



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Residencial Águas da Prata

R. Dois, 140 Apto 31 - Bloco C
Lot. Jardim das Águas, Sumaré - SP
CEP: 13177-903

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 precificação 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: 1005944-65.2021.8.26.0604

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 163483

Cartório: Registro de Imóveis de Sumaré

Área privativa: 48,35 m² Área comum: 6.011m² Área total 54,36 m²

Endereço: Rua 02

Nº: 140

Complemento: Apto 31 - Bloco C

Bairro: Jardim das Águas

CEP: 13177-903

Cidade: Sumaré

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos

2



Suítes



Banheiros

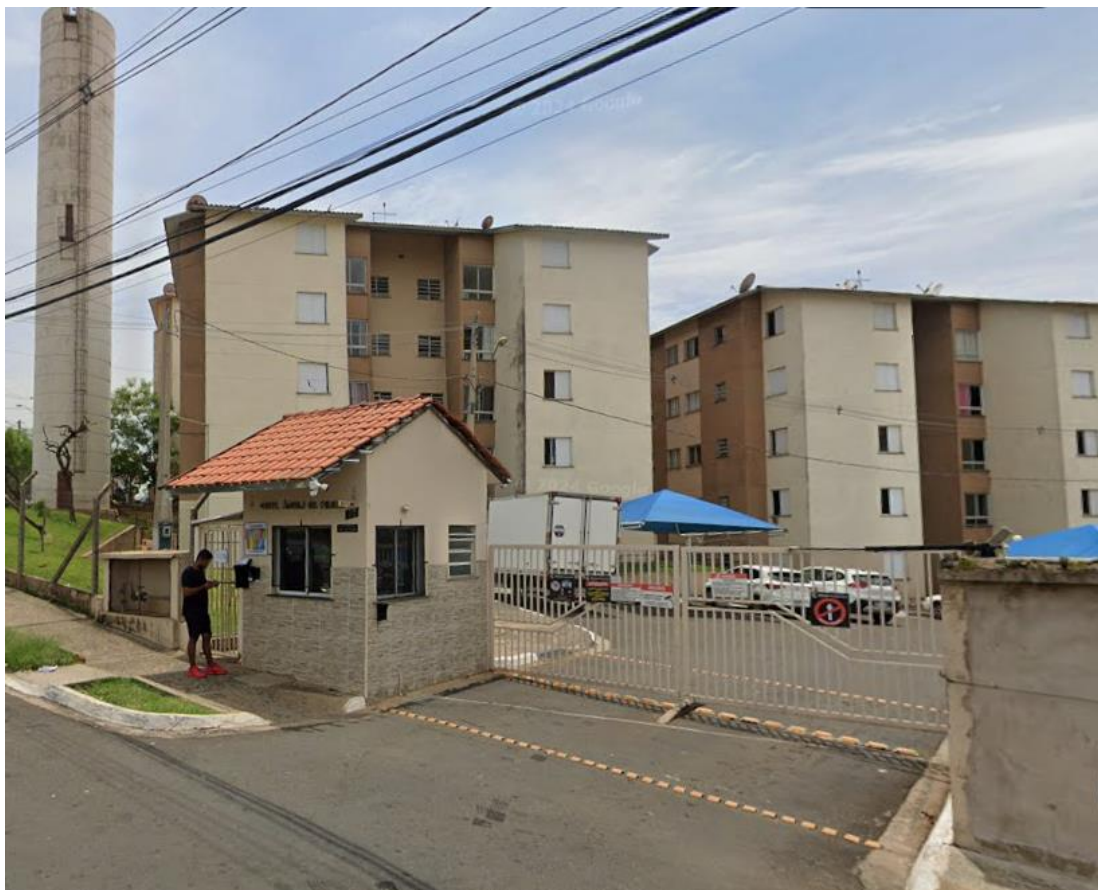
1

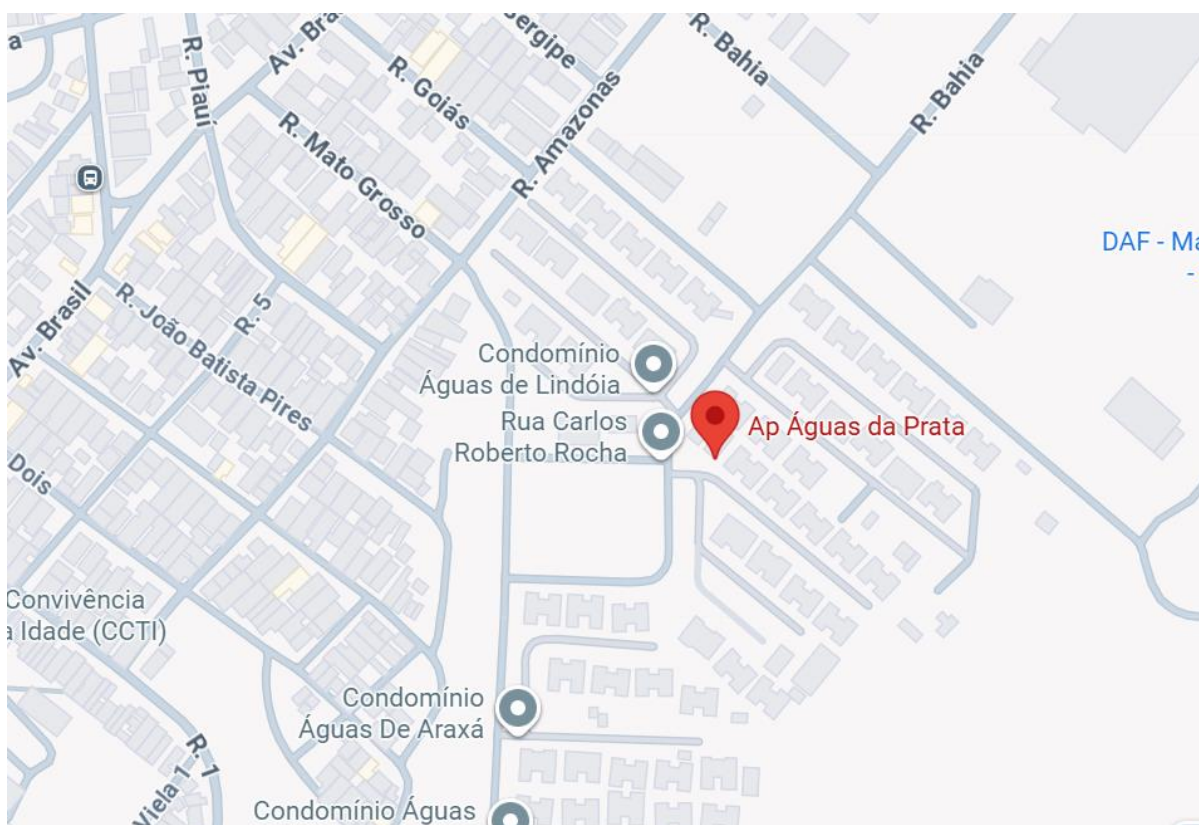


Vagas

1

FRENTE DO IMÓVEL





CAPA DA MATRÍCULA



Validar aqui este documento

Protocolo Certidão: 653.620 30/06/2025 | 09:52:57 | 01
C.N.M.: 121103.2.0163483-3
0

fls. 391

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	163.483
folha	01

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

IMÓVEL: Apartamento nº "31", localizado no 3º andar, do bloco "C", do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DA PRATA, sito 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 48,350m², área comum total de 6,0112m² e área real 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, instituído pela Lei 10.188/2.001. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1 de 17 de dezembro de 2012 da matrícula nº 138.420; Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº 04 de 16/04/2015, na matrícula nº 138.420; Convenção de Condomínio 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 Escrevente Autorizado:  (Roberto Luz dos Santos).

-X-X-

Av.1-163.483-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 mais 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 Escrevente Autorizado:  (Roberto Luz dos Santos).

-X-X-

R.2/163.483-Sumaré, 01 de setembro de 2016.
Título prenotado sob nº 308.938 em 29 de agosto de 2016.

VENDA E COMPRA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia, no Programa

Continua no verso

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/ZWPQT-2KV6-JZHP26-ATPCM>

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS, protocolado em 10/11/2025 às 15:48, sob o número WSMR25701315410. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005944-65.2021.8.26.0604 e código e6fXMoeh.

