

wek  
direta

Tecnologia Imobiliária

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

<b>1. Informações do imóvel</b>	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
<b>2. Documentos</b>	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
<b>3. Amostras Similares</b>	
a. Amostra 1	fls: 7
b. Amostra 2	fls: 7
c. Amostra 3	fls: 7
<b>4. Informações Jurídicas</b>	
a. Metodologia Aplicada	fls: 8
b. Embasamento Legal	fls: 8
c. Conclusão Técnica	fls: 8
<b>5. Informações da Avaliação</b>	
a. Cálculo médio do m <sup>2</sup>	fls: 9
b. Valor médio por m <sup>2</sup>	fls: 9
c. Cálculo da avaliação	fls: 9
d. Valor de avaliação	fls: 9
<b>6. Assinaturas dos Corretores</b>	
a. Assinatura Gabriella Tieri	fls: 10
b. Assinatura Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Assinatura Edilson Pereira	fls: 10

## DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: **1005949-87.2021.8.26.0604**

## IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 163.433

Cartório: Registro de Imóveis de Sumaré

Área construída: 48,350 m<sup>2</sup>

Endereço: Rua 02.

Nº: 140

Complemento: Térreo – Bloco A

Bairro: Jardim das Águas.

CEP: 13178-726

Cidade: Sumaré

UF: SP

## CARACTERÍSTICAS



Quartos

N/A



Suítes

N/A



Banheiros

N/A



Vagas

N/A

FRENTE DO IMÓVEL





## CAPA DA MATRÍCULA

fls. 87

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**Registro de Imóveis**  
**de Sumaré - SP**  
C.N.S. 12.110-3

matrícula


163.433

ficha

01

**IMÓVEL:** Apartamento nº "3", localizado no Térreo, do bloco "A", 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 48,350m<sup>2</sup>, área comum total de 6,0112m<sup>2</sup> e área real total de 54,3612m<sup>2</sup>, com fração ideal no terreno de 58,0800m<sup>2</sup> 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.1-163.433-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.2/163.433-Sumaré**, 31 de agosto de 2016.

Título prenotado sob nº 308.568 em 23 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUE GARDEMAN, protocolado em 26/07/2021 às 14:48, sob o número 10059498720218260604. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005949-87.2021.8.26.0604 e código v15244RL.

## AMOSTRA - 1

Tipo:	Loteamento Jardim das Águas, Sumare - SP	Quartos:	Vagas:
Apartamento			
Valor:	Área contruída: 48 m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> :	2.541,66
122.000,00			
Link:	<a href="https://imoveisglobal.com.br/Apartamento_em_Sumare/Imovel_%C3%A0_venda_Apartamento_com_2_quartos_%C3%A0_venda_48m2_em_Sumare_AD4163097.html">https://imoveisglobal.com.br/Apartamento_em_Sumare/Imovel_%C3%A0_venda_Apartamento_com_2_quartos_%C3%A0_venda_48m2_em_Sumare_AD4163097.html</a>		

**Responsável técnico: Gabriella Moresi Tieri**

**CRECISP: 245.844**

## AMOSTRA - 2

Tipo:	Rua Maria Lígia Stupelli Amaral, 445 - Loteamento Jardim das	Quartos:	Vagas:
Apartamento	Aguas, Sumaré - SP		
Valor: R\$	Área contruída: 48 m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> :	R\$ 2.500,00
120.000,00			
Link	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-jardim-das-aguas-bairros-sumare-com-garagem-48m2-venda-RS120000-id-2805861932/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-jardim-das-aguas-bairros-sumare-com-garagem-48m2-venda-RS120000-id-2805861932/?source=ranking%2Crp</a>		

**Responsável técnico: Edilson Pires Pereira**

**CRECISP: 124.107**

## AMOSTRA - 3

Tipo:	Condomínio Aguas de Santa Bárbara em Sumaré	Quartos:	Vagas:
Apartamento			
Valor: R\$	Área contruída: 48 m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> :	2.291,66
110.000,00			
Link	<a href="https://www.floraimoveis.com.br/imovel/sumare/apartamento/3485702?utm_source">https://www.floraimoveis.com.br/imovel/sumare/apartamento/3485702?utm_source</a>		

**Responsável técnico: Rodrigo Serelis Alvares**

**CRECISP: 243.497 2.291,66**

## DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

## EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do código penal 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.”

## CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas **3** amostras do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **3** amostras similares. A opinião profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que se encontram em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M<sup>2</sup>

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m<sup>2</sup>

Amostra 1: 122.000,00 / 48 m<sup>2</sup> = 2541,66

Amostra 2: 120.000,00 / 48m<sup>2</sup> = 2.500,00

Amostra 3: 110.000,00 / 48m<sup>2</sup> = 2.291,66

R\$ 2.541,66 + R\$ 2.500,00 + R\$ 2.291,66 / 3 = R\$ 2.444,44 m<sup>2</sup>

VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>

R\$ 2.444,44m<sup>2</sup>

(Dois mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos)

## CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

Área do Imóvel Avaliado \* Valor médio do m<sup>2</sup> = Valor de Avaliação


48,350 m<sup>2</sup>\* R\$ 2444,44m<sup>2</sup> = 118.188,67

## VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 118.188,67

(Cento e dezoito mil, cento e oitenta e oito reais e sessenta e sete centavos)

DATA: 03 de julho 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****RESPONSÁVEL TÉCNICO****Motodologia:** Método comparativo direto de dados do mercado**Nome:** Rodrigo Serelis Alvares    **CRECISP:** 243.497**ASS. RESP. TÉCNICO**  
EDILSON PIRES PEREIRA  
Corretor e Perito Avaliador  
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859