Assinado digitalmente por
ANDRE COUTINHO FERNANDES: 22573674000118
Local: Descalvado/SP
Data: 09/09/2026 16:51:19

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Sistema Online de Avaliações Imobiliárias



Maria da Glória Marcato
Avenida Ricieri José Marcatto, s/n
Mogi das Cruzes/SP

Taubaté, 9 de setembro de 2026

Ao
SICOOB MANTIQUEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO
SICOOB MANTIQUEIRA PA 02 - JACQUES FÉLIX
A/C: Sicoob Mantiqueira PA 02 - Jacques Félix

Taubaté/SP

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Proprietário do Imóvel:	**Maria da Glória Marcato** CPF: 156.467.038-40 Endereço: avenida jose urbano sanches, 700 vila oliveira - Mogi das Cruzes/SP
Dados do Imóvel:	**Imóvel Urbano** Classificação: URBANO Tipo: Terreno (Gleba) Uso do Imovel: Misto Endereco: Avenida Ricieri José Marcatto, s/n Cesar de Souza - Mogi das Cruzes/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 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 Sicoob Mantiqueira Cooperativa de Crédito - 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 Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Ricieri José Marcatto, s/n, no Cesar de Souza, com 39,81 metros de frente, 219,60 metros de frente a fundo e área total de 7.185,36 metros quadrados. O imóvel objeto da matrícula nº 76.843, localizado no município de Mogi das Cruzes/SP, consiste em uma gleba de terras situada no Bairro de César de Souza, inserida no perímetro urbano, com área registral de 7.185,36 m². Conforme descrição constante da matrícula, o imóvel possui confrontação com a Avenida Ricieri José Marcatto, encontrando-se inserido em região de ocupação urbana consolidada, com presença de usos residenciais, comerciais e industriais em seu entorno. A presente avaliação foi elaborada de forma remota, sem realização de vistoria in loco, mediante análise da matrícula imobiliária, imagens aéreas e informações constantes em laudo de avaliação anteriormente elaborado por terceiro. Com base nas imagens aéreas e demais elementos disponibilizados, a área de referência apresenta características de terreno sem benfeitorias edificadas aparentes, com presença de vegetação espontânea. Ressalta-se, entretanto, que as condições físicas atuais do imóvel, sua ocupação, topografia e demais características não passíveis de verificação documental não foram objeto de constatação presencial, devendo as informações apresentadas ser consideradas dentro das limitações inerentes à elaboração remota do presente trabalho.

Coordenadas: Latitude: -23.504630; Longitude: -46.154655

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° 76843, expedida pelo Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes - 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$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos 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 do Imóvel
R$ 5.500.000,00

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 setembro/2026, equivale a:

R$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos 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.

