

Tecnologia Imobiliária



Avaliação Mercadológica
Residencial Águas da Prata
Rua 02 nº 140, Jardim das Águas
Sumaré/SP

1. Do Processo Judicial	fls: 3
2. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
3. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia aplicada para especificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogeneização	fls: 7
c. Embasamento Legal	fls: 7
5. Amostras Similares/ Conclusão	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
6. Informações da Avaliação	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Edilson Pires Pereira	fls: 10
c. Maria Paes Fernandes	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1003418-23.2024.8.26.0604

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 163.528

Cartório: 1º Registro de Imóveis de Sumaré

Área privativa: 48,35m²

Área total: 56,3412m²

Endereço: Rua 02

Nº:140

Complemento: Apto 42 Bloco E

Bairro: Jardim das Aguas

CEP:

Cidade: Sumaré

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos

2



Suítes



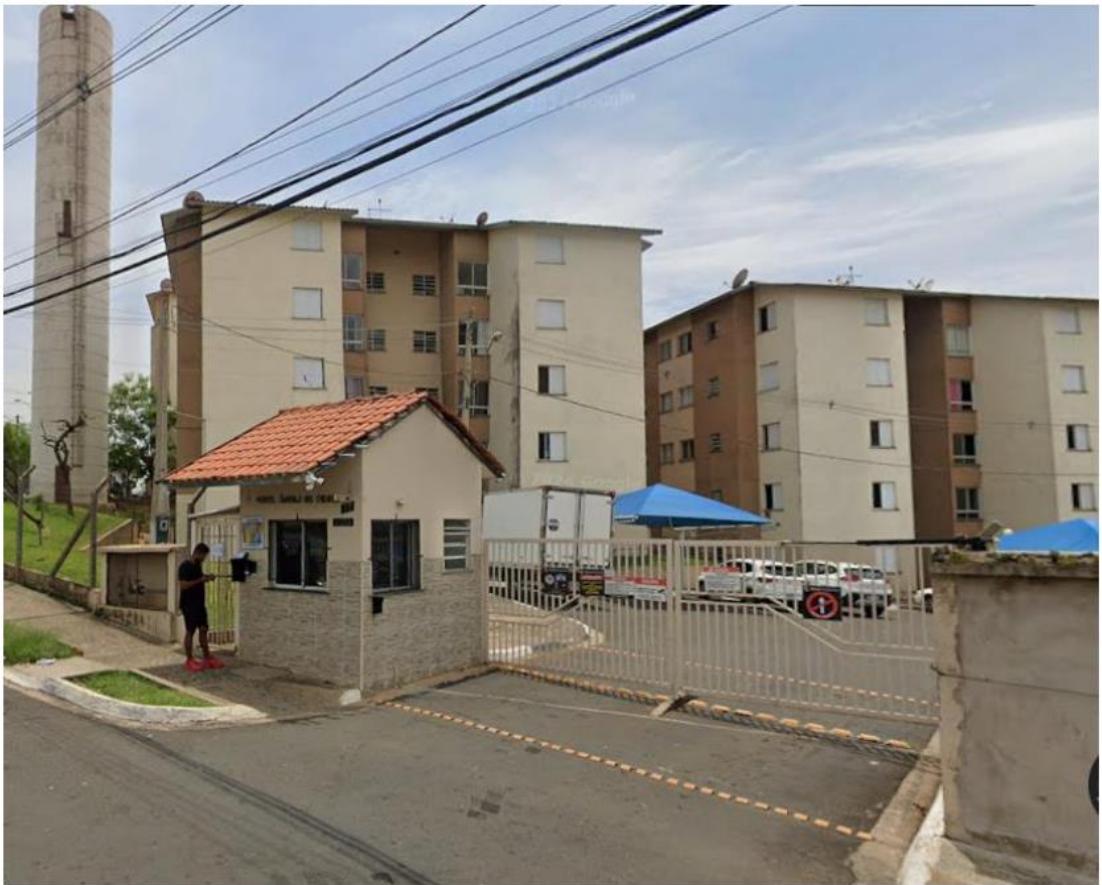
Banheiros

1

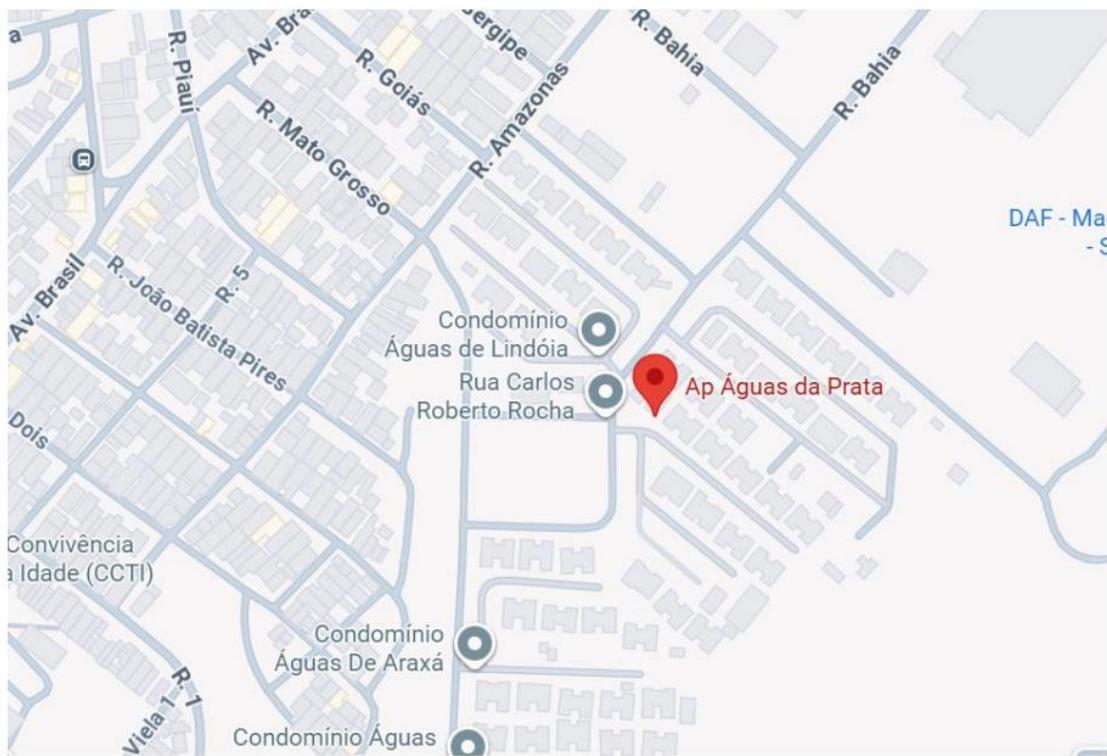


Vagas

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

fls. 243

Validar aqui
este documento

Protocolo Certidão: 666.673 26/09/2025 | 13:14 | 01
CNM: 121103.2.0163528-9
489.143

CNPJ: 121103.2.0163528-97

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

matriúla	163.528	data	01
----------	---------	------	----

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

IMÓVEL: Apartamento nº "42", localizado no 4º andar, do bloco "E", do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DA PRATA, situado na Rua 02 nº 140, no Jardim das Águas, 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 de 48,35m², área comum total de 6,0112m² e área total de 54,3612m², com fração ideal no terreno de 58,0800m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,384615% do terreno. Obs.: O condomínio possui na área comum 260 (duzentas e sessenta) vagas de estacionamento para veículos de passeio, sendo todas numeradas para efeito de disponibilidade e discriminação, de 01 a 260, sendo as vagas de números 01, 02, 10, 11, 21, 22, 31 e 32 adaptadas para portadores de necessidades especiais (PNE).

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, instituída pela Lei 10.188/2.001. TITULO AQUISITIVO: R.I. de 17 de dezembro de 2012 da matrícula nº 138.420; Instituição e Especificação de Condômino registrada sob nº 04 de 16/04/2015, na matrícula nº 138.420; Convenção de Condôminio registrada sob nº 9.092 - livro 03 - reg. aux, todos desta Serventia. Sumaré, 16 de abril de 2015. (Protocolo nº 280.945 em 19 de março de 2015). O Execrrente Autorizado: _____ (Roberto Luz dos Santos).

-X-X-

A.I-163.528-Sumaré, 16 de abril 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 maiores privilegiados que possam ser; VI – não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis que compõem o empreendimento. (Protocolo nº 280.945 em 19 de março de 2015). O Execrrente Autorizado: _____ (Roberto Luz dos Santos).

-X-X-

R.2/163.528 - Sumaré, 29 de outubro de 2018.
Título prenotado sob nº 348.231 em 24 de outubro de 2018.

VENDA E COMPRA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra no verso.

Documento gerado oficialmente pelo Tabelionato de Notariedade de São Paulo - Costa, liberado nos autos em 08/10/2025 às 14:29:53. Consulte a documentação original na sede da Tabelaria.

