

**Condomínio Residencial Portal da Esperança I
Rua Gabriela Macari, nº 315, apto 32, bloco 06
Capela - Vinhedo/SP.**

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1002954-67.2020.8.26.0659

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 12.999

Cartório: C.R.I. de Vinhedo/SP

Área privativa: 41,8150m² - Área comum: 29,5316m² - Área total: 71,3466m²

Endereço: Rua Gabriela Macari

Nº: 315

Complemento: apto 32, bloco 06

Bairro: Capela

CEP: 13285-754

Cidade: São Paulo UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos

N/A



Suítes

N/A



Banheiros

N/A



Vagas

N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Verifique aqui
esta ocorrência



Rua Engenheiro Trevisan, 77 - Jardim Itália
Vinhedo/SP - CEP 13289-600
11/9 3884-4388
www.vinhedo.com.br

CNM 148437.2.0012899-62

LIVRO Nº 2 -

REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
VINHEDO - SP

MATRÍCULA

FOLHA

12.999

1

Vinhedo, 19 de novembro de 2012.

IMÓVEL: O Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento do "Bloco 6" integrante do "Condomínio Residencial Portal da Esperança I", situado na Rua Gabriela Mascari, nº 315, Bairro da Capela, nesta cidade e comarca, o qual assim se descreve: Possui uma área privativa principal de 41,8150m², área privativa de padrão diferenciado ou descoberta de 0,0000m², perfazendo uma área privativa total de 41,8150m², área real de uso comum de 29,5316m², perfazendo uma área real total de 71,3466m², representando uma fração ideal de 0,673039%, que corresponde a uma área de terreno de 60,4130m², cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de uma vaga indeterminada na garagem coletiva, situada no pavimento térreo do condomínio.

CADASTRO MUNICIPAL: 08.153.011 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no setor bancário sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.

REGISTROS ANTERIORES: R.3 (feito aos 18/02/2011) e R.7 - instituição e especificação (feito aos 19/11/2.012), ambos na Matrícula nº 1.038 desta Serventia.

Eu, TELENE Tebrega Spoladore, escrevente, digitei e conferi.
A Oficial: Edna Modina Ferraz.

Protocolação nº 16.993 de 14 de novembro de 2.012.

Av.1 - AFETACÃO: Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula constitui patrimônio do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, sendo a Caixa Econômica Federal - CEF, gestora e administradora do fundo, conforme o artigo 2º da Lei nº 10.168 de 12 de fevereiro de 2.001, constando ainda que o referido imóvel enquadra-se no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV do Governo Federal, com as seguintes restrições: a) Não integra o ativo da CEF; b) Não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; c) Não compõe a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) Não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; e) Não é passível de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; e, f) Não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre o imóvel. Vinhedo, 19 de novembro de 2.012.

"continua no verso"

Página 1001/900

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinadorweb.ons.org.br/docs/37493-192VW-74276-V852X>.

14.62

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital

Documento e cópia do original, assinado digitalmente por FRANCIELLE ZOLETTI JUNQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/04/2026 às 14:54, sob o número WVIN26700133270. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002954-67.2020.8.26.0659 e código xylfnsam.

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Capela, Vinhedo - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 220.000,00	Área útil: 47m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.680,85	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-capela-vinhedo-sp-47m2-id-2874555392/?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\$ 220.000,00 / 47m² = R\$ 4.680,85m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.680,85m²

(quatro mil, seiscentos e oitenta reais e oitenta e cinco centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 220.000,00

(duzentos e vinte 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, 15 de abril de 2026.

**Condomínio Residencial Portal da Esperança I
Rua Gabriela Macari, nº 315, apto 32, bloco 06
Capela - Vinhedo/SP.**

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1002954-67.2020.8.26.0659

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 12.999

Cartório: C.R.I. de Vinhedo/SP

Área privativa: 41,8150m² - Área comum: 29,5316m² - Área total: 71,3466m²

Endereço: Rua Gabriela Macari

Nº: 315

Complemento: apto 32, bloco 06

Bairro: Capela

CEP: 13285-754

Cidade: São Paulo UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos

N/A



Suítes

N/A



Banheiros

N/A



Vagas

N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Valide este documento



Rua Engenheiro Trevisan, 77 - Jardim Itália
Vinhedo/SP - CEP 13283-600
0196 3696-4568
www.vinhedo.com.br

CNM 148437.2.0012999-62

LIVRO Nº 2 -

REGISTRO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
VINHEDO - SP

MATRÍCULA

FOLHA

12.999

1

Vinhedo, 19 de novembro de 2012

IMÓVEL: O Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento do "Bloco 6" integrante do "Condomínio Residencial Portal da Esperança I", situado na Rua Gabriela Mascari, nº 315, Bairro da Capela, nesta cidade e comarca, o qual assim se descreve: Possui uma área privativa principal de 41,8150m², área privativa de padrão diferenciado ou descoberta de 0,0000m², perfazendo uma área privativa total de 41,8150m², área real de uso comum de 29,5316m², perfazendo uma área real total de 71,3466m², representando uma fração ideal de 0,673039%, que corresponde a uma área de terreno de 60,4130m², cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de uma vaga indeterminada na garagem coletiva, situada no pavimento térreo do condomínio.

CADASTRO MUNICIPAL: 06.153.011 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no setor bancário sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.

