

Avaliação Mercadológica

Condomínio Residencial Portal do Horto
Estr. Mun. Teodor Condiev, 1200 - Jardim Marchissolo, Sumaré - SP

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1006666-02.2021.8.26.0604

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 95.641		
Cartório: CRI de Sumaré/SP		
Área privativa: 58,20m² - Área comum: 14,42m² - Área total: 73,315m²		
Endereço: Estr. Mun. Teodor Condiev	Nº: 1200	
Complemento: Apartamento 21 – Bloco 01	Bairro: Jardim Marchissolo	
CEP: 13171-105	Cidade: São Paulo	UF: SP

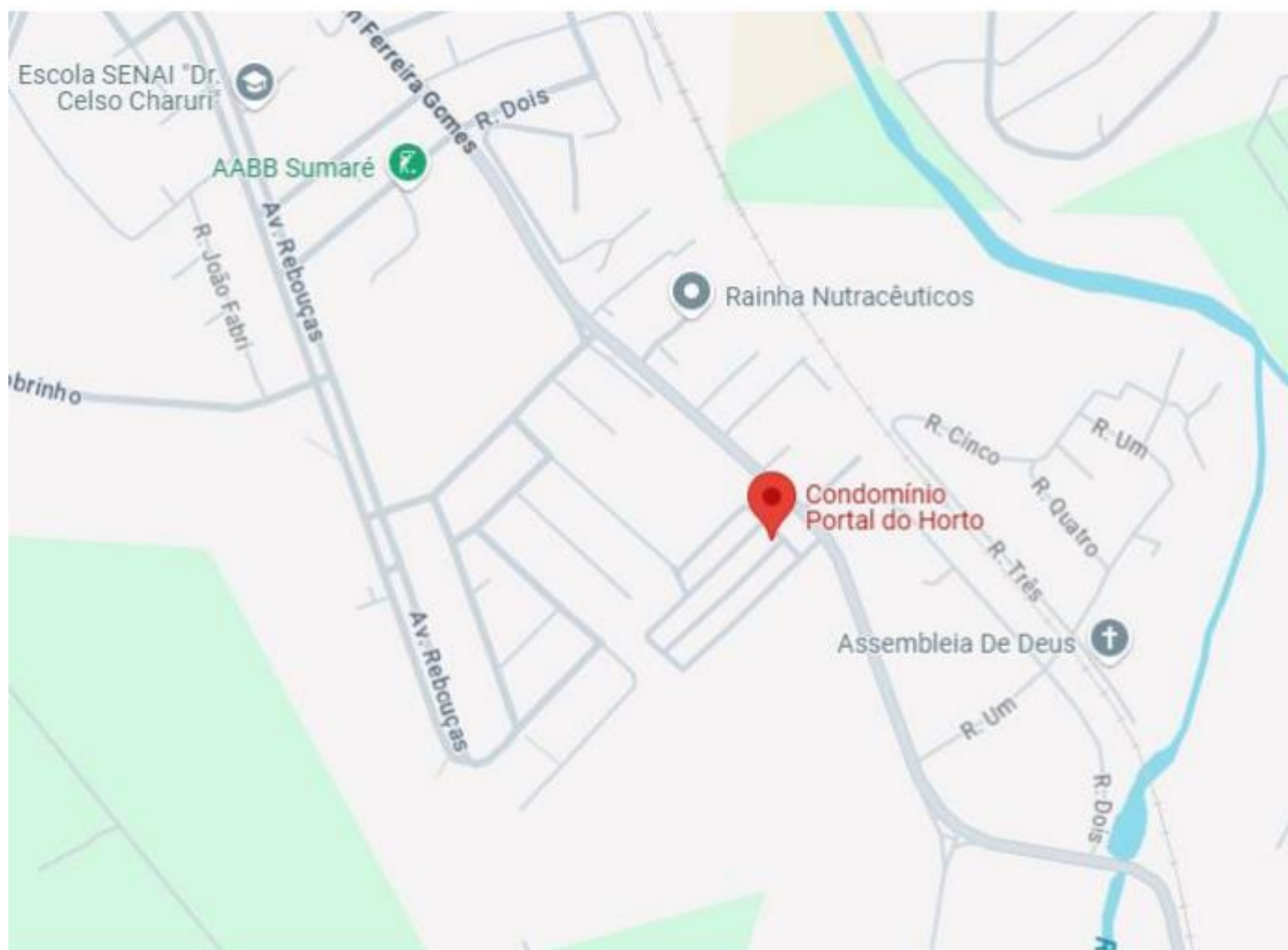
CARACTERÍSTICAS

 Quartos 2	 Suítes N/A	 Banheiros 1	 Vagas 1
---	--	---	---

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



434.546 | 17/11/2020 | 09:59 | 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**Registro de Imóveis
de Sumaré - SP**matrícula
95.641ficha
01

