



Índice.....

- 1 - Considerações iniciais
- 2 - Objeto
 - 2.1 - Características do condomínio
 - 2.2 - Características da região
 - 2.3 - Melhoramentos públicos
 - 2.4 - Mapa da localização
- 3 - Fotos
- 4 - Metodologia
- 5 - Elementos comparativos
- 6 - Valor de avaliação



Laudo de avaliação

1- Considerações iniciais:

Vistoria realizada em 26/08/21, onde a vistoriadora não teve acesso ao interior do imóvel, pois foi informada na portaria que não havia ninguém no apartamento naquele momento que viabilizasse o ingresso.

- 3 - Objeto – APARTAMENTO Nº 44 – Tipo B1 (em construção), localizado no 4º pavimento da torre 06, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS, situado a Avenida Guarulhos, s/n, no bairro da Ponte Grande, perímetro urbano deste município, com área privativa de 45,230m², área comum coberta de 8,509m², área comum descoberta de 18,888m², área de vaga de garagem de 2,000m² (correspondente a uma vaga para estacionamento de moto – indeterminada na garagem coletiva do condomínio); área comum total de 31,119m², perfazendo a área total de 76,349m², correspondendo a fração ideal de 30,111m e coeficiente de proporcionalidade de 0,041766% do terreno que possui a área total de 72,094,39m². INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº 111.60.72.0001.06.032, matriculado sob o nº 107.881 do 1º CRI – Guarulhos/SP.

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
107.881

ficha
04



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Guarulhos, 29 de setembro de 2011

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 44 – TIPO B1 (em construção), localizado no 4º pavimento da TORRE 06, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS, situado a Avenida Guarulhos, s/n., no Bairro da Ponte Grande, perímetro urbano deste município, com a área privativa de 45,230m²; área comum coberta de 8,509m²; área comum descoberta de 18,888m²; área de vaga de garagem de 2,000m² (correspondente a uma vaga para estacionamento de moto – indeterminada na garagem coletiva do condomínio); área comum total de 31,119m², perfazendo a área total de 76,349m², correspondendo a fração ideal de 30,111m e coeficiente de proporcionalidade de 0,041766% do terreno que possui a área total de 72.094,39m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 111.60.72.0001.00.000 – área maior.



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 457808/2021

Certidão emitida em Guarulhos, 28 de Julho de 2021 às 16:13:08.

CERTIFICAMOS que o imóvel de Inscrição 111.60.72.0001.06.032 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário: PEDRO CIRILO DOS S.FILHO
Compromissário: NÃO HÁ
Localização: AVENIDA GUARULHOS nº 2845
Complemento: APTO.44 TORRE 6 COND.RES.UNICO
Lote(s): NÃO HÁ
Quadra: NÃO HÁ
Área do Terreno: 72094,39 m2 (setenta e dois mil e noventa e quatro metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados)
Testada Única: 102,09 (cento e dois metros lineares e nove decímetros lineares)
Área(s) Construída(s): 55,04 m2 (cinquenta e cinco metros quadrados e quatro decímetros quadrados)
Tipo: 22 - Cond. V. C/E Resid. Simples
Finalidade: Residencial
Fração Ideal: 0,04 %

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente 2021.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

F00D8402C0FFA45C92D4E862DA8E4754EC

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br



2.1 - Características do Condomínio:

- Academia
- Biblioteca
- 5 Bicicletários
- 5 Brinquedotecas
- 22 Churrasqueiras
- 5 Parquinhos
- 1 Piscina adulto
- 1 Piscina infantil
- 8 Praças
- Playground
- 3 Quadras poliesportivas
- 2 Salões de festas
- Salão de jogos
- Tatame de lutas

2.2 - Características da região:

O imóvel está localizado na cidade de Guarulhos a 3,9 km do centro, a 3,4 km da UNG – Universidade de Guarulhos, a 5,7 km do Bosque Maia, tendo fácil acesso à Rod. Pres. Dutra, a 13 km do aeroporto Internacional de Guarulhos, a 6 km do Zoológico Municipal, além disso, o bairro conta com pontos de comércio e serviços diversos tais como; academias, escolas, agências bancárias, hospitais, padarias, farmácias, supermercados, restaurantes, entre outros, tendo também, fácil acesso a transportes públicos coletivos diversos.

