



Pesquisa Mercadológica

DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Carlos Atila da Silva Pereira

E-mail: N/A

OAB: 384.109

Contato: N/A

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1009403-46.2019.8.26.0604

Exequente: Condomínio Residencial Águas de Ibirá

Executado: Andre Pereira Martins

Vara: 1º Vara Cível

Fórum: Foro de Sumaré

Cidade: Sumaré

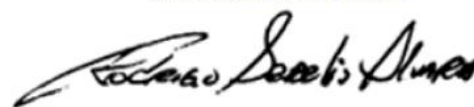
UF: SP

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 166.456

Cartório: 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré

Área referencial (útil, construída ou total): 48,35m²

Endereço: Rua 01

Nº: 445

Complemento: Condomínio Residencial Águas de Ibirá - apto 43

Bairro: Jardim das Águas

CEP: 13177-906

Cidade: Sumaré

UF: SP

CARACTERÍSTICAS

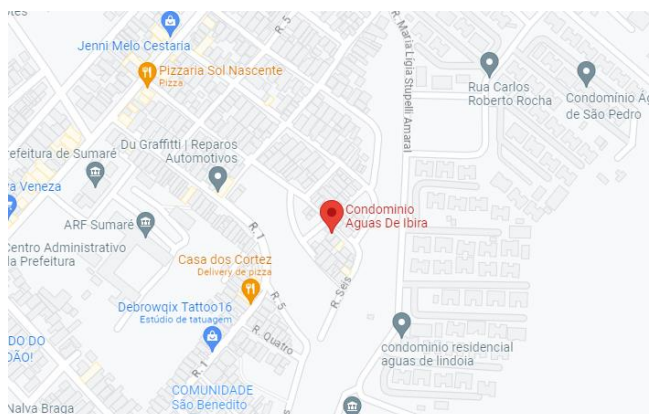


FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
166.456ficha
01**Registro de Imóveis**
de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3

IMÓVEL: Apartamento nº "43", localizado no 4º andar, do bloco "E", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE IBIRÁ", sito Rua 01, nº 445, Jardim das Águas, distrito de Nova Venezia, Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços, área privativa de 48,350m², área comum total de 6,1976 m² e área real total de 54,5476 m², com fração ideal no terreno de 68,3733 m², coeficiente de proporcionalidade de 0,5000% do terreno, onde está construído o conjunto habitacional e nas partes comuns, cabendo-lhe, ainda, o direito à guarda e estacionamento de um veículo de passeio, em lugar indeterminado, descoberto, nas vagas existentes no estacionamento.



FOTOS: FRENTE IMÓVEL



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP:243.497

ASS. RESP. TÉCNICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ATILA DA SILVA PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2023 às 17:20, sob o número WSMR23700927720. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabin/Comercio/Documento.do>, informe o processo 1009403-46.2019.8.26.0604 e código uGD0qj1S

METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: 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.

CONCLUSÃO

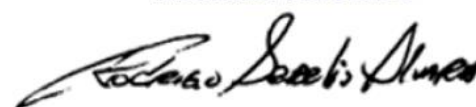
Foram encontradas **3** amostras em um raio de 100m² metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **3** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares **CRECISP:** 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



AMOSTRAS

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Augusta Diogo Ayala, 21	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$190.000,00	Área útil: 49m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$3.877,55
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-bom-retiro-bairros-sumare-com-garagem-49m2-venda-RS190000-id-2651185188/			

Tipo: Apartamento	Endereço:	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$185.000,00	Área útil: 67m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$2.761,19
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-varanda-gourmet-nova-veneza-sumare-sp-67m2-id-2460654457/			

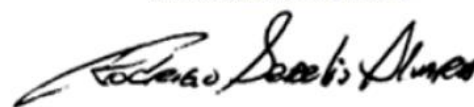
Tipo: Apartamento	Endereço:	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$180.000,00	Área útil: 60m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$3.000,00
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-copa-nova-veneza-sumare-sp-60m2-id-2554885331/			

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares **CRECISP:** 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$155.344,19

