CORRETOR IMOBILIÁRIO
LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

Avaliação Mercadológica

PESQUISA DE MERCADO

05/10/2025

RUA SÃO ROQUE, Nº 46 - SALA 01 - CENTRO - BOITUVA/SP - CEP:18550-075
CONTATO: (15) 98157-9292
GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM / WWW.GUSTAVOJUREMA.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código cUuEYMY4.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDIDUM

MATRÍCULA: 170.147

AV. CABO PEDRO HOFFMAN, 320 - RES. REAL PARK SUMARÉ, SUMARÉ - SP, 13178-574

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARÉ - SP



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código cUuEYMY4.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDIDUM

DESCRIÇÃO

IMÓVEL: Apartamento n° 31, "em construção", localizado no 3º andar do Bloco n° 09, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDIDUM", sito na Avenida Cabo Pedro Hoffmann, s/n°, no Distrito de Nova Veneza, deste Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo sala de estar / jantar, 02 (dois) dormitórios, hall, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área privativa de 44,300m', área comum de 46,301m' (coberta de 8,083m? + descoberta de 38,218m'), incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 90,601m?, correspondendo à fração ideal de 0,004621 do terreno.



fls. 452

Protocolo Certidão: 661.953 28/08/2025| 10:14:53 | 01
CNM: 121103.2.0170147-2
487.205

Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 170.147 | ficha 01

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

IMÓVEL: Apartamento nº 31, *"em construção"*, localizado no 3º andar do **Bloco nº 09**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDIDUM"**, sito na Avenida Cabo Pedro Hoffmann, s/nº, no Distrito de Nova Veneza, deste Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo sala de estar / jantar, 02 (dois) dormitórios, hall, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área privativa de 44,300m², área comum de 46,301m² (coberta de 8,083m² + descoberta de 38,218m²), incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 90,601m², correspondendo à fração ideal de 0,004621 do terreno. **PROPRIETÁRIA: INPAR PROJETO 86 SPE LTDA,** com sede na Rua Olimpíadas, nº 205, 2º andar, conjunto 23-Z1, Vila Olímpia, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ nº 09.113.847/0001-57. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.5 de 08.04.2008, da matrícula 99.045; R.6 de 03.03.2008 da matrícula 7873; R.1 de 11.02.2008 da matrícula 110.065; matrícula 111.348, de 22.08.2008; matrícula nº 111.634, de 1º.10.2008; matrícula 116.046 de 06.11.2009; matrícula 120.938, de 21.10.2010; matrícula nº 120.943 de 21 de outubro de 2010; e INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA objeto do R.2 da matrícula nº 120.943 de 15 de junho de 2011, todas desta Serventia. Sumaré, 09 de junho de 2015. O Escrevente Autorizado (André Luiz Saraceni).-

Matrícula matriz 120943 Bloco: 09

CORRETOR IMOBILIÁRIO

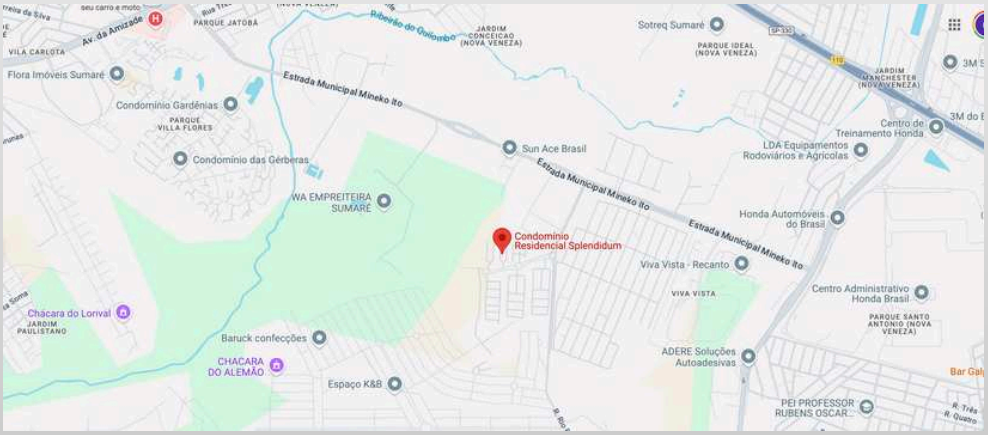
LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código cUuEYMY4.

MAPA DE REGIÃO

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

MAPA RELEVO



MAPA SATÉLITE



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código cUuEYMY4.

INFRAESTRUTURA LOCAL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

- SUN ACE BRASIL



- HONDA AUTOMÓVEIS DO BRASIL



- ADERE SOLUÇÕES AUTOADESIVAS



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código cUuEYMY4.

