

Jardim dos Altos de Ipanema
Rua 02, nº 490, apto 01, bloco 08 - Condomínio Residencial Atobá
Jardim Caguassu, Sorocaba/SP.

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1034233-09.2024.8.26.0602

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 200.221		
Cartório: 1º CRI de Sorocaba/SP		
Área privativa: 49,96m² - Área comum: 7,23m² - Área total: 57,19m²		
Endereço: Rua 02	Nº: 490	
Complemento: apto 01, bloco 08	Bairro: Jardim Caguassu	
CEP:	Cidade: Sorocaba	UF: SP

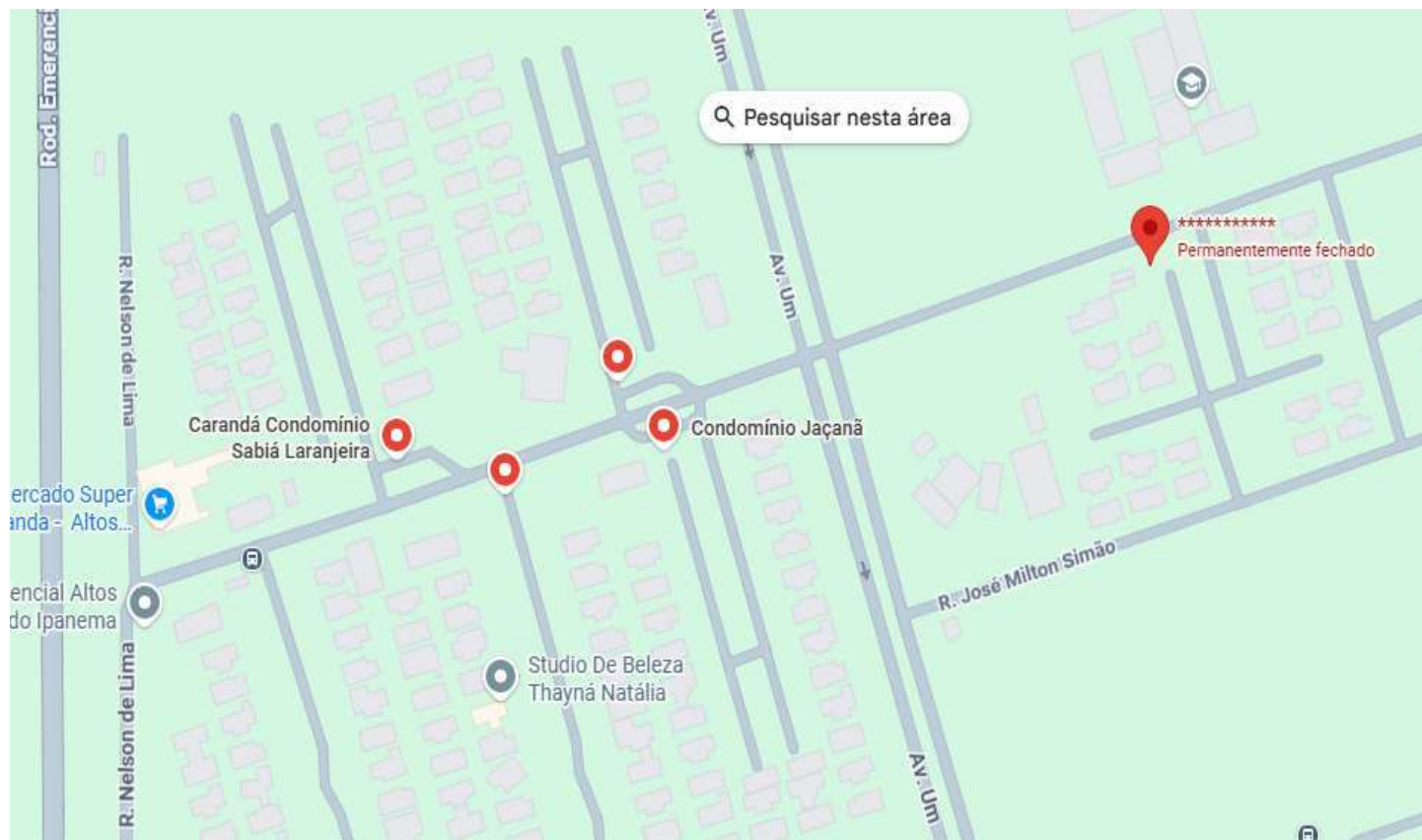
CARACTERÍSTICAS

	Quartos		Suítes		Banheiros		Vagas
	N/A		N/A		N/A		N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO





