

**Residencial Jardim Portinari
Av. Fundibem, nº 935, apto apto 06, bloco 02
Casa Grande, Diadema/SP.**

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1005481-65.2019.8.26.0161

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 55.518

Cartório: CRI de Diadema/SP

Área privativa: 45,73m² - Área comum: 31,77m² - Área total: 77,50m²

Endereço: Av. Fundibem

Nº: 935

Complemento: apto 06, bloco 02

Bairro: Casa Grande

CEP: 09961-390

Cidade: Diadema

UF: SP

CARACTERÍSTICAS

 **Quartos**
N/A

 **Suítes**
N/A

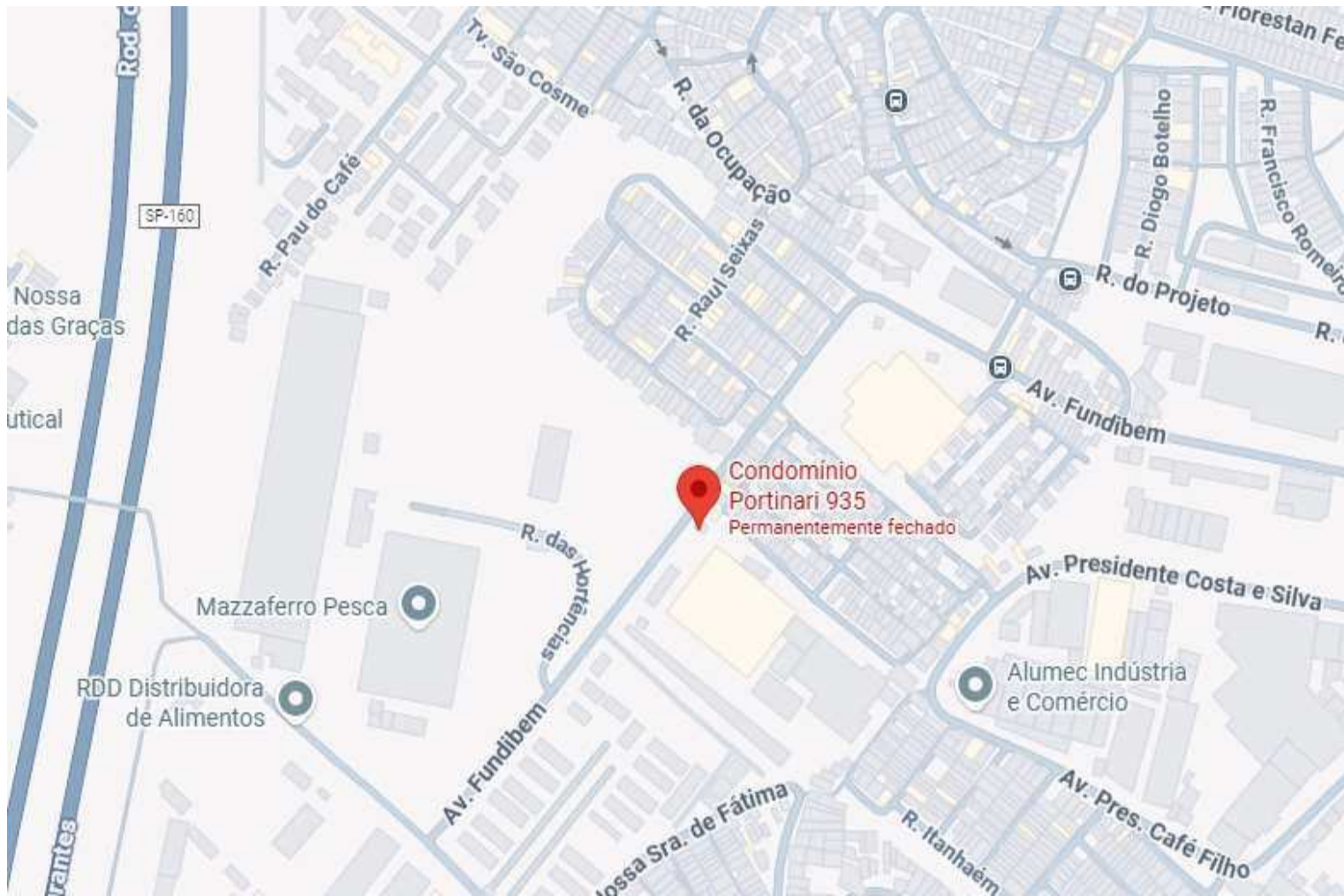
 **Banheiros**
N/A

 **Vagas**
N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Fundibem, 935 - Casa Grande, Diadema - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 215.000,00	Área útil: 43 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 5.000,00	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-casa-grande-bairros-diadema-com-garagem-43m2-venda-RS215000-id-2802244845/?source=ranking%2Crp			