AVALIAÇÃO UTILIZADA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

Para realizar uma análise criteriosa e detalhada, considerando a penhora do imóvel nos autos do processo, foi realizada uma avaliação mercadológica. Essa avaliação identificou imóveis similares na mesma região, com o objetivo de identificar o potencial de venda do bem que será leiloado.

Todas as informações apresentadas foram baseadas na propriedade localizada na Av. Cabo Pedro Hoffman, 320 - Res. Real Park Sumaré, Sumaré - SP, 13178-574.

A avaliação considerou diversos critérios essenciais, como a localização, priorizando a proximidade de serviços, transporte público, escolas, padarias, farmácias e outros estabelecimentos essenciais. Além disso, levou-se em conta o tamanho do imóvel, incluindo a área construída e o terreno, fator fundamental na análise. Foi considerada também a idade do empreendimento, a infraestrutura local, avaliando a qualidade dos serviços públicos, redes de água e energia, bem como as perspectivas de valorização futura da região, oferecendo uma visão abrangente sobre o potencial de valorização imobiliária no local.

CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código cUuEYMY4.

AMOSTRA DE MERCADO

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

1.HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-2-QUARTOS-RESIDENCIAL-REAL-PARQUE-SUMARE-BAIRROS-SUMARE-COM-GARAGEM-44M2-VENDA-RS175000-ID-2827348834/?SOURCE=RANKING%2CRP



2.HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-2-QUARTOS-RESIDENCIAL-REAL-PARQUE-SUMARE-BAIRROS-SUMARE-COM-GARAGEM-42M2-VENDA-RS185000-ID-2629846582/?SOURCE=RANKING%2CRP



3.HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-2-QUARTOS-RESIDENCIAL-REAL-PARQUE-SUMARE-BAIRROS-SUMARE-COM-GARAGEM-45M2-VENDA-RS210000-ID-2757687517/?SOURCE=RANKING%2CRP



4.HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-2-QUARTOS-RESIDENCIAL-REAL-PARQUE-SUMARE-BAIRROS-SUMARE-COM-GARAGEM-44M2-VENDA-RS212000-ID-2725784809/?SOURCE=RANKING%2CRP



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código cUuEYMY4.

AVALIAÇÃO DE MERCADO

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

MÉDIA DE VALOR POR METRO QUADRADO

ENDEREÇO:

AV. CABO PEDRO HOFFMAN, 320 - RES. REAL PARK SUMARÉ, SUMARÉ - SP, 13178-574

ENDEREÇO DO TERRENO	METRAGEM	VALOR	VALOR DO M2
Avenida Cabo Pedro Hoffman, 320 - Residencial Real Parque Sumaré, Sumaré - SP	44	R$ 175.000,00	R$ 3.977
Residencial Real Parque Sumaré, Sumaré - SP	42	R$ 185.000,00	R$ 4.405
Avenida Cabo Pedro Hoffman, 320 - Residencial Real Parque Sumaré, Sumaré - SP	45	R$ 210.000,00	R$ 4.667
Avenida Cabo Pedro Hoffman, 320 - Residencial Real Parque Sumaré, Sumaré - SP	44	R$ 212.000,00	R$ 4.818
		MEDIA TOTAL DO M2	R$ 4.467

METRAGEM DO IMÓVEL: 44,300M2
X
MÉDIA DE VALOR DO METRO QUADRADO: R$4.467

Buscando, de forma efetiva, a conclusão da avaliação mercadológica do imóvel, o qual não teve vistoria interna realizada, a avaliação foi baseada em anúncios com características próximas e integrando todos os atributos da região. Considero as variações do mercado e, aplicando critérios consistentes, apresento a conclusão no mês de outubro, que o valor de mercado do imóvel é de:

R$ 197.888,10

(CENTO E NOVENTA E SETE MIL E OITOCENTOS E OITENTA E OITO REAIS E DEZ CENTAVOS)

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA
CORRETOR IMOBILIÁRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código cUuEYMY4.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDIDUM

- **Processo número 1010029-36.2017.8.26.0604**
- **Matricula número: 170.147**
- **Av. Cabo Pedro Hoffman, 320 - Res. Real Park Sumaré, Sumaré - SP**
- **Registro de Imóveis de Sumaré - São Paulo**

CARACTERISTICAS DO IMÓVEL:

Apartamento nº 31, "em construção", localizado no 3º andar do Bloco nº 09, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDIDUM", sito a Avenida Cabo Pedro Hoffmann, s/nº, no Distrito de Nova Veneza, deste Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo sala de estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, hall, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área privativa de 44,300m², área comum de 46,301m² (coberta de 8,083m² + descoberta de 38,218m²), incluindo o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 90,601m², correspondendo à fração ideal de 0,004621 do terreno.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código oPwi23Ka.

LOCALIZAÇÃO: https://shre.ink/STes





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código oPwi23Ka.

