



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

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

Processo nº 1019898-57.2021.8.26.0224

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 140.827 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos – SP:

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL			REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
matrícula 140.827	ficha 01		Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4 Guarulhos, 17 de janeiro de 2018
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 201 (em construção), localizado no 2º andar do BLOCO 7, do empreendimento denominado "VILA FELICITÀ BONSUCESSO", situado na Rua Maria Antonietta de Campos Arruda, no Jardim Angélica com a área construída privativa de 42,350m², área construída comum de 5,245m², perfazendo a área construída total de 47,595m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,38462% e a fração ideal de 52,40m² no terreno (com 13.622,74m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada e descoberta, localizada na garagem coletiva do condomínio. Referido apartamento localiza-se na parte anterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente (de quem de frente para a entrada do bloco olha para o apartamento) com área comum do condomínio (<i>onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 7 em relação ao Bloco 5</i>); pelo lado direito com área comum do condomínio (<i>caixa de escadas, hall de acesso aos apartamentos e entrada do bloco, a qual situa-se no térreo</i>); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (<i>vão de claridade</i>) e Bloco 8; e nos fundos com o apartamento de final '2'.			
INSCRIÇÕES CADASTRAIS:		094.74.04.0477.00.000	
094.74.04.0737.00.000 – Área Maior.			

M.131.854 / AP.201 - BLOCO 7 - VILA FELICITÀ BONSUCESSO

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 112 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP

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

www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS (áreas maiores)



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO DE LANÇAMENTO Nº 1538886/2023

CERTIFICAMOS que: O imóvel de inscrição nº 094.74.04.0737.00.000 foi lançado por esta Municipalidade no exercício de 2019 (dois mil e dezenove), da seguinte forma: Localizado a RUA MARIA ANTONIETTA DE CAMPOS ARRUDA N 265, Lote(s) A-3, quadra NÃO HÁ Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento JARDIM ANGELICA, tendo como proprietário ARAGUAINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e compromissário NÃO HÁ, com área de 2.539,67 m2 (dois mil quinhentos e trinta e nove metros quadrados e sessenta e sete decímetros quadrados), não havendo área construída, designado pelo Lote A-3 e pela Quadra NÃO HÁ. Guarulhos, 05/04/2023 (cinco de abril de dois mil e vinte e três)

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico

<http://fazenda.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/f?p=628:9>



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO DE LANÇAMENTO Nº 1538877/2023

CERTIFICAMOS que: O imóvel de inscrição nº 094.74.04.0477.00.000 foi lançado por esta Municipalidade no exercício de 2023 (dois mil e vinte e três), da seguinte forma: Localizado a RUA MARIA ANTONIETTA DE CAMPOS ARRUDA N 265, Lote(s) A1-A, A2 E A3, quadra NÃO HÁ Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento JARDIM ANGELICA, tendo como proprietário ARAGUAINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e compromissário NÃO HÁ, com área de 13.622,74 m2 (treze mil seiscentos e vinte e dois metros quadrados e setenta e quatro decímetros quadrados), não havendo área construída, designado pelo Lote A1-A, A2 E A3 e pela Quadra NÃO HÁ. Guarulhos, 05/04/2023 (cinco de abril de dois mil e vinte e três)

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico

<http://fazenda.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/f?p=628:9>

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 112 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP

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

www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

2 – LOCALIZAÇÃO

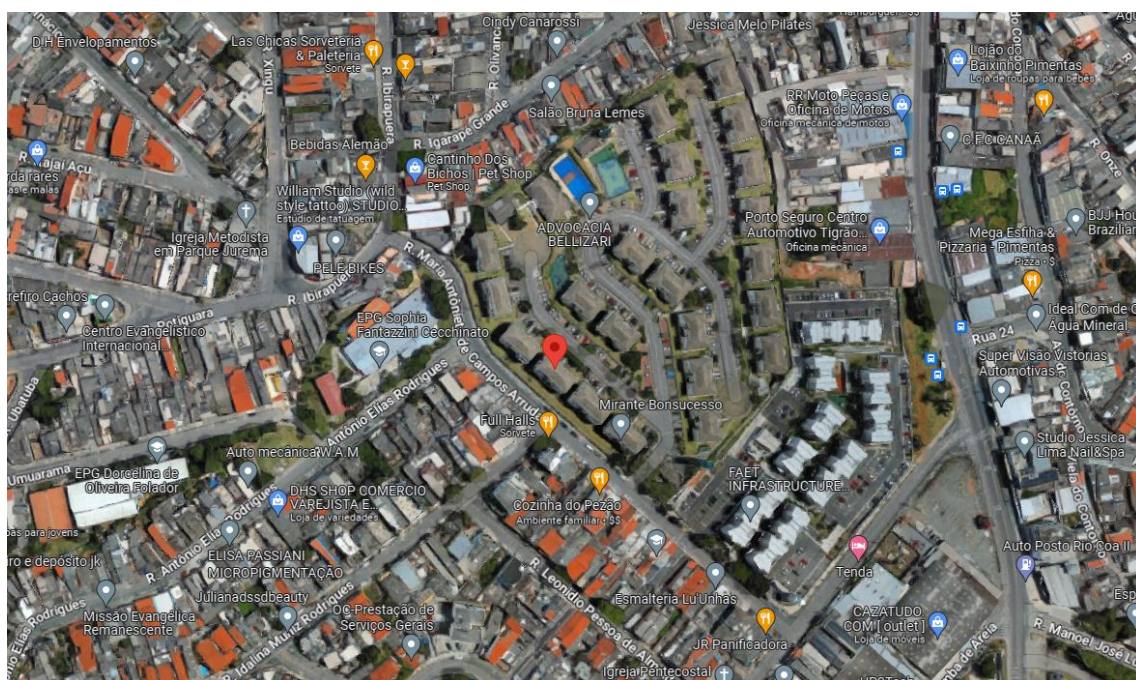
Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, nº 265

Bloco 7 – apartamento 201

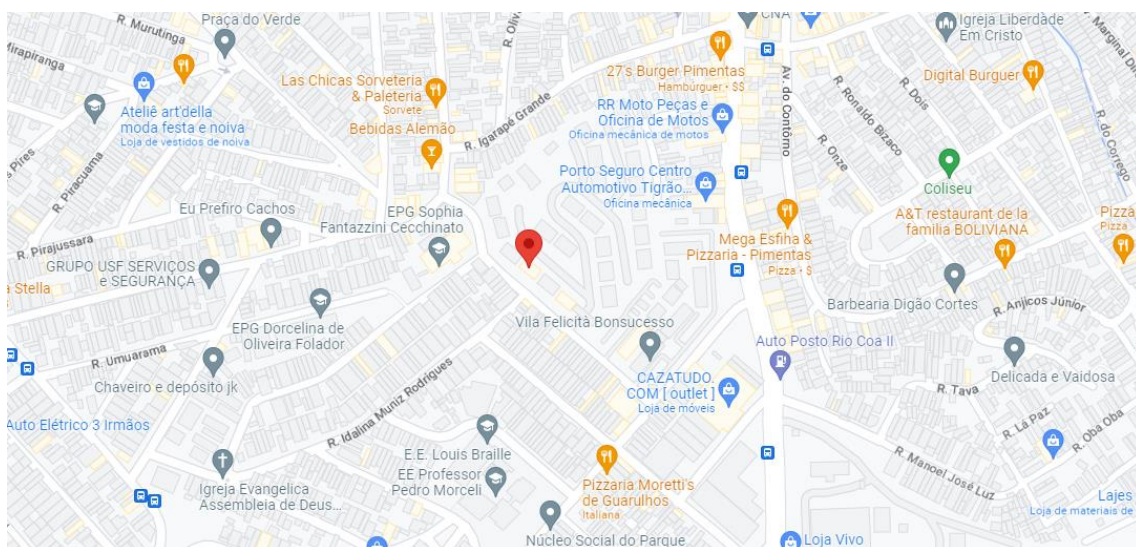
Jardim Angélica - Guarulhos - SP

CEP 07260-500.

Imagem satélite Google Earth



Mapa de Localização



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 112 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP

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

www.grupoarremateleiloes.com.br



Trata-se de um condomínio fechado de apartamentos construído em 2018 (há 5 anos), com porteiros 24 horas e controle de entrada por biometria. Conta com lazer com churrasqueira, salão de festas, playground e quadra gramada. Não possui elevador. Localização de fácil acesso às rodovias Dutra e Ayrton Senna.