2.3 Melhoramentos Públicos:

O local é provido de todos os melhoramentos públicos a saber:

Redes de água e esgoto;

Rede de energia elétrica;

Cabine de telefone público;

Rede de iluminação pública;

Rede de gás encanado;

Pavimentação, guias e calçadas;

Coleta seletiva de lixo.

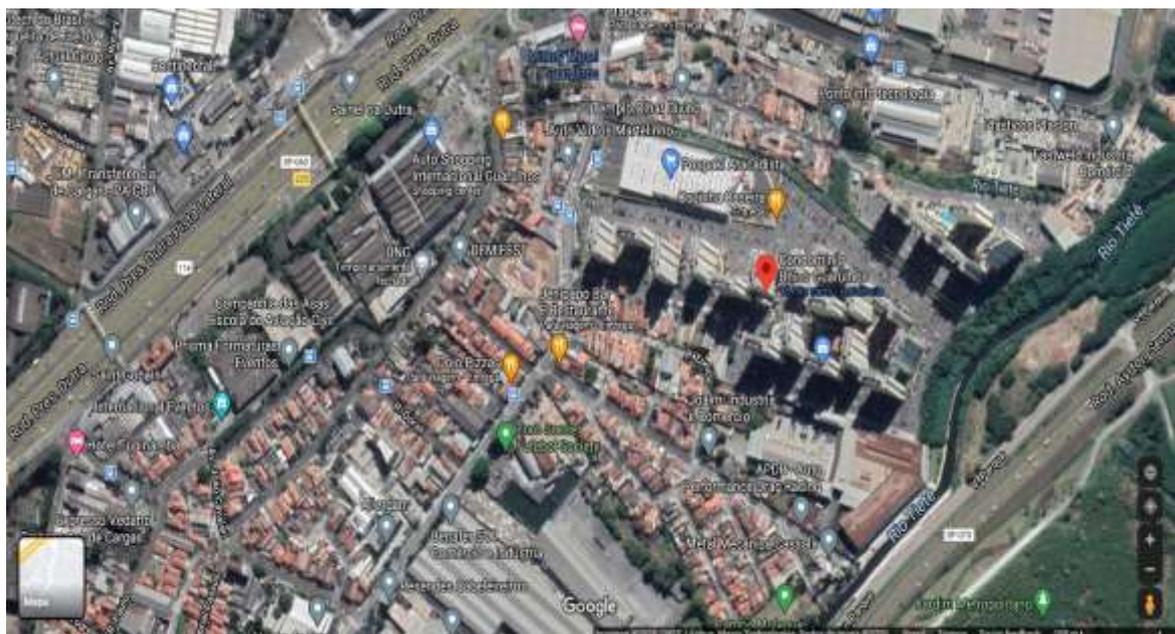


**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

2.4 - Mapa da localização:



Google Earth



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
(11) 5096-0988 | 5096-3723 - www.grupoarremateleiloes.com.br



3 – Fotos:

Área comum



Brinquedoteca e caixa d'água





**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

Churrasqueira



Salão de jogos e Tatame de lutas



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
(11) 5096-0988 | 5096-3723 - www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

Piscina



Paquinhos



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
(11) 5096-0988 | 5096-3723 - www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

Salão de festas



Quadras campo e poliesportiva



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
(11) 5096-0988 | 5096-3723 - www.grupoarremateleiloes.com.br



4 - Metodologia

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor. Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.



5- Elementos comparativos

Elemento comparativo 1

Imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo

Venda
R\$ 235.000
+ R\$ 276 Condições IPTU R\$ 340

Venda
R\$ 235.000
+ R\$ 276 Condições IPTU R\$ 340

Simule aqui o seu crédito

Mensagem ao anunciante

Nome: Telefone:

Quero que me liguem

Enviar

As ações são realizadas de forma automática.

RBI Ratings Rating Invest

Apartamento • 45m² • 2 Quartos • 1 Vaga

Avenida Guarulhos, Ponte Grande, Guarulhos

45 m² 45 m² 1 Banheiro 1 vaga 2 Quartos

Publicado há 3 dias

Apartamento Ao Lado Do Shopping Internacional De Guarulhos - 2 Dormitórios

Apartamento muito bem localizado de frente ao Shopping Internacional de Guarulhos e poucos metros da Rodovia Presidente Dutra, pontos de ônibus na frente do condomínio e fácil acesso ao metrô Ferreira.