Responsável técnico: Gabriella Moresi Tieri
CRECISP: 245.844

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 da 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 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.

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foi identificada uma amostra no raio de 300 metros em relação ao endereço do imóvel solicitado, considerado como parâmetro de comparação por apresentar características semelhantes. A análise deste profissional basea-se nessa referência disponível em divulgação e, após as devidas pesquisas e ajustes de saneamento, chegou-se ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R\$ 215.000,00 / 43 m² = R\$ 5.000,00m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 5.000,00m²

(cinco mil reais)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 215.000,00

(duzentos e quinze mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

São Paulo, 11 de dezembro de 2025.

**Residencial Jardim Portinari
Av. Fundibem, nº 935, apto apto 06, bloco 02
Casa Grande, Diadema/SP.**

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1005481-65.2019.8.26.0161

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 55.518

Cartório: CRI de Diadema/SP

Área privativa: 45,73m² - Área comum: 31,77m² - Área total: 77,50m²

Endereço: Av. Fundibem

Nº: 935

Complemento: apto 06, bloco 02

Bairro: Casa Grande

CEP: 09961-390

Cidade: Diadema

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos

N/A



Suítes

N/A



Banheiros

N/A



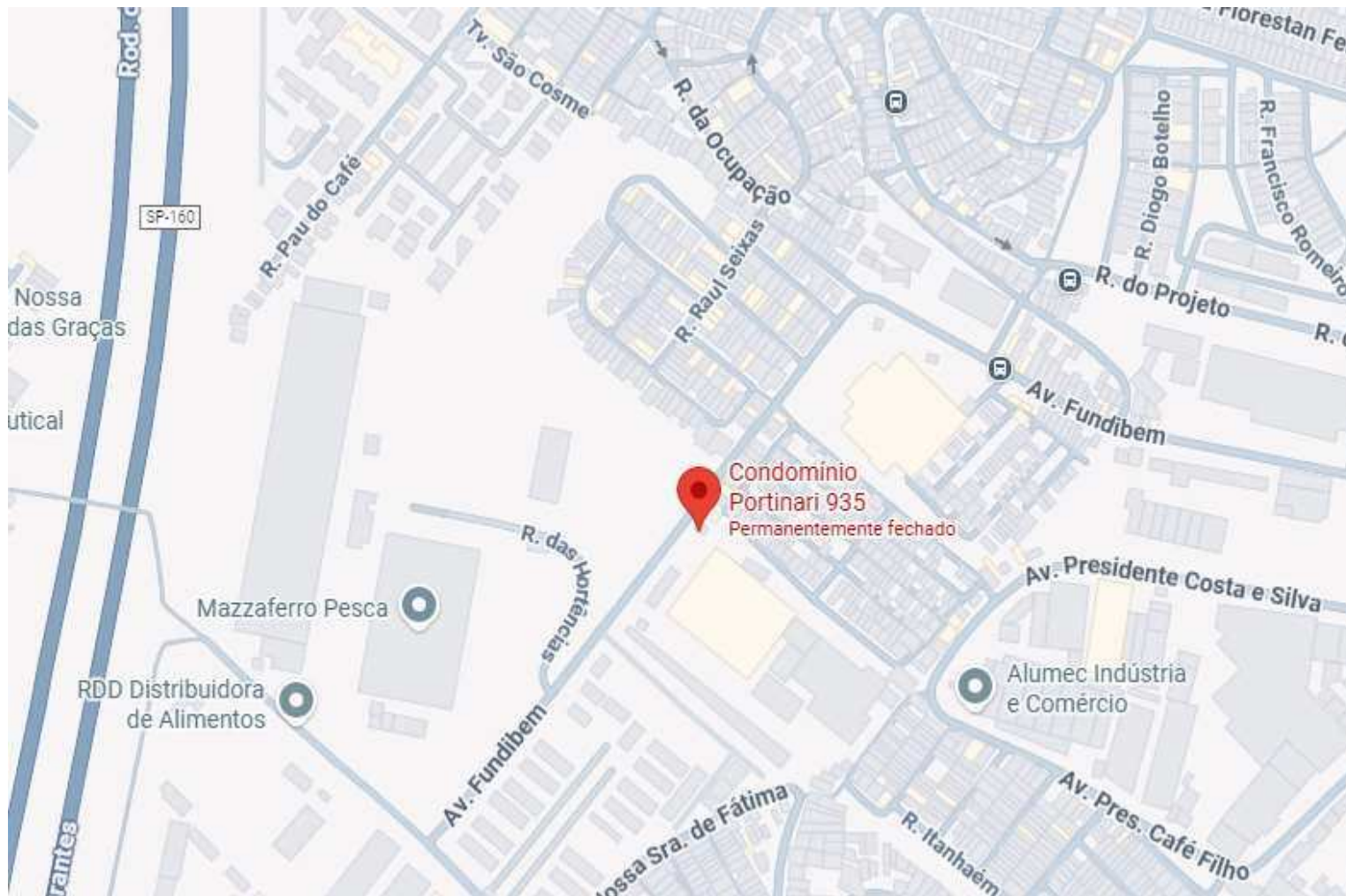
Vagas

N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



11RI 01514589



REGISTRO DE IMÓVEIS

11ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Handwritten signature/initials

PLÍNIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido do(s) interessado(s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula: 352.715 Ficha: 01 São Paulo, 02 de maio de 2008.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 112, localizado no 11º pavimento do BLOCO "D", integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS", situado na Rua Marie Nader Caffat, nº 400, e Rua Lydia Damus Makkoud, no Jardim dos Colégios, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 61,2600m² e a área comum de 33,0282m², na qual acha-se incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, para a guarda de 01 automóvel, com utilização de manobrelata, perfazendo a área total de 