REGISTROS ANTERIORES: R.3 (feito aos 18/02/2011) e R.7 - instituição e especificação (feito aos 19/11/2.012), ambas na Matrícula nº 1.036 desta Serventia.

Eu, [Assinatura] (Sônia Modina Ferrari), escrevente, digitei e conferi.

A Oficial: [Assinatura] (Sônia Modina Ferrari).

Prenotação nº 16.993 de 14 de novembro de 2.012.

Av.1 - AFETAÇÃO: Procedo-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula constitui patrimônio do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, sendo a Caixa Econômica Federal - CEF., gestora e administradora do fundo, conforme o artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2.001, constando ainda que o referido imóvel enquadra-se no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV do Governo Federal, com as seguintes restrições: a) Não integra o ativo da CEF; b) Não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; c) Não compõe a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) Não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; e) Não é passível de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; e, f) Não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre o imóvel. Vinhedo, 19 de novembro de 2.012.

"continua no verso"

Folha 12999/900

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/J7498-192/06742764/BS2K>

14.82

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Validade original
em 30/04/2026 às 11:43

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCIELLE ZOLETTI JUNQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/04/2026 às 11:43, sob o número WJ1625100173779
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002954-67.2020.8.26.0659 e código do Pgt69Q.

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Gabriela Macari, 315 - Capela - Vinhedo/SP	Quartos: 02	Vagas:
Valor: R\$ 240.000,00	Área útil: 49m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.897,95	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-vinhedo-capela-49m2-RS240000/id-40982047/			

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\$ 240.000,00 / 49m² = R\$ 4.897,95m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.897,95m²

(quatro mil, oitocentos e noventa e sete reais e noventa e cinco centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 240.000,00

(duzentos e quarenta 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, 15 de abril de 2026.

**Condomínio Residencial Portal da Esperança I
Rua Gabriela Macari, nº 315, apto 32, bloco 06
Capela - Vinhedo/SP.**

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1002954-67.2020.8.26.0659

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 12.999

Cartório: C.R.I. de Vinhedo/SP

Área privativa: 41,8150m² - Área comum: 29,5316m² - Área total: 71,3466m²

Endereço: Rua Gabriela Macari

Nº: 315

Complemento: apto 32, bloco 06

Bairro: Capela

CEP: 13285-754

Cidade: São Paulo UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos

N/A



Suítes

N/A



Banheiros

N/A



Vagas

N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Valide este documento

Rua Engenheiro Trevisan, 77 - Jardim Itália
Vinhedo/SP - CEP 13233-000
FONE 1499-4588
www.vinhedo.com.br

CNM 148437.2.0012899-02

LIVRO Nº 2 -

REGISTRO
GERALOFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
VINHEDO - SP

MATRÍCULA

FOLHA

12.999

1

Vinhedo, 19 de novembro de 2012.

IMÓVEL: O Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento do "Bloco 6" integrante do "Condomínio Residencial Portal da Esperança I", situado na Rua Gabriela Mascari, nº 315, Bairro da Capela, nesta cidade e comarca, o qual assim se descreve: Possui uma área privativa principal de 41,8150m², área privativa de padrão diferenciado ou descoberta de 0,0000m², perfazendo uma área privativa total de 41,8150m², área real de uso comum de 29,5316m², perfazendo uma área real total de 71,3466m², representando uma fração ideal de 0,673039%, que corresponde a uma área de terreno de 60,4130m², cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de uma vaga indeterminada na garagem coletiva, situada no pavimento térreo do condomínio.

CADASTRO MUNICIPAL: 08.153.011 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no setor bancário sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.

REGISTROS ANTERIORES: R.3 (feito aos 18/02/2011) e R.7 - instituição e especificação (feito aos 19/11/2.012), ambos na Matrícula nº 1.038 desta Serventia.

Eu, Renata Teixeira Spoladore, escrevente, digitei e conferi.
A Oficial, Renata Modina Ferraz.

Prenotação nº 18.993 de 14 de novembro de 2.012.

Av.1 - AFETACÃO: Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula constitui patrimônio do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.190.167/0001-50, sendo a Caixa Econômica Federal - CEF, gestora e administradora do fundo, conforme o artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2.001, constando ainda que o referido imóvel enquadra-se no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV do Governo Federal, com as seguintes restrições: a) Não integra o ativo da CEF; b) Não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; c) Não compõe a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) Não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; e) Não é passível de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; e, f) Não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre o imóvel. Vinhedo, 19 de novembro de 2.012.

"continua no verso"

Página 1091/905

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinadorweb.cfe.org.br/iblocos/37498-102/0012899-02/12999-01/12999-01>

R. 82

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCIELLE ZOLETTI JUNQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2026 às 14:54, sob o número WJIN26700133270. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002954-67.2020.8.26.0659 e código xjYBn5em.

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Gabriela Macari, 315 - Capela, Vinhedo - SP	Quartos: 02	Vagas: 02
Valor: R\$ 250.000,00	Área útil: 47m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.319,14	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capela-bairros-vinhedo-com-garagem-47m2-venda-RS250000-id-2846716698/?source=ranking%2Crp			

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\$ 250.000,00 / 47m² = R\$ 5.319,14m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 5.319,14m²

(cinco mil, trezentos e dezenove reais e quatorze centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 250.000,00

(duzentos e cinquenta 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, 15 de abril de 2026.