Sobre o imóvel: Apartamento com 2 dormitórios, sala com 2 ambientes, banheiro, lavanderia e 1 vaga coberta, bem iluminado e ventilado, acabamentos em gesso, papel de parede, piso de madeira e acabamento com luzes neon de sala, armários embutidos.

Ver mais >>

Localização
Avenida Guarulhos, Ponte Grande, Guarulhos

Euro Soccer Futebol Society



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

Elemento comparativo 2

zap

Comprar Aluguel Lançamentos Descubrir Central de ajuda Anunciar imóveis Entrar ou cadastrar

fotos (18) mapa

AP0942 CONDOMÍNIO PARQUE DO SOL Apartamento no bairro Ponte...

super destaque apartamento para comprar em Ponte Grande, Guarulhos - SP

R\$ 279.000
condomínio R\$ 400 • IPTU R\$ 100

54 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

NAVARI IMÓVEIS NEGÓCIOS...
Cred: 36704-J-SP

Contatar anunciante

Características

IMÓVEL		
Academia	Sala de jantar	AP0942

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
(11) 5096-0988 | 5096-3723 - www.grupoarremateleiloes.com.br



Elemento comparativo 3

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS LIST NOVEMBER DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

11 fotos

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Guarulhos - Ponte Grande

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 230.000 (5.222,00)

Ponte Grande, Guarulhos - SP - VER NO MAPA

COMPRE
R\$ 230.000

Condomínio R\$ 230
IPTU SOLICITAR

ANUNCIANTE
ADI Assessoria e Imóveis Ltda

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(11) VER TELEFONE

44m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (8)

QUARULHOS - Padrão - Ponte Grande
Condomínio Único em Guarulhos
Ótima localização pertinho do Shopping Intermarchê de Guarulhos, Rod. Pres. Dutra, acesso fácil à Rod. Ayton Senna, 15 min do aeroporto de Guarulhos, ao lado do mercado atacadista Frupaki, próximo ao Petz, OAC e Habitat, em frente ao maior mercado Febra.
Região cheia em comércio, escolas e pontos de ônibus.
totalmente reformado, móveis planejados, 4 andar Torre D4, planta do meio.
*Descrição:
*Apartamento com 4brs de área privativa
02 dormitórios - Sala-área de serviço - 01 banheiro social - 01 vaga de garagem para carro - vaga bike
*Condomínio com lazer completo: Brinquedoteca - Câmara de segurança - Quadras de tênis - churrasqueira
- elevadores - estacionamento para visitantes - fitness - sala de ginástica - Piscina - Piscina infantil - Playground -
Futebol eletrônico - Portaria 24 horas - Quadra poliesportiva - Resposta rápida - Salão de festas (venda em
marchê) - Tábua de jogos
IPTU paga 276,03 anual #
Condomínio: R\$ 230,00 #
documentação em ordem para finalização #
Agende uma visita, vale a pena conferir #

Salvar nos favoritos Enviar para alguém

O imóvel paradigma (elemento comparativo n.º 01) indica o valor do m² em R\$ 5.222,00 (Cinco mil, duzentos e vinte e dois reais).

O imóvel paradigma (elemento comparativo 02) observa o valor do m² em R\$ 5.166,00 (Cinco mil, cento e sessenta e seis reais).

O imóvel paradigma (elemento comparativo 03) indica o valor do m² em R\$ 5.227,00 (Cinco mil, duzentos e vinte e sete reais).



Os imóveis acima referidos trazidos como paradigmas para definição do valor de mercado, tem como preço médio do m2 o valor de **R\$ 5.205,00 (Cinco mil duzentos e cinco reais)**.

5 – Valor de avaliação:

Utilizando método comparativo de mercado referente apartamentos similares do mesmo condomínio, considerando o valor médio para região, atribuímos ao imóvel o valor de:

ÁREA PRIVATIVA 45.230M² X R\$ 5.205,00 =

R\$ 235.423,00

(Duzentos e trinta e cinco mil quatrocentos e vinte e três reais)

Agosto de 2.021