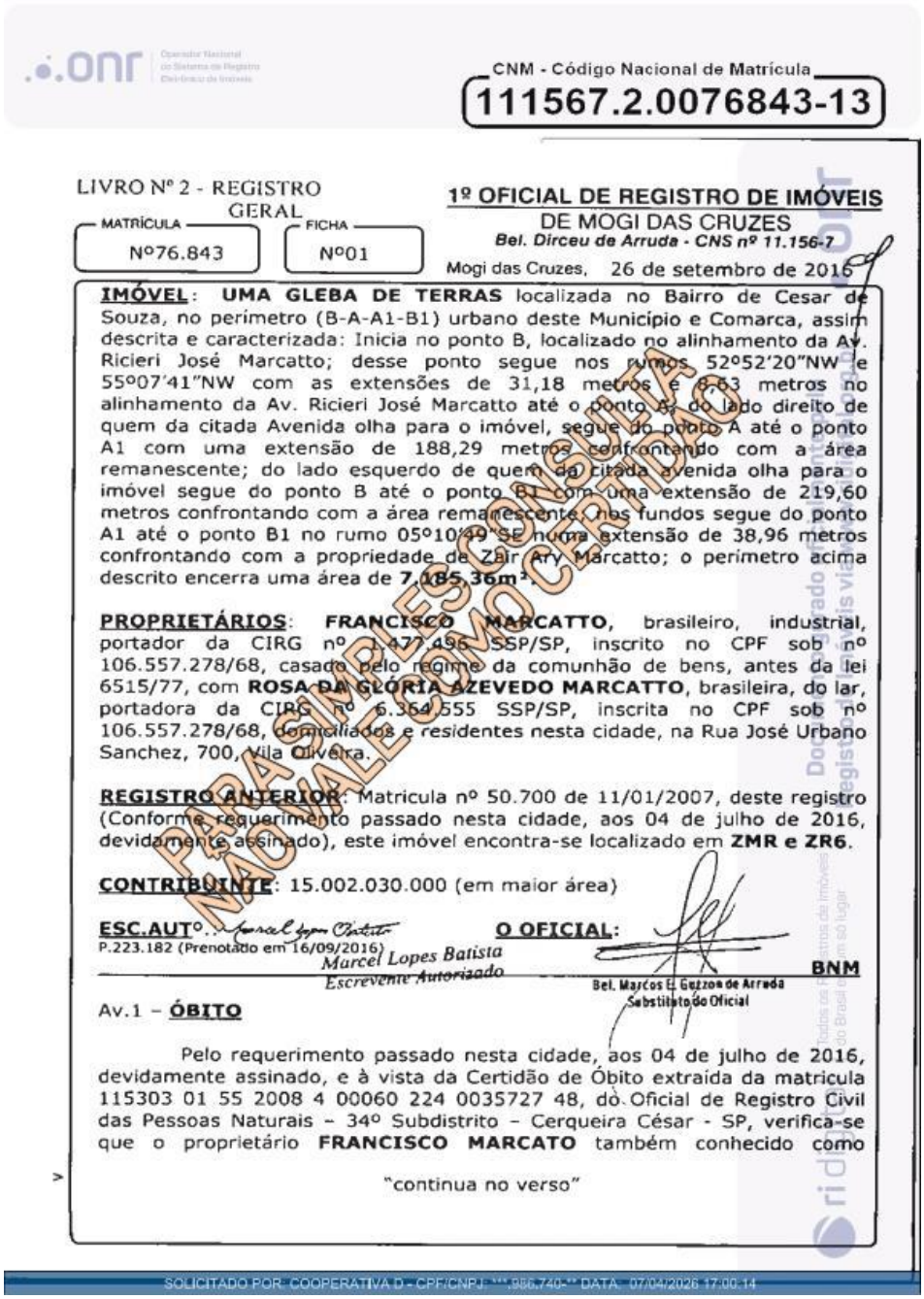
Taubaté, 9 de setembro de 2026

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

Matrícula

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



CNM - Código Nacional de Matrícula

111567.2.0076843-13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº76.843 | FICHA Nº01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 26 de setembro de 2016

IMÓVEL: **UMA GLEBA DE TERRAS** localizada no Bairro de Cesar de Souza, no perímetro (B-A-A1-B1) urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: Inicia no ponto B, localizado no alinhamento da Av. Ricieri José Marcatto; desse ponto segue nos rumos 52º52'20"NW e 55º07'41"NW com as extensões de 31,18 metros e 8,63 metros no alinhamento da Av. Ricieri José Marcatto até o ponto A; do lado direito de quem da citada Avenida olha para o imóvel, segue do ponto A até o ponto A1 com uma extensão de 188,29 metros confrontando com a área remanescente; do lado esquerdo de quem da citada avenida olha para o imóvel segue do ponto B até o ponto B1 com uma extensão de 219,60 metros confrontando com a área remanescente; nos fundos segue do ponto A1 até o ponto B1 no rumo 05º10'49"SE numa extensão de 38,96 metros confrontando com a propriedade de Zair Ary Marcatto; o perímetro acima descrito encerra uma área de **7.185,36m²**.

