

Avaliação Mercadológica

Av Emilio Bosco, 3190 - Lot. Jardim das Estâncias, Sumaré - SP

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1002946-27.2021.8.26.0604

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Casa		
Matrícula: 162.497		
Cartório: CRI de Sumaré		
Área contruída: 52,59 m²		
Endereço: Av Emilio Bosco	Nº: 3190	
Complemento: Casa 98 Bloco N	Bairro: Lot. Jardim das Estâncias	
CEP:	Cidade: Sumaré	UF: SP

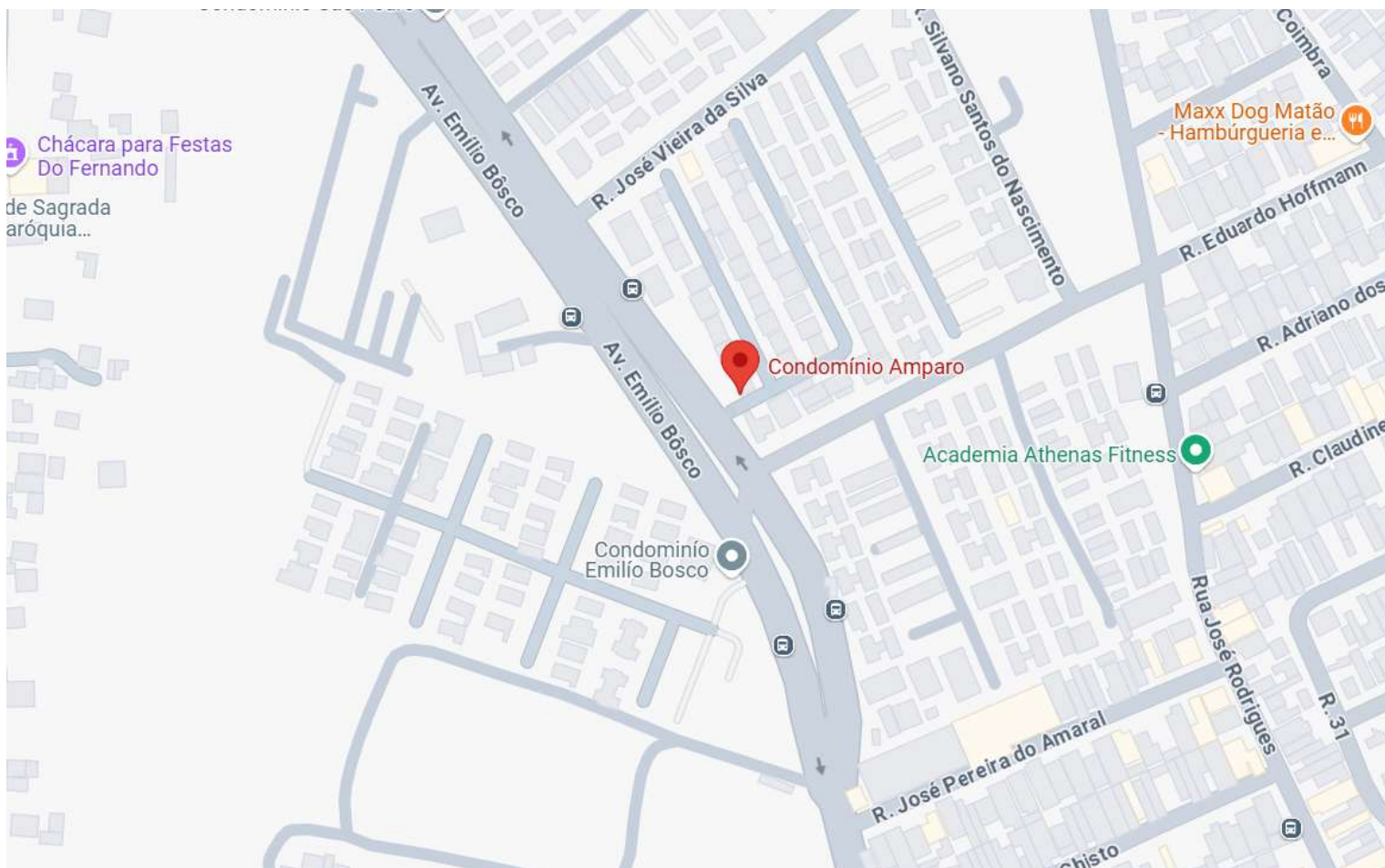
CARACTERÍSTICAS

 Quartos N/A	 Suítes N/A	 Banheiros N/A	 Vagas N/A
---	--	---	---

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/dcs/L4WBF-PGJRR-J87-AS-KJY9S>

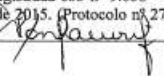
Protocolo Certidão: 583.926 25/03/2024 | 09:00 | 01
CNM: 121103.2.0162497-86
0

fls. 110

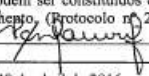
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis
de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3

matrícula	ficha
162.497	01

IMÓVEL: Casa nº "98", TIPO I, localizada no bloco "N", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMPARO", sito Rua 04 nº 3.190, situado no Jardim das Estâncias, no Distrito de Nova Veneza, neste Município e Comarca de Sumaré-SP, composto de 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços, possui: Área Privativa Padrão de 52,590m², Área privativa Total de 83,026m², Área Comum total de 1,638m², Área Real Total de 84,664m², Área de terreno exclusivo de 58,686m², com Fração Ideal Terreno de 104,9929 e Coeficiente de proporcionalidade de 0,643681% do terreno; confronta, pela frente com a vaga de estacionamento de veículos; do lado direito com a casa nº 99; do lado esquerdo com a casa nº. 97; e nos fundos com a casa nº 59 do Bloco I. Possui em frente a unidade 01 (uma) vaga de garagem individual, determinada e privativa. **PROPRIETÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, instituído pela Lei 10.188/2.001. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.3 de 24 de abril de 2012 da matrícula nº 128.444; Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº 07 de 12/03/2015, na matrícula nº 128.444; Convenção de Condomínio registrada sob nº 9.058 - livro 03 - reg. aux, todos desta Serventia. Sumaré, 12 de março de 2015. (Protocolo nº 279.344 em 13 de fevereiro de 2015). O Escrevente Autorizado:  (Francisco Luiz de Carvalho Filho).

-X-X-

Av.1-162.497-Sumaré, 12 de março de 2015. Procede-se a presente averbação, para constar o imóvel objeto desta matrícula integra o **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, nos termos do § 3º do art. 2º da Lei 10.188, de 12 de Fevereiro de 2.001, ficando esclarecido que os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o caput, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF, bem como, seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto tais bens e direitos, as seguintes restrições: **I** - não integram o ativo da CEF; **II** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; **III** - não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **IV** - não podem ser dados em garantia de crédito de operação da CEF; **V** - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; **VI** - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis que compõem o empreendimento. (Protocolo nº 279.344 em 13 de fevereiro de 2015). O Escrevente Autorizado:  (Francisco Luiz de Carvalho Filho).

-X-X-

AV.2/162.497-Sumaré, 28 de abril de 2016.
Título prenotado sob nº 301.580 em 08 de abril de 2016.

Continua no verso

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ATILA DA SILVA PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 21:38, sob o número WSMR25700522012. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002946-27.2021.8.26.0604 e código bTqcSbNi.

