



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO DE GUARULHOS – SP.**

Processo nº 0016463-92.2021.8.26.0224

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 154.526 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos – SP:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
<small>CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0</small>	
matrícula 154.526	ficha 01
Guarulhos, 24 de julho de 2017.	
M. 87.706 - Ap. 98 - Bloco A - Fcp 72	IMÓVEL: Futuro apartamento 98 que será localizado no 9º pavimento do Bloco “A” – Torre Arcos, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Pateo Dona Tecla”, que será situado na Rua Dona Tecla, 866, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possuirá a área privativa de 57,370m², área de uso comum de 55,580m², sendo a área de uso comum de divisão não proporcional de 10,010m², área de uso comum de divisão proporcional de 45,570m², nessa última já incluída a área comum descoberta de 9,711m², perfazendo a área total de 112,950m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,3543%, com direito ao uso de uma vaga indeterminada de estacionamento, localizada na garagem coletiva do empreendimento.
	INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.64.34.0807.00.000 (área maior).
	PROPRIETÁRIA: DOX GUARULHOS LTDA , CNPJ/MF 15.564.705/0001-09, com sede na Rua Eugênio de Medeiros, 639, sala 11, Pinheiros, São Paulo, SP.

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 360834/2023

Certidão emitida em Guarulhos, 23 de Janeiro de 2023 às 11:06:37.

CERTIFICAMOS que o imóvel de Inscrição 083.64.34.0807.01.072 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário:	DOX GUARULHOS LTDA
Compromissário:	NÃO HÁ
Localização:	RUA TECLA, DONA nº 866
Complemento:	AP 98 - PATEO D. TECLA - ARCOS
Lote(s):	NÃO HÁ
Quadra:	NÃO HÁ
Área do Terreno:	3751,54 m2 (tres mil setecentos e cinquenta e um metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados)
Testada Única:	47,09 (quarenta e sete metros e nove decímetros)
Área(s) Construída(s):	103,23 m2 (cento e tres metros quadrados e vinte e tres decímetros quadrados)
Tipo:	32 - Cond. V. C/E Resid. Médio
Finalidade:	Residencial
Fração Ideal:	0,35 %

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente 2023.

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

FO23F8116EC100CE86192A3077999BD989

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

GRUPO ARREIMATE LEILÕES



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

2 – LOCALIZAÇÃO

Rua Dona Tecla, nº 866 –

Bloco A – Torre Arcos - apartamento 98

Jardim Flor da Montanha - Guarulhos - SP

CEP 07097-380.

Imagem satélite Google Earth



Mapa de Localização



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP

WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

Trata-se de um condomínio de apartamentos construído em 2000 (há 23 anos) pelas empresas: Construtora CPD Ltda e Haus Bau Realizações Imobiliárias.

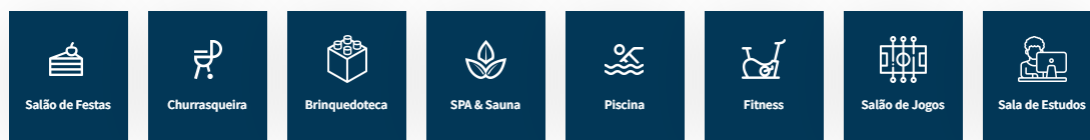
Localização privilegiada, estando a 750 metros do Parque Shopping Maia e a 8 km da estação de metrô Tucuruvi.

O PATEO DONA TECLA POSSUI O MELHOR CUSTO BENEFÍCIO DE GUARULHOS COM DUAS TORRES

 **52 e 58 m²**  **2 dorms**  **1 vaga**

Viva a melhor fase da sua vida! More no condomínio mais completo de Guarulhos, com mais de 20 opções de lazer para todas as idades. São duas opções de planta, com 1 ou 2 vagas de garagem. O Pateo Dona Tecla está pronto para você morar. Venha conhecer!

Só o melhor empreendimento de Guarulhos garante a você e sua família diversos itens de lazer localização privilegiada.



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



Planta ilustrativa da unidade:



Fonte: <https://www.construtoracpd.com.br/produto/pateo-dona-tecla>

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

- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Pavimentação, guias e calçadas;
- Coleta pública de lixo.

