

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



Sistema Online de Avaliações Imobiliárias



Ronaldo Cesar Orsola
Rua 1° Sgt José Jorge Scuissato, 507
Conchal/SP



Descalvado, 7 de abril de 2026

Ao

**COOPERATIVA DE CREDITO CREDINTER - SICOOB CREDINTER
SICOOB CREDINTER MATRIZ**

A/C: Sicoob Credinter - Matriz

Descalvado/SP

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Proprietário do Imóvel:	Ronaldo Cesar Orsola CPF: 350.066.788-01 Endereço: Rua José Jorge Scuissato, 507 Jardim Julia - Conchal/SP
Dados do Imóvel:	Imóvel Urbano Classificação: URBANO Tipo: Casa Uso do Imóvel: Residencial Endereço: Rua 1° Sgt José Jorge Scuissato, 507 Jardim Julia - Conchal/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: diradm@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 Cooperativa de Crédito Credinter - Sicoob Credinter - para determinação de valores de mercado para o referido imóvel, para fins de atualização patrimonial.

2. Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel situado na Zona Urbana, no município de Conchal/SP, na Rua 1° Sgt José Jorge Scussato, 507, no Jardim Julia, com 4,00 metros de frente, 28,80 metros de frente a fundo, área total de 357,02 metros quadrados e área total construída de 261,77 metros quadrados. O imóvel objeto da avaliação consiste em uma edificação residencial unifamiliar implantada em lote de esquina, com frente para a Rua 1° Sargento José Jorge Scussato, nº 570, esquina com a Rua Roque Lázaro Blascke, situado no bairro Jardim Júlia, no município de Conchal/SP.

De acordo com informações constantes na matrícula, o imóvel possui área total de terreno de 357,02 m² e área construída de 261,77 m², devidamente averbada.

Ressalta-se que não foi possível a realização de vistoria interna no imóvel, em razão da ausência de autorização de acesso. Dessa forma, as análises referentes às características internas, padrão construtivo e estado de conservação foram realizadas com base em registros fotográficos disponibilizados pela cooperativa solicitante, os quais serviram como subsídio para a inferência das condições aparentes dos acabamentos e da distribuição interna.

Externamente, o imóvel apresenta implantação compatível com sua tipologia, em lote de esquina, o que favorece aspectos de acessibilidade e ventilação. As características construtivas observadas, ainda que de forma indireta, indicam padrão compatível com edificações residenciais da região.

Por fim, destaca-se que as conclusões acerca das condições internas do imóvel estão limitadas às evidências fornecidas por meio das imagens analisadas, não sendo possível atestar integralmente o estado de conservação e eventuais patologias construtivas não visíveis.

Coordenadas: Latitude: -22.32592; Longitude: -47.18076

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° 92570, expedida pelo Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Mirim/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\$ 600.000,00 (seiscentos 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, 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 de Venda Forçada

R\$ 600.000,00

Valor de Venda

R\$ 700.000,00

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 abril/2026, equivale a:

Valor de venda forçada: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

Valor de venda: R\$ 700.000,00 (setecentos 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.

Descalvado, 7 de abril de 2026

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

MTRICULAN ^o 92.570	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P. <small>Código Nacional de Serviços nº 12.022-0</small>	CNM: 120220.2.0092570-61 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL FICHA ⁿ 01
<p>Imóvel: URBANO - Município: CONCHAL - Cadastro: M/C. O lote de terreno solo nº 14, da quadra "B", do loteamento denominado "JARDIM JÚLIA", situado no Ex-Núcleo Colônia Conde de Parnaíba, no município de Conchal, desta comarca, com área de 357,02m², com frente para a Rua B, em reta mede 4,00m e em curva mede 14,14m com raio de 9,80m; nos fundos confronta com o Lote 15 e mede 11,00m; do lado direito, de quem do lote olha para a rua, confronta com o Lote 13 e mede 28,80m; e do lado esquerdo, confronta com a Rua 5 e mede 19,80m. Proprietária: ARACONS CONSTRUTORA LTDA., com sede na cidade de Araras, SP, na Rua Alcides Sottini, nº 410, Distrito Industrial III, inscrita no CNPJ/MP sob nº 07.658.605/0001-13. Registro Anterior: Matrícula nº 84.775, datada de 11/10/2012, deste Registro. Registro do loteamento: R. 07, na matrícula nº 84.775, datado de hoje, deste Registro. Mogi Mirim, 28 de Dezembro de 2015. O Substituto do Oficial. (José Francisco de Almeida).- Prot. 265.863, de 30/11/2015 e Mic. 115.675.</p>		
<p>AV. 01 - Mogi Mirim, 28 de Dezembro de 2015. Hipoteca. A presente averbação é feita para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se onerado com hipoteca de 1º grau em favor do MUNICÍPIO DE CONCHAL, conforme R. 06, na matrícula 84.775, datado de hoje, deste Registro. O Substituto do Oficial. (José Francisco de Almeida).-</p>		
<p>AV. 02 - Mogi Mirim, 20 de Janeiro de 2016. A presente averbação, é feita à vista do Ofício nº 001/2016, da Prefeitura Municipal de Conchal, desta comarca, datado de 08 de Janeiro de 2016, para ficar constando o cancelamento da hipoteca referida na AV. 01, desta matrícula. A Escrevente, <i>Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues</i> (Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues).- Prot. 266.889, de 12/01/2016 e Mic. 116.181.</p>		
<p>AV. 03 - Mogi Mirim, 08 de Dezembro de 2017. Procede-se esta averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, esta cadastrado na Prefeitura Municipal de Conchal, SP, sob nº 01.04.390.0210.00, conforme certidão expedida pela mesma Prefeitura, em 23 de Março de 2017, agregada ao título a seguir registrado. A Escrevente, <i>Jéssica Aparecida De Fierri</i> (Jéssica Aparecida De Fierri).- Prot. 284.363, de 21/12/2017 e Mic. 131.273.</p>		
<p>R. 04 - Mogi Mirim, 28 de Dezembro de 2017. Pelo Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, celebrado na cidade de Conchal, SP, em 08 de Janeiro de 2017, acompanhado da prova da quitação total do preço, nos termos do art. 26, parágrafo 6º, da Lei 6.766/79, a proprietária ARACONS CONSTRUTORA LTDA., já qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 15.500,00, a RESIDENCIAL JARDIM JULIA SPE LTDA., com sede na cidade de Conchal, SP, na Rua das Rosas, nº 127, centro, inscrita no CNPJ/MP sob nº 24.578.435/0001-86. Foi apresentado o comprovante de pagamento do ITBI. A Escrevente, <i>Jéssica Aparecida De Fierri</i> (Jéssica Aparecida De Fierri).- Prot. 284.363, de 21/12/2017 e Mic. 131.273.</p>		
(Continua no Verso)		

