

CORRETOR IMOBILIÁRIO  
LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

# Avaliação Mercadológica

PESQUISA DE MERCADO

01/10/2025

RUA SÃO ROQUE, Nº 46 - SALA 01 - CENTRO - BOITUVA/SP - CEP:18550-075

CONTATO: (15) 98157-9292

GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM / WWW.GUSTAVOJUREMA.COM

# CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

## CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO

**MATRÍCULA: 186.453**

**R. ODETTE JONES GIGO, 403 - JARDIM MARIA ANTONIA (NOVA VENEZA),  
SUMARÉ - SP, 13178-802**

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARÉ/SP



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

# DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

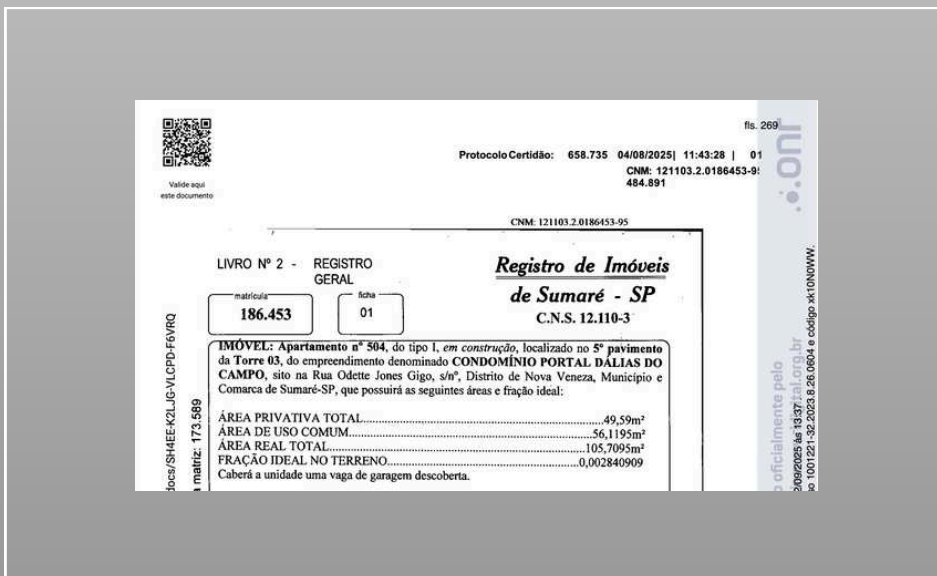
## CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO

### DESCRIÇÃO

**IMÓVEL:** Apartamento nº 504, do tipo 1, em construção, localizado no 5º pavimento Torre 03, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO, sito na Rua Odette Jones Gigo, s/nº, Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré-SP, que possuirá as seguintes áreas e fração ideal:

ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....49,59m<sup>2</sup>  
 ÁREA DE USO COMUM.....56,1195m<sup>2</sup>  
 ÁREA REAL TOTAL.....105,7095m<sup>2</sup>  
 FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO.....0,002840909

Caberá a unidade uma vaga de garagem descoberta.



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

# INFRAESTRUTURA LOCAL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

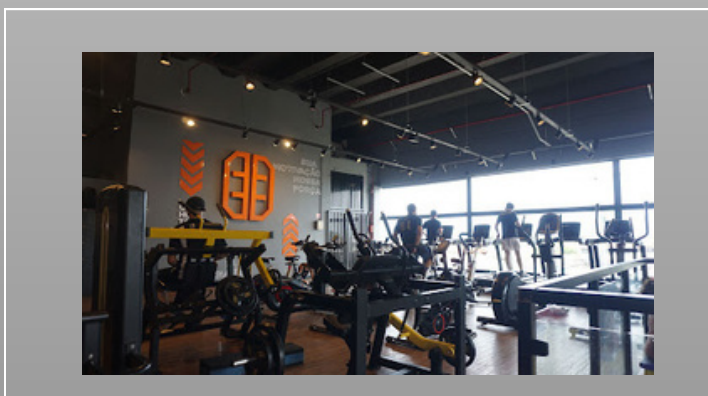
- GOODBOM SUPERMERCADOS



- DENVER SOLDAS S.A



- PANOBIANCO



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

# AVALIAÇÃO UTILIZADA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

Para realizar uma análise criteriosa e detalhada, considerando a penhora do imóvel nos autos do processo, foi realizada uma avaliação mercadológica. Essa avaliação identificou imóveis similares na mesma região, com o objetivo de identificar o potencial de venda do bem que será leilado.