Matricula:

Valide aqui
este documento

Protocolo Certidão: 661.953 28/08/2025| 10:14:53 | 01
CNM: 121103.2.0170147-28
487.205

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 170.147 | ficha 01

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

IMÓVEL: Apartamento nº 31, *"em construção"*, localizado no 3º andar do **Bloco nº 09**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDIDUM"**, sito na Avenida Cabo Pedro Hoffmann, s/nº, no Distrito de Nova Veneza, deste Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo sala de estar / jantar, 02 (dois) dormitórios, hall, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área privativa de 44,300m², área comum de 46,301m² (coberta de 8,083m² + descoberta de 38,218m²), incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 90,601m², correspondendo à fração ideal de 0,004621 do terreno. **PROPRIETÁRIA: INPAR PROJETO 86 SPE LTDA**, com sede na Rua Olimpíadas, nº 205, 2º andar, conjunto 23-Z1, Vila Olímpia, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ nº 09.113.847/0001-57. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.5 de 08.04.2008, da matrícula 99.045; R.6 de 03.03.2008 da matrícula 7873; R.1 de 11.02.2008 da matrícula 110.065; matrícula 111.348, de 22.08.2008; matrícula nº 111.634, de 1º.10.2008; matrícula 116.046 de 06.11.2009; matrícula 120.938, de 21.10.2010; matrícula nº 120.943 de 21 de outubro de 2010; e INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA objeto do R.2 da matrícula nº 120.943 de 15 de junho de 2011, todas desta Serventia. Sumaré, 09 de junho de 2015. O Escrevente Autorizado _____ (André Luiz Saraceni).-
.*.*.

Matrícula matriz 120943

loco: 09

ador-web.onr.org.br/docs/S5UDC-Y5YFR-KQFHF-ZDHPQ

Considerações:

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº **1010029-36.2017.8.26.0604** realizamos uma pesquisa de mercado, para fins de avaliação, utilizando como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos apresentados no processo onde o imóvel se situa.

O imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública da rua; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será praceado.

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 as 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código oPwi23Ka.

AMOSTRA - PESQUISA DE MERCADO

- https://amorelares.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-residencial-real-parque-sumare-em-sumare-sp/355
- https://explorer.loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-cabo-pedro-hoffman-residencial-real-parque-sumare-sumare-2-quartos-44m2/0r007jdz?tipoTransacao=venda
- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-residencial-real-parque-sumare-3005860202.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=2
- https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-real-parque-sumare-bairros-sumare-com-garagem-42m2-venda-RS185000-id-2629846582/?source=ranking%2Crp

1.









	valor	m²	Vm²
CONDOMÍNIO SPLENDIDUM - Real Park - Sumaré	**R$ 175.000**	**44**	**R$ 3.977,27**
Residencial Real Park Sumaré	**R$ 212.000**	**44**	**R$ 4.818,18**
Residencial Real Parque Sumaré, Sumaré, SP	**R$ 224.000**	**42**	**R$ 5.333,33**
Residencial Real Parque Sumaré, Sumaré - SP	**R$ 185.000**	**42**	**R$ 4.404,76**
Valor médio do m²			**R$ 4.633,39**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código oPwi23Ka.

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado do imóvel de **44,300 m², ** tem em média o valor de **R$ 205.259,17 (Duzentos e cinco mil, duzentos e cinquenta e nove reais e dezessete centavos)** para o mês de outubro de 2025.

São Paulo, 03 de outubro de 2025.

André Ventura / FV Leilões
Creci 177.801

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código oPwi23Ka.

MARCIO SAAD
CORRETOR Nº 227933-F

CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
Email: marciosaad@creci.org.br
Contato: 11-982866902

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "SPLENDIDUM"

Matricula número: 170.147

Av. Cabo Pedro Hoffman, 320 - Res. Real Park Sumaré, Sumaré - SP

Registro de Imóveis de Sumaré - São Paulo

I N T R O D U Ç Ã O
Processo número 1010029-36.2017.8.26.0604, onde figuram como autor Condomínio Residencial Splendidum.

O B J E T I V O
Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta cidade e Comarca de Sumaré - São Paulo - SP, descrito na matrícula número 170. 147.

IMÓVEL:

Apartamento nº 31, "em construção", localizado no 3º andar do Bloco nº 09, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDIDUM", sito na Avenida Cabo Pedro Hoffmann, s/nº, no Distrito de Nova Veneza, deste Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo sala de estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, hall, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área privativa de 44,300m², área comum de 46,301m² (coberta de 8,083m² + descoberta de 38,218m²), incluindo o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 90,601m², correspondendo à fração ideal de 0,004621 do terreno.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:56 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código DDPy6luP.