Matricula

CNM: 120220.2.0092570-61

MATRÍCULA Nº
92.570

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.
Código Nacional de Serventia nº 12.922-6

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA Nº
01

R. 05. Mogi Mirim, 01 de Dezembro de 2020. Pela Escritura de Compra e Venda de 10 de Setembro de 2020, Livro 139, fls. 182, lavrada pelo Tabelião de Notas de Conchal, SP, a proprietária RESIDENCIAL JARDIM JULIA SPB LTDA., já qualificada, Vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 90.000,00, a RONALDO CESAR ORSOLA, brasileiro, empresário, RG. 40.922.717.1 SSP.SP, CPF/MF 350.066.788.01, e sua mulher LUIZA BATISTA DE OLIVEIRA ORSOLA, brasileira, empresária, RG. 30.618.500.3 SSP.SP, CPF/MF 223.194.798.64, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes na Rua José Jorge Scussato, nº 507, Jardim Julia, na cidade de Conchal, SP. A Escrevente, Jessica Aparecida De Pieri, - Prot. 311.309, de 25/11/2020, Mic. 153.766 e Selo Digital 120220331000000159938208.

AV. 06. Mogi Mirim, 16 de Dezembro de 2020. A presente averbação "ex-officio", é feita para ficar constando que a Rua 5, recebeu a denominação de "RUA 1º SGT JOSÉ JORGE SCUSSATO"; e a Rua 6, recebeu a denominação de "RUA ROQUE LAZARD BLASCKE", de acordo com a Lei nº 2.114, de 09 de Dezembro de 2016, O Escrevente, Guilherme Pedro da Silva, - Prot. 311.310, de 25/11/2020, Mic. 154.142 e Selo Digital 12022033100000015993620A.

AV. 07. Mogi Mirim, 16 de Dezembro de 2020. Proceda-se esta averbação, à vista de requerimento datado de 24 de Novembro de 2020, para ficar constando que no imóvel objeto desta matrícula, foi edificado um prédio residencial, com a área de 261,77 m², o qual recebeu o nº 507, pelo emplacamento da Rua 1º Sgt José Jorge Scussato, de acordo com projeto aprovado em 09 de Março de 2017, conforme habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Conchal, SP, em 15 de Agosto de 2019. Tabela Sinduscon: R\$ 576.582,45. Foi exibida a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº 002422020-88888675, expedida em 10 de Dezembro de 2020, por a Secretária da Receita Federal, cuja autenticidade foi confirmada por este Registro. O Escrevente, Guilherme Pedro da Silva, - Prot. 311.310, de 25/11/2020, Mic. 154.142 e Selo Digital 120220331000000159938208.