Todas as informações apresentadas foram baseadas na propriedade localizada na R. Odette Jones Gigo, 403 - Jardim Maria Antonia (Nova Veneza), Sumaré - SP, 13178-802.

A avaliação considerou diversos critérios essenciais, como a localização, priorizando a proximidade de serviços, transporte público, escolas, padarias, farmácias e outros estabelecimentos essenciais. Além disso, levou-se em conta o tamanho do imóvel, incluindo a área construída e o terreno, fator fundamental na análise. Foi considerada também a idade do empreendimento, a infraestrutura local, avaliando a qualidade dos serviços públicos, redes de água e energia, bem como as perspectivas de valorização futura da região, oferecendo uma visão abrangente sobre o potencial de valorização imobiliária no local.

CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

## AMOSTRA DE MERCADO

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

1. [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-2-QUARTOS-JARDIM-MARIA-ANTONIA-NOVA-VENEZA-BAIRROS-SUMARE-COM-GARAGEM-50M2-VENDA-RS244700-ID-2839701713/?SOURCE=RANKING%2CRP](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-antonia-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-50m2-venda-rs244700-id-2839701713/?source=ranking%2CRP)



Apartamento para comprar com 50 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga em  
**Jardim Maria Luíza, Sumaré**  
Rua Odette Jones Gigo

50 m² 2 1 1

**R\$ 244.700**  
Cond. R\$ 309 • IPTU R\$ 50

WhatsApp Contatar

2. [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-2-QUARTOS-JARDIM-MARIA-ANTONIA-NOVA-VENEZA-BAIRROS-SUMARE-COM-GARAGEM-50M2-VENDA-RS229000-ID-2764668024/?SOURCE=RANKING%2CRP](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-antonia-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-50m2-venda-rs229000-id-2764668024/?source=ranking%2CRP)



Apartamento para comprar com 50 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga em  
**Jardim Maria Luíza, Sumaré**  
Rua Odette Jones Gigo

50 m² 2 1 1

**R\$ 229.000**  
Cond. R\$ 373

WhatsApp Contatar

3. [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-2-QUARTOS-JARDIM-MARIA-ANTONIA-NOVA-VENEZA-BAIRROS-SUMARE-COM-GARAGEM-50M2-VENDA-RS266900-ID-2814826541/?SOURCE=RANKING%2CRP](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-antonia-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-50m2-venda-rs266900-id-2814826541/?source=ranking%2CRP)



Apartamento para comprar com 50 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga em  
**Jardim Maria Luíza, Sumaré**  
Rua Odette Jones Gigo

50 m² 2 1 1

**R\$ 266.900**  
Cond. R\$ 390 • IPTU R\$ 520

WhatsApp Contatar

4. [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-2-QUARTOS-JARDIM-MARIA-ANTONIA-NOVA-VENEZA-BAIRROS-SUMARE-COM-GARAGEM-53M2-VENDA-RS230000-ID-2839702020/?SOURCE=RANKING%2CRP](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-antonia-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-53m2-venda-rs230000-id-2839702020/?source=ranking%2CRP)



Apartamento para comprar com 53 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga em  
**Jardim Maria Luíza, Sumaré**  
Rua Odette Jones Gigo

53 m² 2 1 1

**R\$ 230.000**

Ver os 2 anúncios deste imóvel

CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

## MÉDIA DE VALOR POR METRO QUADRADO

### ENDEREÇO:

**R. ODETTE JONES GIGO, 403 - JARDIM MARIA ANTONIA (NOVA VENEZA), SUMARÉ - SP, 13178-802.**

| ENDEREÇO DO TERRENO  | METRAGEM | VALOR             | VALOR DO M2 |
|--|----------|-------------------|-------------|
| Rua Odette Jones Gigo - Jardim Maria Antônia Nova Veneza, Sumaré - SP      | 50       | R\$ 244.700,00    | R\$ 4.894   |
| Jardim Maria Antônia Nova Veneza, Sumaré - SP                              | 50       | R\$ 229.000,00    | R\$ 4.580   |
| Rua Odette Jones Gigo, 403 - Jardim Maria Antônia Nova Veneza, Sumaré - SP | 50       | R\$ 266.900,00    | R\$ 5.338   |
| Rua Odette Jones Gigo - Jardim Maria Antônia Nova Veneza, Sumaré - SP      | 53       | R\$ 230.000,00    | R\$ 4.340   |
|  |          | MEDIA TOTAL DO M2 | R\$ 4.788   |

