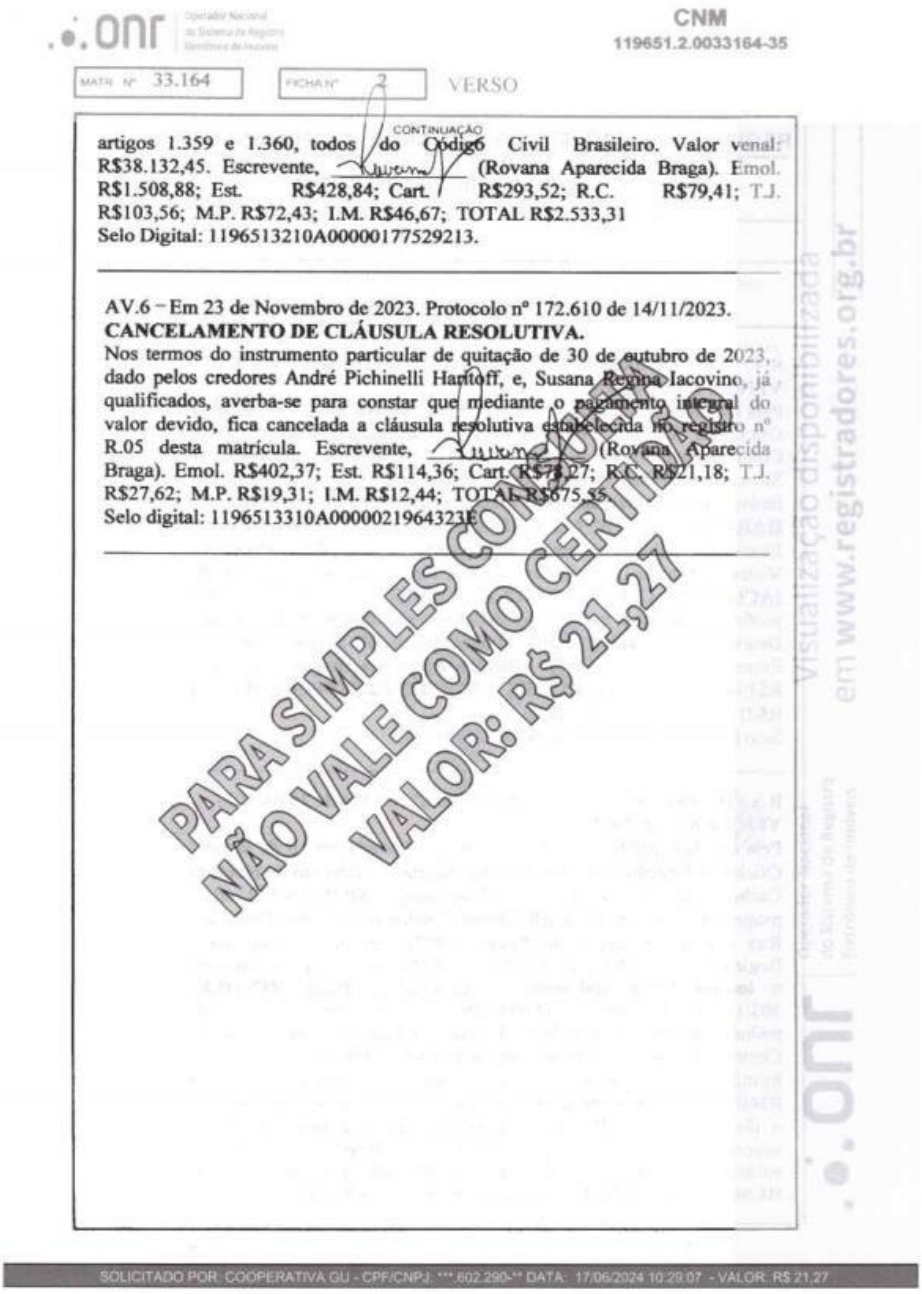
R.5 – Em 16 de Julho de 2021. Protocolo nº 160.524 de 25/06/2021.
VENDA E COMPRA.
Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 16 de junho de 2.021, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Cachoeira de Emas, Comarca de Pirassununga - SP (Livro 123 – fls. 028/036), os proprietários André Pichinelli Haritoff, solteiro, com residência e domicílio na Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1993, Centro, Pirassununga-SP e Susana Regina Iacovino, RG nº 22.811.535-8-SSP/SP, solteira, já qualificados, **venderam o imóvel desta matrícula,** a **LEANDRO JOSÉ ROSOLEN**, CPF nº 303.187.318-19, RG nº 32.077.129-5-SSP/SP, brasileiro, advogado, solteiro, maior, com residência e domicílio na Rua Joaquim Procópio de Araújo, 2.860, Centro, Pirassununga-SP, pelo preço de R$416.000,00, que será pago da seguinte forma: **I)** R$100.000,00 no ato da escritura mediante créditos bancários; **II)** R$60.000,00, representada por uma única nota promissória, com vencimento para o dia 10/08/2021; **III)** R$ 256.000,00, que será pago em 08 parcelas com vencimento para o dia 18/10/2022 e as demais no mesmo dia e meses subsequentes, no valor de R$32.000,00, sob a condição da **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA** estabelecida no art. 474, 1ª parte e art. 475, e