Proximidades:

- 1,5 Km do Hospital Municipal Pimentas – Bonsucesso.
- 140 m. da EPG Sophia Fantazzini Cecchinato
- 6 Km da Estação CPTM – Itaim Paulista
- 15 Km do Centro de Guarulhos

Planta ilustrativa dos imóveis do condomínio:

Fonte: <https://loft.com.br/condominio/villa-felicita-bonsucesso-pimentas-guarulhos-sp/1hurim>



Condomínio Villa Felicita Bonsucesso - Rua Maria
Antonieta de Campos Arruda, 265, Pimentas

Visitar

As imagens podem ter direitos autorais. Saiba mais

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 112 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

Loft

COZINHA
1,92 m x 4,08 m

BANHEIRO
1,55 m x 2,20 m

SALA DE ESTAR
3,62 m x 4,87 m

DORMITÓRIO PRINCIPAL
2,60 m x 3,40 m

DORMITÓRIO
3,13 m x 2,53 m

Condomínio Villa Felicita Bonsucesso - Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 265, Pimentas

As imagens podem ter direitos autorais. Saiba mais

Visitar

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.

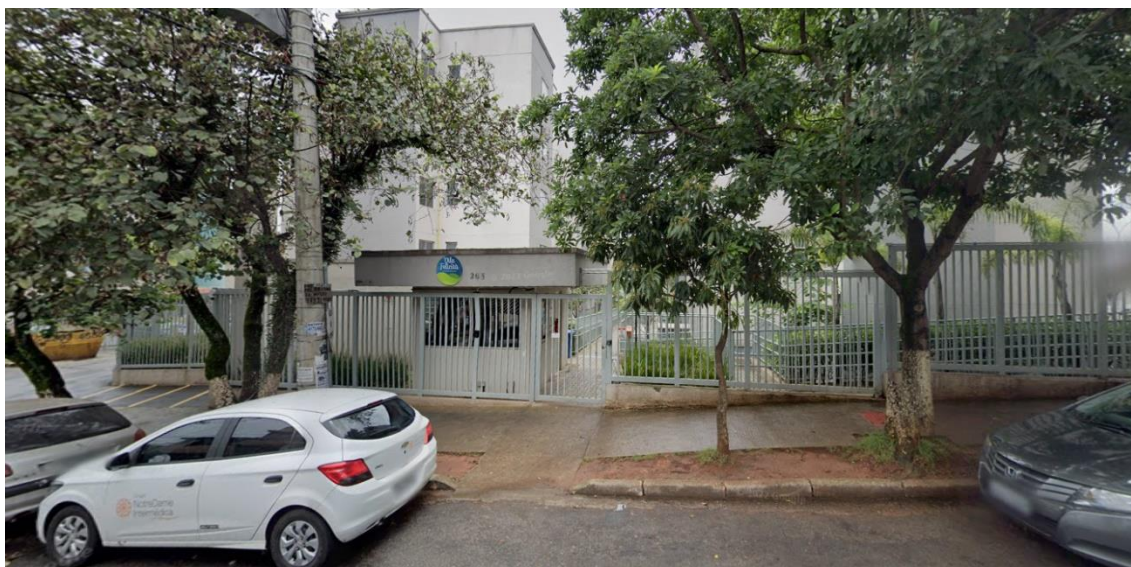
GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 112 - 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. 112 - 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. 112 - 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. 112 - 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. 112 - 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. 112 - 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.



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

5 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-angelica-bairros-guarulhos-com-garagem-43m2-venda-R\\$190000-id-250974730](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-angelica-bairros-guarulhos-com-garagem-43m2-venda-R$190000-id-250974730)



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Jardim Ângela
/ Rua Maria Antonieta de Campos Arruda

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 190.000

COD. 18840

Rua Maria Antonieta de Campos Arruda - Jardim Ângela, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

43m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Apartamento em Jardim Ângela - Guarulhos, SP
Apartamento com 2 dormitórios, 43 m² à venda por R\$ 190.000,00 - Jardim Ângela - Guarulhos - SP

COMPRA

R\$ 190.000

Condomínio **R\$ 216**

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Willians Meda
Empreendimentos
Imobiliários

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 24](#) [VER TELEFONE](#)

Apartamento térreo com 2 dormitórios, sala, cozinha, um banheiro e uma vaga de garagem.

