



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

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

Processo nº 1023682-13.2019.8.26.0224

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 136.061 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos – SP:



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

fls. 440

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
136.061

ficha
01



**REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

Cartório Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 20 de julho de 2016

M.117.993 / CASA Nº F-1 - CONDOMÍNIO VILLA ALEGRE GUARULHOS

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA (em construção) DESIGNADA CASA Nº F-1, do "CONDOMÍNIO VILLA ALEGRE GUARULHOS", situado na Rua Tatsuo Kawana, na VILA MARIA DE LOURDES, bairro de Bom Sucesso, perímetro urbano deste município, com a área construída privativa de 54,28m², a área construída comum de 1,455m², perfazendo a área construída total de 55,735m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0019490 ou 0,19490% no terreno (que possui a área de 70.691,54m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. A esta unidade autônoma corresponde o direito à utilização exclusiva de parte certa e determinada do terreno. Essa parte certa e determinada do terreno, de uso exclusivo (mas de propriedade comum), é a situada na frente e nos fundos da respectiva unidade autônoma, além daquela a ser ocupada pela edificação propriamente dita. Incluindo-se a parte onde está assentada a respectiva unidade autônoma, a parte do terreno de uso exclusivo mede 4,80m de frente para a área de circulação interna F; do lado direito, de quem da área de circulação interna F olha, mede 5,00m, e confronta com a guarda de veículos, que a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº F-3, 8,90m e confronta com a unidade autônoma designada casa nº F-3, e 3,10m e confronta com a parte do terreno que, a despeito de ser de propriedade comum, é de uso exclusivo da unidade autônoma designada casa nº F-3, totalizando 17,00m; do lado esquerdo mede 17,00m, e confronta com área permeável e vaga visitante; e nos fundos mede 4,80m, onde confronta com área permeável.

www.registradores.org.br

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - 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 DA FAZENDA**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 687495/2024

Certidão emitida em Guarulhos, 06 de Fevereiro de 2024 às 15:04:25.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de KARVAS BONSUCESO EMPREENDIMENTOS LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA TATSUO KAWANA, lote(s) 258A261 E P262AP266, Quadra: NÃO HÁ Complemento COND.VILLA ALEGRE - CASA F-01, Bairro/Loteamento VL MARIA DE LOURDES sob o nº 201, com área de 70.691,54 m2 (setenta mil seiscientos e noventa e um metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados) , e fração ideal de 0,18 % e a um prédio do tipo de edificação 20 - Cond. H. Resid. Simples , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 55,74 m2 (cinquenta e cinco metros quadrados e setenta e quatro decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 101.00.80.0352.06.001, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO) , de R\$ 17.337,09 (DEZESSETE MIL E TREZENTOS E TRINTA E SETE REAIS E NOVE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 80.841,89 (OITENTA MIL E OITOCENTOS E QUARENTA E UM REAIS E OITENTA E NOVE CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 98.178,98 (NOVENTA E OITO MIL E CENTO E SETENTA E OITO REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2024.