IMÓVEL: Apartamento n.º 21, localizado no segundo andar, bloco 01, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO HORTO", sito Estrada Municipal Teodor Condiev, n.º 1.200, neste Município e Comarca de Sumaré-SP, com as seguintes áreas: área útil de 58,20 m²; área comum de 4,075 m², garagem descoberta de 10,35 m², totalizando 73,315 m²; fração ideal do terreno de 78,6061 m² ou 0,3333%, com o direito a uma vaga de garagem descoberta com o n.º 53. **Contribuinte:** 1.002.0000.486.7. **PROPRIETÁRIA:** SR CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, com endereço na Av. Dr. Moraes Salles, n.º 1.292, cj. 21, Cambuí, Campinas-SP, inscrita no CNPJ n.º 04.736.584/0001-19. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.16 de 07.04.2003 da matrícula 70.272, (livro 3 - Convenção n.º 6674), todas desta Serventia, Sumaré, 21 de agosto de 2003. A Oficial: _____ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0
Av.1-95.641-Sumaré, 21 de agosto de 2003. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta Arresto em favor de **ADÉLIA LUIZA ROMANO FRANÇA**, brasileira, casada, do lar, RG. 3.626.026-5 e CIC. 246.148.898-32, residente e domiciliada na Rua Vinicius de Moraes, n.º 393, Parque Residencial Casarão, Sumaré-SP, (Proc. n.º 1.165/2002 - Apenso ao Proc. 973/2002, da 4.ª Vara Cível desta Comarca), conforme R.6 de 28.08.2002 da matrícula 70.272, desta Serventia. A Oficial: _____ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0
Av.2-95.641-Sumaré, 08 de setembro de 2003. Pelo Ofício n.º 2056/03, de 26.08.2003, assinado pela Exma. Sra. Dra. Margot Chrysostomo Correa, MMA. Juíza de Direito da 4.ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos da ação de Arresto, Proc. n.º 1165/02 Apenso ao Proc. 973/02, movida por **ADÉLIA LUIZA ROMANO FRANÇA** em face de **HENFACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e COOPERATIVA HABITACIONAL ATLANTA**, foi determinado o cancelamento do arresto averbado sob n.º 1 nesta matrícula. A Oficial: _____ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0
R.3-95.641-Sumaré, 13 de setembro de 2004. Pelo instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e hipoteca - carta de crédito individual - FGTS, com utilização do FGTS do (s) comprador (es), com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei n.º 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29.06.1966, Contrato n.º 8.0961.5835943-5, assinado nesta cidade, aos 11 de agosto de 2004, a proprietária **SR CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 04.736.584/0001-19, sito à Rua Thomas Alves, n.º 148, conjunto 06, em Campinas-SP,

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.brRegistradores
Conselho Nacional de Registro

Este documento foi assinado digitalmente por NATÁLIA DE OLIVEIRA AFFONSO GOUVEIA - 17/11/2020 10:02 PROTOCOLO: S201100911600

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9059a830-3427-4515-bd9b-ed9b851066da

AMOSTRA

Tipo:	Endereço: Estr. Mun. Teodor Condiev - Jardim	Quartos: 2	Vagas: 1
Apartamento	Marchissolo, Sumaré - SP		
Valor: R\$ 205.000,00	Área contruída: 58m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.534,48	
Link:	https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/sp/sumare/jardim-marchissolo/apartamento/33331131		

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 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 Processual 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 1 amostras em um raio de metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados 1 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel 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 : R\$ 205.000,00 58 m² = R\$ 3.534,48 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.534,48 m

(três mil quinhentos e trinta e quatro reais e quarenta e oito centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 205.000,00

(duzentos e cinco 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, 01 de agosto de 2025.