***Certidão válida somente no original e sem rasuras, válida de 30 dias para fins fiscais - Confira a autenticidade em www.cantabriacanal.com.br, e se o imóvel for de vocacion, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquel sistema (Servicos Instala 03/11/2009). ***

48 49

CNS nº 11.145-D

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 01, localizada no andar térreo do Bloco 08, integrante do condomínio denominado "CONDÔMÍNIO RESIDENCIAL ATOS&A", tendo entrada pelo nº 490 da Rua 02, situada no loteamento denominado Jardim Altos do Ipanema, Bairro do Caguiassu, com uma área privativa de 49,96 metros quadrados, área comum de 7,232 metros quadrados e área total de 57,192 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal ou coeficiente de proporcionalidade de 0,00520833 ou 0,5208333% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento do condomínio.

CADASTRO: 37.33.76.0399.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrita no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, representada pela CADA 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 sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do fundo, nos termos da Lei nº 10.188, de 12/02/2001.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/170.394, de 08/11/2017 - (Instituição e Especificação Condominial).

(Protocollo n° 463.438 del 23/10/2016)

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes), IV

A Substituta do Oficial, _____ (Marina Zapella Peres Gomes)

Av. 1, em 08 de novembro de 2017

170.394 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 08/04/2014, o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CADIA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e não se comunicam com o patrimônio desta, compondo o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito da operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; e, todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto do contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro

(CONTINUA NO VERSO)

Confirma o envio pelo e-mail

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Helena Angelina Dacol Manassés, 60 - Altos de Ipanema, Sorocaba - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 150.000,00	Área útil: 50 m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.000,00	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-altos-de-ipanema-sorocaba-sp-50m2-id-2851103556/?source=ranking%2Ccp			

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, considerada 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\$ 150.000,00 / 50 m² = R\$ 3.000,00m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.000,00m²

(três mil reais)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 150.000,00

(cento e cinquenta 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, 17 de dezembro de 2025.

Jardim dos Altos de Ipanema
Rua 02, nº 490, apto apto 01, bloco 08 - Condomínio Residencial Atobá
Jardim Caguassu, Sorocaba/SP.

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1034233-09.2024.8.26.0602

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 200.221		
Cartório: 1º CRI de Sorocaba/SP		
Área privativa: 49,96m² - Área comum: 7,23m² - Área total: 57,19m²		
Endereço: Rua 02	Nº: 490	
Complemento: apto 01, bloco 08	Bairro: Jardim Caguassu	
CEP:	Cidade: Sorocaba	UF: SP