AMOSTRA

Tipo: Casa	Endereço: Jardim Morumbi (Nova Veneza) - Sumaré/SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 230.000,00	Área contruída: 54 m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.259,25	
Link https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sumare-jardim-morumbi-nova-veneza-104m2-RS230000/id-26674003/			

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira
CRECISP: 124.107

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do código penal civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV – se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 1 amostras em um raio de metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados 1 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R\$ 2300.000,00 54 m² = R\$ 4.259,25 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.259,25 m

(quatro mil, duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e seis centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 223.994,44

(duzentos e vinte e três mil, novecentos e noventa e quatro reais e quarenta e quatro centavos)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira

CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO



São Paulo, 06 de Maio de 2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

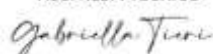
Imóvel Avaliado: Casa (52,59 m²) Av Emilio Bosco, 3190 - Lot. Jardim das Estâncias, Sumaré - SP

Gabriela Moresi Tieri

Corretora de Imóveis

CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO



São Paulo, 28 de abril de 2025.

Processo: 1002946-27.2021.8.26.0604

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Descrição da Metodologia Aplicada

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

Embasamento Legal

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do código processo civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial., para instrução do processo em referência

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



DOCUMENTO DO IMÓVEL
Capa da Matrícula



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4WBF-PGJ9R-U874S-KJY9S>

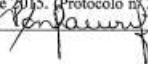
Protocolo Certidão: 583.926 25/03/2024 | 09:00 | 01
CNPJ: 121103.2.0162497-86
0

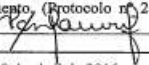
fls. 110

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis
de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3

matrícula	ficha
162.497	01

IMÓVEL: Casa nº "98", TIPO I, localizada no bloco "N", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMPARO", sito Rua 04 nº 3.190, situado no Jardim das Estâncias, no Distrito de Nova Veneza, neste Município e Comarca de Sumaré-SP, composto de 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços, possui: Área Privativa Padrão de 52,590m², Área privativa Total de 83,026m², Área Comum total de 1,638m², Área Real Total de 84,664m², Área de terreno exclusivo de 58,686m², com Fração Ideal Terreno de 104,9929 e Coeficiente de proporcionalidade de 0,643681% do terreno; confronta, pela frente com a vaga de estacionamento de veículos; do lado direito com a casa nº 99; do lado esquerdo com a casa nº. 97; e nos fundos com a casa nº 59 do Bloco I. Possui em frente a unidade 01 (uma) vaga de garagem individual, determinada e privativa. **PROPRIETÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, instituído pela Lei 10.188/2.001. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.3 de 24 de abril de 2012 da matrícula nº 128.444; Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº 07 de 12/03/2015, na matrícula nº 128.444; Convenção de Condomínio registrada sob nº 9.058 - livro 03 - reg. aux, todos desta Serventia. Sumaré, 12 de março de 2015. (Protocolo nº 279.344 em 13 de fevereiro de 2015). O Escrevente Autorizado:  (Francisco Luiz de Carvalho Filho).

-X-X-
AV.1-162.497-Sumaré, 12 de março de 2015. Procede-se a presente averbação, para constar o imóvel objeto desta matrícula integra o **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, nos termos do § 3º do art. 2º da Lei 10.188, de 12 de Fevereiro de 2.001, ficando esclarecido que os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o caput, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF, bem como, seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto tais bens e direitos, as seguintes restrições: **I** - não integram o ativo da CEF; **II** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; **III** - não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **IV** - não podem ser dados em garantia de crédito de operação da CEF; **V** - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; **VI** - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis que compõem o empreendimento. (Protocolo nº 279.344 em 13 de fevereiro de 2015). O Escrevente Autorizado:  (Francisco Luiz de Carvalho Filho).

-X-X-
AV.2/162.497-Sumaré, 28 de abril de 2016.
Título prenotado sob nº 301.580 em 08 de abril de 2016.

Continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ATILA DA SILVA PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 21:36, sob o número WSMR25700522012. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002946-27.2021.8.26.0604 e código KFDam23C.