PROPRIETÁRIOS: **FRANCISCO MARCATTO**, brasileiro, industrial, portador da CIRG nº 1.477.496 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 106.557.278/68, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com **ROSA DA GLÓRIA AZEVEDO MARCATTO**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 6.364.555 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 106.557.278/68, domiciliados e residentes nesta cidade, na Rua José Urbano Sanchez, 700, Vila Oliveira.

REGISTRO ANTERIOR: Matricula nº 50.700 de 11/01/2007, deste registro (Conforme requerimento passado nesta cidade, aos 04 de julho de 2016, devidamente assinado), este imóvel encontra-se localizado em **ZMR e ZR6**.

CONTRIBUINTE: 15.002.030.000 (em maior área)

ESC.AUTº: Marcel Lopes Batista
P.223.182 (Prenotado em 16/09/2016)
Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

O OFICIAL:
Bel. Marcos E. Guzzon de Arruda
Substituto do Oficial

BNM

Av.1 – **ÓBITO**

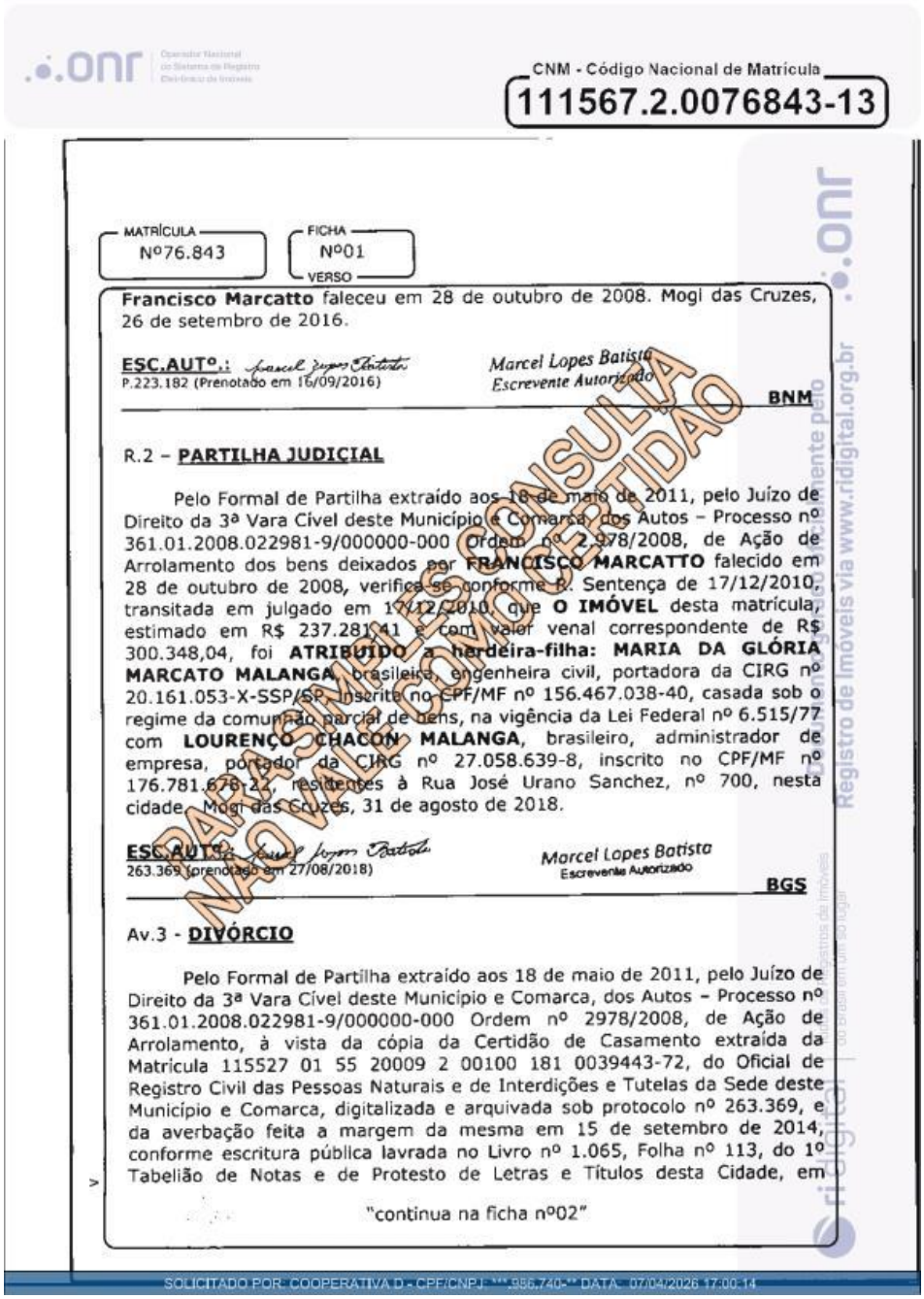
Pelo requerimento passado nesta cidade, aos 04 de julho de 2016, devidamente assinado, e à vista da Certidão de Óbito extraída da matricula 115303 01 55 2008 4 00060 224 0035727 48, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais – 34º Subdistrito – Cerqueira César - SP, verifica-se que o proprietário **FRANCISCO MARCATO** também conhecido como