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

3 – FOTOS

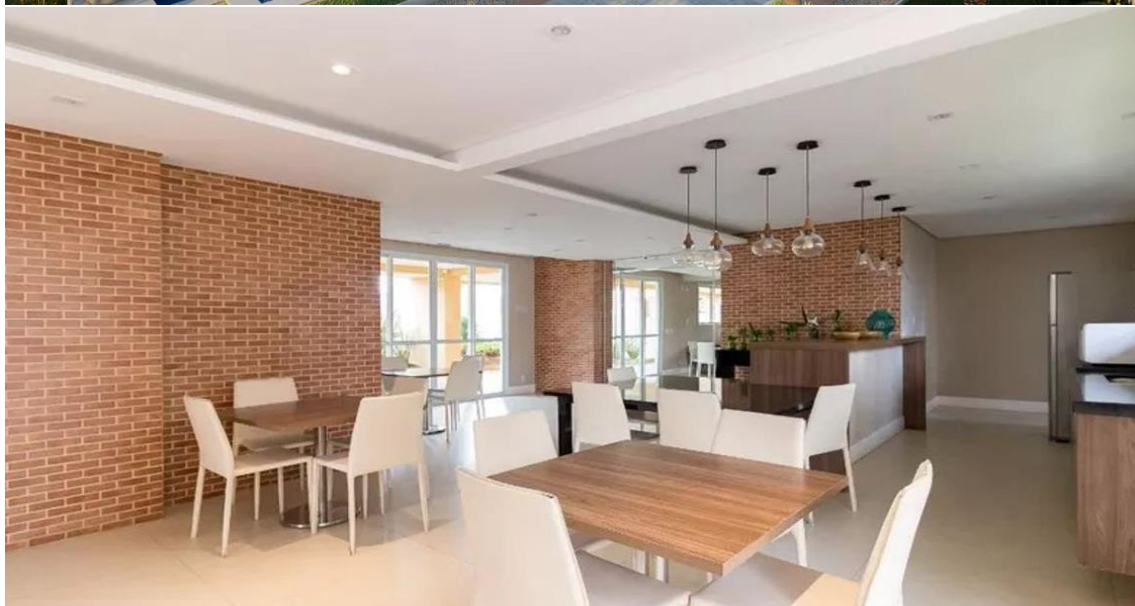
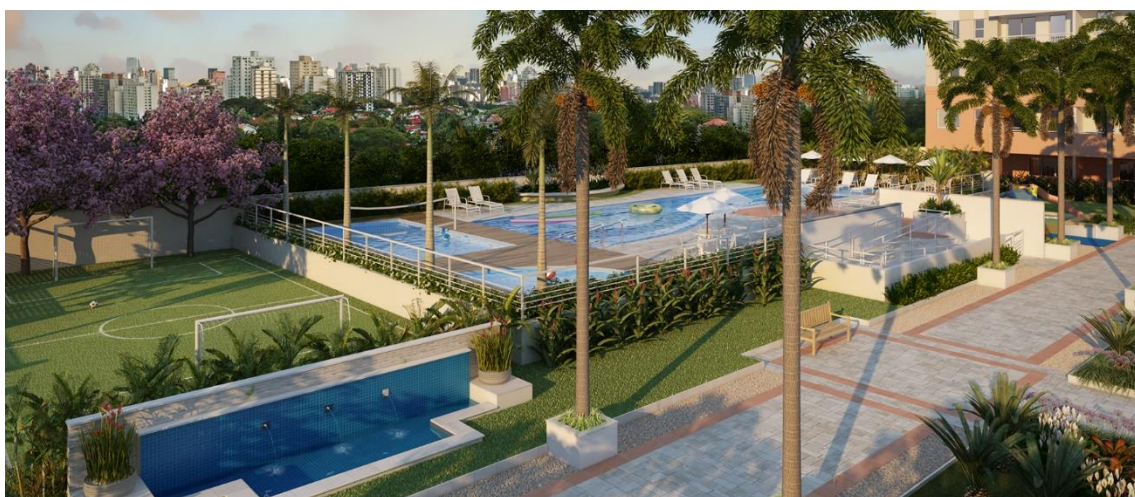


GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



4 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

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


Link: <https://www.attria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rua-dona-tecla-guarulhos-sp-no-bairro-jardim-flor-da-montanha-com-garagem-58m2/32691aeb-4318-49b5-aa79-dd396ae057f6>

Apartamento à venda
Imóveis à venda - SP - Guarulhos - Jardim Flor da Montanha - Rua Dona Tecla, 866

Preço de venda
R\$ 355.000,00



RESPONSÁVEL PELO ANÚNCIO



Imobiliária Monte Sião
CRECI 33150-J

SOLICITE INFORMAÇÕES

Nome


Telefone

E-mail

Gostaria de mais informações sobre este imóvel.
Por favor, entre em contato quando possível.

Contato via WhatsApp

TELEFONE DO ANUNCIANTE

 (11) 3380-8... [VER TELEFONE](#)

♥ Salvar nos favoritos
🔗 Compartilhar esse imóvel
🔍 Reportar problema com o anúncio

Descrição

Condomínio Páteo Dona Tecla.

Apartamento com 58m, sendo 2 quartos, sendo 1 com suíte

Excelente localização , 5 minutos da Rod Fernão Dias e Dutra, e no raio de 500 metros : shopping maia(na rua) pizzaria.supermercado,bancos,açougue,padarias,farmácias,ponto de onibus.

Com lazer completo infantil e adulto (piscinas , Spa , Sala de massagem e descanso , Sauna , Academia ,quadra society,quadra basketball,pista de skate, Spaço fitnes ao ar livre ,churrasqueiras,salão de festas , espaço mulher,salão de jogos , sala de estudos , sala teen).

Vagas internas para visita

Código de referência do imóvel junto ao anunciante: **AP5309**

Informações sobre o condomínio

Nome: Residencial Páteo Dona Tecla
Endereço: Rua Dona Tecla, 866 - Jardim Flor da Montanha, Guarulhos, SP

Valor do Metro Quadrado R\$ 6.120,70

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



- Elemento Comparativo 2

Link: https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-dona-tecla-picanco-guarulhos-2-quartos-57m2/1ctleyn?utm_source=123i&utm_medium=agenda-visita-condominio&utm_campaign=card-carrossel-venda

loft Busque por condomínio

Comprar Vender Ferramentas Loft Parceiros Propriedades Loft Mais Ent

Loft > Apartamento em Guarulhos > Picanço > Rua Dona Tecla > Imóvel 1CTLEYN

Apartamento à venda em Picanço com 57 m², 2 quartos, 1 vaga

Condomínio Pateo Dona Tecla - Rua Dona Tecla - Picanço, Guarulhos-SP

Andar alto
4º andar em diante

57 m²
R\$ 6.368 / m²

2 quartos
sem suite

1 vaga

1 Banheiro

Mobiliado

Valor à vista
R\$ 363.000
Entenda este valor

Agendar visita

Tirar dúvidas

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Condomínio R\$ 425/mês

IPTU R\$ 1.500/ano

Condomínio Pateo Dona Tecla

INFORMAÇÕES GERAIS



Comodidades

- | | | | |
|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| ✓ Piscina | ✓ Academia | ✓ Brinquedoteca | ✓ Quadra esportiva |
| ✓ Playground | ✓ Salão de jogos | ✓ Salão de festas | ✗ Churrasqueira |
| ✗ Espaço gourmet | ✗ Piscina Aquecida | | |

Infraestrutura

- | | | |
|------------------------------|-----------|-----------|
| ✓ Ar-condicionado autorizado | ✓ Garagem | ✗ Gerador |
|------------------------------|-----------|-----------|

R\$ 363.000

Entenda este valor

Agendar visita

Tirar dúvidas

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Condomínio R\$ 425/mês

IPTU R\$ 1.500/ano

Ativar o Winc
Acesse Confiaura

Valor do Metro Quadrado R\$ 6.368,50

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 - contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**


- Elemento Comparativo 3

Link: <https://www.atria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rua-dona-tecla-guarulhos-sp-no-bairro-jardim-flor-da-montanha-com-garagem-58m2/27d957f7-e936-41ad-980a-e5e96cf42a15>

atria COMPRAR ALUGAR ANUNCIE SEU ALUGUEL **GRATIS** ANUNCIAR - REGISTRAR LOGIN

Apartamento à venda Preço de venda
R\$ 365.000,00

Imóveis à venda - SP - Guarulhos - Jardim Flor da Montanha - Rua Dona Tecla, 866



RESPONSÁVEL PELO ANÚNCIO

B&G
Imóveis COTEGIPE
Diret. 05-158-1

B&G Imóveis - Cotegipe

SOLICITE INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

E-mail

Gostaria de mais informações sobre este imóvel.
Por favor, entre em contato quando possível.

Quartos	Vagas	Área	Área total
2 (1 Suíte)	1	58.00 m ²	58.00 m ²

Descrição

Apartamento com 58 metros de área útil.

- 2 Dormitórios 1 dos dormitórios com armários
- 1 Suíte
- 2 Banheiros com gabinetes e box
- 1 Vaga de garagem coberta e sorteio
- Cozinha com armários
- Sala
- Area se serviço
- Varanda Gourmet

O condomínio conta com

- Playground
- Sauna
- 1 Piscina adulta e 2 infantil
- 2 churrasqueiras
- Salão de festas
- Sala de TV
- Espaço Beleza
- Salão de jogos
- Quadra Futebol Society
- Quadra basquete
- Brinquedoteca

Valor do Metro Quadrado R\$ 6.293,10

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 1305 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP

WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



Elemento Comparativo 1	R\$ 6.120,70/ m ²
Elemento Comparativo 2	R\$ 6.368,50/ m ²
Elemento Comparativo 3	R\$ 6.293,10/ m ²
Média dos Elementos	R\$ 6.260,80/ m ²

6 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

57,37 m² X R\$ 6.260,80
Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 359.182,00
Janeiro de 2023

São Paulo, 30 de janeiro de 2023.