



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

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

Processo nº 1024930-72.2023.8.26.0224

Exequente: Condomínio Prime Vila Endres

Executado: Ronaldo Herculano Da Silva

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 146.142 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP:

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL			REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
matrícula	ficha		Cadastro Nacional de Serventia - CNS CNM: 111484.2.0146142-77
146.142	01		Guarulhos, 04 de março de 2022.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 55 (em construção), localizado no 5º andar da **TORRE A**, do condomínio denominado **"PRIME VILA ENDRES"**, situado na Rua Kari, com a **área construída privativa de 33,671m²**, **área construída comum de 13,087m²**, perfazendo a **área construída total de 46,758m²**, correspondendo-lhe o **coeficiente de proporcionalidade de 0,3169305%** e a **fração ideal de 9,508m²** no terreno (com 3.000,00m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 4,989m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. **O referido apartamento não possui direito ao uso de vaga na garagem coletiva do empreendimento (nem de carro e nem de moto)**. Referido apartamento localiza-se na parte central e do lado esquerdo da torre e confronta pela frente (de quem da Rua Kari olha para a torre) com o apartamento de final '3' e com vazio; pelo lado direito com o apartamento de final '8' e com área comum do condomínio (hall de acesso ao apartamento, poços dos elevadores, caixa de escadas e vazio); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área permeável, área de circulação e a vaga de carga e descarga); e nos fundos com área comum do condomínio (vão de claridade) e com o apartamento de final '8'.

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

O imóvel está inscrito no Cadastro Imobiliário na Prefeitura Municipal de Guarulhos sob nº 111.52.26.0334.01.036.



PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 309229/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 22 de Setembro de 2025 às 16:13:06.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de RONALDO HERCULANO DA SILVA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA KARI, Nº 142 Antigo 160, lote(s) NÃO HÁ, quadra 23 Complemento BL-A APTO 55 PRIME VILA ENDRES, Bairro/Loteamento VILA SÃO JOÃO, com área de 3.000,00 m2 (TRES MIL METROS QUADRADOS), e fração ideal de 0,32 % e a um prédio do tipo de edificação 22 - Cond. V. C/E Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 46,76 m2 (QUARENTA E SEIS METROS QUADRADOS E SETENTA E SEIS DECÍMETROS LINEARES), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **111.52.26.0334.01.036**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 6.596,45 (SEIS MIL E QUINHENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 98.678,48 (NOVENTA E OITO MIL E SEISCENTOS E SETENTA E OITO REAIS E QUARENTA E OITO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 105.274,93 (CENTO E CINCO MIL E DUZENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E TRES CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2025

