



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

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

Processo nº 0007464-77.2026.8.26.0224

Exequente: Isaías Figueiredo

Executado: Jane Selma de Souza

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 88.658 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP:

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

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
88.658

ficha
01

**1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

CNM: 111484.2.0088658-63

Guarulhos, 03 de fevereiro de 2010

IMÓVEL:- TERRENO situado na rua São José da Lage, no local denominado **CIDADE PARQUE ALVORADA**, perímetro urbano, constituído por parte do lote 15 da quadra 41, com a área de 125,00m², medindo 5,00m de frente para a referida rua, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos 5,00m, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com lote 16, do lado esquerdo, com a outra parte do lote 15, e nos fundos com parte do lote 07.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 092.40.30.0283.00.000.3.-



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

DADOS INSCRIÇÃO CADASTRAL PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS/SP.



Para utilizar outra inscrição clique aqui



Inscrição: 092.40.30.0283.00.000 Cadastro: 200746
Nome: ISAIAS FIGUEIREDO E S/MR
Compromissário: ISAIAS FIGUEIREDO E S/MR
Endereço: RUA JOSE DA LAGE, SAO Nº 802 CEP 07242-150
Bairro: CID PARQUE ALVORADA, GUARULHOS - SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL



PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 1348739/2026

Certidão emitida em Guarulhos, 22 de Junho de 2026 às 17:01:57.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de ISAIAS FIGUEIREDO E S/MR, tendo como compromissário ISAIAS FIGUEIREDO E S/MR, referente a um terreno localizado, na RUA JOSE DA LAGE, SAO, Nº 802 Antigo 802, lote(s) P/15, quadra 41 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento CID PQ ALVORADA, com área de 125,00 m2 (CENTO E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS), e fração ideal de 0,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples, é utilizado para fins Residencial, com área construída de 80,99 m2 (OITENTA METROS QUADRADOS E NOVENTA E NOVE DECÍMETROS LINEARES), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **092.40.30.0283.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R\$ 123.954,16 (CENTO E VINTE E TRES MIL E NOVECIENTOS E CINQUENTA E QUATRO REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2026 (DOIS MIL E VINTE E SEIS), de R\$ 109.432,88 (CENTO E NOVE MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 233.387,04 (DUZENTOS E TRINTA E TRES MIL E TREZENTOS E OITENTA E SETE REAIS E QUATRO CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2026

**Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/sirfpmg/f?p=2628:9>
através do código baixo:**

CVVCDA5CF715824ECB6463331C9F4FAF61E



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

LOCALIZAÇÃO

Rua São José da Lage, 802

Cidade Parque Alvorada

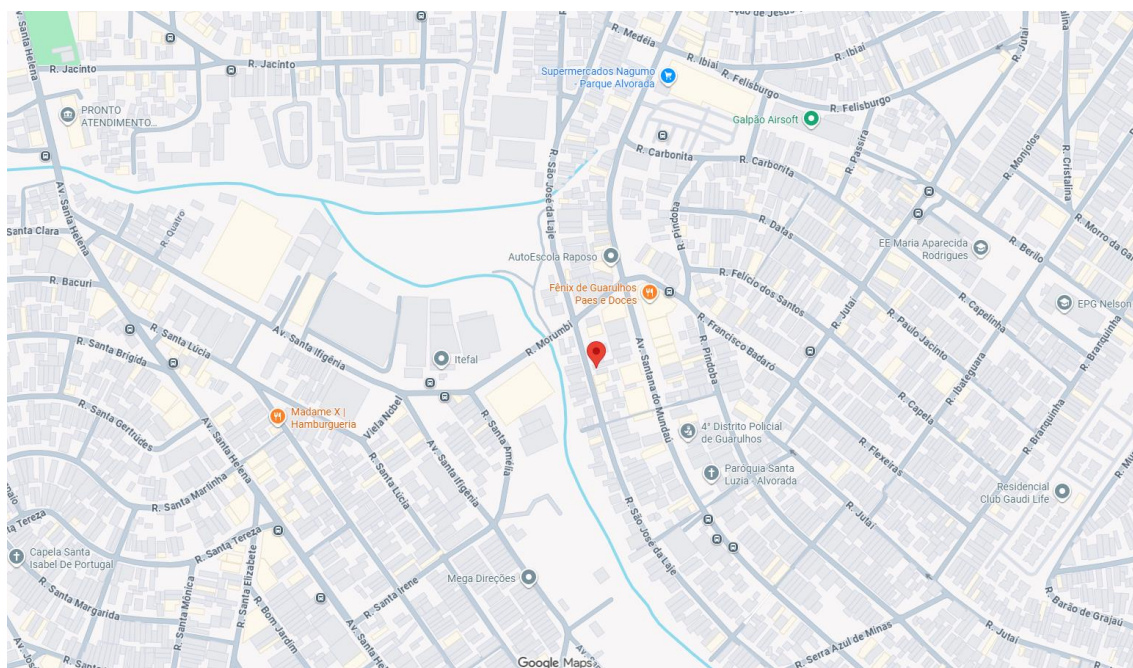
Guarulhos – São Paulo

CEP. 07242-150

Imagem satélite Google Earth



Mapa de Localização





Caracterização da Região

O imóvel avaliando encontra-se situado no bairro Cidade Parque Alvorada, município de Guarulhos/SP, região de ocupação predominantemente residencial, composta majoritariamente por casas térreas, sobrados e edificações de padrão construtivo popular a médio.

O bairro apresenta ocupação urbana consolidada, dispondo de infraestrutura básica composta por redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, coleta regular de resíduos sólidos, além de equipamentos públicos e serviços essenciais à população.

A região conta com comércio local diversificado, abrangendo estabelecimentos voltados ao atendimento das necessidades cotidianas dos moradores, tais como supermercados, farmácias, padarias, escolas, unidades de saúde, agências bancárias e demais prestadores de serviços.

No que se refere à mobilidade urbana, o bairro é atendido por linhas de transporte coletivo municipal e intermunicipal, possuindo acesso às principais vias de circulação do município e à Rodovia Presidente Dutra, importante eixo de ligação entre Guarulhos e a Capital Paulista.

Sob o aspecto socioeconômico, a região caracteriza-se por população de renda predominantemente média e média-baixa, apresentando mercado imobiliário voltado principalmente à aquisição de imóveis para moradia própria. A dinâmica mercadológica local demonstra demanda estável para imóveis residenciais, especialmente aqueles com padrão construtivo compatível com o perfil econômico predominante da região.