Encontra se alugado , bom para quem quer uma renda.

O Condomínio Villa Felicità Bonsucesso, está localizado no bairro Jardim Ângela. Conta com toda infraestrutura de serviços e comércios como supermercados, restaurantes, padarias, a 7 minutos do Spani Atacadista, 4 minutos da Drogaria São Paulo, hospital, colégios, ponto de ônibus, banco e a 6 minutos do Parque Chico Mendes.

Próximo as principais vias da cidade e a 13 minutos da Rodovia Presidente Dutra.

Valor do Metro Quadrado R\$ 4.418,60

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 112 - 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.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-jardim-angelica-RS195000/id-7998477/>



R\$ 195.000 [Simular parcelas](#)

42m² Área  2 Quartos  1 Banheiros  1 Garagens

Apartamento de 2 Quartos com 42 m² - Jardim Angélica - Guarulhos/SP

 Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 265
Jardim Angélica, Guarulhos

[Apartamento](#)

Referência: AP0012

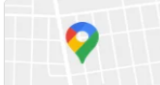
Apartamento de 2 Quartos com 42 m² - Jardim Angélica - Guarulhos/SP.

Condomínio Felicitá Bonsucesso, um dos melhores da região de Bonsucesso e Pimentas.

Comércio local em seu entorno com bancos, mercados, casa lotérica, academias, farmácias e serviços diversos e hospital dos Pimentas.

Transporte municipais e Intermunicipais para vários bairros de Guarulhos e São Paulo, com fácil acesso aos trens e metrô.

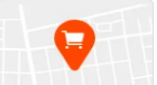
Informações do endereço



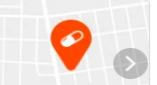
Ver no Mapa
Conheça o entorno da Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 265



Street View
Dê uma volta na vizinhança



Mercados
Mercados na região do Jardim Angélica



Farmácias
Farmácias na região do Jardim Angélica

Área privativa

[Área de serviço](#) [Cozinha](#)

Simular financiamento

Valor do imóvel R\$ 195.000	Entrada R\$ 39.000	Prazo em anos 30	Valor a ser financiado R\$ 156.000
---------------------------------------	------------------------------	----------------------------	--

SOMAKE IMÓVEIS
Anunciante Bronze 
CRECI: 034955-J
No portal desde junho de 2022



[Mensagem](#) [Agendar Visita](#)

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

ENVIAR MENSAGEM

ou

Converse pelo WhatsApp
com a SOMAKE IMÓVEIS 

 (11) 95706-7 [VER TELEFONES +](#)

Valor do Metro Quadrado R\$ 4.642,85

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 112 - 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.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-angelica-bairros-guarulhos-com-garagem-42m2-venda-RS195000-id-2620322916/>



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Jardim Angélica
/ Rua Maria Antonieta de Campos Arruda

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 42 m² por R\$ 195.000

COD. AI23683

Condomínio Villa Felicitá Bonsucesso

Rua Maria Antonieta de Campos Arruda, 265 - Jardim Angélica, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 195.000

Condomínio

R\$ 226

IPTU

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

ALIANÇA IMOVEIS



42m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

42m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Simular Financiamento

Apartamento, Jardim Angélica - Guarulhos

APARTAMENTO COM 2 DORMITÓRIOS À VENDA, 42 m² - JARDIM ANGÉLICA - GUARULHOS/SP

APTO 2º ANDAR, NOVO, NUNCA HABITADO

Apartamento com ótima relação custo x benefício. Ótima oportunidade. Localização privilegiada, cercado de serviços e comércios, 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.

Valor do Metro Quadrado R\$ 4.643,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Cj. 112 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP

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

www.grupoarremateleiloes.com.br



Elemento Comparativo 1	R\$ 4.418,60/ m ²
Elemento Comparativo 2	R\$ 4.642,85/ m ²
Elemento Comparativo 3	R\$ 4.643,00/ m ²
Média dos Elementos	R\$ 4.568,15/ 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:

42,35 m ² X R\$ 4.568,15
Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 193.461,00
abril de 2023

São Paulo, 05 de abril de 2023.