AMOSTRAS SIMILARES

TIPO: Casa

Endereco: Jardim Morumbi, Sumaré - SP

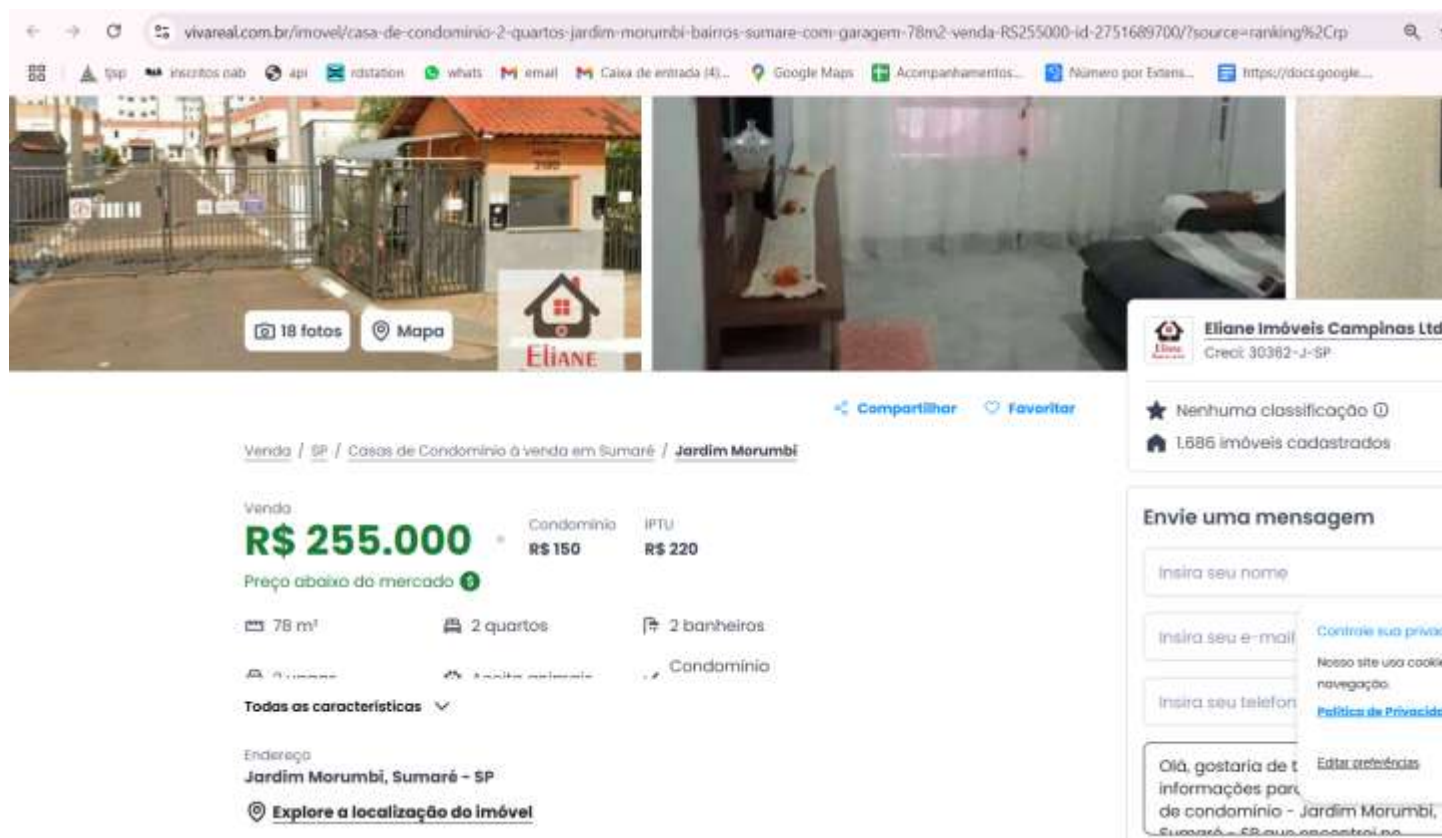
Área Construída: 78 m²

Valor/m²: R\$ 3.269,23

Valor total: R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil)

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-sumare-com-garagem-78m2-venda-RS255000-id-2751689700/?source=ranking%2Crp>