"continua no verso"

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: COOPERATIVA D - CPF/CNPJ: ***.986.740-** DATA: 07/04/2026 17:00:14

Matrícula



CNM - Código Nacional de Matrícula
111567.2.0076843-13

MATRÍCULA Nº 76.843 | FICHA Nº 01 VERSO

Francisco Marcatto faleceu em 28 de outubro de 2008. Mogi das Cruzes, 26 de setembro de 2016.

ESC.AUTº.: P.223.182 (Prenotado em 16/09/2016) — Marcel Lopes Batista, Escrevente Autorizado — **BNM**

R.2 – **PARTILHA JUDICIAL**

Pelo Formal de Partilha extraído aos 18 de maio de 2011, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível deste Município e Comarca, dos Autos – Processo nº 361.01.2008.022981-9/000000-000 Ordem nº 2.978/2008, de Ação de Arrolamento dos bens deixados por **FRANCISCO MARCATTO** falecido em 28 de outubro de 2008, verifica-se conforme R. Sentença de 17/12/2010, transitada em julgado em 17/12/2010, que **O IMÓVEL** desta matrícula, estimado em R$ 237.281,41 e com valor venal correspondente de R$ 300.348,04, foi **ATRIBUÍDO a herdeira-filha: MARIA DA GLÓRIA MARCATO MALANGA**, brasileira, engenheira civil, portadora da CIRG nº 20.161.053-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 156.467.038-40, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77 com **LOURENÇO CHACON MALANGA**, brasileiro, administrador de empresa, portador da CIRG nº 27.058.639-8, inscrito no CPF/MF nº 176.781.678-22, residentes à Rua José Urano Sanchez, nº 700, nesta cidade. Mogi das Cruzes, 31 de agosto de 2018.

ESC.AUTº.: 263.369 (prenotado em 27/08/2018) — Marcel Lopes Batista, Escrevente Autorizado — **BGS**

Av.3 - **DIVÓRCIO**

Pelo Formal de Partilha extraído aos 18 de maio de 2011, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível deste Município e Comarca, dos Autos – Processo nº 361.01.2008.022981-9/000000-000 Ordem nº 2978/2008, de Ação de Arrolamento, à vista da cópia da Certidão de Casamento extraída da Matrícula 115527 01 55 20009 2 00100 181 0039443-72, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede deste Município e Comarca, digitalizada e arquivada sob protocolo nº 263.369, e da averbação feita a margem da mesma em 15 de setembro de 2014, conforme escritura pública lavrada no Livro nº 1.065, Folha nº 113, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Cidade, em

"continua na ficha nº02"

PARA FINS DE CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: COOPERATIVA D - CPF/CNPJ: ***.986.740-** DATA: 07/04/2026 17:00:14

Matrícula



CNM - Código Nacional de Matrícula
111567.2.0076843-13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº76.843 | FICHA Nº02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 31 de agosto de 2018.

