



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

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

Processo nº 1053063-27.2023.8.26.0224

Exequente: Condomínio Residencial Vila Pimentas II

Executado: Antonia Rosangela de Souza Campelo

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 120.312 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP:

**LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL**

matrícula
120.312

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 111484.2.0120312-64

Registro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 18 de dezembro de 2015

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 14, localizada no 1º andar do BLOCO 4, do empreendimento denominado “RESIDENCIAL VILA PIMENTAS II”, com entrada pelo nº 410 da Rua Mucugeo, Pimentas, perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui a área privativa construída de 42,0000m², a área comum construída de 3,9951m², perfazendo a área total construída de 45,9951m², correspondendo-lhe a fração ideal de 34,5096m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,238095% no terreno (que possui 14.494,03m²) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma (de quem da Rua Mucugeo olha para o apartamento) localiza-se na parte anterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 4 em relação ao Bloco 3), pelo lado direito com área comum do condomínio (vão de claridade e hall de acesso aos apartamentos), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se parte da garagem coletiva), e nos fundos com o apartamento de final ‘3’. Quanto à vaga de garagem: Consta no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio (R.6 da matrícula nº 91.655), o seguinte: “Uma vez que o condomínio possui 420 (quatrocentos e vinte) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 140 (cento e quarenta) veículos, através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que inexistente qualquer vinculação quanto ao direito de uso entre as unidades autônomas “apartamentos” e os espaços para estacionamento (nem mesmo como vagas indeterminadas). Em outras palavras, nenhum condômino tem assegurado (em decorrência do seu direito de propriedade do apartamento) o direito de propriedade – e nem de uso – de uma vaga na garagem, nem mesmo indeterminada. A forma de utilização do pátio de estacionamento (que é coisa de propriedade e uso comum de todos) está disciplinada na Convenção de Condomínio e no seu Regulamento Interno.”