Certidão emitida por: 111.52.26.0334.01.036@l

**Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/f?p=628:9>
através do código baixo:**

CVVC36FDCA721E55BDA329624B0EA7BBFEC

LOCALIZAÇÃO

Condomínio Prime Vila Endres

Rua Kari, 142 – Bloco A – Apartamento nº 55

Vila São João

Guarulhos - SP, CEP. 07043-041

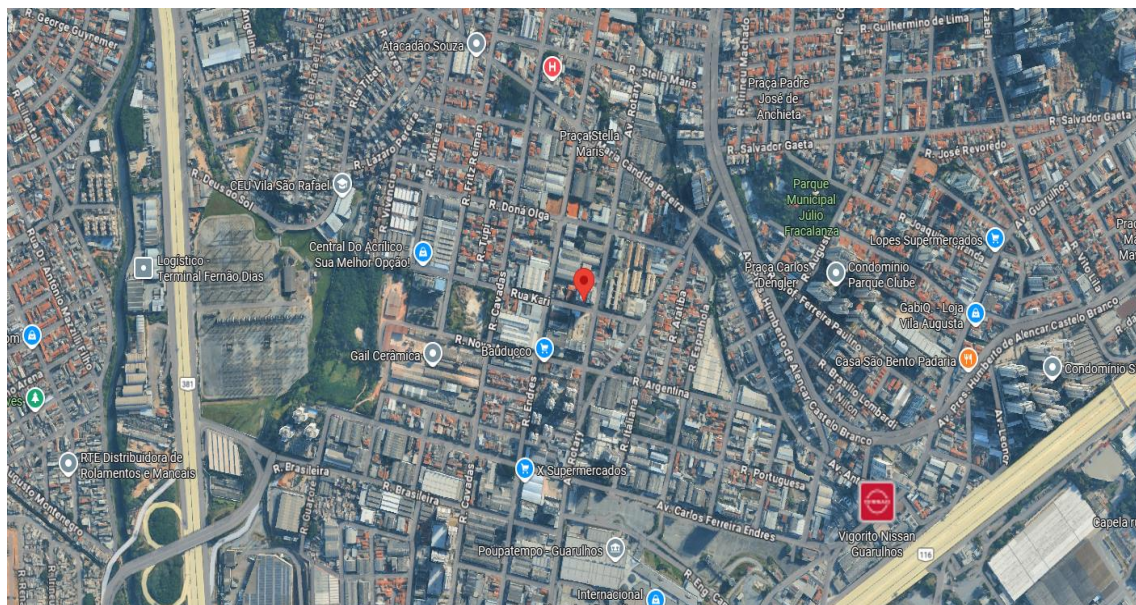
GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br

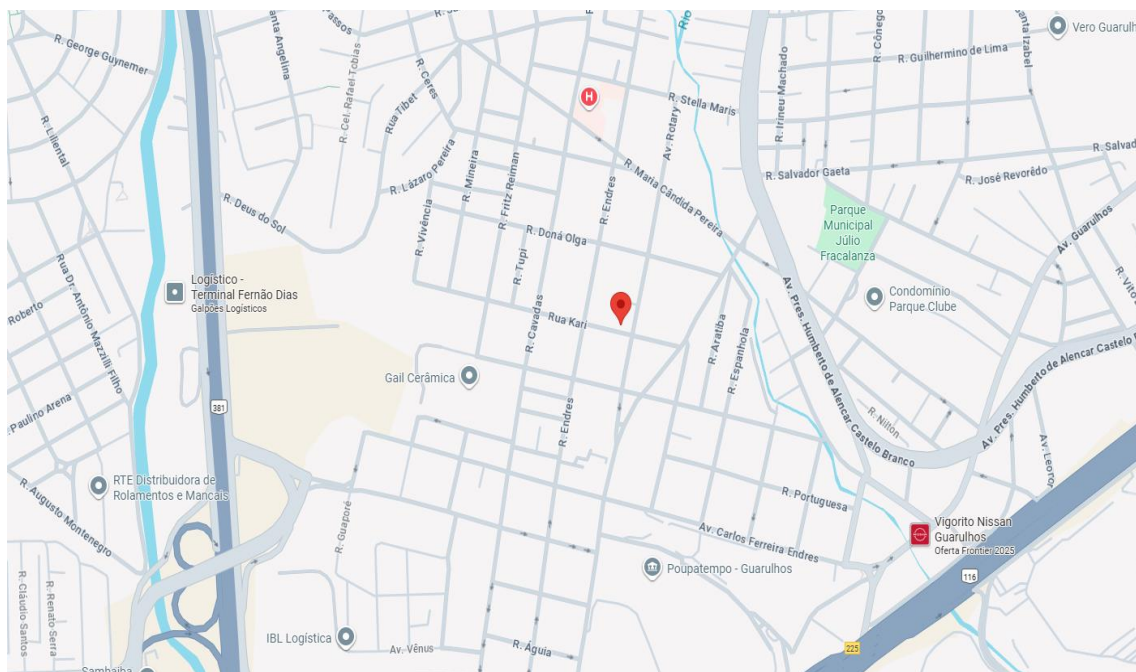


**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

Imagem satélite Google Earth



Mapa de Localização



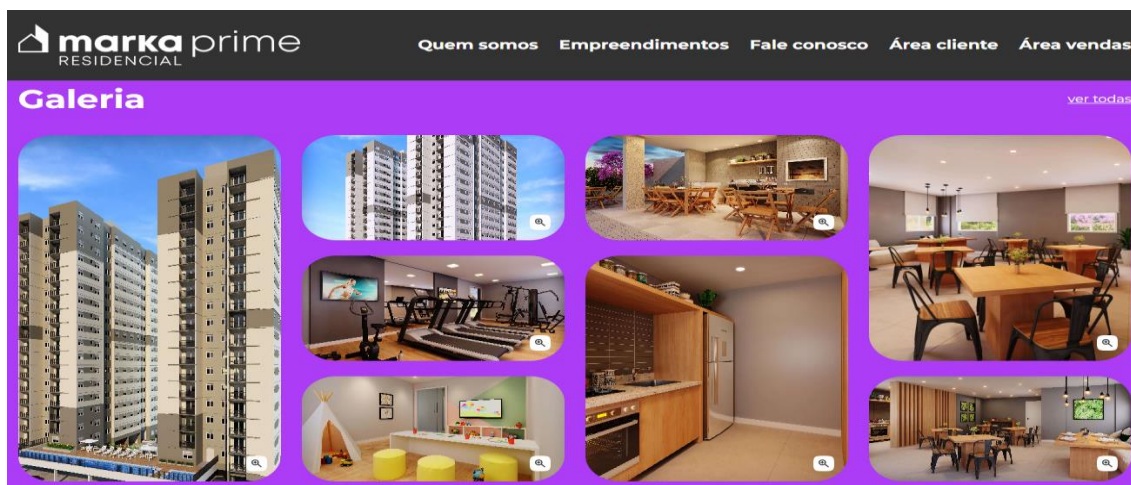
GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

Características do Condomínio



O condomínio foi entregue em agosto de 2022, está localizado próximo ao Shopping Internacional de Guarulhos, com fácil acesso as rodovias Presidente Dutra e Fernão Dias.

O bairro conta com infraestrutura local ampla e diversa: escolas, hospitais, comércios, restaurantes e serviços próximos. Muitas facilidades estão a uma curta distância, o que reduz a necessidade de deslocamentos longos para tarefas cotidianas.

Condomínio residencial com apartamentos de 2 dormitórios, com área útil de aproximadamente 33 m² e 40 m². Há opção de vaga de garagem, mas nem todos os apartamentos têm.

Possui lazer completo para todas as idades. Piscina, salão de festas, brinquedoteca, sala de jogos, academia e etc.

PLANTA BAIXA ORIGINAL DO PROJETO

Plantas



Fonte: <https://markaprime.com.br/empreendimento/marka-vila-endres/>

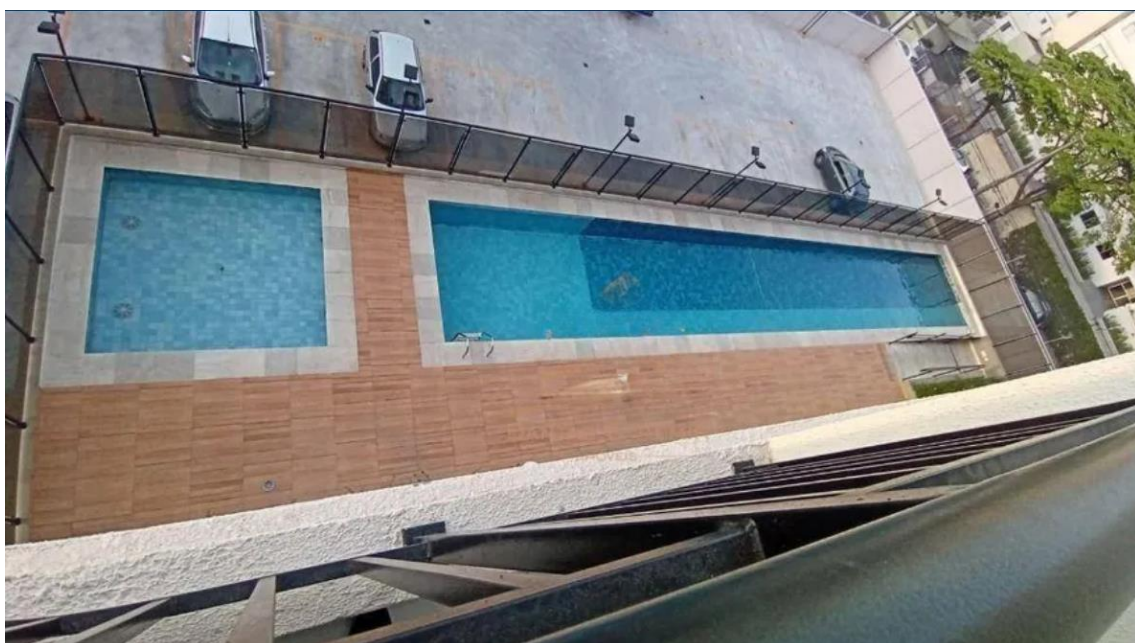
GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