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

FO6323347ED9F1D5749E099BD25D845AB3

At
Ac

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

LOCALIZAÇÃO

Rua Tatsuo Kawana, nº 201 – Casa F-01

Condomínio Villa Alegre Guarulhos

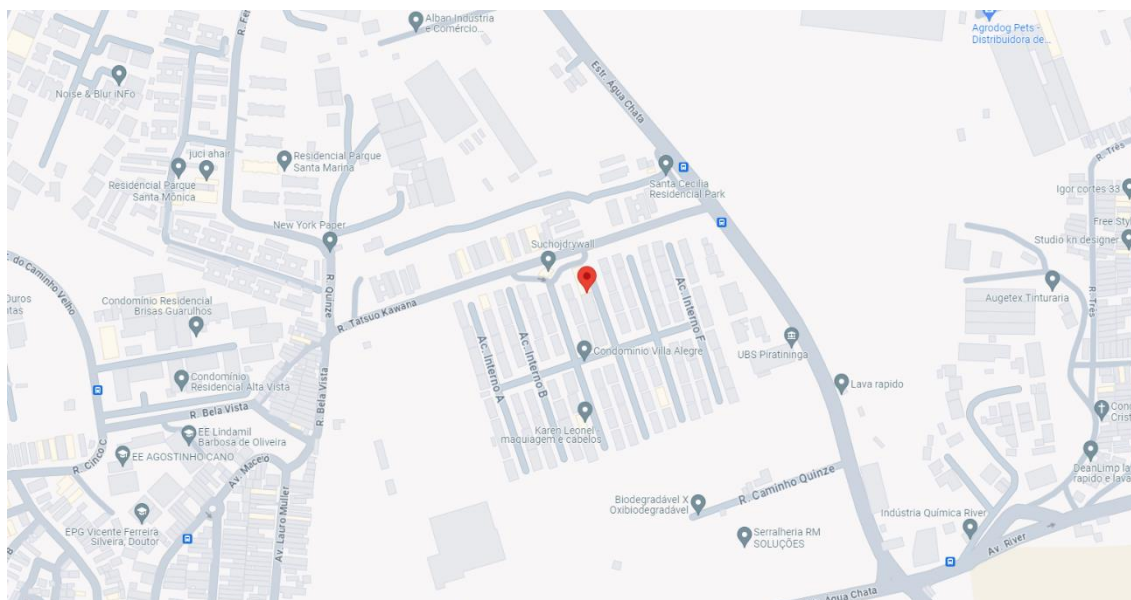
Jardim Palmira - Guarulhos - SP

CEP 07251-195

Imagem satélite Google Earth



Mapa de Localização



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP

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

www.grupoarremateleiloes.com.br



CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado em um condomínio de casas, no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, com frente na Rua Tatsuo Kawana, nº 201, no Bairro da Vila Maria de Lourdes.

O Condomínio oferece portaria e segurança 24 horas, salão de festas, salão de jogos, piscinas, quadras poliesportivas, playground e churrasqueira.

Está a 1,5 Km do Terminal Pimentas, a 1,4 Km do Shopping Bonsucesso e a 1,9 Km do Hospital Municipal Pimentas Bonsucesso (HMPB).

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.