**METRAGEM DO IMÓVEL: 49,59 M2**

**X**

**MÉDIA DE VALOR DO METRO QUADRADO: R\$4.788**

Buscando, de forma efetiva, a conclusão da avaliação mercadológica do imóvel, o qual não teve vistoria interna realizada, a avaliação foi baseada em anúncios com características próximas e integrando todos os atributos da região. Considero as variações do mercado e, aplicando critérios consistentes, apresento a conclusão no mês de outubro, que o valor de mercado do imóvel é de:

**R\$ 237.436,92**

**(DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E SEIS REAIS E NOVECENTA E DOIS CENTAVOS)**

  
**LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA**  
**CORRETOR IMOBILIÁRIO**

## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO

- Processo número 1001221-32.2023.8.26.0604
- Matrícula número: 186.453
- Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antônia (Nova Veneza), Sumaré - SP
- Registro de Imóveis de Sumaré - SP

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

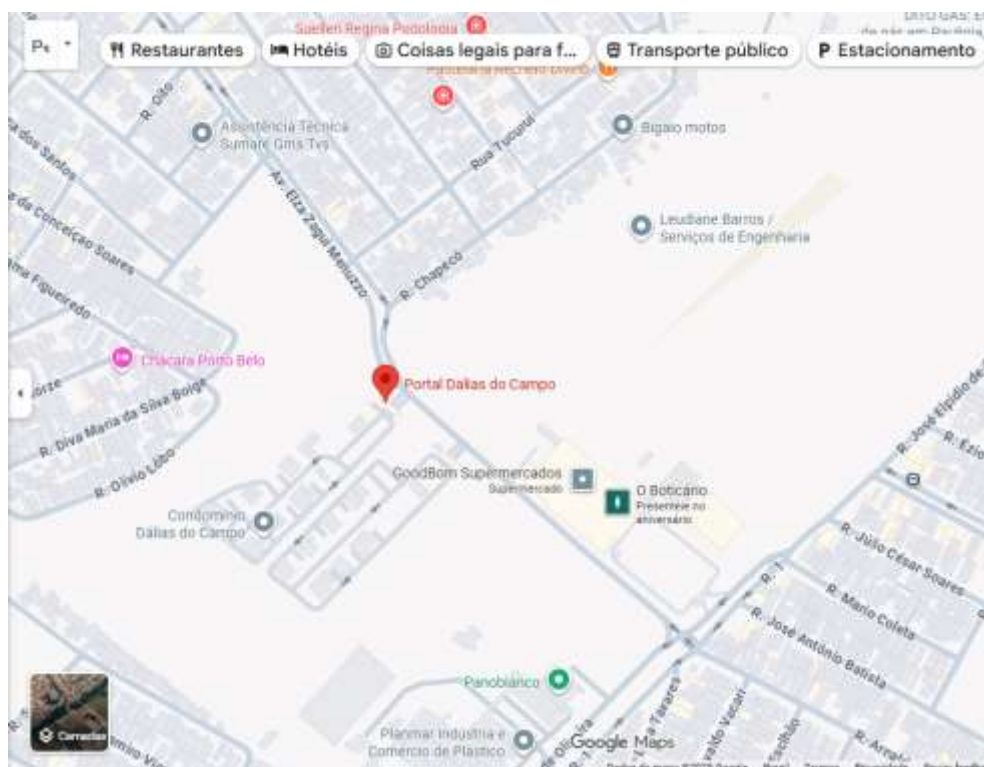
**IMÓVEL:** Apartamento nº 504, do tipo I, *em construção*, localizado no 5º pavimento da Torre 03, do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO**, sito na Rua Odette Jones Gigo, s/nº, Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré-SP, que possuirá as seguintes áreas e fração ideal:

- ÁREA PRIVATIVA TOTAL ..... 49,59 m²
- ÁREA DE USO COMUM ..... 56,1195m²
- ÁREA REAL TOTAL ..... 105,7095m²
- FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO ..... 0,002849099

Caberá à unidade uma vaga de garagem descoberta.