11/09/2014, verifica-se que a proprietária **MARIA DA GLÓRIA MARCATO MALANGA**, já qualificada, **divorciou-se** de **Lourenço Chacon Malanga,** já qualificada, a qual voltou a usar o nome de solteira de **MARIA DA GLÓRIA MARCATO**. Mogi das Cruzes, 31 de agosto de 2018.

ESC.AUTº.: 263.369 (prenotado em 27/08/2018)

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

BGS

R.4 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO)**

Pelo Instrumento Particular de **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 70210**, com força de escritura pública, de acordo com as Leis nºs 10.931 de 02/08/2004, 9.514 de 20/11/1997 e 11.076 de 30/12/2004, passado em Taubaté, SP, aos 09 de agosto de 2018, onde consta como **EMITENTE**: **GMP MARCATTO – INDUSTRIA E COMERCIO DE PEÇAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 06.217.611/0001-72, com endereço a Avenida Ricieri José Marcatto, nº 990, Vila Suissa, nesta Cidade, a proprietária na qualidade de **AVALISTA E GARANTIDORA**: **MARIA DA GLORIA MARCATO**, já qualificada, com endereço à Rua Armando Maritan, nº 111, Vila Oliveira, BL 2, QL 042, nesta Cidade, **alienou fiduciariamente** à **CREDORA**: **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE, EMPRESÁRIOS, PEQUENOS EMPRESÁRIOS, MICROEMPRESÁRIOS E MICROEMPREENDEDORES DAS REGIÕES SERRANAS E DO MÉDIO VALE DO PARAÍBA – SICOOB ANIMAIS MANTIQUEIRA**, inscrita no CNPJ/MF nº 71.698.674/0001-50, com endereço à Avenida Nove de Julho, nº 520, Centro, Taubaté, SP, **O IMÓVEL** desta matrícula, em garantia do valor total do empréstimo de **R$ 1.528.933,06** (valor liberado de R$ 1.500.000,00), que será pago, com taxa de juros remuneratórios de 1,50% ao mês, juros de mora de 3,00% ao mês, Sistema de Amortização **TABELA PRICE**, CET 1,55% ao mês, 20,66% ao ano, por meio de 96 parcelas, no valor individual de R$ 31.498,48 cada uma, periodicidade de pagamento mensal, vencimento da primeira parcela em 30/11/2018, vencimento da operação em 30/10/2026, na forma e demais condições constantes do instrumento, comparecendo também na qualidade de **AVALISTA**: **MARIANA MARCATTO**, brasileira, administradora, portadora da CIRG nº 17.337.193-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 156.467.258-10, com endereço à Rua Armando Maritan, nº 111, Vila Oliveira, BL 1, QL 084, nesta cidade. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R$ 4.000.000,00. Mogi das Cruzes, 04 de setembro de 2018.

"continua no verso"

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
SOLICITADO POR: COOPERATIVA D - CPF/CNPJ: ***.986.740-** DATA: 07/04/2026 17:00:14