94,2882m², correspondendo a uma fração ideal de -0,5000%, equivalente a 32,1900m² no terreno condominial. Referido bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 23 na Matrícula nº 299.733 deste Serviço Registral. CONTRIBUINTE:- 170.197.0131-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.033.955/0001-08, com sede na com sede na Calçada das Tulipas, nº 27, Centro Comercial, Alphaville, Barueri, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES:- R.13/Matr. 77.996; R.15/Matr. 77.997; R.16/Matr. 146.028; e R.9/Matrs. 146.029, 146.030, 146.031 e 146.032, feitas em 12/01/1998 (Matr. 299.733) todas deste Serviço Registral.

Handwritten signature of VICENTE DE AQUINO CALEMI, Oficial Substituto

Av.1/352.715:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço. Data da matrícula.

Handwritten signature of VICENTE DE AQUINO CALEMI, Oficial Substituto

R.2/352.715:- Por escritura de 08 de setembro de 2008, do Tabelião de Notas de Santana de Parnaíba, deste Estado, livro 500, páginas 155/157, COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA, CNPJ/MF nº 01.033.955/0001-08, com sede em Barueri, neste Estado, na Calçada das Rosas, nº 88, Alphaville, vendeu o imóvel a RENATO DE SOUZA RESENDE, RG nº 18.350.375-SSP/SP, CPF/MF nº 112.346.868-05, brasileiro, solteiro, maior, capaz, funcionário público federal, residente e domiciliado neste Capital, na Rua Marie Nader Caffat, nº 400, Aptº 112.

continua no verso

R. Nelson Costa de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-190 - Tel.: (11) 3719-0806

Registro Coefici

Verificar:

Legado a eletrônica em substituição ao cartório para fins de Registro de Imóveis e SP - Sistema - MATRÍCULA Nº 15 - Sistema - COOPERATIVA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO - 11 de maio de 2008

11ª Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

553633

11117-9-AA



AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Pau do Café, Casa Grande, Diadema - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 220.000,00	Área útil: 43 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 5.116,27	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-diadema-casa-grande-43m2-RS220000/id-23578766/?relatedAds=true			

Responsável técnico: Renata Campos Xavier
CRECISP: 315.914

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 da 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 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.

