



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 1001217-92.2023.8.26.0604

APARTAMENTO COM VAGA - CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO

Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antônia, Sumaré/SP



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento com vaga de garagem.

REQUERENTE (S): Condomínio Portal Dálias do Campo.

REQUERIDO (S): Rafael Augusto Sauhi.

OBJETO: Apartamento Nº 604 da Torre 7, com vaga de garagem, do Condomínio Portal Dálias do Campo, localizado sito a Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antônia, Sumaré/SP.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: SETEMBRO/2025.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Apartamento nº 604, do tipo I, localizado no 6º pavimento da Torre 07, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO PORTAL DÁLIAS DO CAMPO, sítio na Rua Odette Jones Gigo, 403, Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré-SP, com a área privativa de total de 49,59m², área de uso comum de 56,1195m², área real total de 105,7095m², e fração ideal no terreno de 0,002840909, com direito a uma vaga de garagem descoberta. Demais características constantes na Matrícula nº 186.665, do Registro de Imóveis de Sumaré/SP. Cadastro imobiliário nº 151102 e Inscrição Imobiliária nº 2.091.0006.680.9.01.

LOCALIZAÇÃO: Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antonia (Nova Veneza), Sumaré/SP

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Jardim Maria Antonia, pertencente ao distrito de Nova Veneza, no Município de Sumaré-SP, localizado na região sul da cidade, em uma área de consolidada urbanização e desenvolvimento na Região Metropolitana de Campinas. A área possui fácil acesso a importantes eixos viários, notadamente a Rodovia Anhanguera (SP-330), e é cercada por bairros como Jardim Amélia e Parque Bom Retiro.

O imóvel ora avaliado está localizado em rua de caráter predominantemente residencial, próximo a supermercados, escolas, unidades de saúde e um diversificado comércio vicinal.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Sumaré/SP	186.665	R.I de Sumaré/SP
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
2.091.0006.680.9.01	151.102	---
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
---	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
--	--	--
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Jardim Maria Antônia	--	--
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	--

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Sumaré, corresponde à R\$81.234,29 (Oitenta e um mil, duzentos e trinta e quatro reais e vinte e nove centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço para apartamentos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$270.000,00	49,59	R\$5.444,65	R\$4.900,18
AMOSTRA 2	R\$215.000,00	49,59	R\$4.335,55	R\$3.902,00
AMOSTRA 3	R\$232.000,00	49,59	R\$4.678,36	R\$4.210,53
AMOSTRA 4	R\$240.000,00	49,59	R\$4.839,69	R\$4.355,72
AMOSTRA 5	R\$236.000,00	49,59	R\$4.759,02	R\$4.283,12
AMOSTRA 6	R\$265.000,00	60,00	R\$4.416,67	R\$3.975,00
AMOSTRA 7	R\$250.000,00	49,59	R\$5.041,34	R\$4.537,21

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$30.163,75 / 7 = R\$4.309,11.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$4.309,11/m²) pela área privativa do bem avaliado (49,59m²), obtendo o valor de R\$213.688,11.

7 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

8 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$214.000,00 (Duzentos e quatorze mil reais).

9 - ANEXOS.

- ANEXO I - Pesquisa de mercado.
- ANEXO II - Localização Google Earth.
- ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.
- ANEXO IV - Fotos do imóvel.
- ANEXO V - Outros documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antônia (Nova Veneza), Sumaré/SP.

LINK: <https://www.atualeimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-50-m/AP8153-AEM?from=sale>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antônia (Nova Veneza), Sumaré/SP.

LINK: <https://www.atualeimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-50-m/AP8705-AEM?from=sale>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antônia (Nova Veneza), Sumaré/SP.

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



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antônia (Nova Veneza), Sumaré/SP.

LINK: <https://www.eldoradoimoveis.com.br/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-50-m/AP10116-ELD?from=sale>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antônia (Nova Veneza), Sumaré/SP.

LINK: <https://www.motiveimoveis.com/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-50-m/AP0165-MOUT>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antônia (Nova Veneza), Sumaré/SP.

LINK: <https://www.motiveimoveis.com/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-60-m/AP0067-MOUT>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Odette Jones Gigo, 403, Jardim Maria Antônia (Nova Veneza), Sumaré/SP.

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



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Valor Venal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ

Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento

Departamento Administrativo de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL

Nº 151102 / 2025

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de **2025** e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária: 2.091.0006.680.9.01

Cadastro: 151102

Lote: GLEBA 4

Quadra: 00

Loteamento: DIVERSOS 2

Proprietário: RAFAEL AUGUSTO SAUHI

Logradouro: RUA ODETTE JONES GIGO, S/N

PORTAL DALIAS DO CAMPO - TORRE 07, 604
DIVERSOS 2

Compromissário:

	VALOR VENAL.	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 3.721,63	49,52 m ²
Valor Venal Principal:	R\$ 73.970,03	49,59 m ²
Valor Venal Dependência:	R\$ 3.542,63	4,75 m ²
Valor Venal Secundária:	R\$ 0,00	0,00 m ²

VALOR VENAL TOTAL: R\$ 81.234,29

Emitido em: 11/09/2025

Válido até: 11/10/2025

Sumaré, 11 de setembro de 2025.