FOTOS



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – 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) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br

METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos a avaliação do valor de mercado do imóvel, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

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.

Pesquisa realizada com base em imóveis semelhantes na região, desprezando o fator de oferta e o valor da corretagem aplicada no mercado convencional, de modo a aferir o preço médio com base no artigo 871, inciso IV do Código de Processo Civil.

Foi adotado 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 digital, 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).

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-endres-bairros-guarulhos-35m2-venda-R\\$269000-id-2810548112/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-endres-bairros-guarulhos-35m2-venda-R$269000-id-2810548112/?source=ranking%2Crp)



GRU
IMÓVEIS

GRU
IMÓVEIS

GRU
IMÓVEIS

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Vila Endres

[Para alugar](#) [Para comprar](#)

Valores [Análise de preço](#)

Venda	Aluguel	Condomínio	IPTU	Valor total
R\$ 269.000	R\$ 1.600/mês	R\$ 400/mês	R\$ 30	R\$ 2.000

Características

35 m²

2 quartos

1 banheiro

Elevador

Área de serviço

Cozinha

Localização



Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 35 m² por R\$ 269.000

(Código do anunciante: AP2243 | Código no Viva Real: 2810548112)

APARTAMENTO COM 35m²
02 DORMITÓRIOS
SALA DE ESTAR
COZINHA
01 BANHEIRO
ÁREA DE SERVIÇO
ELEVADOR
PORTARIA 24H

Valor do Metro Quadrado R\$ 7.686,00

GRU Imóveis
Creci: 33806-J-SP

★ Nenhuma classificação

🏠 84 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento - Vila Endres, Guarulhos - SP que aparece no

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que concorda com os nossos [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 4969-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

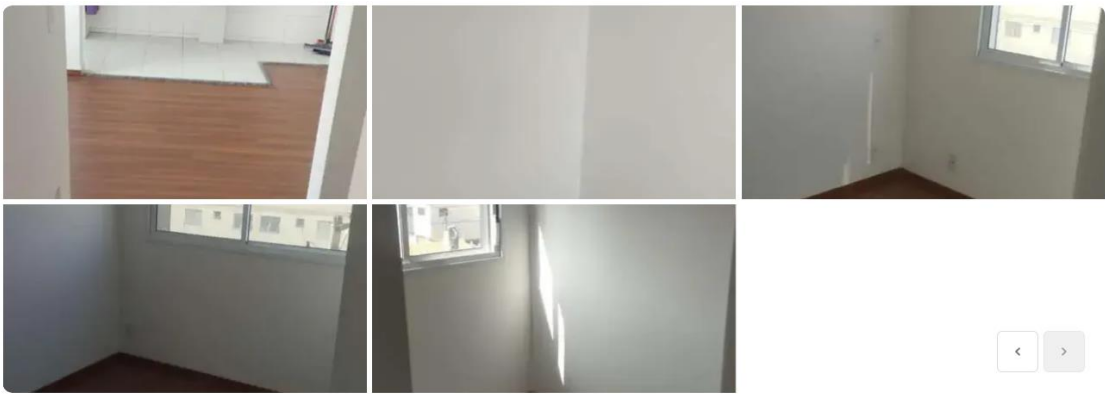


GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

- Elemento Comparativo 2

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-guarulhos-vila-sao-joao-RS278000/id-31851819/>

← Anúncio 8 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > SP > Guarulhos > Vila São João > Rua Kary

Venda
R\$ 278.000 Ver parcelas

Condomínio R\$ 481/mês • IPTU R\$ 120

Quartos 2 Banheiros 1 Garagens --

Rua Kary, 142, Vila São João, Guarulhos/SP

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

 Apartamento

Apartamento kitnet/conjugado em vila são joão - guarulhos

Descrição

Última atualização: 19/06/2025 às 08:10h | Ref: 4122

Oportunidade Imperdível no Prime Vila Endres – Apartamento de 2 Dormitórios!

