



Índice.....

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

Laudo de avaliação

1- Considerações iniciais:

A vistoriadora não teve acesso ao interior do imóvel, tendo em vista a desocupação e falta de chaves para ingressar no mesmo, informações prestadas pela síndica Sra. Eliana.

2 - Objeto:

A futura unidade autônoma o apartamento 11, do bloco 02, do Condomínio Priscila, que se situará Travessa Paranamerim 70, no Local denominado Vila Santa Maria – Bairro do Cocaia, possuirá sala, 02 dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, com a área útil de 68,3249m², a área comum de 19,28675m², perfazendo a área total de 87,61165m², correspondendo a uma fração ideal de 25,545937m² no terreno, ou seja, 0,625% nas coisas comuns, caberá a cada apartamento o uso de uma vaga de garagem em lugar indeterminado, sujeito ao uso de manobrista, confrontar-se-á pela frente, considerando-se a porta de entrada, com o hall de circulação, poço de elevadores e partes comuns, pelo lado direito com o apartamento de final 03, pelo lado esquerdo bem como nos fundos com partes comuns.



2.1 - Características do Condomínio:

- Brinquedoteca
- Salão de festas
- Vigilância 24h

2.2 - Características da região:

O imóvel está em uma boa localização de Guarulhos, cercado de serviços e comércios, como padarias, mercados, farmácias, açougues, a poucos minutos do shopping center e com fácil acesso às principais vias de acesso e rodovias como Dutra, Airton Senna, inclusive por transporte público.

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;

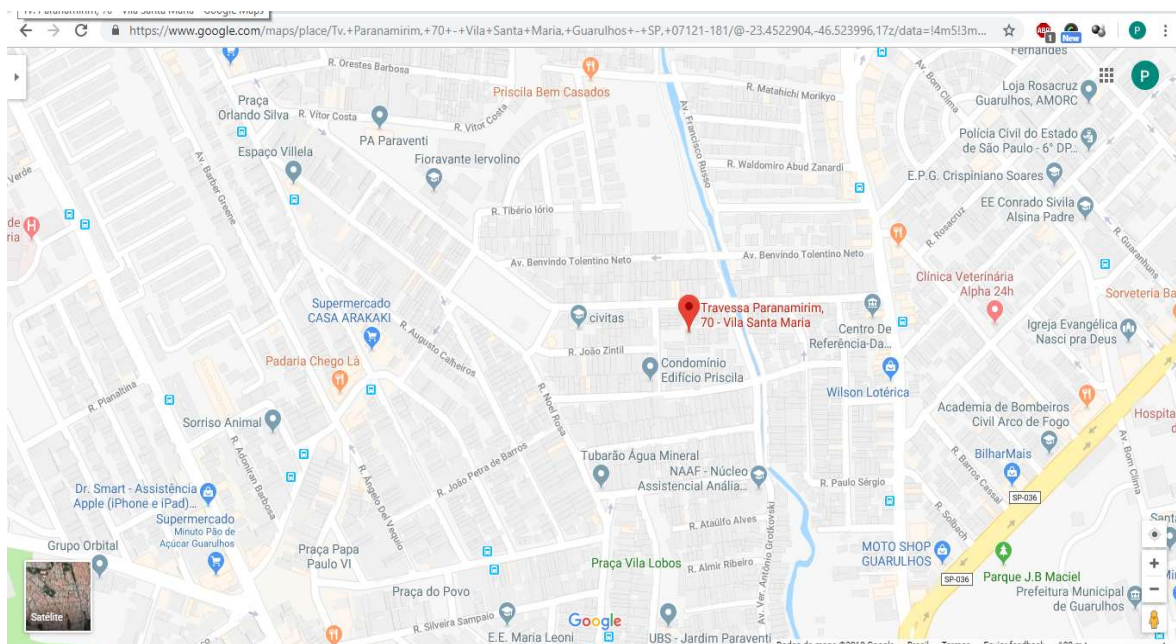
Pavimentação, guias e calçadas;

Coleta seletiva de lixo.



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

2.4 - Mapa da localização:



3 - Fotos do Condomínio:

Portaria



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

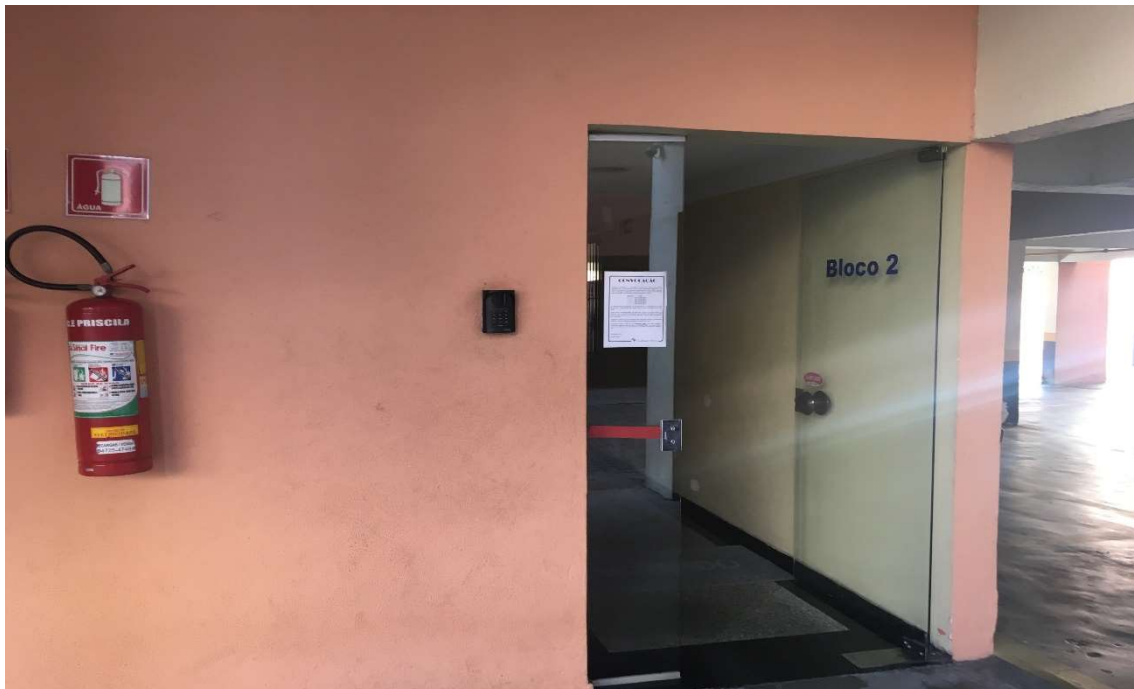


**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

Saída do condomínio



Entrada do bloco 2



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



Briquedoteca



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 – Elementos comparativos:

Elemento comparativo 1

← → ↻ VIVAREAL INTERNET LTDA. [BR] | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-santa-maria-bairros-guarulhos-com-garagem-62m2-venda-... ☆ 📱 📺 📧 📞

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



28 fotos e vídeo

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Guarulhos · Vila Santa Maria

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 62 m² por R\$ 160.000

COD. AP3227

Travessa Paranamirim, 70 - Vila Santa Maria, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

62m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 62 m² AP3227
Apartamento com ótima relação custo x benefício. Ótima oportunidade. Localização privilegiada, cercado de serviços e comércios, como padaria, mercado, farmácia, açougue, com fácil acesso às principais vias de acesso e rodovias da cidade, inclusive por transporte público. Ótima infraestrutura no entorno. Entre em contato conosco pelo telefone e agende sua visita com um de nossos corretores.
Obs: Ano de construção, Valor de IPTU e/ou condomínio à confirmar. -

COMPRA
R\$ 160.000

Condomínio **R\$ 350**
IPTU **R\$ 50**

ANUNCIANTE
ALIANÇA IMOVEIS

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 2- [VER TELEFONE](#)




GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

Elemento comparativo 2

VIVAREAL INTERNET LTDA. [BR] | <https://www.vivareal.com.br/movel/apartamento-2-quartos-vila-santa-maria-bairros-guarulhos-com-garagem-84m2-venda-...>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



23 fotos e vídeo

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Guarulhos · Vila Santa Maria

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 84 m² por R\$ 180.000

COD. AP2222

Travessa Paranamiirim, 70 - Vila Santa Maria, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)


84m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Apartamento residencial à venda, Vila Santa Maria, Guarulhos.
Apartamento com ótima relação custo x benefício. Ótima oportunidade. Localização privilegiada, cercado de serviços e comércio, como padaria, mercado, farmácia, açougue, a poucos minutos do shopping center e com fácil acesso às principais vias de acesso e rodovias da cidade, inclusive por transporte público. Ótima infraestrutura no entorno. Entre em contato conosco pelo telefone e agende sua visita com um de nossos corretores.
Obs: Ano de construção, Valor de IPTU e/ou condomínio à confirmar. -

COMPRA
R\$ 180.000

Condomínio **R\$ 330**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE 
ALIANÇA IMÓVEIS

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 2- VER TELEFONE](#)

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**

Elemento comparativo 3

VIVAREAL INTERNET LTDA. [BR] | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-bom-clima-bairros-guarulhos-com-garagem-68m2-venda...
VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Guarulhos · Jardim Bom Clima

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 68 m² por R\$ 195.000

CDD. AP4184
Travessa Paranamerim, 70 - Jardim Bom Clima, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

68m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento residencial à venda, Condomínio Priscila, 68m² 2 dormitórios 1 vaga, Jardim Bom Clima, G
Apartamento à venda
68m² sendo: 2 dormitórios 1 vaga
Condomínio Priscila
Vila Santa Maria - Guarulhos

Localizado no bairro Vila Santa Maria a 3 minutos do Bosque Maia, no Condomínio Edifício Priscila.
Apartamento bem arejado, com ótima distribuição dos cômodos,


1 vaga na garagem coberta.

* OBSERVAÇÕES: ESTE IMÓVEL AINDA NÃO TEM MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA PORTANTO AINDA NÃO DÁ FINANCIAMENTO BANCÁRIO

Valor do Condomínio: R\$ 350,00

Marque uma Visita!!! -

COMPRA	R\$ 195.000
Condomínio	R\$ 350
IPTU	R\$ 300

ANUNCIANTE 

FR BRASIL CONSULTORIA
DE IMOVEIS LTDA

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 41 VER TELEFONE

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



O imóvel paradigma (elemento comparativo nº 01) indica o valor do m2 em R\$ 2.580,65 (dois mil, quinhentos e oitenta reais e sessenta e cinco centavos).

O imóvel paradigma (elemento comparativo 02) indica o valor do m2 em R\$ 2.142,85 (dois mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos).

O imóvel paradigma (elemento comparativo 03) indica o valor do m2 em R\$ 2.867,64 (dois mil, oitocentos e sessenta e sete reais e sessenta e quatro centavos).

Os imóveis acima referidos trazidos como paradigmas para definição do valor de mercado, tem como preço médio do m2 o valor de **R\$ 2.530,38 (dois mil, quinhentos e trinta reais e trinta e oito centavos)**.

5 - Tem-se portanto:

Utilizando métodos comparativos de mercado referente a imóveis similares do mesmo condomínio, considerando o valor médio para região, atribuímos ao imóvel o valor de:

R\$ 172.875,56

(Cento e setenta e dois mil, oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos)

Maio de 2.019