(Cento e cinquenta e cinco mil e trezentos e quarenta e quatro reais e dezenove centavos)

VALOR MÉDIO DO M²

R\$3.212,91

(Três mil e duzentos e doze reais e noventa e um centavos)

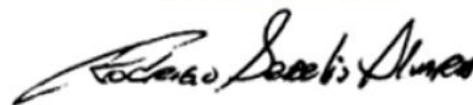
DATA: 23 de Agosto de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP:243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ATILA DA SILVA PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/09/2023 às 17:20, sob o número WSMR23700927720. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009403-46.2019.8.26.0604 e código uGD0qjIS.



fivebitech
Tecnologia imobiliária

Rodrigo Serelis

CRECI 243497 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001



Pesquisa Mercadológica

DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Carlos Atila da Silva Pereira

E-mail: N/A

OAB: 384.109

Contato: N/A

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1009403-46.2019.8.26.0604

Exequente: Condomínio Residencial Águas de Ibirá

Executado: Andre Pereira Martins

Vara: 1º Vara Cível

Fórum: Foro de Sumaré

Cidade: Sumaré

UF: SP

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO

DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 166.456

Cartório: 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré

Área referencial (útil, construída ou total): 48,35m²

Endereço: Rua 01

Nº: 445

Complemento: Condomínio Residencial Águas de Ibirá - apto 43

Bairro: Jardim das Águas

CEP: 13177-906

Cidade: Sumaré

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



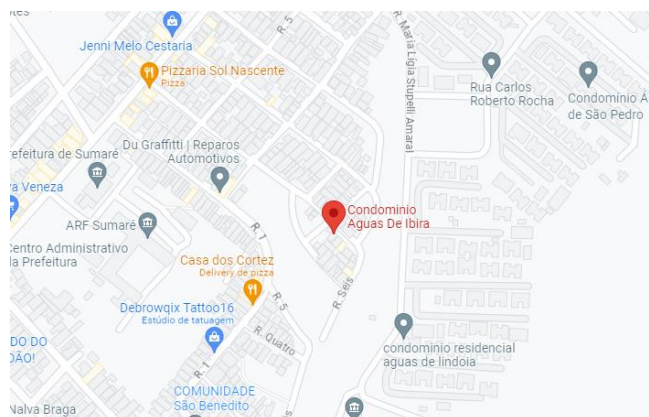
FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

matrícula
166.456ficha
01

IMÓVEL: Apartamento nº "43", localizado no 4º andar, do bloco "E", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE IBIRÁ", sito Rua 01, nº 445, Jardim das Águas, distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços, área privativa de 48,350m², área comum total de 6,1976 m² e área real total de 54,5476 m², com fração ideal no terreno de 68,3733 m², coeficiente de proporcionalidade de 0,5000% do terreno, onde está construído o conjunto habitacional e nas partes comuns, cabendo-lhe, ainda, o direito à guarda e estacionamento de um veículo de passeio, em lugar indeterminado, descoberto, nas vagas existentes no estacionamento.



FOTOS: FRENTE IMÓVEL



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO

METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: 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.

CONCLUSÃO

Foram encontradas **4** amostras em um raio de 100m² metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **4** 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.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO



AMOSTRAS

Tipo: Apartamento	Endereço: Nova Veneza, Sumaré - SP	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$180.000,00	Área útil: 60m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$3.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-60m2-venda-RS180000-id-2554885331/			

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Leonardo Antônio Schiavinatto	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$150.000,00	Área útil: 60m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$2.500,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-60m2-venda-RS150000-id-2616410460/			

Tipo: Apartamento	Endereço: Nova Veneza, Sumaré - SP	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$185.000,00	Área útil: 47m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$3.936,17
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-47m2-venda-RS185000-id-2551802761/			

Tipo: Apartamento	Endereço: Nova Veneza, Sumaré - SP	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$160.000,00	Área útil: 42m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$3.809,52
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-42m2-venda-RS160000-id-2568380880/			