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmáticos semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com a utilização desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fundamento em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo, portanto, uma pesquisa indireta.

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já predefinida na pesquisa.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre comercialização imobiliária cumulado com o artigo 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a se assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o corretor de imóveis está habilitado a emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas à estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de 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”.

AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Jardim das Águas, Sumaré	Quartos: 2	Vagas:
Valor: R\$ 125.000,00	Área do terreno: 49m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 2.551,02	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sumare-loteamento-jardim-das-aguas-RS125000/id-35884801/			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Residencial Águas da Prata	Quartos: 2	Vagas:
Valor: R\$ 150.000,00	Área do terreno: 47m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 3.191,48	
Link: https://www.alessandracorretoraimoveis.com.br/imovel/3662155/apartamento-venda-sumare-sp-loteamento-jardim-das-aguas?Mobile=1&=1			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Jardim Conceicao, Sumaré - SP	Quartos: 2	Vagas:
Valor: R\$ 140.000,00	Área do terreno: 50m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 2.800,00	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-conceicao-sumare-sp-50m2-id-2811287714/?source=ranking%2Crp			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em 600 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis 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 1: R\$ 125.000,00 / 49m² = R\$ 2.551,02m²

Amostra 2: R\$ 150.000,00 / 47m² = R\$ 3.191,00 m²

Amostra 3: R\$ 140.000,00 / 50m² = R\$ 2.800,00 m²

$$(R\$ 2.551,02 + R\$ 3.191,00 + R\$ 2.800,00)/3 = R\$ 2.847,34 \text{ m}^2$$

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 2.847,34m²

(dois mil, oitocentos e quarenta e sete reais e trinta e quatro centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação*

$$48,53 \text{ m}^2 * R\$ 2.847,34 \text{ m}^2 = R\$ 138.181,41$$

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R\$ 138.181,41

(cento e trinta e oito mil, cento e oitenta e um reais e quarenta e um centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos I IV, do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências dos outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 138.181,41(*cento e trinta e oito mil, cento e oitenta e um reais e quarenta e um centavos*) admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Para tanto, subscrevemo-nos. São Paulo, 03 de Novembro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

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

ASS. RESP. TÉCNICO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira **CRECISP:** 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO

EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes **CRECISP:** 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO