



## 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

folha 01

1º 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.**



28/07/2021

Serviços Cadastramento Imobiliário



**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:**

**FO0D8402C0FFA45C92D4E862DA8E4754EC**

**Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:  
[www.guarulhos.sp.gov.br](http://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;

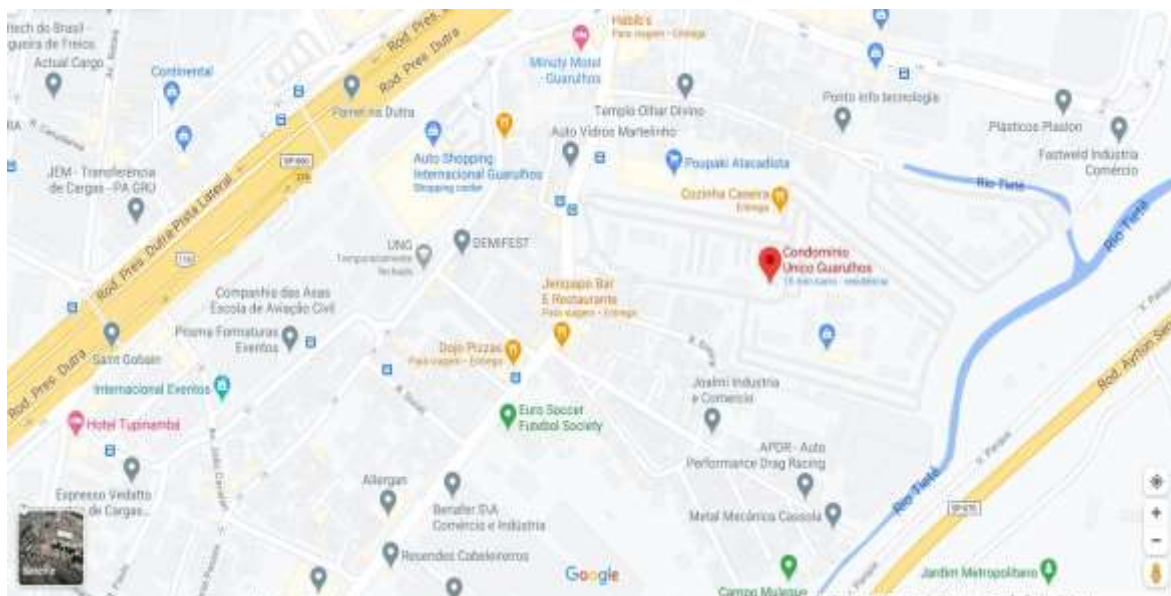
Coleta seletiva de lixo.



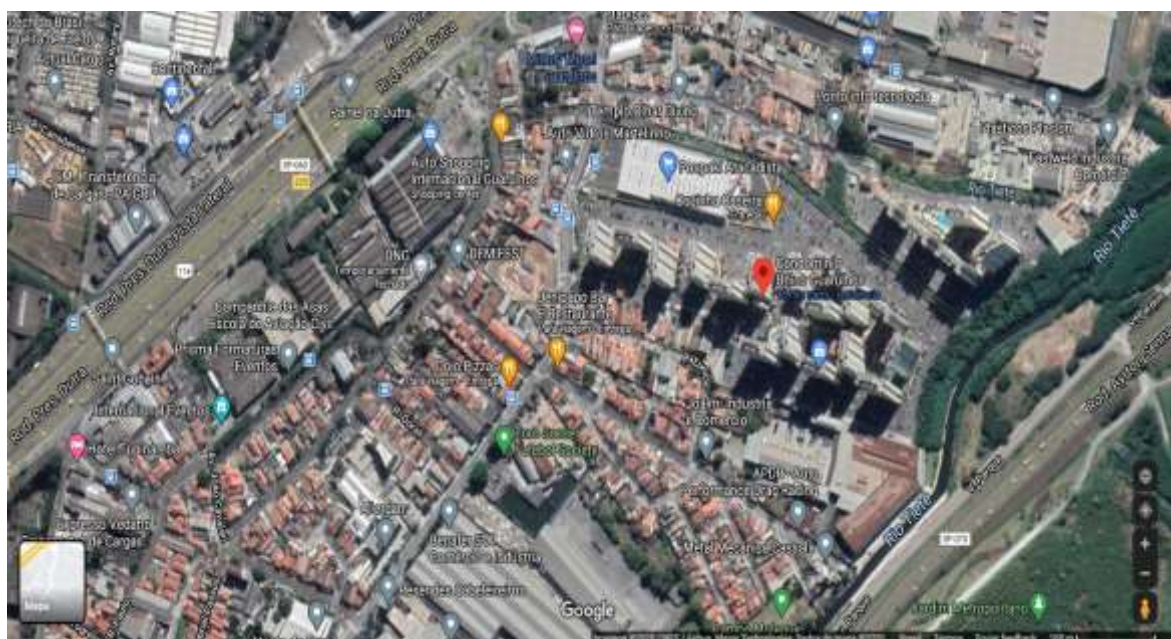


**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**

## 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](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**

3 – Fotos:

Área comum



Brinquedoteca e caixa d'água



**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](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)





**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**

Churrasqueira



Salão de jogos e Tatame de lutas



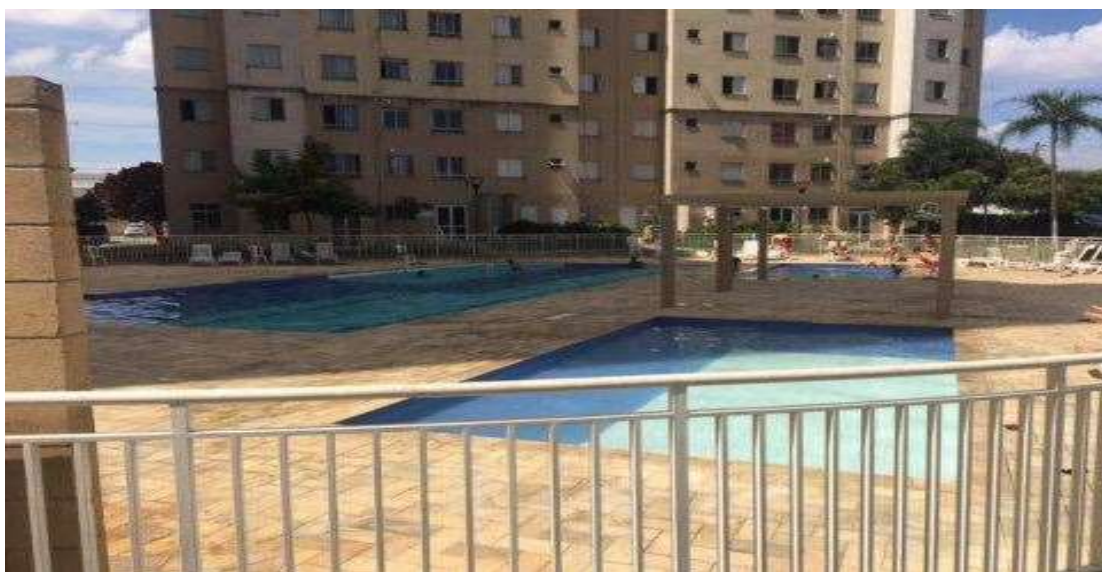
**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

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



GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES

## 5- Elementos comparativos

### Elemento comparativo 1

**Imovelweb** Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo

**Venda**  
**R\$ 235.000**  
+ R\$ 275 Condições IPTU R\$ 340

**Venda**  
**R\$ 235.000**  
+ R\$ 275 Condições IPTU R\$ 340

**Simule aqui o seu crédito**

**Mensagem ao anunciante**

Email:

Nome:  Telefone:

Mensagem:

☐ Quero que me liguem

**Enviar**

Atenção: esta está disponível no **Twitter** e **Facebook** de todos.

**RBI** Negócios Imobiliários

**Apartamento • 45m² • 2 Quartos • 1 Vaga**

**Avenida Guarulhos, Ponte Grande, Guarulhos**

**Publicado há 5 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 Penteado.

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 recessas de sala, armários embutidos.

**Ver mais**

**Localização**

Avenida Guarulhos, Ponte Grande, Guarulhos


Euro Soccer Futebol Society

**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](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



## Elemento comparativo 2



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



**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](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES

### Elemento comparativo 3

**VivaReal** COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST NOVEMBER DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEL ENTRAR

11 fotos

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Guarulhos - Ponte Grande

### Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 230.000

Ponte Grande, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

**COMPRE**  
**R\$ 230.000**

Condomínio R\$ 230  
IPTU [SOLICITAR](#)

44m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

**QUARULHOS - Padrão - Ponte Grande**  
Condomínio Único em Guarulhos  
Ótima localização próximo do Shopping Intermarchê de Guarulhos, Rod. Pres. Dutra, acesso fácil à Rod. Ayrton Senna, 15 min do aeroporto de Guarulhos, ao lado do mercado atacado da Frupaki, próximo ao Petz, CAC e Hótel, em frente ao mini mercado Extra.  
Região cheia em comércio, escolas e pontos de ônibus.  
# totalmente reformado, móveis planejados, 4 andar Torre D4, planta do meio.  
\*Descrição:  
\*Apartamento com 4br 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 - Câmeras de segurança - Quadras de futebol - churrasqueira - elevadores - estacionamento para visitantes - fitness - sala de ginástica - Piscina - Piscina infantil - Playground - Forno elétrico - Porteira 24 horas - Quadra poliesportiva - Ronda/Vigilância - Salão de festas (sendo um master) - Sala 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](#)

**ANUNCIANTE**  
ADI Assessoria e Imóveis Ltda

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 5096-0988](#) [VER TELEFONE](#)

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 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 ).

### 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](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)

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 45.230M<sup>2</sup> 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