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foi identificada uma amostra no raio de 300 metros em relação ao endereço do imóvel solicitado, considerado como parâmetro de comparação por apresentar características semelhantes. A análise deste profissional basea-se nessa referência disponível em divulgação e, após as devidas pesquisas e ajustes de saneamento chegou-se ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra: R\$ 220.000,00 / 43m² = R\$ 5.116,27m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 5.116,27m²

(cinco mil, cento e dezesseis reais e vinte e sete centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 220.000,00

(duzentos e vinte mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Renata Campos Xavier CRECISP: 315914

ASS. RESP. TÉCNICO

Renata Campos Xavier

São Paulo, 11 de dezembro de 2025.

**Residencial Jardim Portinari
Av. Fundibem, nº 935, apto apto 06, bloco 02
Casa Grande, Diadema/SP.**

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1005481-65.2019.8.26.0161

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 55.518

Cartório: CRI de Diadema/SP

Área privativa: 45,73m² - Área comum: 31,77m² - Área total: 77,50m²

Endereço: Av. Fundibem

Nº: 935

Complemento: apto 06, bloco 02

Bairro: Casa Grande

CEP: 09961-390

Cidade: Diadema

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos

N/A



Suítes

N/A



Banheiros

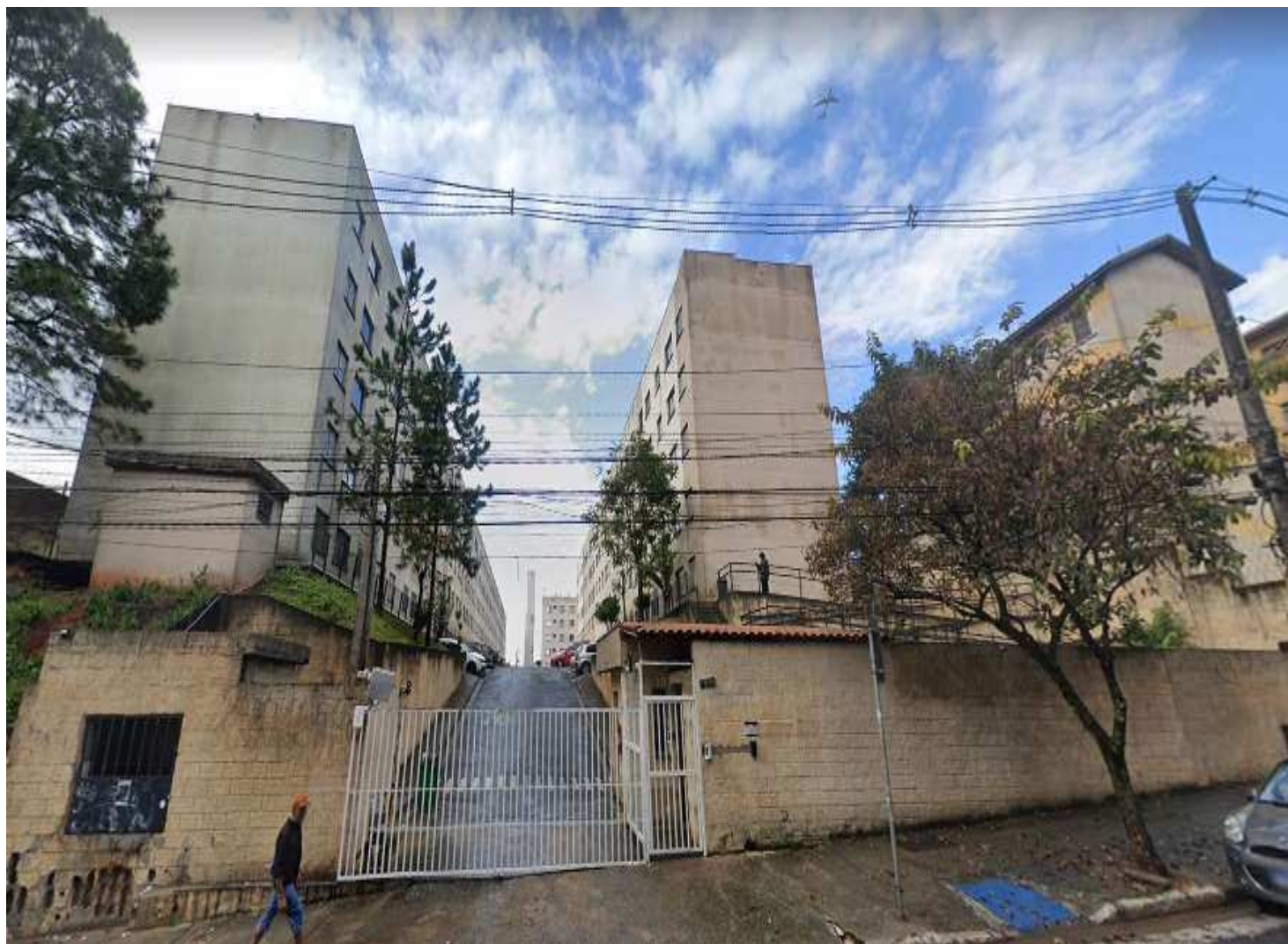
N/A



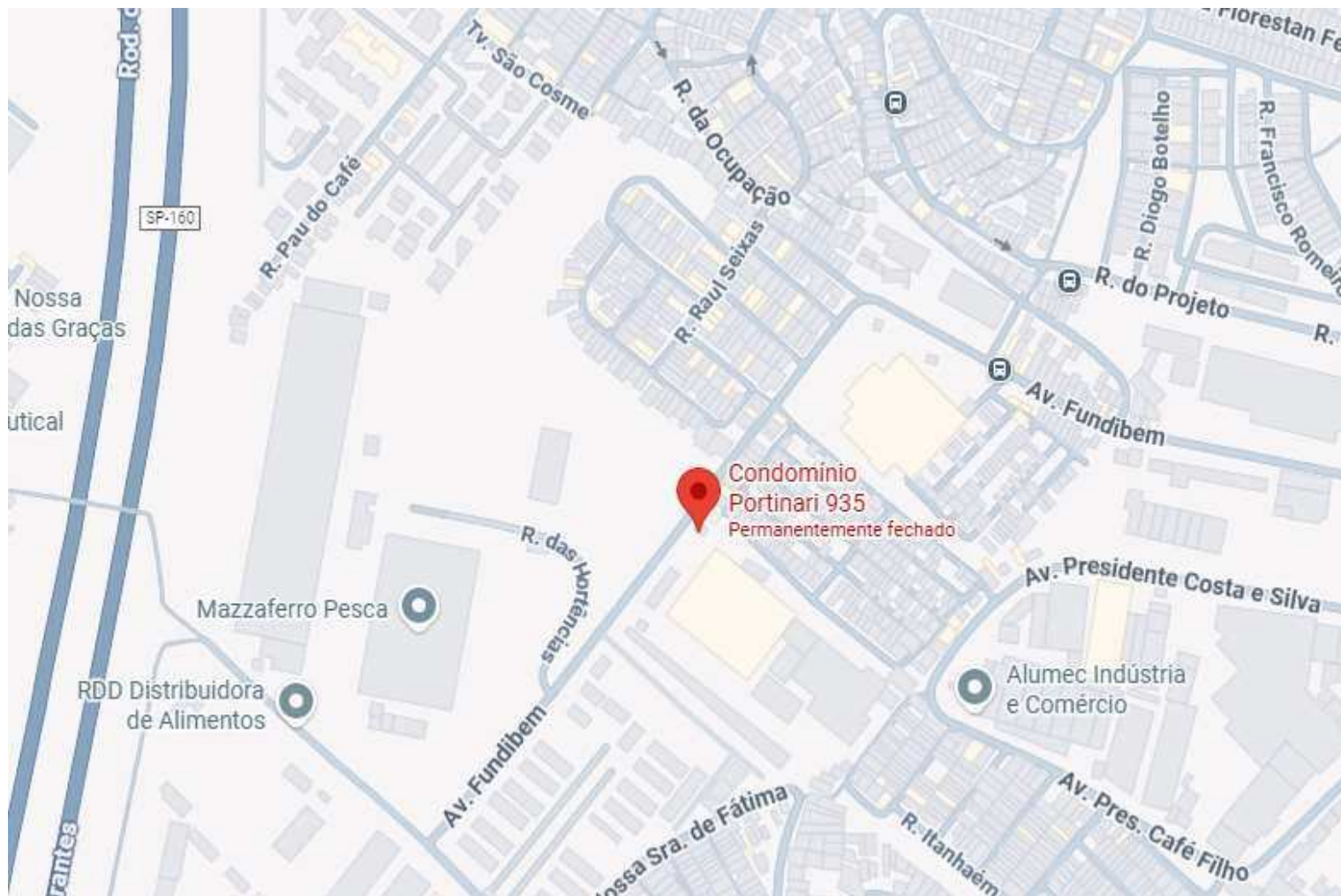
Vagas

N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



11RI 01514589



REGISTRO DE IMÓVEIS

11ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Handwritten signature/initials

PLÍNIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido do(s) interessado(s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula: 352.715 Ficha: 01 São Paulo, 02 de maio de 2008.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 112, localizado no 11º pavimento do BLOCO "D", integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS", situado na Rua Marie Nader Caffet, nº 400, e Rua Lydia Damus Makkoud, no Jardim dos Colégios, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 61,2600m² e a área comum de 33,0282m², na qual acha-se incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, para a guarda de 01 automóvel, com utilização de manobrlata, perfazendo a área total de 94,2882m², correspondendo-lhe uma fração Ideal de - 0,5000%, equivalente a 32,1900m² no terreno condominial. Referido bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 23 na Matrícula nº 299.733 deste Serviço Registral. CONTRIBUINTE:- 170.197.0131-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.033.955/0001-08, com sede na com sede na Calçada das Tulipas, nº 27, Centro Comercial, Alphaville, Barueri, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES:- R.13/Matr. 77.996; R.15/Matr. 77.997; R.16/Matr. 146.028; e R.9/Matrs. 146.029, 146.030, 146.031 e 146.032, feitas em 12/01/1998 (Matr. 299.733) todas deste Serviço Registral.

Handwritten signature of VICENTE DE AQUINO CALEMI, Oficial Substituto

Av.1/352.715:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço. Data da matrícula.

Handwritten signature of VICENTE DE AQUINO CALEMI, Oficial Substituto

R.2/352.715:- Por escritura de 08 de setembro de 2008, do Tabelião de Notas de Santana de Parnaíba, deste Estado, livro 500, páginas 155/157, COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA, CNPJ/MF nº 01.033.955/0001-08, com sede em Barueri, neste Estado, na Calçada das Rosas, nº 88, Alphaville, vendeu o imóvel a RENATO DE SOUZA RESENDE, RG nº 18.350.375-SSP/SP, CPF/MF nº 112.346.868-05, brasileiro, solteiro, maior, capaz, funcionário público federal, residente e domiciliado neste Capital, na Rua Marie Nader Caffet, nº 400, Aptº 112.

continua no verso

R. Nelson Costa de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-190 - Tel.: (11) 3719-0806

Registro Coefito

Verificar:

Região de atuação: São Paulo e arredores. Matrícula nº 352.715, Livro 2, Folha 01, Data de registro: 02/05/2008. Livro nº 2, Folha nº 01, Data de registro: 02/05/2008.

11ª Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

553633

11117-9-AA



AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Av fundibem, Casa Grande, Diadema	Salas: 02	Vagas:
Valor: R\$ 180.000,00	Área útil: 45 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 4.000,00	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-sem-elevador-3018535129.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=14			

Responsável técnico: Maria Paes Fernandes
CRECISP: 055.771-F

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 da 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 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.

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foi identificada uma amostra no raio de 300 metros em relação ao endereço do imóvel solicitado, considerado como parâmetro de comparação por apresentar características semelhantes. A análise deste profissional basea-se nessa referência disponível em divulgação e, após as devidas pesquisas e ajustes de saneamento chegou-se ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R\$ 180.000,00 / 45m² = R\$ 4.000,00m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.000,00m²

(quatro mil reais)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 180.000,00

(cento e oitenta mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes CRECISP: 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

Maria Paes Fernandes

São Paulo, 11 de dezembro de 2025.