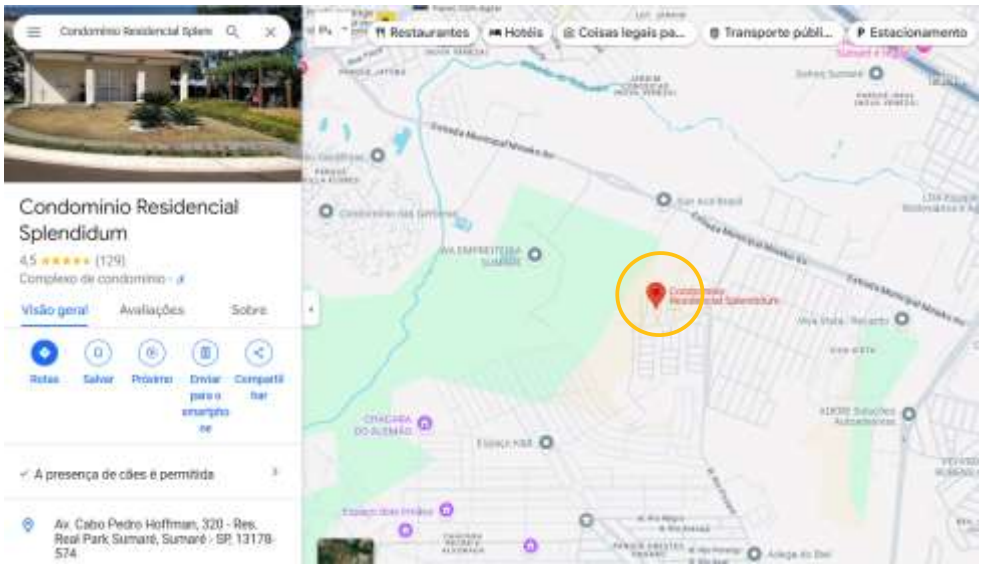
MARCIO SAAD
CORRETOR Nº 227933-F

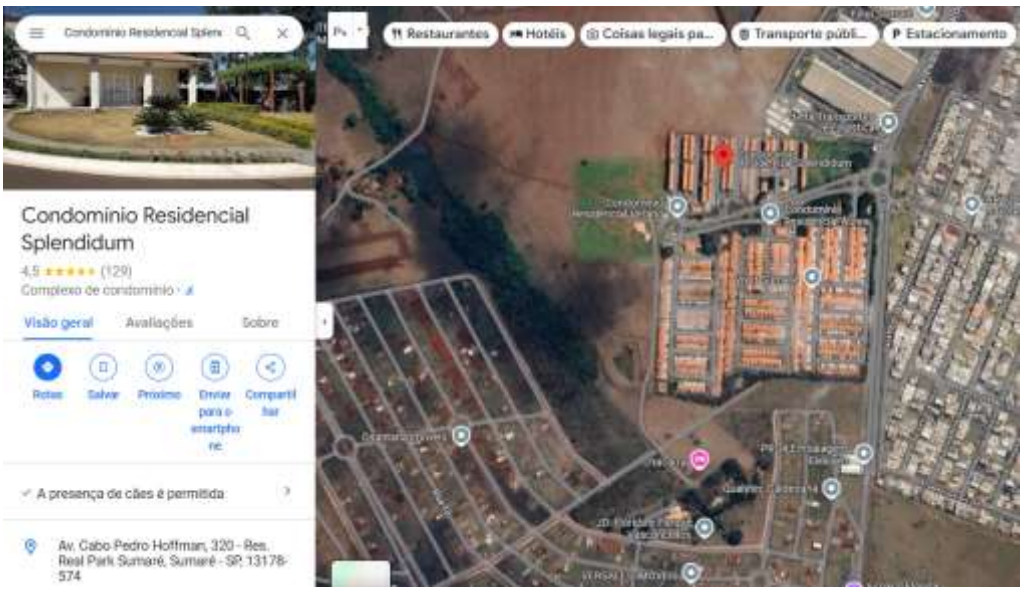
CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
Email: marciosaad@creci.org.br
Contato: 11-982866902