R. 08 - Mogi Mirim, 10 de Março de 2021. Pela Cédula de Crédito Bancário nº 20210809, emitida em 05 de Março de 2021, na cidade de Conchal, SP, os proprietários RONALDO CESAR ORSOLA e sua mulher LUIZA BATISTA DE OLIVEIRA ORSOLA, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula, à COOPERATIVA DE CREDITO CREDITER LTDA. - SICODS CREDITER, com sede em Guaraniânia, MG, na Praça Coronel Paula Ribeiro, nº 138, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.048.910/0001-02, para garantia da abertura de limite de crédito concedido à saliente ORSOLA CONSTRUTORA LTDA, com sede em Conchal, SP, na Rua 1º SGT José Jorge Scussato, nº 507, Jd. Julia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.202.085/0001-00, seis meses, contados da data da efetiva disponibilização, no valor de R\$500.000,00, com vencimento final em 05 de Março de 2031, pagável na praça de emissão do título, com taxa de juros remuneratórios mínima de 0,14 ao mês e máxima de 15,004 ao mês, conforme cada Cédula de Crédito Bancário da Operação Derivada do Limite de Crédito; Valor de Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Seguro em Público Leilão: R\$860.000,00. Outras cláusulas e condições constam do título. O Escrevente, Christiano Martins Patelli, - Prot. 314.348, de 08/03/2021, Mic. 156.224 e Selo Digital 12022033100000015993218.

Página: 00020003

Matricula

Esta certidão, extraída por processo reprográfico, de acordo com o § 1º do Art. 19 da Lei 6.015, de 30/12/1973, está conforme o original constante da Matricula nº 92670, deste Registro. NADA MAIS havendo a certificar a lêm dos atos nela lançados, ATÉ O DIA 09 DE DEZEMBRO DE 2026 (data em que os imóveis situados no Município de Conchal passaram a pertencer à Circunscrição Imobiliária da Comarca de Conchal - Lei Estadual nº 17.495/2021, onde esta certidão deverá ser atualizada), do que dou fé. Certidão extraída sob a forma de documento eletrônico, assinada com certificado digital ICP-Brasil por Wesley de Oliveira Paulo - escrevente autorizado. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCG/SP, XM, 15, "c").

Ao Oficial.... R\$ 45,88
Ao Estado.... R\$ 13,04
Ao Ispsp..... R\$ 8,92
Ao Reg. Civil: R\$ 2,41
Ao Trib. Just: R\$ 3,15
Ao Município: R\$ 1,38
Ao Min.Púb... R\$ 1,20
Total..... R\$ 76,98
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Mogi Mirim-SP, 06 de abril de 2026.

Emittida as 12:16:26 horas.

Pedido de certidão nº: 180963

Controle:



503493

Página: 0013/0013



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1202203C300000049977626P



Matricula

Em Branco

Em Branco

Em Branco

Documento gerado no Assessorio OIB. Para verificar o documento e suas especificações acessar <https://www.avali.com.br/validacao/validacao.asp?APP=OIB&OIB=OIB>

Matricula



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EVZ8Q-PJVDF-QKM9S-GWM4D

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

Wesley De Oliveira Paulino (CPF ***.698.778-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/EVZ8Q-PJVDF-QKM9S-GWM4D>

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

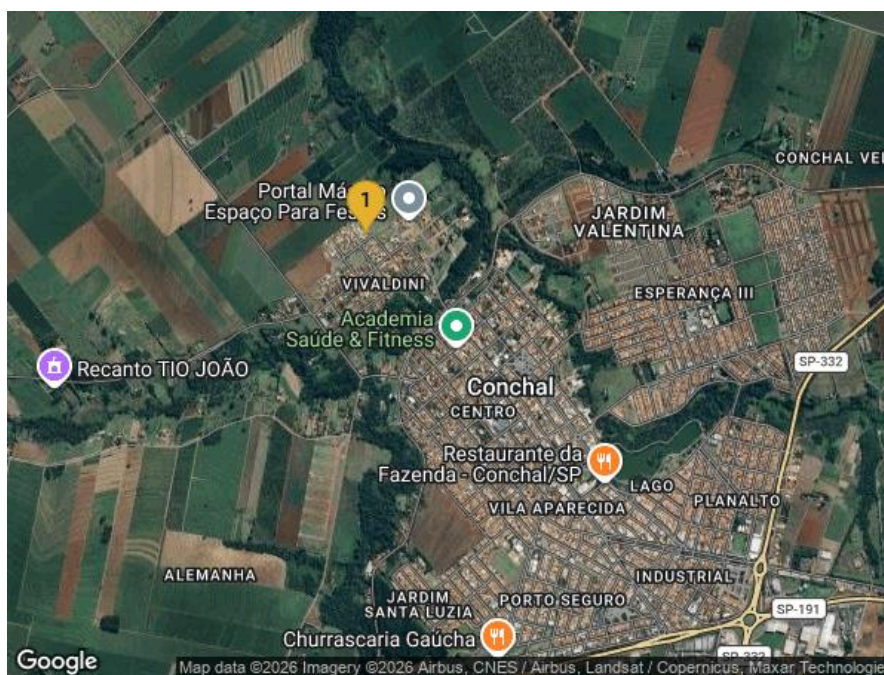
<https://assinador.onr.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/EVZ8Q-PJVDF-QKM9S-GWM4D>.

Localização do Imóvel



1 - Ronaldo Cesar Orsola;



1 - Ronaldo Cesar Orsola;

Registro Fotográfico

Frente do imóvel