FOTO DO ANUNCIO



INFORMAÇÕES TÉCNICA

CALCULO MÉDIO DO M² :

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²
Amostra : R\$ 255.000,00 200 m² = R\$ 3.269,23 m

VALOR MEDIO DO M²

R\$ 3.269,23
(três mil, duzentos e sessenta e nove reais e vinte e três centavos)

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 171.928,84
(cento e setenta e um mil, novecentos e vinte e oito reais e oitenta e quatro centavos)

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 1 amostras em metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados 1 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

São Paulo, 06 de Maio de 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo: 1002946-27.2021.8.26.0604

APRESENTAÇÃO

Avaliação imobiliária é a definição do valor de mercado dos bens ou direitos sobre eles, feita por dentro de procedimentos técnicos para concretização das análises do valor

OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem como objetivo a avaliação do imóvel, para fins de venda em processos judiciais, dentro do valor atual praticado no mercado

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Casa (52,59 m²) Av Emilio Bosco, 3190 - Lot. Jardim das Estâncias, Sumaré – SP



AMOSTRAS SIMILARES

TIPO: Casa

Endereço: Av Emilio Bosco, 3190 - Lot. Jardim das Estâncias, Sumaré - SP

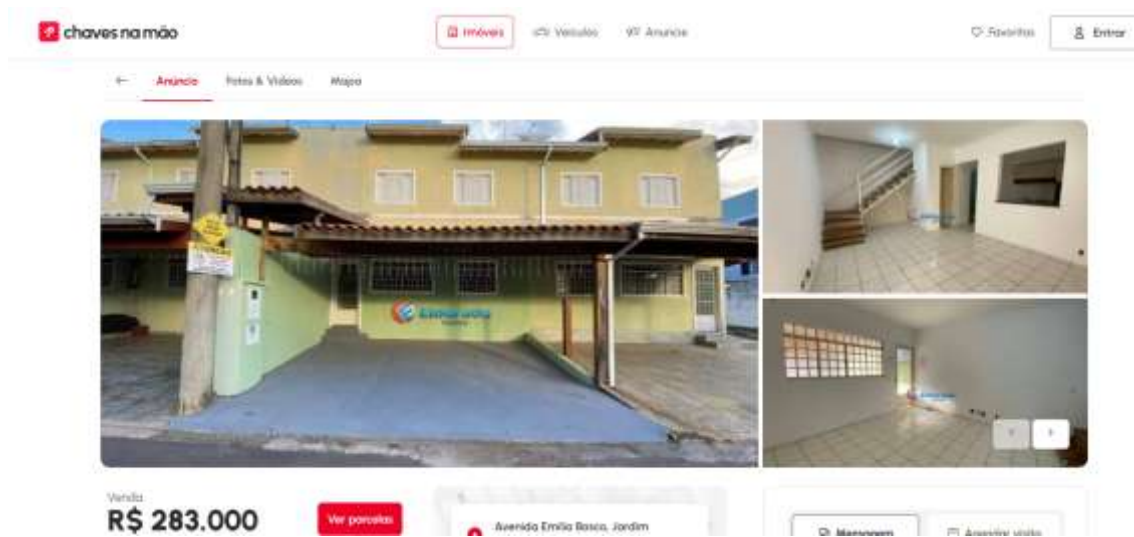
Área Construída: 52,59m²

Valor/m²: R\$ 4.287,87

Valor total: R\$ 225.499,54 (duzentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e noventa e nove reais e cinquenta e quatro centavos)

LINK: <https://www.chavesna mão.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sumare-jardim-morumbi-nova-veneza-153m2-RS283000/id-29975945/>

FOTO DO ANÚNCIO



CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos obtidos o valor médio para compra/venda do imóvel, totaliza um valor de R\$ 225.499,54 (duzentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e noventa e nove reais e cinquenta e quatro centavos)

Rodrigo Serelis Alvares

Corretor de Imóveis

CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15890

São Paulo, 06 de Maio de 2025