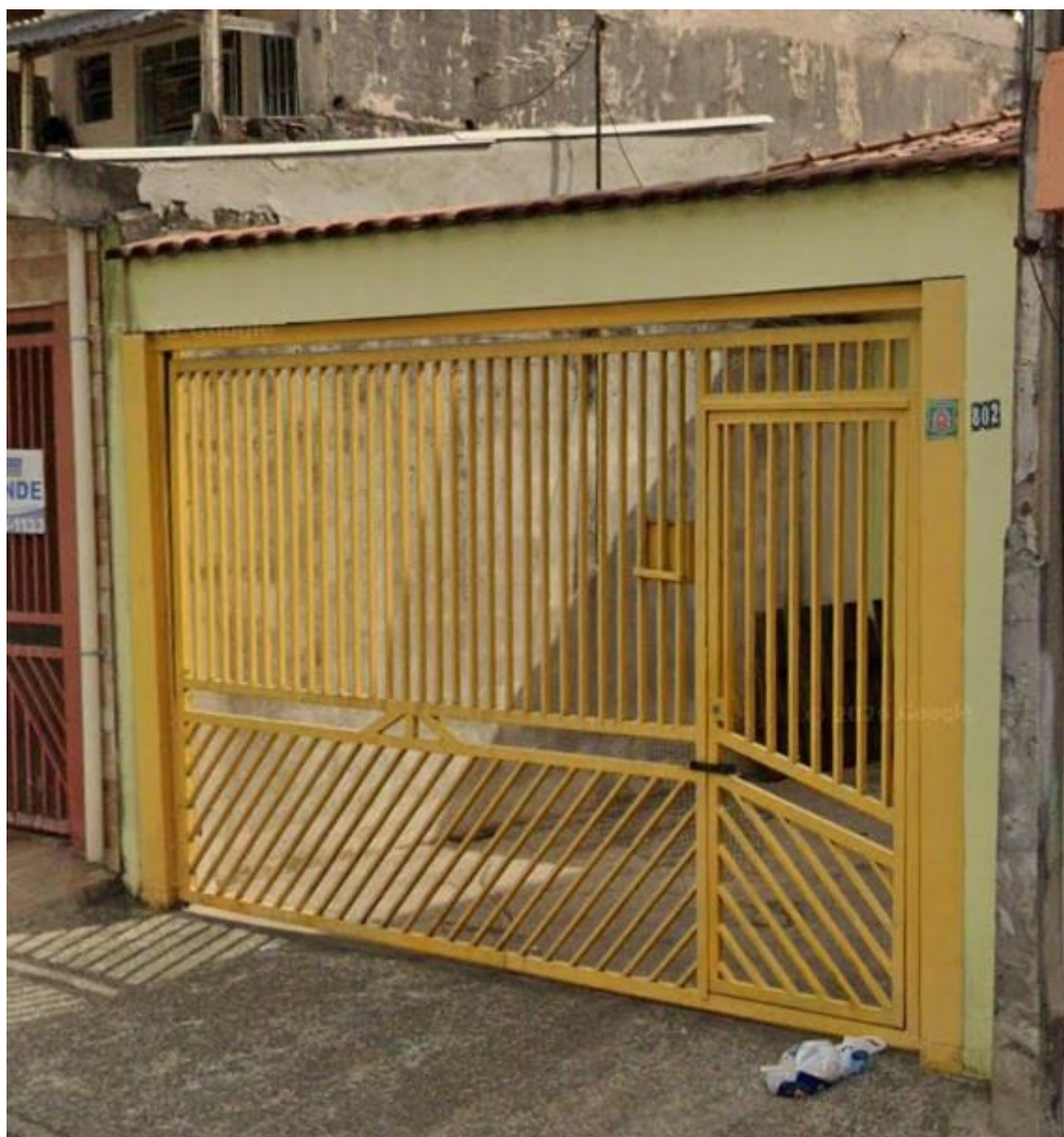
Quanto à liquidez imobiliária, verifica-se comportamento classificado como médio, observando-se prazo de comercialização compatível com bairros residenciais consolidados situados fora dos principais eixos de valorização do município. A procura é influenciada principalmente pelo custo-benefício dos imóveis ofertados, pela infraestrutura disponível e pela facilidade de acesso às áreas centrais de Guarulhos e da cidade de São Paulo.

Verificou-se divergência entre a área construída constante do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Guarulhos e aquela averbada na matrícula do imóvel. Eventual regularização da área edificada, bem como a atualização dos registros e cadastros perante os órgãos competentes, ficará sob inteira responsabilidade do futuro adquirente/arrematante, que assumirá os ônus, custos e providências necessários para sua efetivação.



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

FOTOS





**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**





**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**





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**

ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-cidade-parque-alvorada-166m2-RS500000/id-41576878/>



Venda

R\$ 500.000

Condomínio R\$ - • IPTU R\$ 150

Ver parcelas



Rua São José Da Laje, 55,
Cidade Parque Alvorada,...

Área útil	Área total	Quartos	Suites	Banheiros	Garagens
175m²	166m²	2	1	2	2

Casa / Sobrado

Casa com 2 quartos à venda, 175 m² - Cidade Parque Alvorada - Guarulhos/SP

Descrição

Última atualização: 18/06/2026 às 15:55h | Ref: CA14909

Casa Térrea à venda na Cidade Parque Alvorada - 175 m²

O imóvel possui 2 quartos, sendo 1 suite espaçosa, sala 2 ambientes, cozinha americana, lavanderia e 2 vagas de garagem.

O imóvel está em uma localização privilegiada no bairro PARQUE ALVORADA, fácil acesso às outras principais avenidas, proximidades de: estações de metrô, praças, parques, mercado, escola, faculdade, hospitais, padaria, salão de beleza, igreja, posto de gasolina, amplo comércio, shopping, bares e restaurantes.

