

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

DESCRÍÇÃO 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..........49,59m²

ÁREA DE USO COMUM.....56.1195m²

ÁREA REAL TOTAL.....105.7095m²

FRACÃO IDEAL NO TERRENO..... 0.002840909

Caberá a unidade uma vaga de garagem descoberta.

 Valido aqui este documento	fls. 269 Protocolo Certidão: 658.735 04/08/2025 11:43:28 01 CNH: 121103.2.0186453-9. 454.891								
CNM: 121103.2.0186453-95									
REGISTRO N° 2 - REGISTRO GERAL									
matrícula 186.453	ficha 01								
IMÓVEL: Apartamento nº 504, do tipo I, <i>em construção</i> , localizado no 5º pavimento da Torre 03, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO, sito na Rua Odete Jones Gigo, s/nº, Distrito de Nova Venezuela, Município e Comarca de Sumaré-SP, que possuirá as seguintes áreas e fração ideal:									
<table border="0"><tr><td style="width: 40%;">ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....</td><td style="width: 60%; text-align: right;">49,59m²</td></tr><tr><td>ÁREA DE USO COMÚN.....</td><td style="text-align: right;">56,1195m²</td></tr><tr><td>ÁREA REAL TOTAL.....</td><td style="text-align: right;">105,7095m²</td></tr><tr><td>FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO.....</td><td style="text-align: right;">0,002840909</td></tr></table>		ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....	49,59m ²	ÁREA DE USO COMÚN.....	56,1195m ²	ÁREA REAL TOTAL.....	105,7095m ²	FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO.....	0,002840909
ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....	49,59m ²								
ÁREA DE USO COMÚN.....	56,1195m ²								
ÁREA REAL TOTAL.....	105,7095m ²								
FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO.....	0,002840909								
Caberá a unidade uma vaga de garagem descoberta.									
Oficialmente pelo  05/08/2025 11:43:28 0121-352028-8260944 e codice K0NWWF									

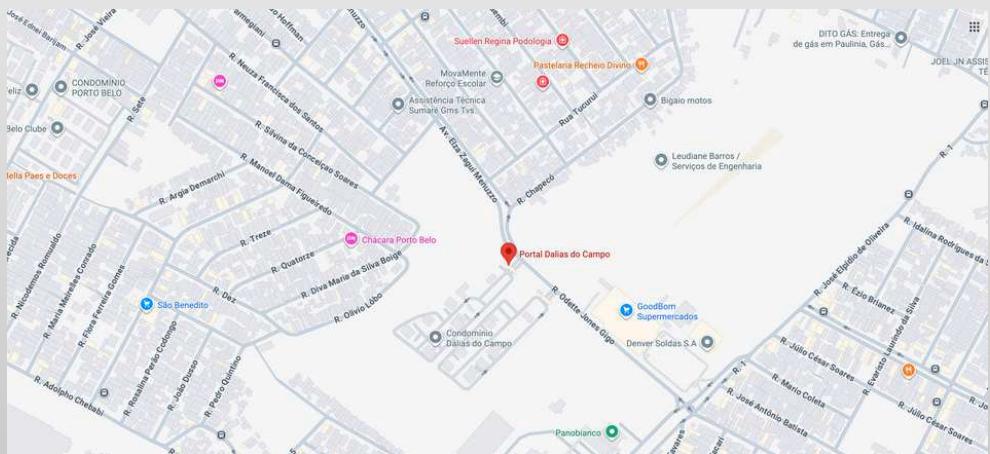
CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