Localização privilegiada no bairro Vila Endres – Guarulhos/SP

33m² bem distribuídos

2 dormitórios

Condomínio Prime Vila Endres – moderno, seguro e com infraestrutura completa!

Este apartamento compacto é ideal para quem busca praticidade, conforto e mobilidade. Perfeito para casais, estudantes ou investidores, com fácil acesso a comércios, transporte público e principais vias da região.

Destaques do imóvel:

Planta bem aproveitada

Ambientes arejados e iluminados

Condomínio com portaria, lazer e segurança

Valor competitivo – excelente custo-benefício!

Entre em contato agora mesmo e agende sua visita. Essa pode ser a sua nova conquista!

Valor do Metro Quadrado R\$ 8.425,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

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

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

- Elemento Comparativo 3

Link: <https://www.katiacabralimoveis.com.br/imovel/3430870/apartamento-venda-guarulhos-sp-vila-endres>



Apartamento para Venda, Guarulhos / SP
Ref: K183, bairro VILA ENDRES, 2 dormitórios, 1 banheiro, área total 33,00 m², área construída 33,00 m², área útil 33,00 m², terreno 33,00 m²
Compartilhar: 

R\$ 270.000

Condomínio R\$ 350,00 2 Dormitórios 1 Banheiro Sala 1

Código: **K183** Endereço: **Rua Kary, 142** Bairro: **VILA ENDRES** Condomínio: **Condomínio Prime Vila Endres** Área Total: **33,00 m²**

Área Útil: **33,00 m²** Área Construída: **33,00 m²** Área Terreno: **33,00 m²** Valor por m²: **7.848,00**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento para Venda, Condomínio Prime Vila Endres no bairro VILA ENDRES, localizado na cidade de Guarulhos / SP.

Com 2 dormitórios, possui 1 banheiro, 1 sala.

Área Total de 33,00 m², Área Privativa de 33,00 m², Área Construída com 33,00 m², Área do Terreno com 33,00 m².

Valor do Imóvel R\$ 270.000,00, **IPTU** R\$ 0, **Valor do Condomínio** R\$ 350,00.

Características: Elevador, Móveis Planejados.

Lazer: ACADEMIA, CHURRASQUEIRA, COWORKING, ESPAÇO GOURMET, ESPAÇO KIDS, ESPAÇO MULHER, PISCINA ADULTO, PISCINA INFANTIL, PLAYGROUND, SALÃO DE FESTAS, SALÃO DE JOGOS, SAUNA, SOLARIUM.

Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center, Supermercado.

Aceita financiamento Bancário!

Lazer

✓ ACADEMIA ✓ CHURRASQUEIRA ✓ COWORKING ✓ ESPAÇO GOURMET ✓ ESPAÇO KIDS ✓ ESPAÇO MULHER ✓ PISCINA ADULTO ✓ PISCINA INFANTIL
✓ PLAYGROUND ✓ SALÃO DE FESTAS ✓ SALÃO DE JOGOS ✓ SAUNA ✓ SOLARIUM

Valor do Metro Quadrado R\$ 7.848,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



Elemento Comparativo 1	R\$ 7.686,00 / m ²
Elemento Comparativo 2	R\$ 8.425,00 / m ²
Elemento Comparativo 3	R\$ 7.848,00 / m ²
Média dos Elementos	R\$ 7.987,00 / m ²

Análise do Valor de Mercado

33,67 m² X R\$ 7.987,00
Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 268.923,00
Setembro de 2025

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 268.923,00.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 242.031,00.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 227.510,00.

Conclusão

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 227.510,00
Setembro de 2025

São Paulo, 22 de setembro de 2025.