Continua no verso

SOLICITADO POR: COOPERATIVA GU - CPF/CNPJ: ***.602.290-** DATA: 17/06/2024 10:29:07 - VALOR: R$ 21,27

PARA USO EXCLUSIVO AVALI CONSULTA VALOR: R$21,27

Matricula



.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM
119651.2.0033164-35

MATR. Nº 33.164 | FICHA Nº 2 | VERSO

CONTINUAÇÃO

artigos 1.359 e 1.360, todos do Código Civil Brasileiro. Valor venal: R$38.132,45. Escrevente, _____ (Rovana Aparecida Braga). Emol. R$1.508,88; Est. R$428,84; Cart. R$293,52; R.C. R$79,41; T.J. R$103,56; M.P. R$72,43; I.M. R$46,67; TOTAL R$2.533,31
Selo Digital: 1196513210A00000177529213.

AV.6 – Em 23 de Novembro de 2023. Protocolo nº 172.610 de 14/11/2023.
CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA.
Nos termos do instrumento particular de quitação de 30 de outubro de 2023, dado pelos credores André Pichinelli Hartoff, e, Susana Regina Iacovino, já qualificados, averba-se para constar que mediante o pagamento integral do valor devido, fica cancelada a cláusula resolutiva estabelecida no registro nº R.05 desta matrícula. Escrevente, _____ (Rovana Aparecida Braga). Emol. R$402,37; Est. R$114,36; Cart. R$78,27; R.C. R$21,18; T.J. R$27,62; M.P. R$19,31; I.M. R$12,44; TOTAL R$675,55.
Selo digital: 1196513310A0000021964321E

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,27

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: COOPERATIVA GU - CPF/CNPJ: ***.602.290-** DATA: 17/06/2024 10:29:07 - VALOR: R$ 21,27

IPTU

Digitalizado com CamScanner

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
RUA: GALICIO DEL NERO, 51 BAIRRO: CENTRO