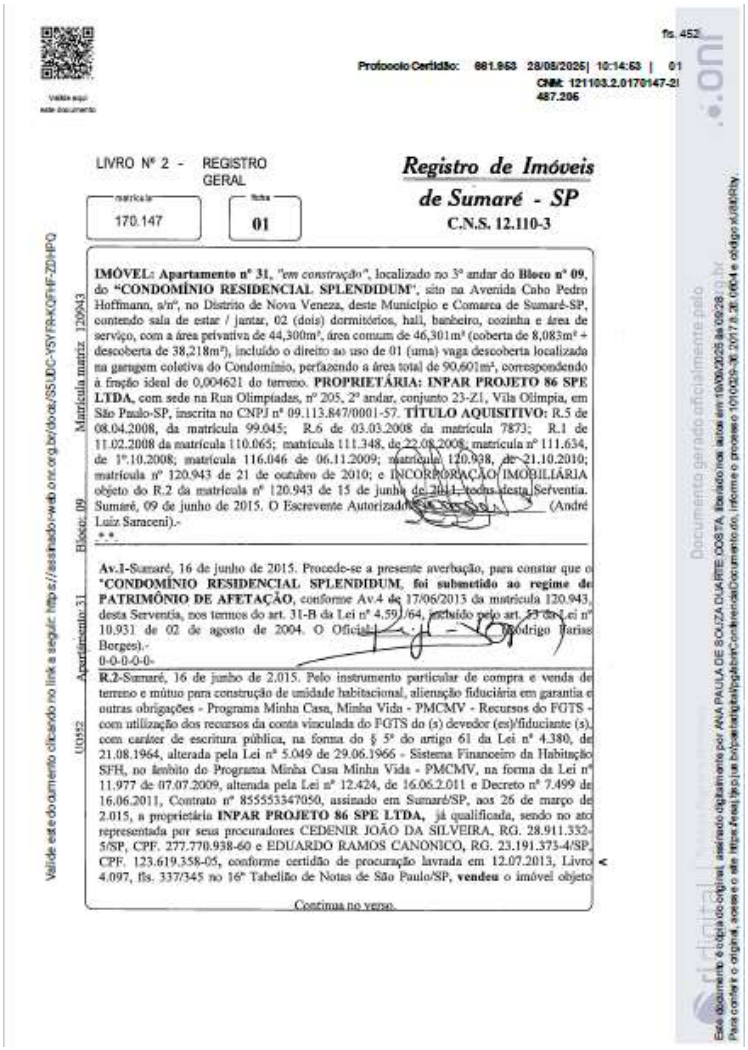
LOCALIZAÇÃO - GOOGLE MAPS





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código DDPy6luP.

MATRICULA:



fls. 452

Protocolo Certidão: 881.863 28/08/2025| 10:14:53 | 01
CNM: 121103.2.0170147-21
487.206

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 170.147 | ficha 01

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

IMÓVEL: Apartamento nº 31, *"em construção"*, localizado no 3º andar do **Bloco nº 09**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDIDUM"**, sito na Avenida Cabo Pedro Hoffmann, s/nº, no Distrito de Nova Veneza, deste Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo sala de estar / jantar, 02 (dois) dormitórios, hall, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área privativa de 44,300m², área comum de 46,301m² (coberta de 8,083m² + descoberta de 38,218m²), incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 90,601m², correspondendo à fração ideal de 0,004621 do terreno. **PROPRIETÁRIA: INPAR PROJETO 86 SPE LTDA**, com sede na Rua Olimpíadas, nº 205, 2º andar, conjunto 23-Z1, Vila Olímpia, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ nº 09.113.847/0001-57. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.5 de 08.04.2008, da matrícula 99.045; R.6 de 03.03.2008 da matrícula 7873; R.1 de 11.02.2008 da matrícula 110.065; matrícula 111.348, de 22.08.2008; matrícula nº 111.634, de 1º.10.2008; matrícula 116.046 de 06.11.2009; matrícula 120.938, de 21.10.2010; matrícula nº 120.943 de 21 de outubro de 2010; e INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA objeto do R.2 da matrícula nº 120.943 de 15 de junho de 2011, todos desta Serventia. Sumaré, 09 de junho de 2015. O Escrevente Autorizado (André Luiz Saraceni).-

* *

Av.1-Sumaré, 16 de junho de 2015. Procede-se a presente averbação, para constar que o **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDIDUM, foi submetido ao regime de PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, conforme Av.4 de 17/06/2013 da matrícula 120.943, desta Serventia, nos termos do art. 31-B da Lei nº 4.591/64, incluído pelo art. 53 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004. O Oficial (Rodrigo Farias Borges).-

0-0-0-0-0-

R.2-Sumaré, 16 de junho de 2.015. Pelo instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do (s) devedor (es)/fiduciante (s), com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29.06.1966 - Sistema Financeiro da Habitação SFH, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei nº 11.977 de 07.07.2009, alterada pela Lei nº 12.424, de 16.06.2.011 e Decreto nº 7.499 de 16.06.2011, Contrato nº 855553347050, assinado em Sumaré/SP, aos 26 de março de 2.015, a proprietária **INPAR PROJETO 86 SPE LTDA,** já qualificada, sendo no ato representada por seus procuradores CEDENIR JOÃO DA SILVEIRA, RG. 28.911.332-5/SP, CPF. 277.770.938-60 e EDUARDO RAMOS CANONICO, RG. 23.191.373-4/SP, CPF. 123.619.358-05, conforme certidão de procuração lavrada em 12.07.2013, Livro 4.097, fls. 337/345 no 16º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, **vendeu** o imóvel objeto

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinado.web.ons.org.br/doc/SSUDC-YSYFR-KQFHF-ZDHPQ

Matrícula matriz: 120943 | Bloco: 09 | Apartamento: 31 | UUID: 0

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis de Sumaré - SP via ri.digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA DE SOUZA DUARTE COSTA, liberado nos autos em 19/06/2025 às 09:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código DDPy6luP.