Avaliação Mercadológica

Condomínio Residencial Portal do Horto
Estr. Mun. Teodor Condiev, 1200 - Jardim Marchissolo, Sumaré - SP

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1006666-02.2021.8.26.0604

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 95.641		
Cartório: CRI de Sumaré/SP		
Área privativa: 58,20m² - Área comum: 14,42m² - Área total: 73,315m²		
Endereço: Estr. Mun. Teodor Condiev		Nº: 1200
Complemento: Apartamento 21 – Bloco 01		Bairro: Jardim Marchissolo
CEP: 13171-105	Cidade: Sumaré	UF: SP

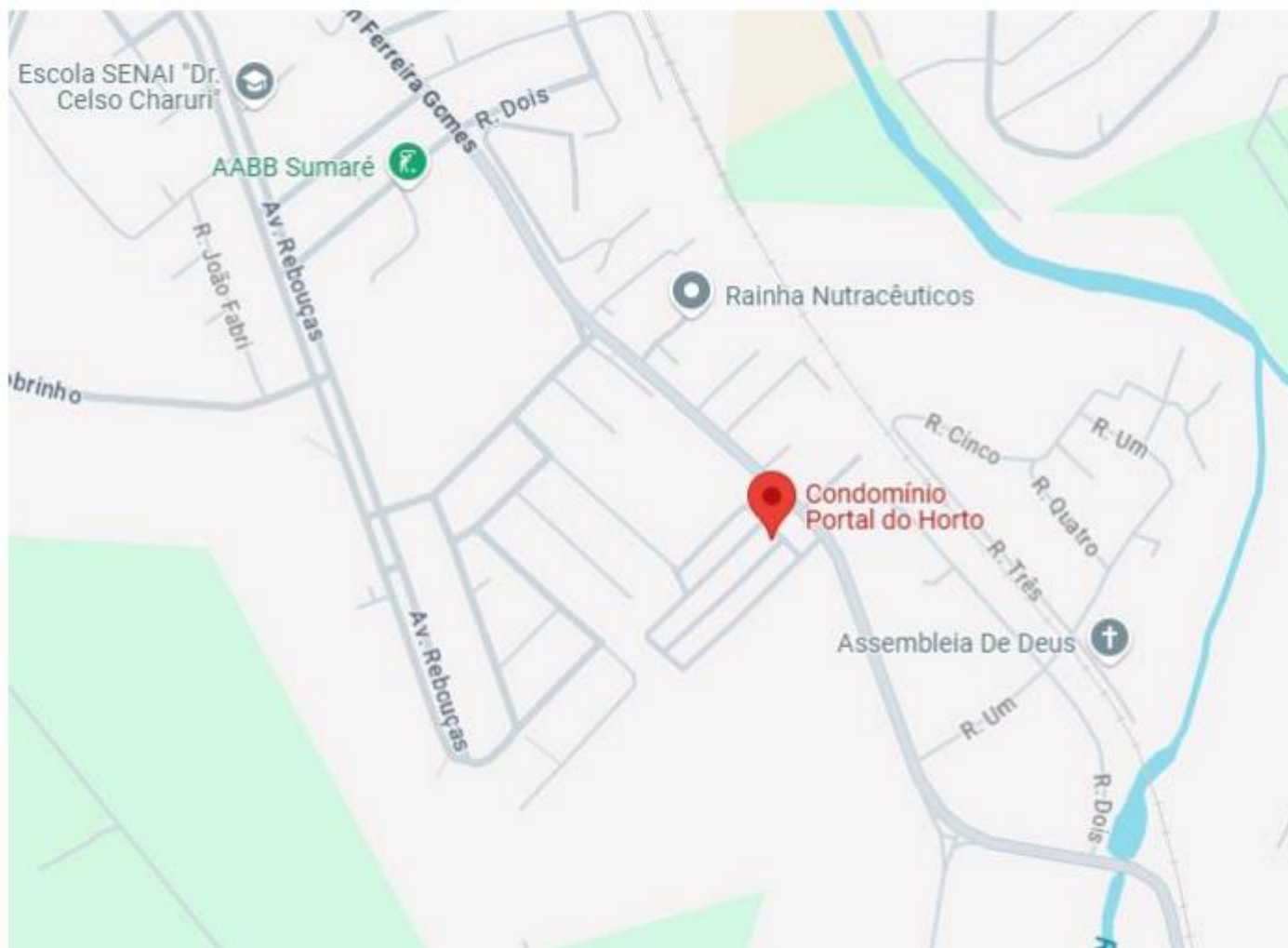
CARACTERÍSTICAS

 Quartos 2	 Suítes N/A	 Banheiros 1	 Vagas 1
--	---	--	--

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



434.546 | 17/11/2020 | 09:59 | 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**Registro de Imóveis
de Sumaré - SP**matrícula
95.641ficha
01