**LOCALIZAÇÃO:** <https://shre.ink/SbgH>



Av. Indianópolis, 1337 - Indianópolis São Paulo/SP - CEP: 04063-002  
(11) 91428-3454 (11) 3842-3333 contato@fioravantieventura.com.br



## Links comparativos

- <https://www.eldoradoimoveis.com.br/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-50-m/AP10116-ELD?from=sale>
- <https://www.atualeimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-50-m/AP8153-AEM?from=sale>
- <https://www.motiveimoveis.com/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-50-m/AP0165-MOUT>
- <https://www.atualeimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-50-m/AP8930-AEM?from=sale>



|                                    | valor       | m² | Vm²          |
|------------------------------------|-------------|----|--------------|
| Portal Dálías do Campo - Sumaré/SP | R\$ 240.000 | 50 | R\$ 4.800,00 |
| Portal Dálías do Campo Sumaré/SP   | R\$ 270.000 | 50 | R\$ 5.400,00 |
| Portal Dálías do Campo - Sumaré/SP | R\$ 236.000 | 50 | R\$ 4.720,00 |
| Portal Dálías do Campo - Sumaré/SP | R\$ 232.000 | 50 | R\$ 4.640,00 |
| Valor médio do m²                  |             |    | R\$ 4.890,00 |

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado do imóvel de **49,59 m<sup>2</sup>**, tem em média o valor de **R\$ 242.495,10 (Duzentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e dez centavos)** para o mês de setembro de 2025.

**São Paulo, 26 de setembro de 2025.**



**André Ventura / FV Leilões**  
**Creci 177.801**

**DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**  
**"CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO"**

Matricula número: 186.453

Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antonia (Nova Veneza), Sumaré - SP

Registro de Imóveis de Sumaré - SP

Processo número 1001221-32.2023.8.26.0604, tendo como autor Condomínio Portal Dálias do Campo.

**O B J E T I V O**

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta cidade e Comarca de Sumaré - SP, descrito nas Matricula número: 186.453.

**IMÓVEL:**

**IMÓVEL:** Apartamento nº 504, do tipo I, *em construção*, localizado no 5º pavimento da Torre 03, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO, sito na Rua Odette Jones Gigo, s/nº, Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré-SP, que possuirá as seguintes áreas e fração ideal:

- ÁREA PRIVATIVA TOTAL .....49,59 m<sup>2</sup>
- ÁREA DE USO COMUM ..... 56,1195m<sup>2</sup>
- ÁREA REAL TOTAL ..... 105,7095m<sup>2</sup>
- FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO ..... 0,002849099

Caberá à unidade uma vaga de garagem descoberta.