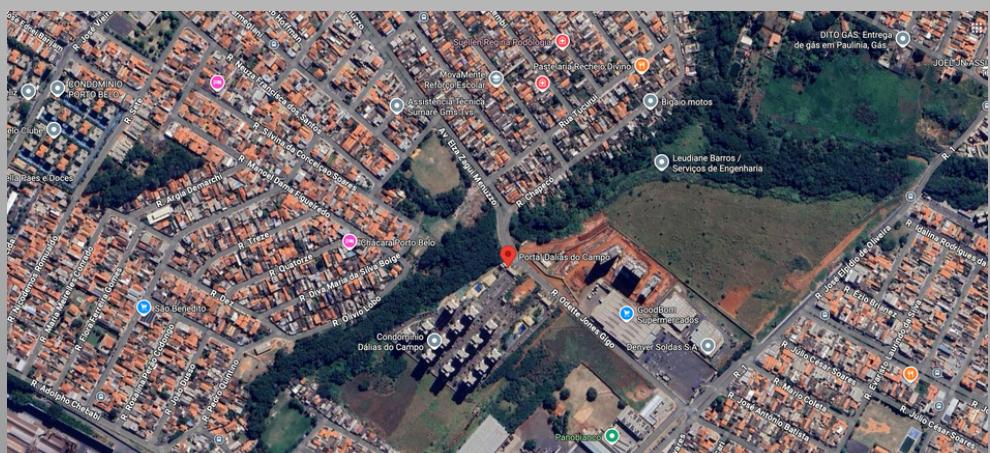
MAPA DE REGIÃO

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

MAPA RELEVO



MAPA SATÉLITE



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

INFRAESTRUTURA LOCAL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

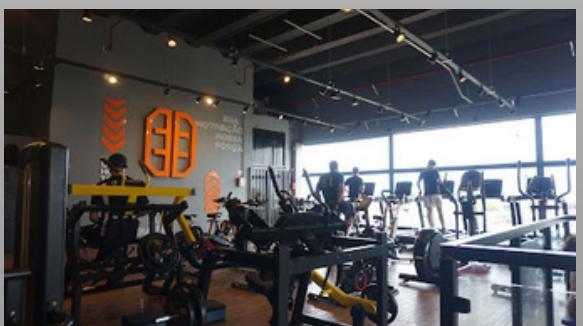
- GOODBOM SUPERMERCADOS



- 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 leiloado.

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 Luiza, 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 Luiza, Sumaré

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 Luiza, 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 Luiza, 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

AVALIAÇÃO DE MERCADO

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.

ENDERECO 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
- Matricula número: 186.453
- Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antônia (Nova Veneza), Sumaré - SP
- Registro de Imóveis de Sumaré - SP

CARACTERISTICAS DO IMÓVEL:

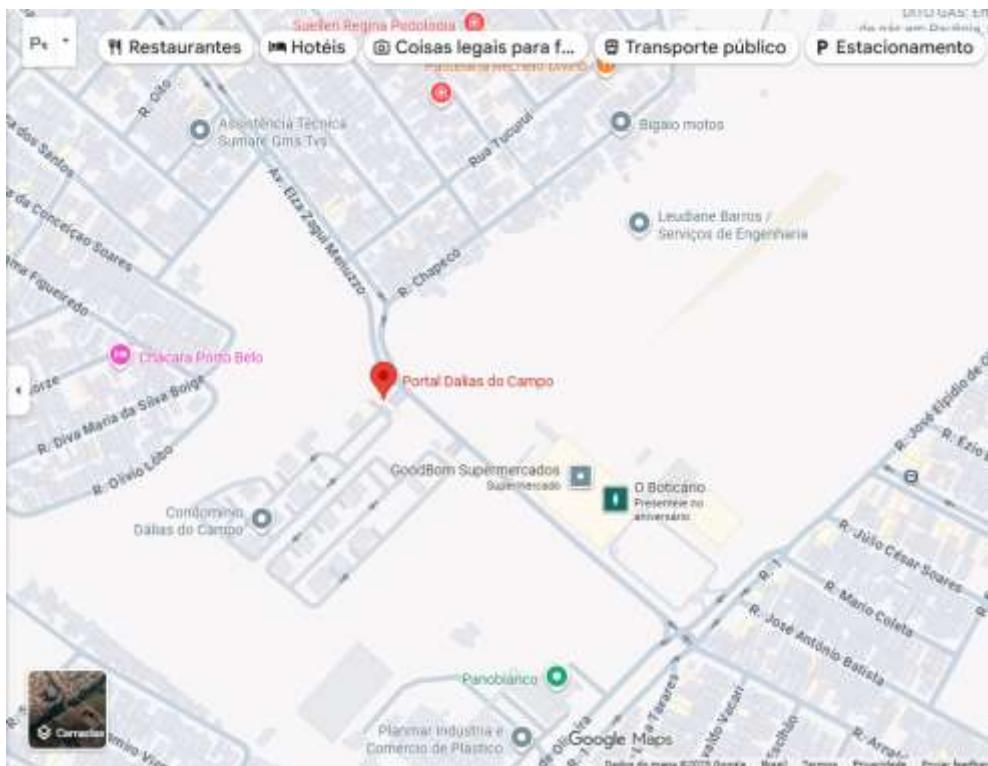
IMÓVEL: Apartamento nº 504, do tipo I, *em construção*, localizado no 5º pavimento da Torre 03, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO, sito na Rua Odette Jones Gigo, s/nº, Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré-SP, que possuirá as seguintes áreas e fração ideal:

- 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

Matrícula:

fls. 269



Valido aqui
este documento

Protocolo Certidão: 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	matrícula	data
186.453	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 Odete Jones Gigo, s/nº, Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré-SP, que possuirá as seguintes áreas e fração ideal:

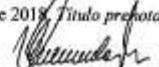
ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....	49,59m ²
ÁREA DE USO COMUM.....	56,1195m ²
ÁREA REAL TOTAL.....	105,7095m ²
FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO.....	0,002840909

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. *Titulo prenotado sob nº 335.873 em 09 de março de 2018.*


 Daniel Lopes de Souza
 Escrivão Autorizado


 Ricardo Luis da Silva
 Escrivão

https://assinador-web.oni.org.br/docs/u/S14EEA421JG-VICPD-FvVO

Matrícula matriz: 173.589

Blocos: 03

Nº

Documento gerado oficialmente pelo
SOFENTRI. Foiiado nos autos em 02/08/2025 às 13:37:11.000000-03
Início Documento do informe o processo 1001221-32.2023.8.26.0604 e código 10109WW

Considerações:

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº **1001221-32.2023.8.26.0604** realizamos uma pesquisa de mercado, para fins de avaliação, utilizando como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos apresentados no processo onde o imóvel se situa.

O imóvel avaliado possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública da rua; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será praceado.

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliado.

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>

Apartamento com 2 quartos à venda, 50 m² por R\$ 240.000 - Portal Dálias do Campo - Sumaré/SP

R\$ 240.000

Sobre apartamento com 50 m² à venda em Sumaré - SP

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 50 m² por R\$ 270.000,00 - Portal Dálias do Campo - Sumaré/SP

R\$ 270.000,00

Sobre apartamento com 50 m² à venda em Sumaré - SP

Apartamento com 3 quartos, 50 m², à venda por R\$ 236.000 - Portal Dálias do Campo - Sumaré/SP

R\$ 236.000

Sobre apartamento com 50 m² à venda em Sumaré - SP

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

R\$ 232.000,00

Sobre apartamento com 50 m² à venda em Sumaré - SP

	valor	m ²	Vm ²
Portal Dálias do Campo - Sumaré/SP	R\$ 240.000	50	R\$ 4.800,00
Portal Dálias do Campo Sumaré/SP	R\$ 270.000	50	R\$ 5.400,00
Portal Dálias do Campo - Sumaré/SP	R\$ 236.000	50	R\$ 4.720,00
Portal Dálias do Campo - Sumaré/SP	R\$ 232.000	50	R\$ 4.640,00
Valor médio do m ²			R\$ 4.890,00

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado do imóvel de **49,59 m²**, 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 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 - GOOGLE MAPS