METODO UTILIZADO:

A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item
8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Essesimóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar o imóvel em questão. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor doimóvel em avaliação.

Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisado valor do imóvel em questão.

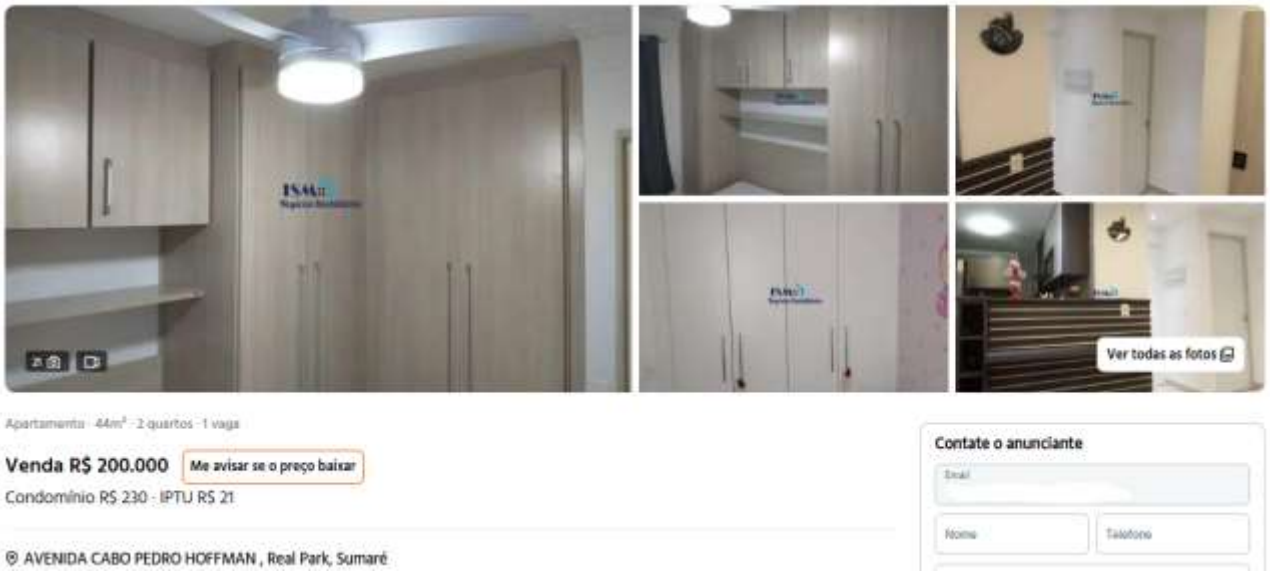
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código DDPy6luP.