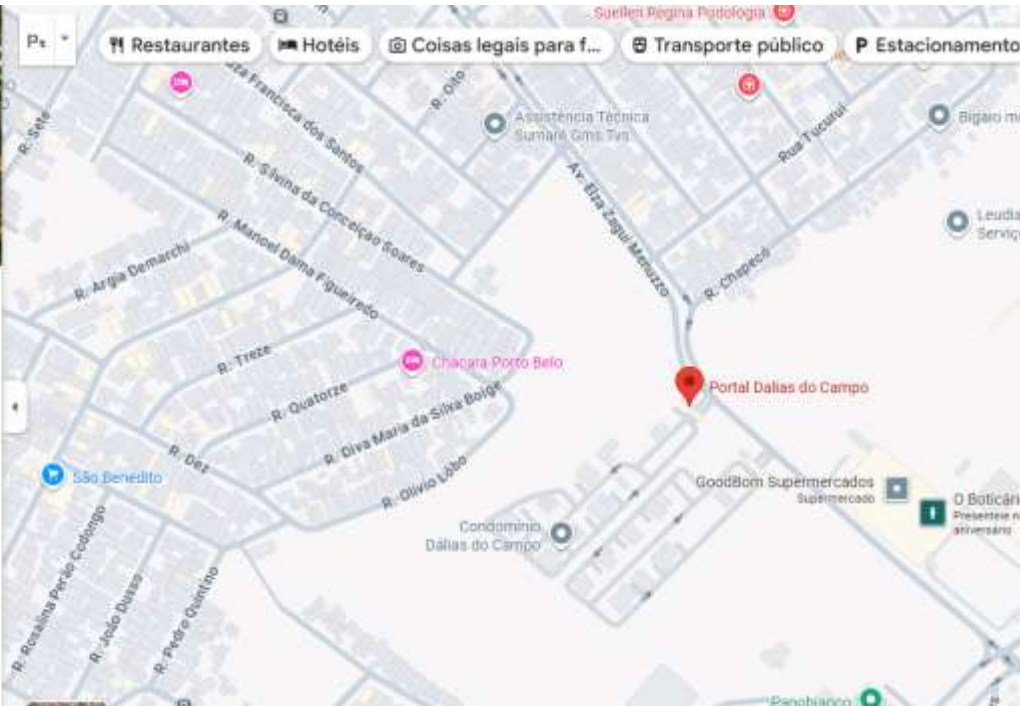
**CORRETOR MARCIO SAAD**

CRECI: 227933-F

Email: [marciosaad@creci.org.br](mailto:marciosaad@creci.org.br)

Contato: 11-982866902

## LOCALIZAÇÃO - GOOGLE MAPS



**DOCUMENTAÇÕES / MATRICULAS:**



Valide aqui  
este documento

fls. 269

Protocolo Cartidão: 658.735 04/08/2025 | 11:43:28 | 01  
CNM: 121103.2.0186453-9  
484.891

CNM: 121103.2.0186453-95

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

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

matrícula  
**186.453**

ficha  
**01**

**IMÓVEL:** Apartamento nº 504, do tipo I, em construção, localizado no 5º pavimento da Torre 03, do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO**, sito na Rua Odette Jones Gigo, s/nº, Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré-SP, que possuirá as seguintes áreas e fração ideal:

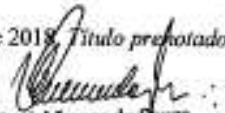
|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| ÁREA PRIVATIVA TOTAL    | 49,59m²     |
| ÁREA DE USO COMUM       | 56,1195m²   |
| ÁREA REAL TOTAL         | 105,7095m²  |
| FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO | 0,002840909 |

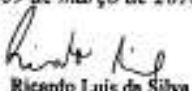
Caberá a unidade uma vaga de garagem descoberta.

**PROPRIETÁRIA:** BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 04.065.053/0001-41, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.2, de 16 de outubro de 2017 e Incorporação no R.3, de 06 de novembro de 2017, da matrícula 173.589, desta Serventia.

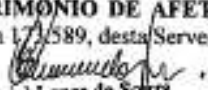
Sumaré, 28 de março de 2018. *Título prenotado sob nº 335.873 em 09 de março de 2018.*

  
Daniel Lopes de Souza  
Escrivente Autorizado

  
Ricardo Luis da Silva  
Escrivente

**AV.1-Sumaré, 28 de março de 2018.**  
*Título prenotado sob nº 335.873 em 09 de março de 2018.*

**TRANSPORTE:** Procede-se a presente averbação para constar que o empreendimento denominado **CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO** foi submetido ao regime de **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, conforme AV.4, de 06 de novembro de 2017, da matrícula 173.589, desta Serventia.

  
Daniel Lopes de Souza  
Escrivente Autorizado

  
Ricardo Luis da Silva  
Escrivente

**AV.2-Sumaré, 28 de março de 2018.**  
*Título prenotado sob nº 335.873 em 09 de março de 2018.*

**TRANSPORTE DE ÔNUS:** A fração ideal que corresponderá a presente unidade encontra-se gravada com primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na quadra 4, lotes 3/4, Setor Bancário Sul, Brasília-DF, para garantia de uma dívida no

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SH4EE-K2LJG-VLCPD-F6VRQ>

Matrícula matriz: 173.589  
Bloco: 03  
Unidade: 504  
751.129

Documento gerado oficialmente pelo  
cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLE FERREIRA SOFIENTINI, liberado nos autos em 02/09/2025 às 13:37:10, org.br  
gma, acesso a site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/gabriel/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001221-32.2023.8.26.0604 e código \*10N0WW

## METODO UTILIZADO:

A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Esses imóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar o imóvel em questão. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisado valor do imóvel em questão.