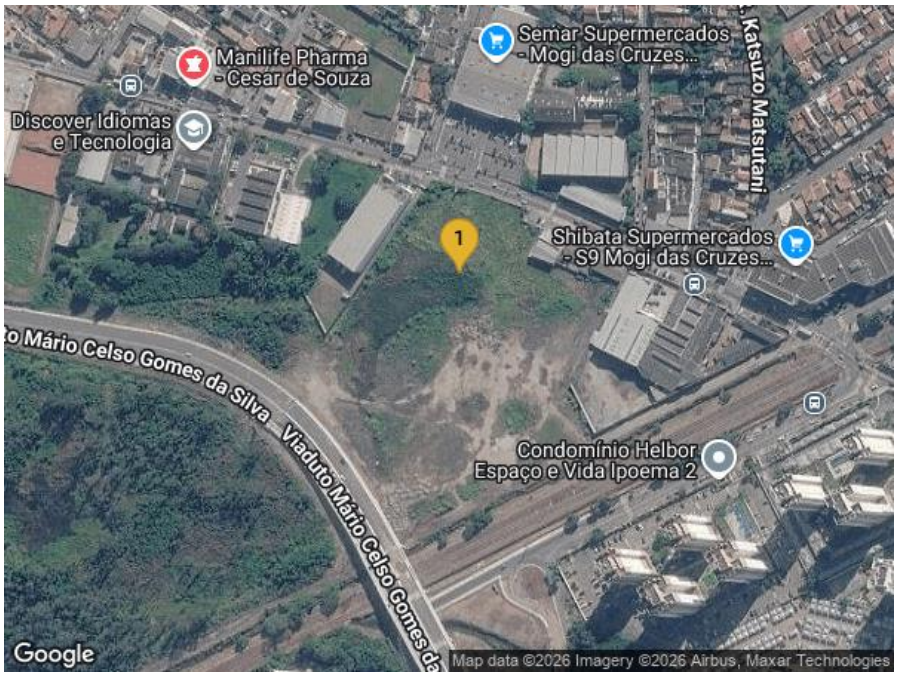
Matrícula


CNM - Código Nacional de Matrícula
111567.2.0076843-13
MATRÍCULA
Nº76.843
FICHA
Nº02
VERSO
ESC.AUT9..
263.370 (Prenotado em 23/08/2018 - registrado em 03/09/2018)
Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado
BGS
PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital
SOLICITADO POR: COOPERATIVA D - CPF/CNPJ: ***.986.740-** DATA: 07/04/2026 17:00:14

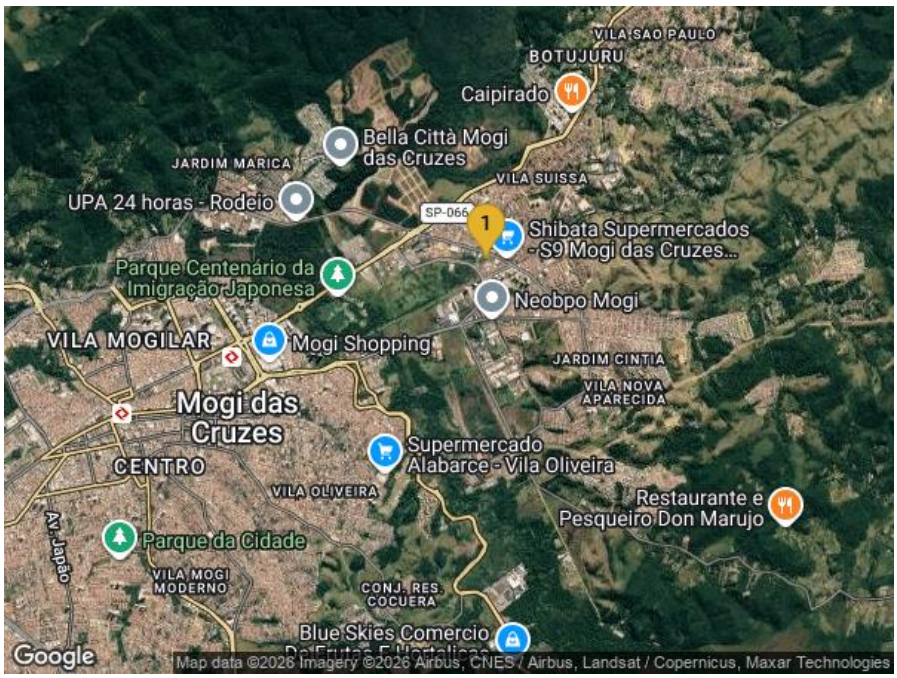
Croqui da Área



Localização do Imóvel



1 - Maria da Glória Marcato;



1 - Maria da Glória Marcato;

Registro Fotográfico

Frente - Street View