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o 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 previamente selecionada na pesquisa.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o artigo 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser 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: Apto	Endereço: Loteamento Jardim das Aguas	Quartos: 2	Vagas:
Valor: R\$ 125.000,00	Área útil: 49m²	Valor R\$/m²: 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: Apto	Endereço: Loteamento Jardim das Aguas	Quartos: 2	Vagas:
Valor:R\$ 150.000,00	Área útil: 47m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.191,48	
Link: https://www.alessandracorretoraimoveis.com.br/imovel/3662155/apartamento-venda-sumare-sp-loteamento-jardim-das-aguas?Mobile=1&amp=1			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apto	Endereço: Jardim Conceicao	Quartos: 2	Vagas:
Valor: R\$ 140.000,00	Área útil: 50 m²	Valor R\$/m²: 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 / 49 m² = R\$ 2.551,02 m²

Amostra 2: R\$ 150.000,00 / 47 m² = R\$ 3.191,48 m²

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

(R\$ 2.551,02 + R\$ 3.191,48 + R\$2.800,00)/3 = R\$ 2.847,50 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 2.847,50 m²

(dois mil, oitocentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*48,35 m² * R\$ 2.847,50 m² = R\$ 137.676,78*

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\$137.676,78

(cento e trinta e sete mil, seiscentos e setenta e seis reais e setenta e oito centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos I e 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 do 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 de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 137.676,78 (cento e trinta e sete mil, seiscentos e setenta e seis reais e setenta e oito 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, 31 de outubro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

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

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

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

ASS. RESP. TÉCNICO

Edilson Pires Pereira
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

Maria Paes Fernandes