IPTU E TAXAS IMOBILIÁRIAS

IPTU Exercício 2024

Cod. Imóvel: **27673** **Inscrição:** 09600101300 2

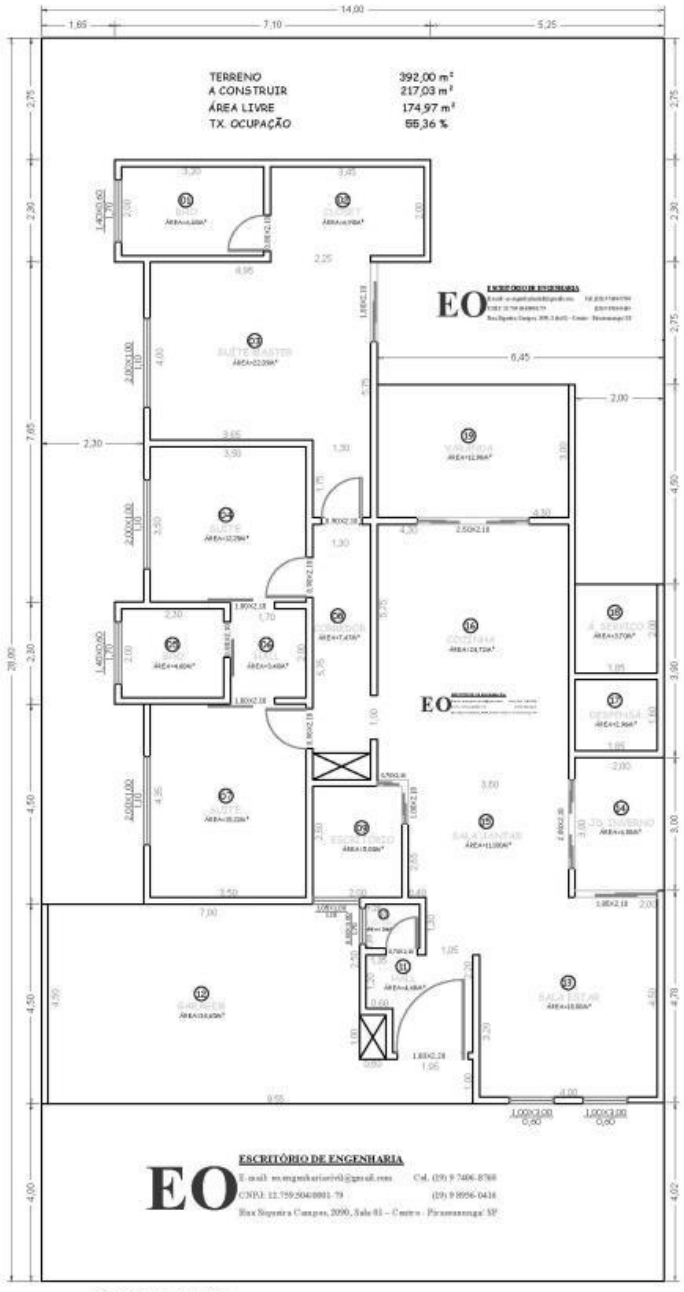
DADOS DO IMÓVEL

Proprietário: LEANDRO JOSE ROSOLEN
Compromissário:
Local do Imóvel: RUA: LISIANTO, 337.,JARDIM QUINTA DAS FLORES, CEP: 13643-361.
Loteamento: Quadra: A Lote: 013

ÁREAS		ALIQUOTAS		INF. TERRENO	
Area do Terreno	392,00 m2	Alíquota	1,50%	Testada	0,00 ml
Área de Construção	0,00 m2			Esquina	
				Muro	
				Passeio	
					01/01/2024

Dados do Lançamento	
Área Total Construída	0,00 m2
Valor Venal Construção	R$ 0,00
Valor Venal Terreno	R$ 46.504,49
Valor Venal do Imóvel	R$ 46.504,49
C.V.	12
Valor Un. Fiscal Municipal	4,0333
IMP.TERRIT	697,57
CONTRIBUIÇÃO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	96,80
Total Lançado	**R$ 794,37**
	R$

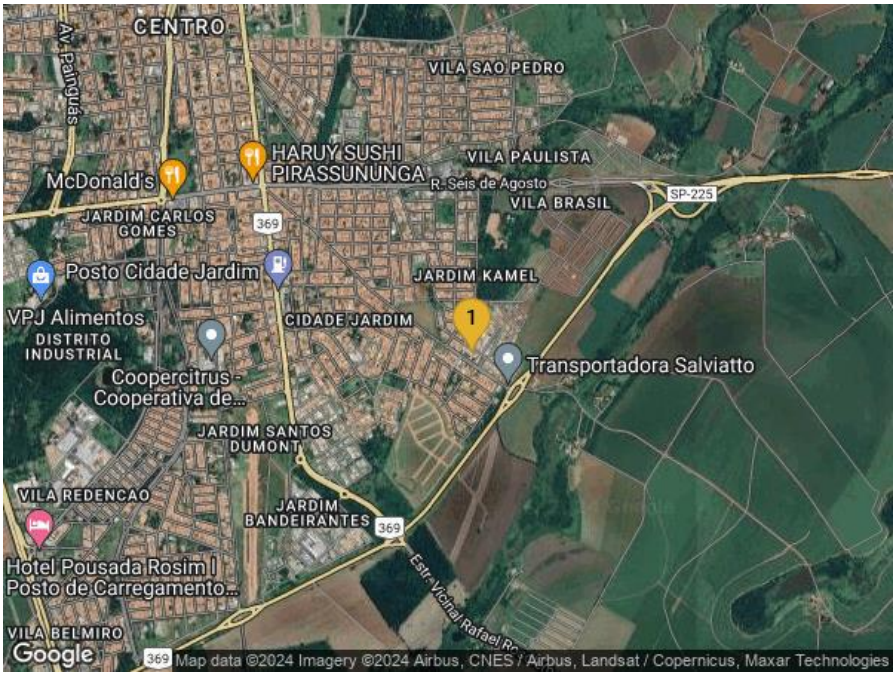
Planta baixa



Localização do Imóvel



1 - LEANDRO JOSE ROSOLEN;



1 - LEANDRO JOSE ROSOLEN;

Registro Fotográfico

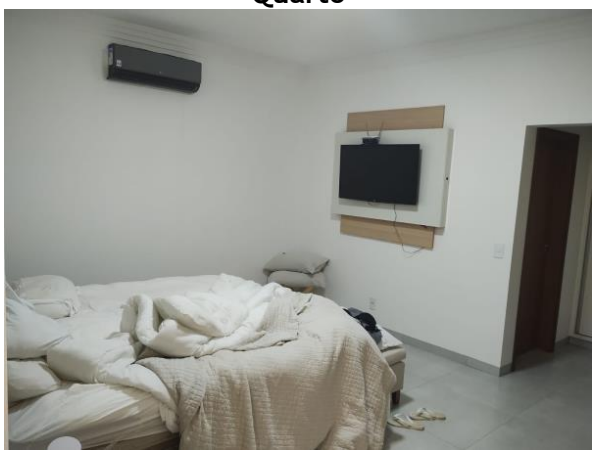
Frente do imóvel



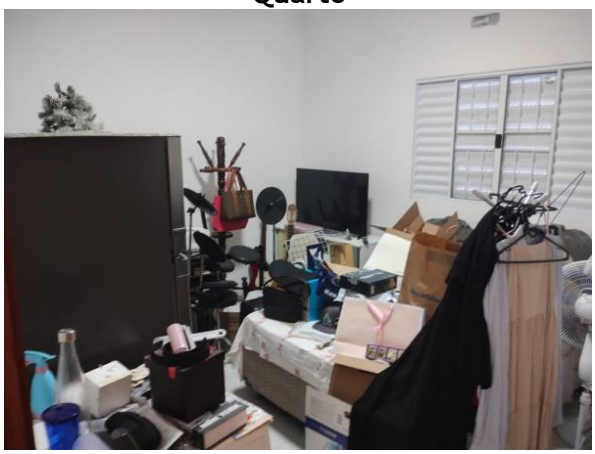
Sala de TV



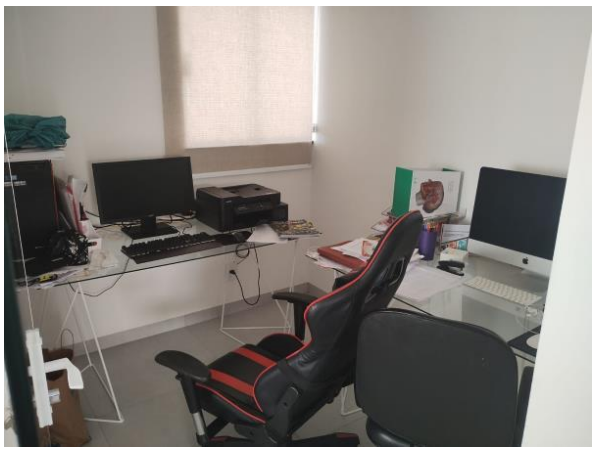
Quarto



Quarto



Escritório



Lavabo



Banheiro



Banheiro



Cozinha



Área de serviço



Área Gourmet



Piscina