IMÓVEL: Apartamento n.º 21, localizado no segundo andar, bloco 01, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO HORTO", sito Estrada Municipal Teodor Condiev, n.º 1.200, neste Município e Comarca de Sumaré-SP, com as seguintes áreas: área útil de 58,20 m²; área comum de 4,075 m², garagem descoberta de 10,35 m², totalizando 73,315 m²; fração ideal do terreno de 78,6061 m² ou 0,3333%, com o direito a uma vaga de garagem descoberta com o n.º 53. **Contribuinte:** 1.002.0000.486.7. **PROPRIETÁRIA:** SR CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, com endereço na Av. Dr. Moraes Salles, n.º 1.292, cj. 21, Cambuí, Campinas-SP, inscrita no CNPJ n.º 04.736.584/0001-19. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.16 de 07.04.2003 da matrícula 70.272, (livro 3 - Convenção n.º 6674), todas desta Serventia, Sumaré, 21 de agosto de 2003. A Oficial: _____ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0
Av.1-95.641-Sumaré, 21 de agosto de 2003. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta Arresto em favor de **ADÉLIA LUIZA ROMANO FRANÇA**, brasileira, casada, do lar, RG. 3.626.026-5º e CIC. 246.148.898-32, residente e domiciliada na Rua Vinicius de Moraes, n.º 393, Parque Residencial Casarão, Sumaré-SP, (Proc. n.º 1.165/2002 - Apenso ao Proc. 973/2002, da 4ª. Vara Cível desta Comarca), conforme R.6 de 28.08.2002 da matrícula 70.272, desta Serventia. A Oficial: _____ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0
Av.2-95.641-Sumaré, 08 de setembro de 2003. Pelo Ofício n.º 2056/03, de 26.08.2003, assinado pela Exma. Sra. Dra. Margot Chrysostomo Correa, MMA. Juíza de Direito da 4ª. Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos da ação de Arresto, Proc. n.º 1165/02 Apenso ao Proc. 973/02, movida por **ADÉLIA LUIZA ROMANO FRANÇA** em face de **HENFACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e COOPERATIVA HABITACIONAL ATLANTA**, foi determinado o cancelamento do arresto averbado sob n.º 1 nesta matrícula. A Oficial: _____ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0
R.3-95.641-Sumaré, 13 de setembro de 2004. Pelo instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e hipoteca - carta de crédito individual - FGTS, com utilização do FGTS do (s) comprador (es), com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei n.º 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29.06.1966, Contrato n.º 8.0961.5835943-5, assinado nesta cidade, aos 11 de agosto de 2004, a proprietária **SR CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 04.736.584/0001-19, sito à Rua Thomas Alves, n.º 148, conjunto 06, em Campinas-SP,

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.brRegistradores
Conselho Registradores de Imóveis

Este documento foi assinado digitalmente por NATÁLIA DE OLIVEIRA AFFONSO GOUVEIA - 17/11/2020 10:02 PROTOCOLO: S201100911600

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9059a830-3427-4515-bd9b-ed9b851066da

AMOSTRA

Tipo:	Endereço: Estr. Mun. Teodor Condiev - Jardim	Quartos: 2	Vagas: 1
Apartamento	Marchissolo, Sumaré - SP		
Valor: R\$	Área contruída: 58m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.224,14	
245.000,00			
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-playground-jardimmarchissolo-sumare-sp-58m2-id-2777023154/			

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira
CRECISP: 124.107

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 Processual 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 1 amostras em um raio de metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados 1 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel 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 : R\$ 245.000,00 58m² = R\$ 4.224,14 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.224,14 m²

(quatro mil, duzentos e vinte e quatro reais e quatorze centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 245.000,00

(duzentos e quarenta e cinco reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira

CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO



São Paulo, 01 de agosto de 2025.