Portal Dalias do Campo

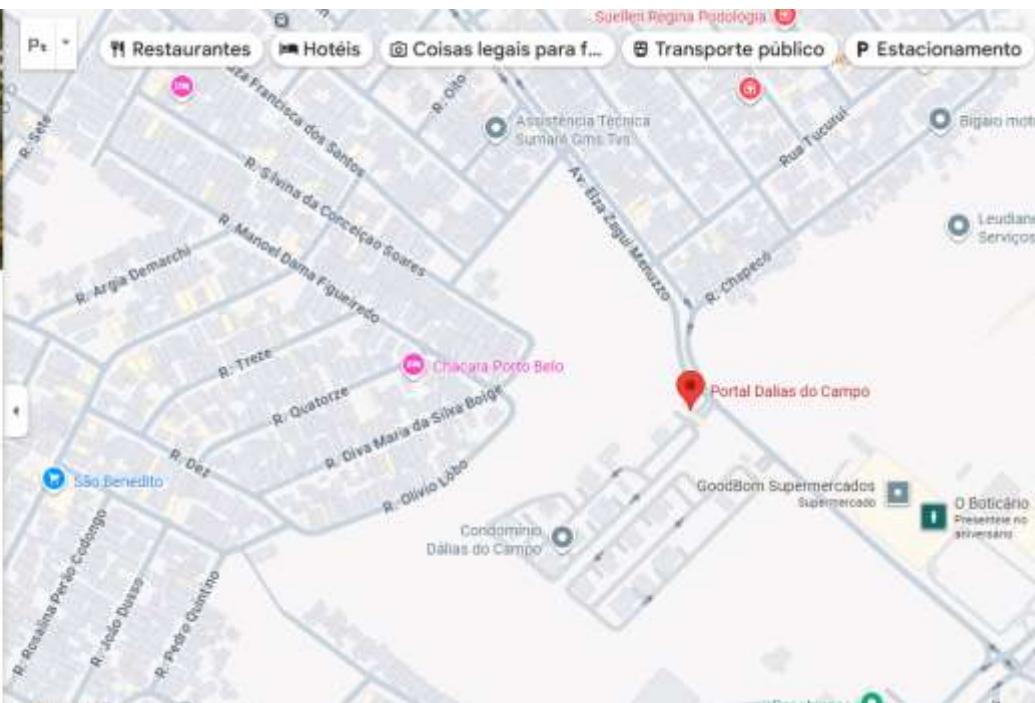
4,6 (205)

Complexo residencial • 4

[Visão geral](#) [Avaliações](#) [Sobre](#)

Rotas Salvar Próximo Enviar para o smartphone Compartilhar

R. Odette Jones Gigo, 403 - Jardim Maria Antonia (Nova Veneza), Sumaré - SP, 13178-802



Portal Dalias do Campo

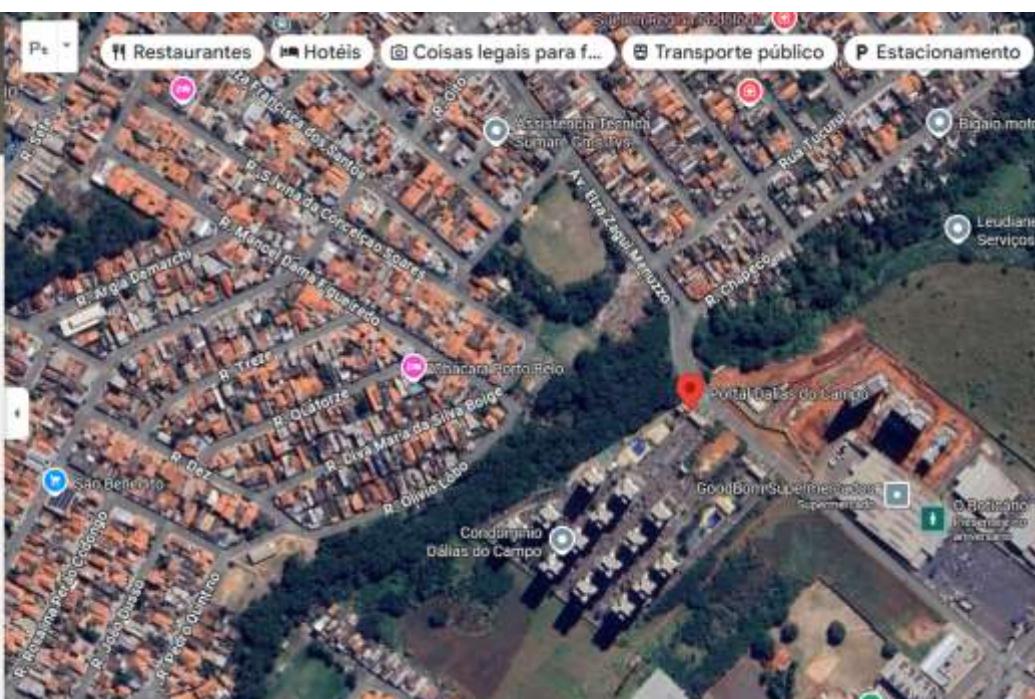
4,6 (205)