## COMPARATIVOS COM 04 IMOVEIS DA REGIÃO


- <https://www.atualeimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-50-m/AP8930-AEM?from=sale>

Apartamento à venda, 50 m² por R\$ 232.000,00 - Portal Dális do Campo - Sumaré/SP

R\$ 232.000

Home - Imóveis - À venda - Apartamento - Sumaré - Portal Dális do Campo - Apartamento à venda, 50 m² por R\$ 232.000,00 - Portal Dális do Campo - Sumaré/SP

AP8930-AEM



Ver mais fotos

**Foto** **Video** **Mapa**

Sobre apartamento com 50 m² à venda em Sumaré - SP

Área útil: 50 m² | Área total: 60 m² | 2 Quartos | 1 Banheiro | 1 Vaga | 2 Vagas para pet

Venda: R\$ 232.000 (R\$ 4.640/m²)

Compartilhe: 119 seguidores | 119 seguidores

Agendar visita

**CORRETOR MARCIO SAAD**  
 CRECI: 227933-F  
 Email: marciosaad@creci.org.br  
 Contato: 11-982866902

- <https://redeprovectum.com.br/imovel/ap305908-apartamento-venda-jardim-maria-antonia-nova-veneza-sumare-sp/>

Fotos
 Vídeos
 Mapa

AP305908  
 Apartamento à venda no Jardim Maria Antonia (Nova Veneza) em Sumaré  
 Rua Odete Jones Gago, Jardim Maria Antonia (Nova Veneza), Sumaré, SP  
 Atualizado em: 26/10/23

2 Quartos
 1 Banheiro
 1 Vaga
 45m² Área útil
 45m² Área total

Comprar

Alugar

Valor do imóvel  
**R\$ 250.000,00**

Condomínio  
 R\$ 280,00

IPTU  
 R\$ 69,00 anual

Agendar visita

Converse com o Corretor

- <https://www.maismais.com.br/1800/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-jardim-maria-luiza-sumare-sp>

VENDA  
**R\$ 199.000,00**

condomínio  
**R\$ 400,00**

IPTU  
**R\$ 40,00**

Fotos do imóvel

Solicite mais informações

Nome
 Telefone
 E-mail
 Mensagem
 Enviar por e-mail
 Falar agora por WhatsApp
 Fazer proposta

Informações do imóvel

2 quartos
 1 banh.
 1 Vaga descoberta
 Ref. DALIAS199

**Apartamento à venda no Condomínio Portal Dálías do Campo - Sumaré**  
 Portal Dálías do Campo, 2 quartos, lazer completo  
 \*\* Peça o vídeo desse apartamento ao corretor \*\*  
 Informações  
 - 50m²

Veja também

Apartamento à venda Viva Vista Alameda – Sumaré  
 R\$ 350.000,00  
 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga

Apartamento à venda no Condomínio Vila Matão - Sumaré  
 R\$ 220.000,00  
 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga

**CORRETOR MARCIO SAAD**  
 CRECI: 227933-F  
 Email: marciosaad@creci.org.br  
**Contato: 11-982866902**

- <https://www.motiveimoveis.com/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-49-m/AP0135-MOUT>

Apartamento com 2 quartos, 49 m², à venda por R\$ 250.000- Portal Dálias do Campo - Sumaré/SP
 

R\$ 250.000

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Sumaré > Portal Dálias do Campo > Apartamento de 49 m² Portal Dálias do Campo - Sumaré à venda por R\$ 250.000
 

AP0135-MOUT

Ver mais fotos

Sobre apartamento com 49 m² à venda em Sumaré - SP
 

49 m²

Área útil

49 m²

Área total

2 Quartos

1 Banheiro

Venda

R\$ 250.000

R\$ 5.102/m²

Quero visitar

|  | valor       | m² | Vm²          |
|--|-------------|----|--------------|
| Portal Dálias do Campo - Sumaré/SP           | R\$ 232.000 | 50 | R\$ 4.640,00 |
| Jardim Maria Antônia (Nova Veneza) em Sumaré | R\$ 250.000 | 49 | R\$ 5.102,04 |
| Condomínio Portal Dálias do Campo - Sumaré   | R\$ 199.000 | 50 | R\$ 3.980,00 |
| Portal Dálias do Campo - Sumaré/SP           | R\$ 250.000 | 49 | R\$ 5.102,04 |
| Valor médio de 49,59m²                       |             |    | R\$ 4.706,02 |



**CORRETOR MARCIO SAAD**

CRECI: 227933-F

Email: [marciosaad@creci.org.br](mailto:marciosaad@creci.org.br)

Contato: 11-982866902

Conclui-se então a Avaliação do imóvel pelo valor de **R\$ 233.371,53 (Duzentos e trinta e tres mil, trezentos e setenta e um reais e cinquenta e tres centavos)** para o mês de setembro de 2025.