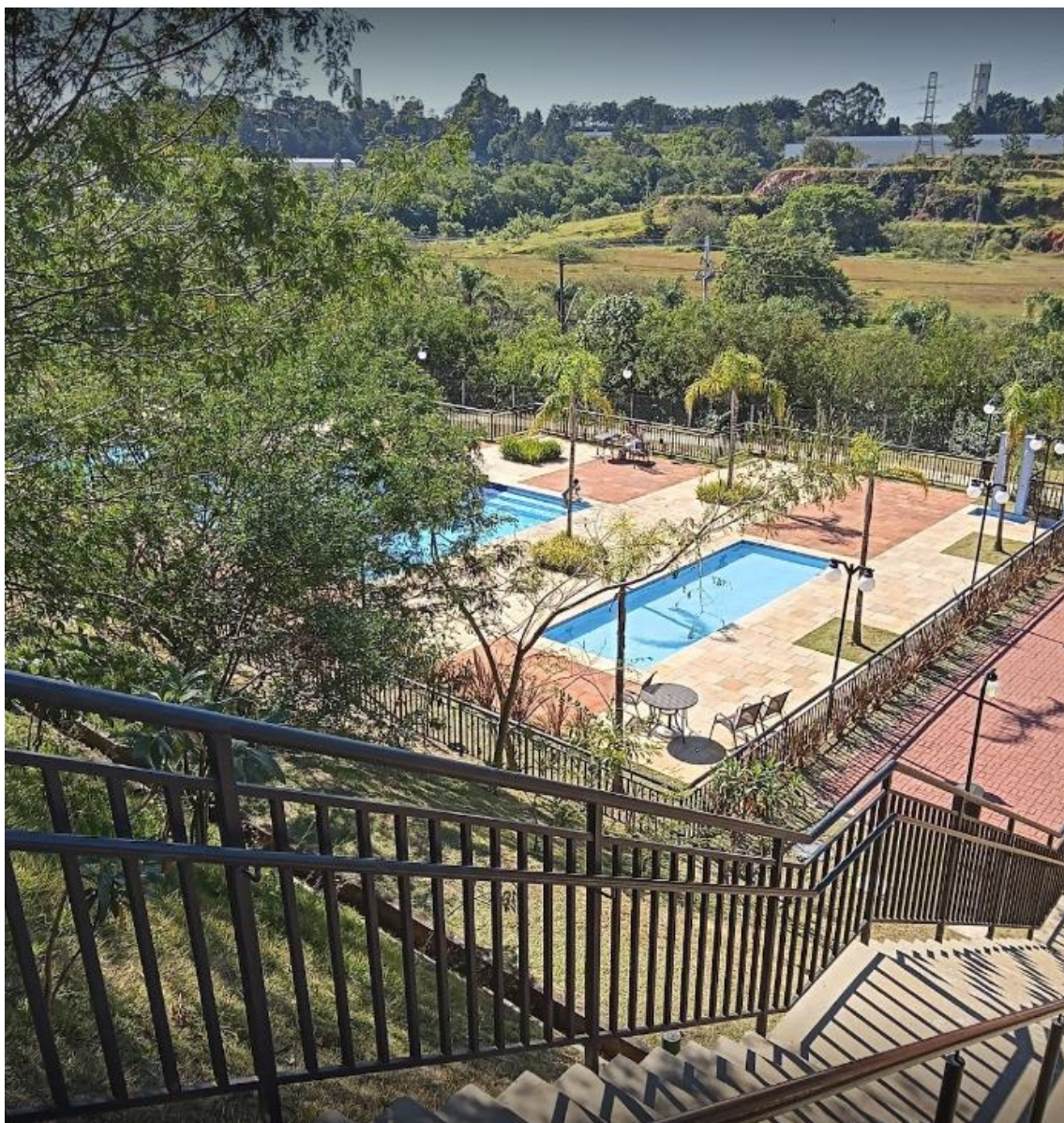
FOTOS



GRUPO ARREIMATE LEILÕES



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - 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 - Conj. 707 - 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 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



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.

GRUPO ARREIMATE LEILÕES



ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-jardim-nova-cidade-guarulhos-sp-57m2-id-2660546953/>



[Casas de Condomínio à Venda / SP](#) / [Casas de Condomínio à venda em...](#) / [Jardim Nova Cidade](#)

Casa de Condomínio com 2 Quartos à venda, 57m² - Jardim Nova...

Destaque

casa de condomínio para comprar em
Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP

R\$ 315.000

condomínio R\$ 220 • IPTU R\$ 19

57 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Características Casa de Condomínio com 2 Quartos à venda - Jardim Nova Cidade

IMÓVEL

Aceita animais	Interfone
Área de serviço	Piscina
Churrasqueira	Quadra poliesportiva
Condomínio fechado	Quintal

Casa térreo sobreposta pronta para morar no condomínio Villa Alegre em Guarulhos! Com 02 dormitórios, cozinha no conceito aberto ligado com a sala, 01 banheiro social espaçoso mais 01 vaga de garagem. O imóvel esta com piso de cerâmica em todos os ambientes. O condomínio oferece lazer completo e segurança 24hrs com mais de 50 vagas de visitante dentro do condomínio para atender aos seus convidados. Ótima localização a 3 minutos do shopping Bonsucesso, 10 minutos da Dutra e próximo do Atacadista Tenda, Terminal Bonsucesso, Supermercados Nagumo, Hospital Pimentas e o Unifesp Campus Guarulhos!

O imóvel aceita financiamento. -

[Mostrar menos](#)

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio. R\$ 315.000.