Complexo residencial • 4

[Visão geral](#) [Avaliações](#) [Sobre](#)

Rotas Salvar Próximo Enviar para o smartphone Compartilhar

R. Odette Jones Gigo, 403 - Jardim Maria Antonia (Nova Veneza), Sumaré - SP, 13178-802



DOCUMENTAÇÕES / MATRICULAS:



Valido aqui:
site do documento

fls. 269

Protocolo Certidão: 658.735 04/08/2025 | 11:43:28 | 01
CNM: 121103.2.0186453-95
484.891

CNM: 121103.2.0186453-95

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

186.453

data

01

Registro de Imóveis

de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3

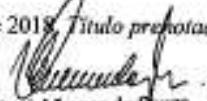
IMÓVEL: Apartamento nº 504, do tipo I, em construção, localizado no 5º pavimento da Torre 03, do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO**, sito na Rua Odette Jones Gigo, s/nº, Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré-SP, que possuirá as seguintes áreas e fração ideal:

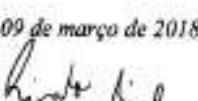
ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....	49,59m ²
ÁREA DE USO COMUM.....	56,1195m ²
ÁREA REAL TOTAL.....	105,7095m ²
FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO.....	0,002840909
Cobrará a unidade uma vaga de garagem descoberta.	

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.*

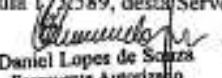

Daniel Lopes de Souza
Escrivente Autorizado

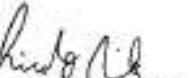

Ricardo Luis da Silva
Escrivente

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

Documento gerado oficialmente pelo

cópia do original assinado digitalmente por DANIELLE FERRERA SOFENTINI. Visualizado nos autos em 02/08/2025 às 13:37 h. Itai.org.br.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001221-32.2023.8.26.0604 e código 0yX4BuR.

METODO UTILIZADO:

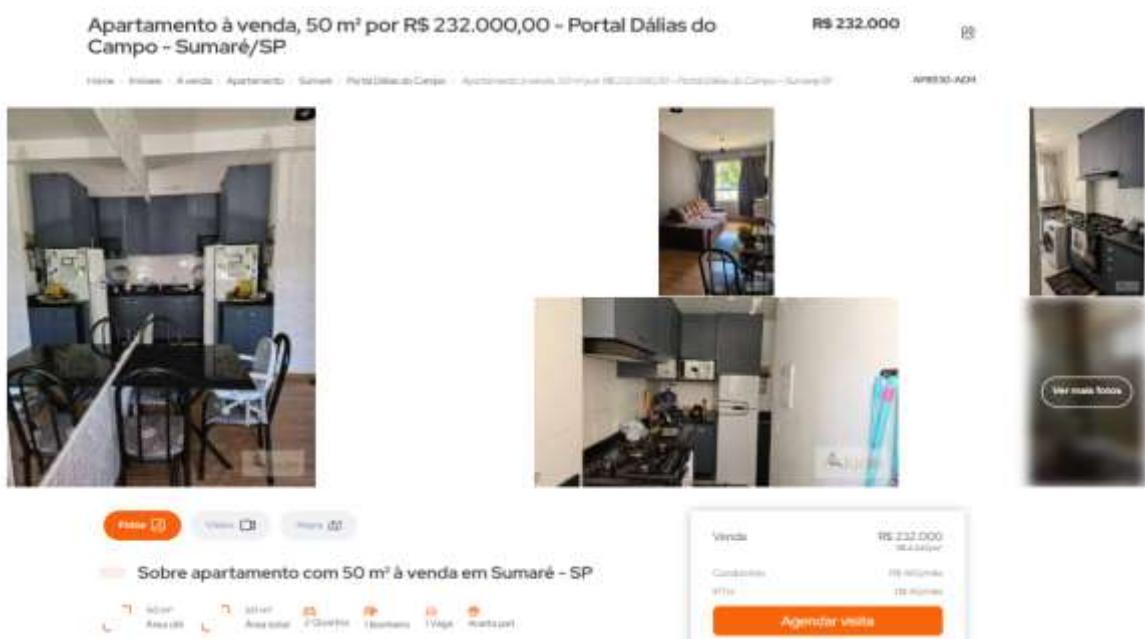
A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