São Paulo, 26 de setembro de 2025.

Marcio Saad/SP - Corretor  
Creci: 227933-F SP


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SUMARÉ**
**FORO DE SUMARÉ**
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Antonio de Carvalho, n.º 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,

Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**DECISÃO**

Processo Digital n.º: **1001221-32.2023.8.26.0604**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Portal Dális do Campo**  
 Executado: **Bruno Sanches Rodrigues e outro**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDRE PEREIRA DE SOUZA**

Vistos.

1. Fls. 196/198: ciência às partes da habilitação da credora fiduciária como terceira interessada.

2. Em termos de prosseguimento, considerando as três avaliações apresentadas, realizadas por profissionais credenciados ao CRECI/SP, encartadas às fls. 286/293, 294/298 e 299/305, **HOMOLOGO** o valor de médio de mercado em **R\$ 237.767,85 (duzentos e trinta e sete mil, setecentos e sessenta e sete reais e oitenta e cinco centavos)**.

3. Providencie a exequente, em cinco dias, a apresentação da planilha do débito atualizada.

4. **Defiro** o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

5. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias o primeiro e 20 (vinte) dias o segundo.

6. No primeiro pregão não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

7. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

8. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada.

9. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

10. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

11. Para a realização do leilão, nomeio o leiloeiro oficial **Guilherme Eduardo Stutz Toporoski**, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SUMARÉ**

**FORO DE SUMARÉ**

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Antonio de Carvalho, n.º 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,

Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

perante o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

12. O exequente poderá manifestar expressa recusa em cinco dias, indicando, em igual prazo, dentre as empresas habilitadas no comunicado CG 926/09 a de sua preferência (relação disponível no Portal do Tribunal de Justiça). Decorrido o prazo sem manifestação o prosseguimento se fará nos moldes acima, devendo ser intimado o leiloeiro para tomada das providências cabíveis, tais como, designação de data, publicação dos editais, critérios de participação na alienação judicial eletrônica, utilizando-se do site de hospedagem tecnicamente habilitado.

13. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

14. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

15. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal mencionado no edital para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

16. Durante a alienação os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

17. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

18. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

19. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

20. O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no **artigo 887 do Código de Processo Civil**. Deverá constar do edital, também, que:

A. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

B. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SUMARÉ**
**FORO DE SUMARÉ**
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Antonio de Carvalho, n.º 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,

Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação;

C. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

21. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

22. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

23. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

24. Intime-se a empresa leiloeira, por meio do **portal dos Auxiliares da Justiça**, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresente a **minuta do edital**, pelo **peticionamento eletrônico em caso de processo digital**, e promova a sua respectiva publicação na rede mundial de computadores no sítio com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data marcada para o leilão (CPC, art. 887, §§ 1º e 2º). Atente-se para o valor da avaliação do bem constante dos autos.

25. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

26. Sem prejuízo, para a garantia da hignidade do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

27. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

28. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SUMARÉ**

**FORO DE SUMARÉ**

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Antonio de Carvalho, n.º 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,

Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

29. Intime-se o executado, na pessoa na pessoa de seu advogado, mediante a publicação desta decisão no Diário da Justiça Eletrônico (CPC, art. 889, I). Caso a parte executada não tenha advogado constituído, competirá ao leiloeiro providenciar a sua cientificação.

30. No mesmo prazo, deverão ser cientificadas as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo ao leiloeiro providenciar o necessário para a concretização de tais cientificações.

**31. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício**, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

**ATENÇÃO:** Todos os advogados e auxiliares da justiça deverão se cadastrar no EPROC, pois em breve os processos serão migrados para o referido sistema. Os que não o fizerem não receberão intimações pelo DJEN E NÃO PODERÃO ALEGAR NULIDADE POR EVENTUAL VÍCIO DECORRENTE DA PRÓPRIA OMISSÃO. ALERTO que o cadastro deve ser feito pelos próprios advogados e peritos, pois a serventia NÃO possui meios de fazê-lo. Em caso de dúvidas, consulte o link Forma de cadastramento.

Link: [PRIMEIROS PASSOS NO SISTEMA](#)

Int. Dil.

Sumaré, 13 de novembro de 2025.

Leiloeiro Oficial: Guilherme Eduardo Stutz Toporoski – Topo Leilões

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**