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 315.000, Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP que

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Fale com o anunciante

(11) 4803-... [ver telefone](#)

WhatsApp

Valor do Metro Quadrado R\$ 5.526,50

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - 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 2

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-no-condominio-villa-alegre-em-2987672272.html>

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾ Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Casa - 54m² - 2 Quartos - 1 Vaga
Venda R\$ 290.000
Condomínio R\$ 250.000

R. Tatsuo Kawana, 201, Água Chata, Guarulhos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

SAMIR DA SILVA LIMA

54 m² tot. 54 m² útil 2 Banheiros 1 vaga 2 quarto 5 Anos

Sobrado à venda no Condomínio Villa Alegre em Guarulhos com 2 Quartos

Sobrado à venda no Condomínio Villa Alegre, em Guarulhos! São 2 dormitórios, cozinha com armários planejados, uma sala ampla com espaço para criar até 2 ambientes como sala de estar e sala de jantar, 1 lavabo, 1 banheiro social. Possui uma vaga de garagem enfrente a casa. Além disso, você pode aproveitar todos os espaços externos da casa, no quintal existe um espaço onde você pode fazer uma área gourmet. Você ainda tem um condomínio completo com 2 piscinas (Adulto/Infantil), 2 salões de festas, 3 churrasqueiras, 2 quadras esportivas, sala de jogos, playground, portaria 24 horas. Ótima localização em um dos pontos mais estratégicos de Guarulhos!!! São apenas 3 minutos do Shopping Bonsucesso, próximo do Atacadista Tenda, Terminal Bonsucesso, Supermercados Nagumo, Hospital Pimentas e o Unifesp Campus Guarulhos!!! Possibilitando fácil acesso as principais rodovias de São Paulo você está a pouquíssimos minutos das rodovias Presidente Dutra, Ayrton Senna e Fernão Dias e você contará com fáceis acessos as Marginais Tiete e Pinheiros.

O imóvel aceita financiamento.

Valor do Metro Quadrado R\$ 5.370,50

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



- Elemento Comparativo 3

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-53-m-por-r\\$-302.986-2991991085.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-53-m-por-r$-302.986-2991991085.html)



Casa - 53m² - 2 Quartos
Venda R\$ 302.986

Rua Tatsuo Kawana 201, Água Chata, Guarulhos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

54 m² tot. 53 m² útil 1 Banheiro 2 quarto

Casa com 2 dormitórios à venda, 53 m² por R\$ 302.986 - Água Chata - Guarulhos/SP

LEIA ATENTAMENTE A DESCRIÇÃO DO ANUNCIO.

Somos uma empresa credenciada junto ao Banco CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, especializada na intermediação de venda dos imóveis de propriedade da CAIXA. Imóveis com descontos INCRÍVEIS!

Se houver dívidas de condomínio e IPTU, tudo será pago pela CAIXA econômica Federal até a data da aquisição do imóvel, (salvo disposição em contrário), consulte um de nossos corretores.

Para sua segurança possuímos um DEPARTAMENTO JURÍDICO para auxiliar do início ao fim do processo.

Não são permitidas visitas internas na maioria dos Imóveis CAIXA, pois muitas vezes encontram-se ocupados pelo antigo mutuário;

Se o imóvel estiver OCUPADO, DAREMOS ASSISTÊNCIA JURÍDICA TOTAL ao comprador referente ao processo de IMISSÃO na posse do imóvel e negociação da saída do atual morador. Ou seja, NÃO haverá custos com honorários de advogado, apenas eventual taxa cobrada pelo poder judiciário e destinada diretamente a ele.

NÃO aceita permuta, automóvel ou contraproposta sobre o valor anunciado;

Financiamento DE ATÉ 95% do valor do imóvel, sujeito análise de crédito.

Em caso de aceite de financiamento bancário, este somente poderá ser concedido pela CAIXA, proprietária do bem.

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)



Valor do Metro Quadrado R\$ 5.611,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



Elemento Comparativo 1	R\$ 5.526,50 / m ²
Elemento Comparativo 2	R\$ 5.370,50 / m ²
Elemento Comparativo 3	R\$ 5.611,00 / m ²
Média dos Elementos	R\$ 5.502,66 / m ²

CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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

54,28 m² X R\$ 5.502,66
Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 298.685,00
Fevereiro de 2024

São Paulo, 06 de fevereiro de 2024.