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>



A screenshot of a real estate listing for an apartment in Sumaré, São Paulo. The listing shows a 50 m² apartment for sale at R\$ 232,000.00. The apartment features 2 bedrooms and 1 bathroom. The listing includes several photographs of the interior, including the kitchen, living room, and bedrooms. Below the photos, there is a summary of the property's features and a button to schedule a visit.

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

R\$ 232.000

Sobre apartamento com 50 m² à venda em Sumaré - SP

Venda

Condomínio

Área útil: 50 m²

Área total: 50 m²

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

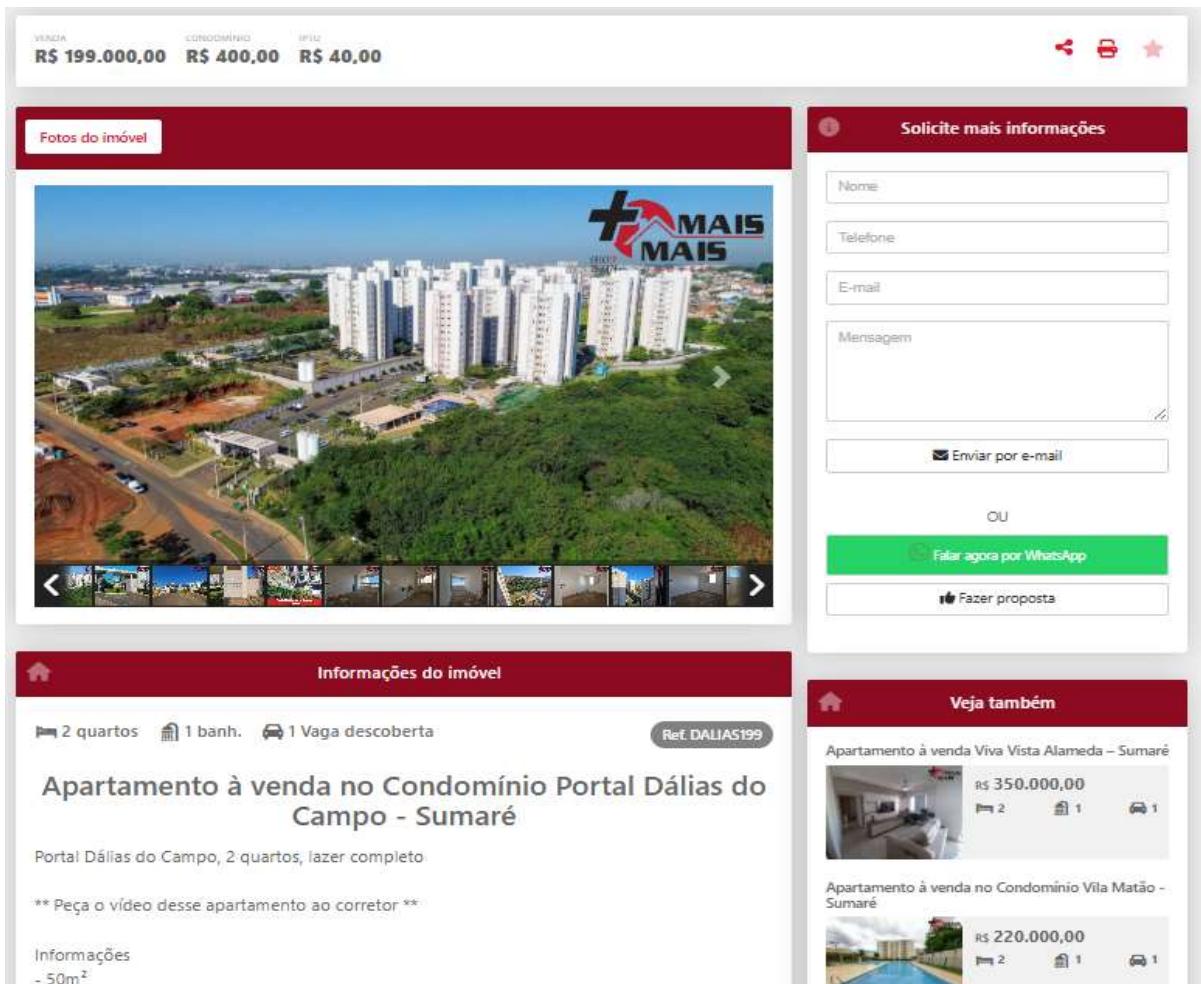
Agendar Visita

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



The screenshot shows a real estate listing for an apartment. At the top left is a large image of a swimming pool area with several buildings in the background. To the right of the pool image are three smaller images showing the interior of the apartment: a hallway, a living room, and another hallway. Below these images are three buttons: 'Fotos' (Photos), 'Vídeo' (Video), and 'Mapa' (Map). To the right of the images is the property reference 'AP305908'. The main text reads: 'Apartamento à venda no Jardim Maria Antonia (Nova Veneza) em Sumaré Rua Odete Jones, Gigo, Jardim Maria Antonia (Nova Veneza), Sumaré, SP'. Below this is the date 'Atualizado em: 26/10/2023'. To the right of the main text is a sidebar with two tabs: 'Comprar' (Buy) and 'Alugar' (Rent). Under 'Comprar', it says 'Valor do Imóvel: R\$ 250.000,00'. It also lists 'Condomínio: R\$ 280,00' and 'IMI: R\$ 60,00 mensal'. Below these are two buttons: 'Agendar visita' (Schedule visit) and 'Converse com o Corretor' (Talk to the broker). At the bottom of the sidebar are two green buttons: 'Imprimir' (Print) and 'Enviar para o WhatsApp' (Send to WhatsApp).

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