MARCIO SAAD
CORRETOR Nº 227933-F

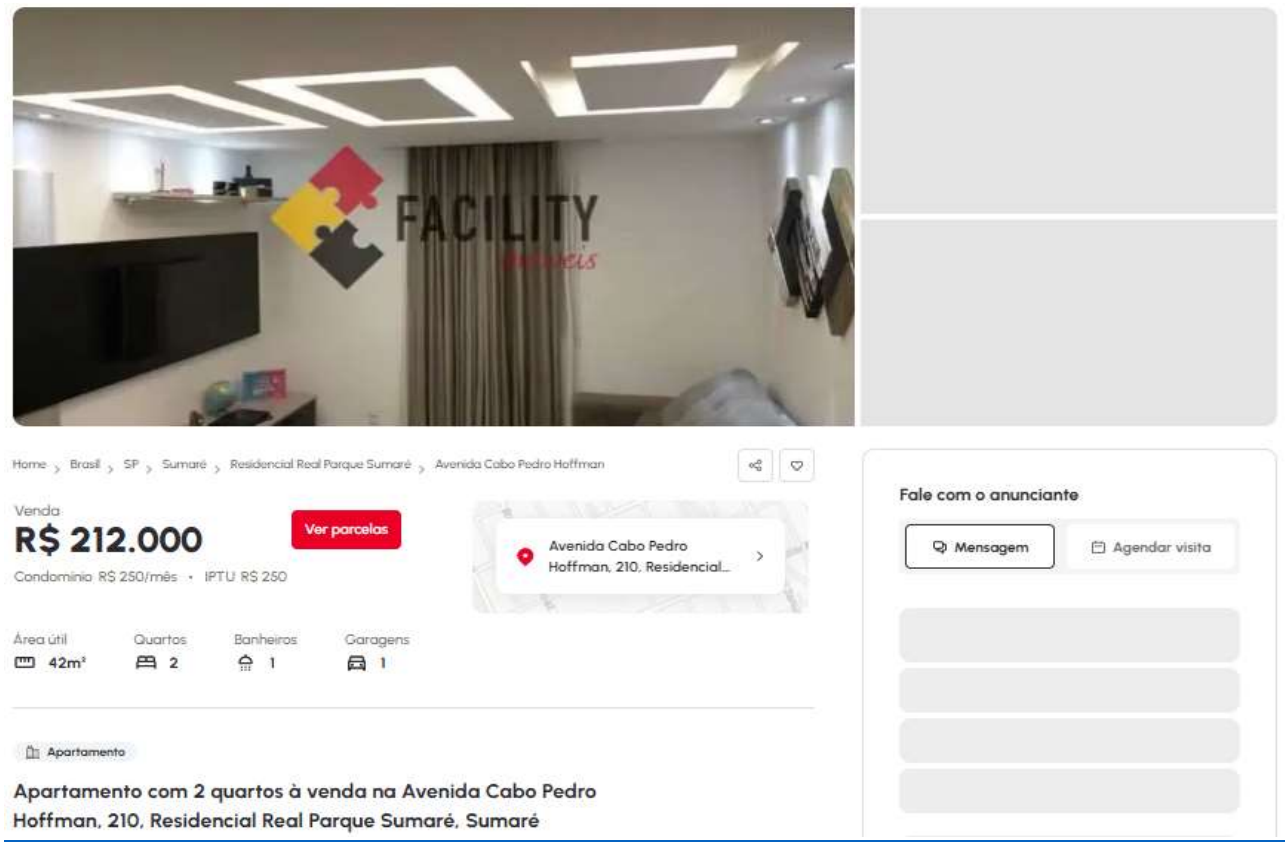
CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
Email: marciosaad@creci.org.br
Contato: 11-982866902

COMPARATIVOS COM 04 IMOVEIS DA REGIÃO

- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-2-quartos-a-venda-no-condominio-3018251670.html?n_src=Listado&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=1

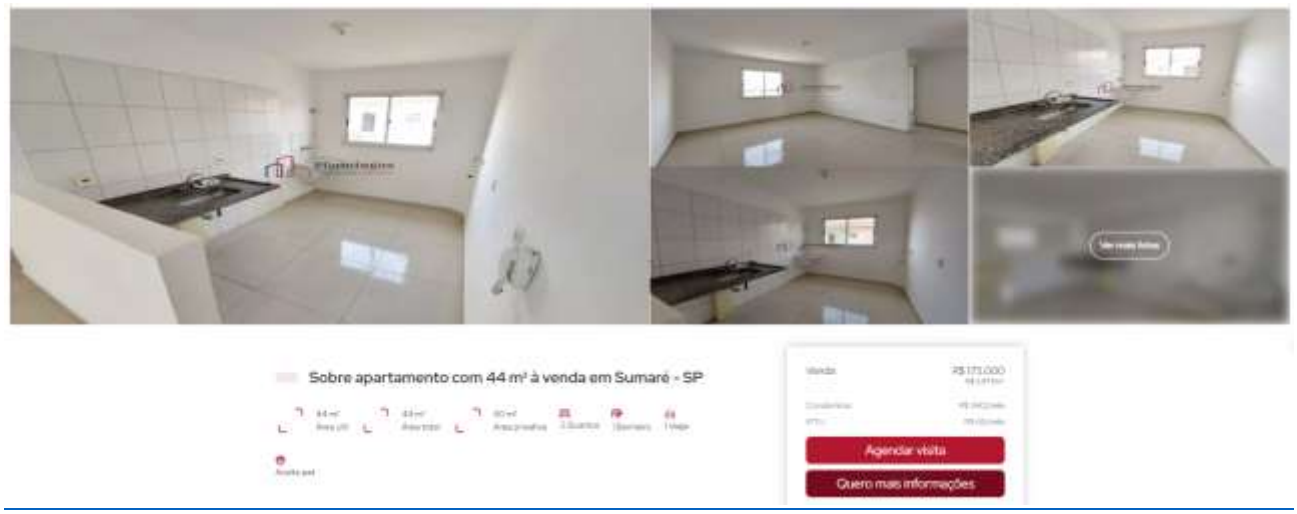


- https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sumare-residencial-real-parque-sumare-RS212000/id-20068746/