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$160.107,15

*(Cento e sessenta mil e cento e sete reais e quinze centavos)*VALOR MÉDIO DO M²

R\$3.311,42

(Três mil e trezentos e onze reais e quarenta e dois centavos)

DATA: 23 de Agosto de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO





fivebitech
Tecnologia imobiliária

GABRIELLA MORESI TIERI

CRECI 245844 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001



Pesquisa Mercadológica

DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Carlos Atila da Silva Pereira

E-mail: N/A

OAB: 384.109

Contato: N/A

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1009403-46.2019.8.26.0604

Exequente: Condomínio Residencial Águas de Ibirá

Executado: Andre Pereira Martins

Vara: 1º Vara Cível

Fórum: Foro de Sumaré

Cidade: Sumaré

UF: SP

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: 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

DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 166.456

Cartório: 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré

Área referencial (útil, construída ou total): 48,35m²

Endereço: Rua 01

Nº: 445

Complemento: Condomínio Residencial Águas de Ibirá - apto 43

Bairro: Jardim das Águas

CEP: 13177-906

Cidade: Sumaré

UF: SP

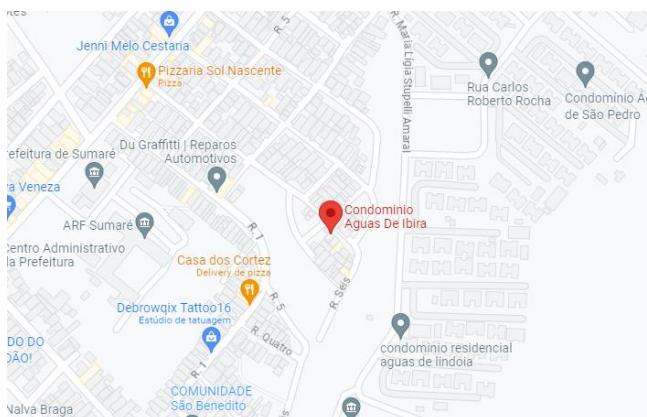
CARACTERÍSTICAS



FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
166.456ficha
01**Registro de Imóveis
de Sumaré - SP**
C.N.S. 12.110-3

IMÓVEL: Apartamento nº "43", localizado no 4º andar, do bloco "E", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE IBIRÁ", sito Rua 01, nº 445, Jardim das Águas, distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços, área privativa de 48,350m², área comum total de 6,1976 m² e área real total de 54,5476 m², com fração ideal no terreno de 68,3733 m², coeficiente de proporcionalidade de 0,5000% do terreno, onde está construído o conjunto habitacional e nas partes comuns, cabendo-lhe, ainda, o direito à guarda e estacionamento de um veículo de passeio, em lugar indeterminado, descoberto, nas vagas existentes no estacionamento.



FOTOS: FRENTE IMÓVEL



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: 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

METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: 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.

CONCLUSÃO

Foram encontradas **3** amostras em um raio de **100m²** 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.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: 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

AMOSTRAS

Tipo: Casa Residencial	Endereço: Avenida Leonardo Antônio Schiavinatto, 145	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$175.000,00	Área útil: 67m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$2.611,94
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-varanda-gourmet-nova-veneza-sumare-sp-67m2-id-2536393409/			

Tipo: Apartamento	Endereço: Jardim Nova Veneza	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$160.000,00	Área útil: 43m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$3.720,93
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-apartamento-a-venda-em-sumare-em-otima-2941406265.html			

Tipo: Apartamento	Endereço: Nova Veneza, Sumaré - SP	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$180.000,00	Área útil: 60m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$3.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-60m2-venda-RS180000-id-2554885331/			

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: 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

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$150.414,43

(Cento e cinquenta e cinco mil e trezentos e quarenta e quatro reais e dezenove centavos)

VALOR MÉDIO DO M²

R\$3.110,95

(Três mil e cento e dez reais e noventa e cinco centavos)

DATA: 23 de Agosto de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: 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



fivebitech
Tecnologia imobiliária

Edilson Pires Pereira

CRECI 124107 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001