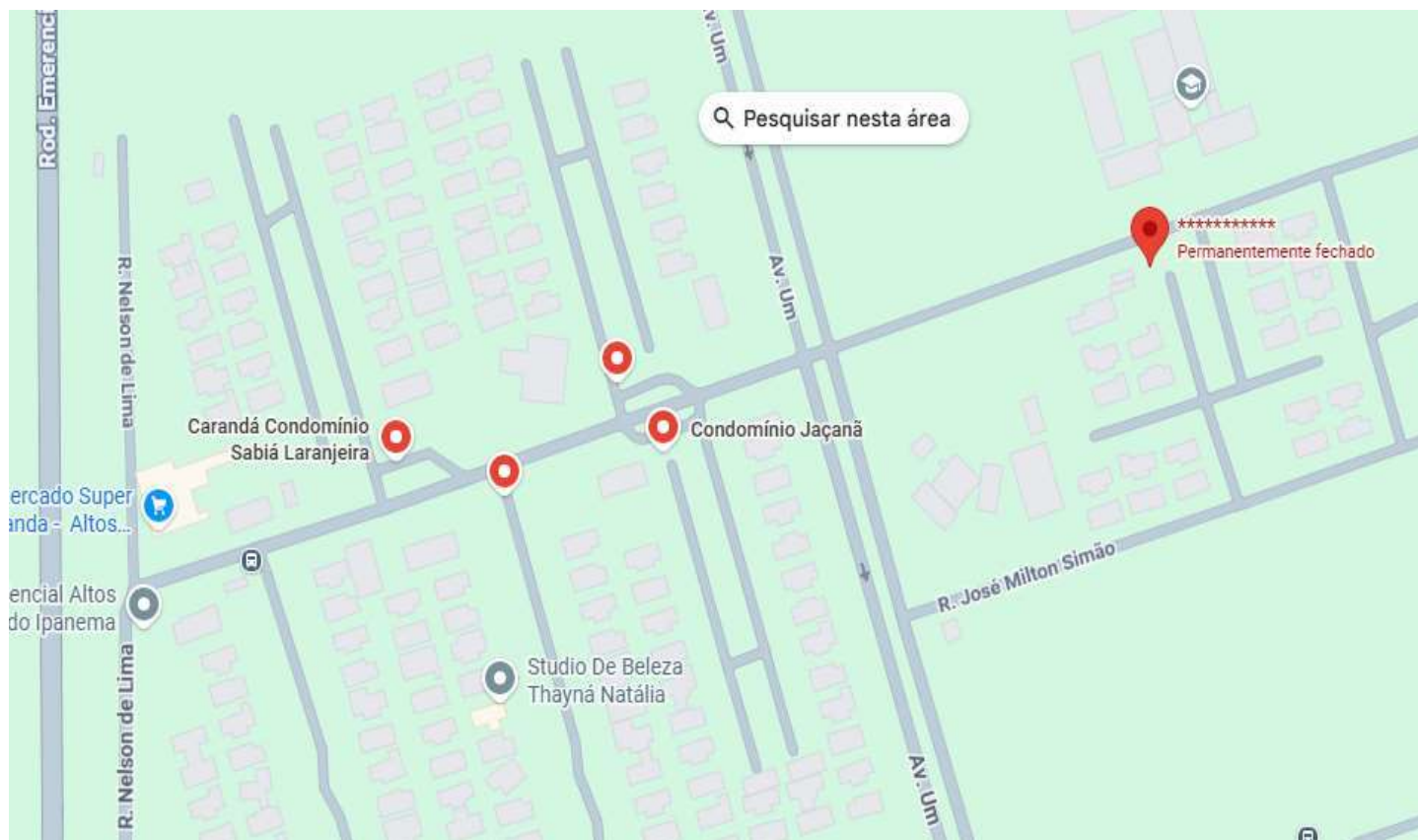
CARACTERÍSTICAS

	Quartos		Suítes		Banheiros		Vagas
	N/A		N/A		N/A		N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Para verificar a autenticidade, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034233-09.2024.8.26.0602 e código SfoCGmWt.

CNM nº 111468.2.0200221-32

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FOLHA
200.221	1

Em 08 de novembro de 2017.

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 01, localizada no andar térreo do Bloco 08, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATOBÁ", tendo entrada pelo nº 490 da Rua 02, situada no loteamento denominado Jardim Altos do Ipanema, Bairro do Caguassu, com uma área privativa de 49,96 metros quadrados, área comum de 7,232 metros quadrados e área total de 57,192 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal ou coeficiente de proporcionalidade de 0,00520833 ou 0,520833% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento do condomínio.

CADASTRO: 37.33.76.0359.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrita no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, representado pela 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 sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do fundo, nos termos da Lei nº 10.188, de 12/02/2001.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/170.394, de 08/11/2017 - (Instituição e Especificação Condominial).

(Protocolo nº 463.438 de 23/10/2017).