Avaliação Mercadológica

Condomínio Residencial Portal do Horto
Estr. Mun. Teodor Condiev, 1200 - Jardim Marchissolo, Sumaré - SP

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1006666-02.2021.8.26.0604

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 95.641		
Cartório: CRI de Sumaré/SP		
Área privativa: 58,20m² - Área comum: 14,42m² - Área total: 73,315m²		
Endereço: Estr. Mun. Teodor Condiev	Nº: 1200	
Complemento: Apartamento 21 – Bloco 01	Bairro: Jardim Marchissolo	
CEP: 13171-105	Cidade: Sumaré	UF: SP

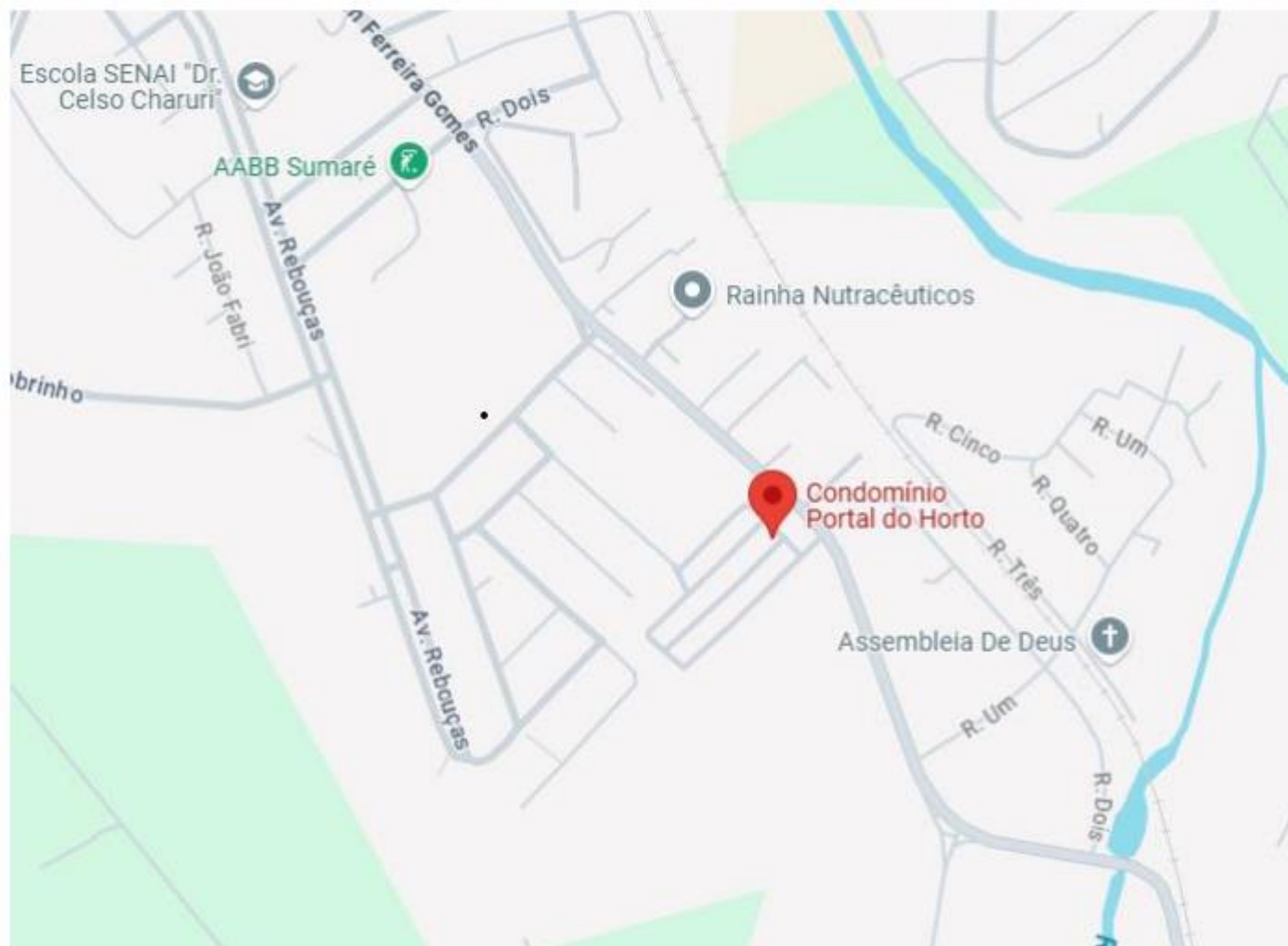
CARACTERÍSTICAS

 Quartos 2	 Suítes N/A	 Banheiros 1	 Vagas 1
--	---	--	--

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



434.546 | 17/11/2020 | 09:59 | 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**Registro de Imóveis**
de Sumaré - SPmatrícula
95.641ficha
01