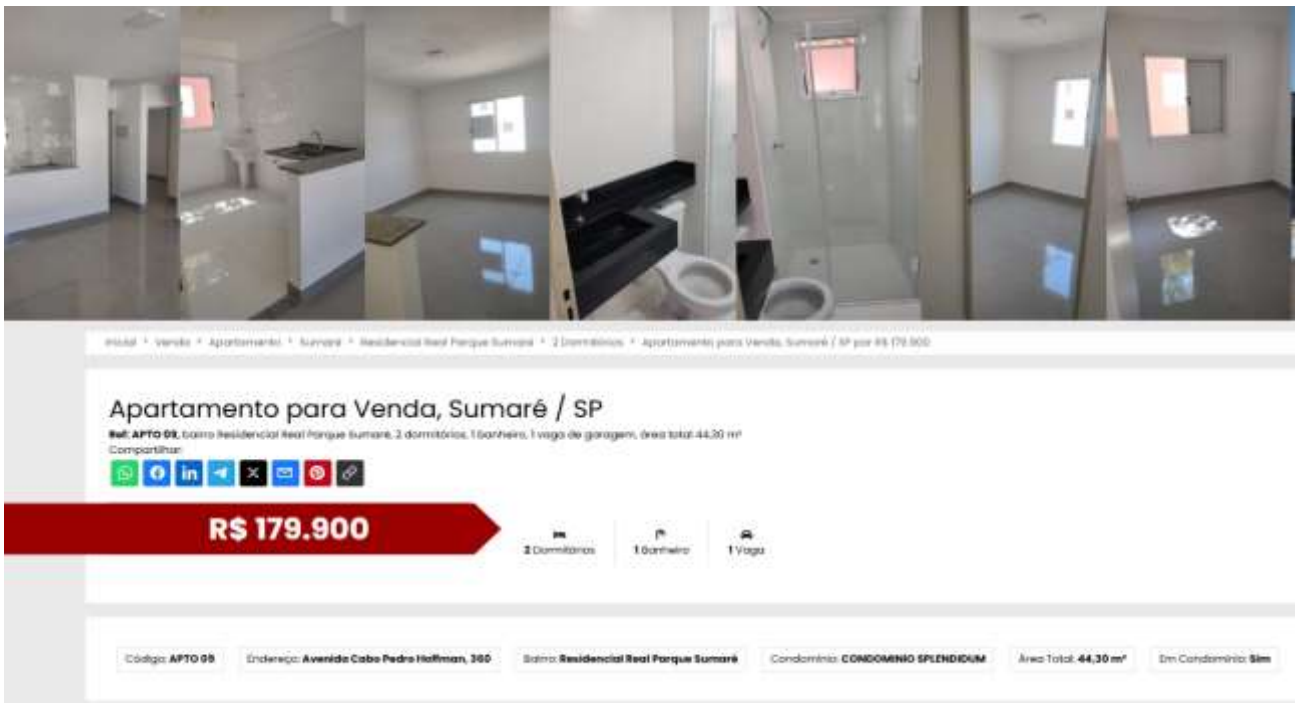


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código DDPy6luP.

- https://www.pdimoveis.com.br/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-44-m/AP0285-PDON



- https://www.vipeimoveis.com.br/imovel/1987263/apartamento-venda-sumare-sp-residencial-real-parque-sumare



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código DDPy6luP.

MARCIO SAAD
CORRETOR Nº 227933-F

CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
Email: marciosaad@creci.org.br
Contato: 11-982866902

Aplicação da média de valores obtido por m² 44,3m² X R$ 3.747,06

	valor	*m²*	*Vm²*
AVENIDA CABO PEDRO HOFFMAN, Real Park, Sumaré	***R$ 200.000***	***44***	***R$ 4.545,45***
Avenida Cabo Pedro Hoffman, 210, Residencial Real Parque Sumaré, Sumaré	***R$ 212.000***	***42***	***R$ 5.047,62***
CONDOMÍNIO SPLENDIDUM - Real Park - Sumaré	***R$ 175.000***	***44***	***R$ 3.977,27***
CONDOMÍNIO SPLENDIDUM - SUMARÉ	***R$ 179.900***	***44,3***	***R$ 4.060,95***
Valor médio de 44,30m²			***R$ 4.407,82***

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e, baseando-se no valor de mercado, tem em média o valor de **R$ 195.266,42 (Cento e noventa e cinco mil, duzentos e sessenta reais e quarenta e dois centavos).**

Essa avaliação reflete não apenas o valor intrínseco do imóvel, mas também sua posição relativa emrelação ao mercado atual, proporcionando uma estimativa justa e fundamentada.

São Paulo, 03 de Outubro de 2025.

Marcio Saad/SP - Corretor
Cerci: 227933-F SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2025 às 16:58 , sob o número WSMR25701381897
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010029-36.2017.8.26.0604 e código DDPy6luP.