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes). IV

A Substituta do Oficial, _____ (Marina Zapella Peres Gomes).

Av. 1, em 08 de novembro de 2017.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.2 da matrícula nº 170.394 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 08/04/2014, o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e não se comunicam com o patrimônio desta, compondo o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito da operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; e, todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto do contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034233-09.2024.8.26.0602 e código SfoCGmWt.

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Helena Angelina Dacol Manassés, 490, Sorocaba, São Paulo	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 115.000,00	Área útil: 57 m²	Valor R\$/m²: R\$ 2.017,54	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-altos-de-ipanema-de-57.00m-3023432734.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=7			

Responsável técnico: Renata Campos Xavier
CRECISP: 315.914

INFORMAÇÕES JURÍDICAS

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, considerada 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\$ 115.000,00 / 57m² = R\$ 2.017,54m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 2.017,54m²

(dois mil e dezessete reais e cinquanta e quatro centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 115.000,00

(cento e quinze 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, 17 de dezembro de 2025.

Jardim dos Altos de Ipanema
Rua 02, nº 490, apto 01, bloco 08 - Condomínio Residencial Atobá
Jardim Caguassu, Sorocaba/SP.

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1034233-09.2024.8.26.0602

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 200.221		
Cartório: 1º CRI de Sorocaba/SP		
Área privativa: 49,96m² - Área comum: 7,23m² - Área total: 57,19m²		
Endereço: Rua 02	Nº: 490	
Complemento: apto 01, bloco 08	Bairro: Jardim Caguassu	
CEP:	Cidade: Sorocaba	UF: SP