IMÓVEL: Apartamento n.º 21, localizado no segundo andar, bloco 01, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO HORTO", sito Estrada Municipal Teodor Condiev, n.º 1.200, neste Município e Comarca de Sumaré-SP, com as seguintes áreas: área útil de 58,20 m²; área comum de 4,075 m², garagem descoberta de 10,35 m², totalizando 73,315 m²; fração ideal do terreno de 78,6061 m² ou 0,3333%, com o direito a uma vaga de garagem descoberta com o n.º 53. **Contribuinte:** 1.002.0000.486.7. **PROPRIETÁRIA:** SR CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, com endereço na Av. Dr. Moraes Salles, n.º 1.292, cj. 21, Cambui, Campinas-SP, inscrita no CNPJ n.º 04.736.584/0001-19. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.16 de 07.04.2003 da matrícula 70.272, (livro 3 - Convenção n.º 6674), todas desta Serventia, Sumaré, 21 de agosto de 2003. A Oficial: _____ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

Av.1-95.641-Sumaré, 21 de agosto de 2003. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta Arresto em favor de **ADÉLIA LUIZA ROMANO FRANÇA**, brasileira, casada, do lar, RG. 3.626.026-5 e CIC. 246.148.898-32, residente e domiciliada na Rua Vinícius de Moraes, n.º 393, Parque Residencial Casarão, Sumaré-SP, (Proc. n.º 1.165/2002 - Apenso ao Proc. 973/2002, da 4.ª Vara Cível desta Comarca), conforme R.6 de 28.08.2002 da matrícula 70.272, desta Serventia. A Oficial: _____ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

Av.2-95.641-Sumaré, 08 de setembro de 2003. Pelo Ofício n.º 2056/03, de 26.08.2003, assinado pela Exma. Sra. Dra. Margot Chrysostomo Correa, MMa. Juíza de Direito da 4.ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos da ação de Arresto, Proc. n.º 1165/02 Apenso ao Proc. 973/02, movida por **ADÉLIA LUIZA ROMANO FRANÇA** em face de **HENFACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** e **COOPERATIVA HABITACIONAL ATLANTA**, foi determinado o cancelamento do arresto averbado sob n.º 1 nesta matrícula. A Oficial: _____ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

R.3-95.641-Sumaré, 13 de setembro de 2004. Pelo instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e hipoteca - carta de crédito individual - FGTS, com utilização do FGTS do (s) comprador (es), com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei n.º 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29.06.1966, Contrato n.º 8.0961.5835943-5, assinado nesta cidade, aos 11 de agosto de 2004, a proprietária **SR CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 04.736.584/0001-19, sito à Rua Thomas Alves, n.º 148, conjunto 06, em Campinas-SP,

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.brRegistradores
Centro Registradores de Imóveis

Este documento foi assinado digitalmente por NATÁLIA DE OLIVEIRA AFONSO GONÇALVES - 17/11/2020 10:02 PROTOCOLO: S201100911600

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9059a830-3427-4515-bd9b-e09b851066da

AMOSTRA

Tipo:	Endereço: Estr. Mun. Teodor Condiev - Jardim	Quartos: 2	Vagas: 1
Apartamento	Marchissolo, Sumaré - SP		
Valor: R\$ 200.000,00	Área contruída: 58m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.448,28	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-marchissolo-bairros-sumarecom-garagem-58m2-venda-RS200000-id-2659478796/?source=ranking%2Crp			

Responsável técnico: Rodrigo Serelis Alvares
CRECISP: 243.497

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 Processual 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 1 amostras em um raio de metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados 1 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel 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 : R\$ 200.000,00 58m² = R\$ 3.448,28 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.448,28 m²

(três mil quatrocentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 200.000,00

(duzentos e vinte mil)

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

São Paulo, 01 de agosto de 2025