The screenshot shows a real estate listing for an apartment. At the top left, there are price details: 'VENDA R\$ 199.000,00', 'condomínio R\$ 400,00', and 'IPUZ R\$ 40,00'. Below this is a red bar with the text 'Fotos do imóvel'. To the right is a large image of a modern apartment complex with multiple towers and greenery. Below this image is a 'Solicite mais informações' (Request more information) form with fields for 'Nome', 'Telefone', 'E-mail', and 'Mensagem'. There are also buttons for 'Enviar por e-mail' (Send by email), 'Falar agora por WhatsApp' (Talk now via WhatsApp), and 'Fazer proposta' (Make an offer). At the bottom left, there is a section titled 'Informações do imóvel' (Information about the property) with details: '2 quartos', '1 banh.', '1 Vaga descoberta', 'Ref. DALIAS199', and the title 'Apartamento à venda no Condomínio Portal Dalias do Campo - Sumaré'. Below this is a short description: 'Portal Dalias do Campo, 2 quartos, lazer completo.' and '** Peça o vídeo desse apartamento ao corretor **'. At the bottom right, there is a 'Veja também' (Also see) section with two other apartment listings: one for 'Apartamento à venda Viva Vista Alameda – Sumaré' at R\$ 350.000,00 and another for 'Apartamento à venda no Condomínio Vila Matão – Sumaré' at R\$ 220.000,00.

- <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

(6)

Home · Imóveis · À vista · Apartamentos · Sumaré · Portal Dálias do Campo · Apartamento de 49 m² (Portal Dálias do Campo - Sumaré) à venda por R\$ 250.000.

AP0135-MOUT



Sobre apartamento com 49 m² à venda em Sumaré - SP

Venda

R\$ 250.000

R\$ 1.300/m²

Quero visitar

49 m²
Área útil
49 m²
Área total
2 Quartos
1 Banheiro

Portal Dálias do Campo - Sumaré/SP

	<i>valor</i>	<i>m²</i>	<i>Vm²</i>
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

Portal Dálias do Campo - Sumaré/SP

Valor médio de 49,59m²



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: 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 Públíco: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1001221-32.2023.8.26.0604**
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Portal Dálias 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 Públíco: 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 Públíco: 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 higidez 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 Públíco: 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 científicação.

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 científicas.

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 leiloado 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**