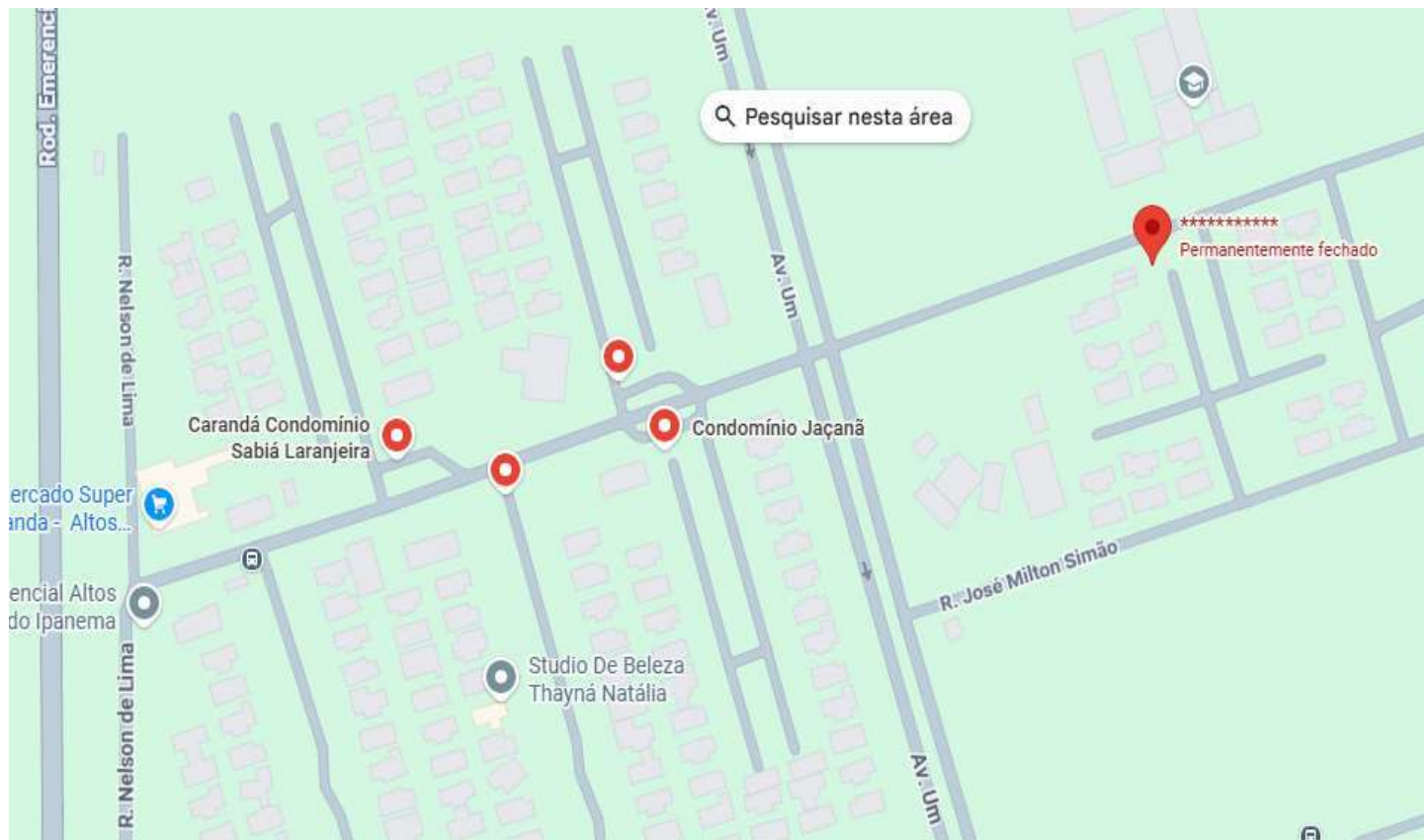
CARACTERÍSTICAS

	Quartos		Suítes		Banheiros		Vagas
	N/A		N/A		N/A		N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://www.cartorio.sp.gov.br/verificacao> ou o aplicativo: <https://www.cartorio.sp.gov.br/verificacao>

***Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins incidentais - Confira autenticidade em www.cartorio.sp.gov.br/verificacao ou se o imóvel for do vocante, esta certidão deverá ser complementada pelo R1 daquela conexão (Serviço instalado em 03/11/2009). ***

MATRÍCULA

200.221

FOLHA

1

CNM nº 111468.2.0200221-32

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Em 08 de novembro de 2017.

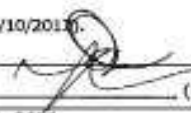
IMÓVEL: A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 01, localizada no andar térreo do Bloco 08, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATOBÁ", tendo entrada pelo nº 490 da Rua 02, situada no loteamento denominado Jardim Altos do Ipanema, Bairro do Caguassu, com uma área privativa de 49,96 metros quadrados, área comum de 7,232 metros quadrados e área total de 57,192 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal ou coeficiente de proporcionalidade de 0,00520833 ou 0,520833% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento do condomínio.

CADASTRO: 37.33.76.0399.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, representado pela 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 sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do fundo, nos termos da Lei nº 10.188, de 12/02/2001.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/170.394, de 08/11/2017 - (Instituição e Especificação Condominial).

(Protocolo nº 463.438 de 23/10/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes). IV

A Substituta do Oficial,  (Marina Zapella Peres Gomes).

Av. 1, em 08 de novembro de 2017.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.2 da matrícula nº 170.394 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 06/04/2014, o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e não se comunicam com o patrimônio desta, compondo o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; e, todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto do contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro

(CONTINUA NO VERSO)

fls. 38

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034233-09.2024.8.26.0602 e código dzqlnlgw. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2026 às 11:43, sob o número WSCB26700018277

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Helena Angelina Dacol Manassés, 660 - Altos de Ipanema, Sorocaba - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 130.000,00	Área útil: 49 m²	Valor R\$/m²: R\$ 2.653,06	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-altos-de-ipanema-bairros-sorocaba-49m2-venda-RS130000-id-2811244786/?source=ranking%2Crp			

Responsável técnico: Maria Paes Fernandes
CRECISP: 055.771-F

INFORMAÇÕES JURÍDICAS

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\$ 130.000,00 / 49m² = R\$ 2.653,06m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 2.653,06m²

(dois mil e seissentos e cinquenta e três reais e seis centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 130.000,00

(cento e trinta 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, 17 de dezembro de 2025.