Valor do Metro Quadrado R\$ 2.587,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES
www.grupoarremateleiloes.com.br



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

- Elemento Comparativo 2

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-cidade-parque-alvorada-bairros-guarulhos-com-garagem-164m2-venda-RS425000-id-2754259737/?source=ranking%2Crp>



Sobrados para venda com Cozinha e 3 quartos, 164 m² – Cidade Parqu...

Metragem
164 m²

Quartos
3

Banheiros
1

Vagas
2

Aceita animais • Cozinha • TV a cabo

+4

Localização

Rua São José da Laje, 1488 – Cidade Parque
Alvorada, Guarulhos – SP



Valores

Venda
R\$ 425.000 ↓

↓ Valor abaixo do mercado

Condomínio
Isento

IPTU ⓘ
R\$ 60

Sobrados para venda com Cozinha e 3 quartos, 164 m² – Cidade Parque Alvorada

(Código do anunciante: SO2393 | Código no Viva Real: 2754259737)

Sobrado à Venda Conforto e Espaço para sua Família | Guarulhos/SP

Ambientes amplos, localização estratégica e ótimo aproveitamento de espaço. Este excelente sobrado, com 192 m² de área total, é ideal para quem valoriza conforto, funcionalidade e qualidade de vida. Localizado em um dos bairros mais consolidados de Guarulhos, oferece estrutura completa para morar bem.

Características do Imóvel

- 3 dormitórios bem distribuídos
- Sala ampla, ideal para dois ambientes
- Cozinha espaçosa com ótimo aproveitamento de layout
- Banheiro completo
- 2 vagas de garagem
- Ambientes bem planejados, com excelente iluminação e ventilação natural, perfeitos para famílias que buscam espaço e comodidade.

Valor do Metro Quadrado R\$ 2.591,50



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

- Elemento Comparativo 3

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-50-m-por-r\\$-250.000-01-cidade-parque-3029673605.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=7](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-50-m-por-r$-250.000-01-cidade-parque-3029673605.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=7)



Casa · 50m² · 2 quartos · 2 vagas

Venda R\$ 250.000

Me avisar se o preço baixar

IPTU R\$ 65



193 m² tot.



50 m² útil



1 banheiro



2 vagas



2 quartos



41 anos

Você está visualizando o anúncio de ZUCCARO IMOVEIS.

Casa à venda, 50 m² por R\$ 250.000,01 - Cidade Parque Alvorada - Guarulhos/SP

Corretor: Márcio Mortatti (11) [Ver dados](#) CRECI: [Ver dados](#) -F

CASA À VENDA PARQUE ALVORADA GUARULHOS

Terreno com 192,50 m² (7,36 x 25), oferecendo excelente espaço para futuras ampliações ou construção personalizada. A região possui toda infraestrutura de bairro e está localizada ao lado da Rodovia Dutra, em área mista, ideal tanto para moradia quanto para projetos variados.

A casa é térrea e conta com 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro social e 2 vagas grandes (ou até 3 vagas para veículos menores). Com uma pequena reforma, o imóvel se torna rapidamente habitável, sendo uma ótima oportunidade para quem deseja investir ou personalizar o espaço.

A documentação está em andamento para financiamento bancário.

Localizada em rua com casas de ótimo padrão e excelente potencial, é ideal para quem pensa em construir uma casa isolada, sobreposta ou simplesmente deseja morar em uma área prática e bem estruturada.

Valor do Metro Quadrado R\$ 5.000,00



Elemento Comparativo 1	R\$ 2.587,00 / m ²
Elemento Comparativo 2	R\$ 2.591,50 / m ²
Elemento Comparativo 3	R\$ 5.000,00 / m ²
Média dos Elementos	R\$ 3.393,00 / m ²

Análise do Valor de Mercado

Considerou-se a área construída declarada na Prefeitura Municipal de Guarulhos, conforme Certidão de Valor Venal apresentada.

80,99 m² X R\$ 3.393,00
Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 274.799,00
Junho de 2026

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 274.799,00.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 247.319,00.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 232.480,00.

Conclusão

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 232.480,00
Junho de 2026

São Paulo, 22 de junho de 2026.