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

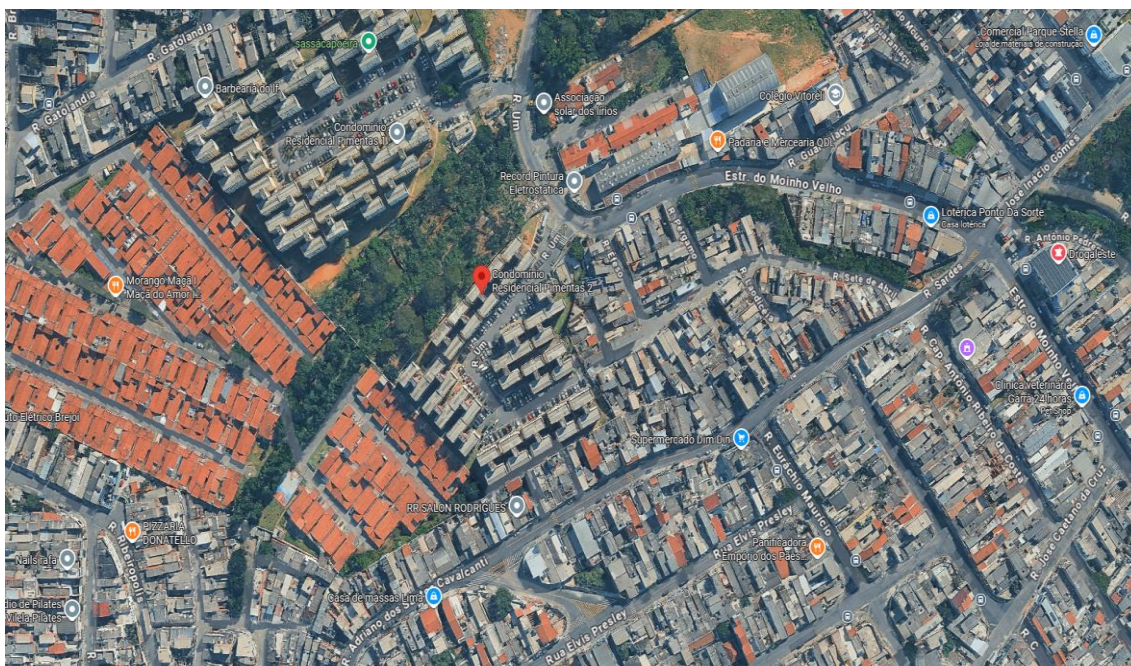
LOCALIZAÇÃO

Rua Mucugeo, 410 - Bloco 4 – apartamento 14

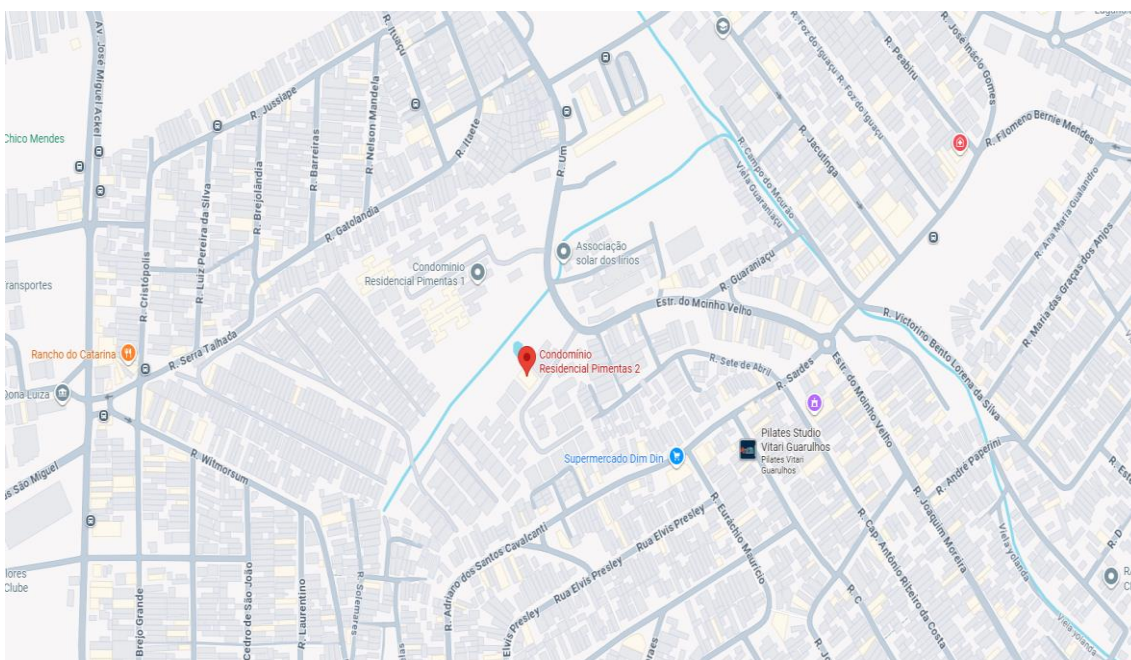
Bairro Pimentas

Guarulhos - SP, CEP.08040-470

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 bairro Pimentas, em Guarulhos (SP), é um dos maiores e mais populosos da cidade, com características bem marcantes que misturam densidade urbana, diversidade socioeconômica e forte identidade local. Ele está situado na zona leste de Guarulhos, fazendo divisa com Itaquaquecetuba (leste), São Miguel Paulista e Jardim Helena (na capital SP), Cumbica (oeste) e Bonsucesso (norte).

Residencial Vila Pimentas II localiza-se na cidade de Guarulhos, mais especificamente no bairro Pimentas.

A localização privilegiada na rua Mucugeo, proporciona fácil acesso a diversos serviços e comodidades da região.

Fontes:

- 1) <https://loft.com.br/condominio/residencial-vila-pimentas-ii-pimentas-guarulhos-sp/v8uk97>

FOTOS

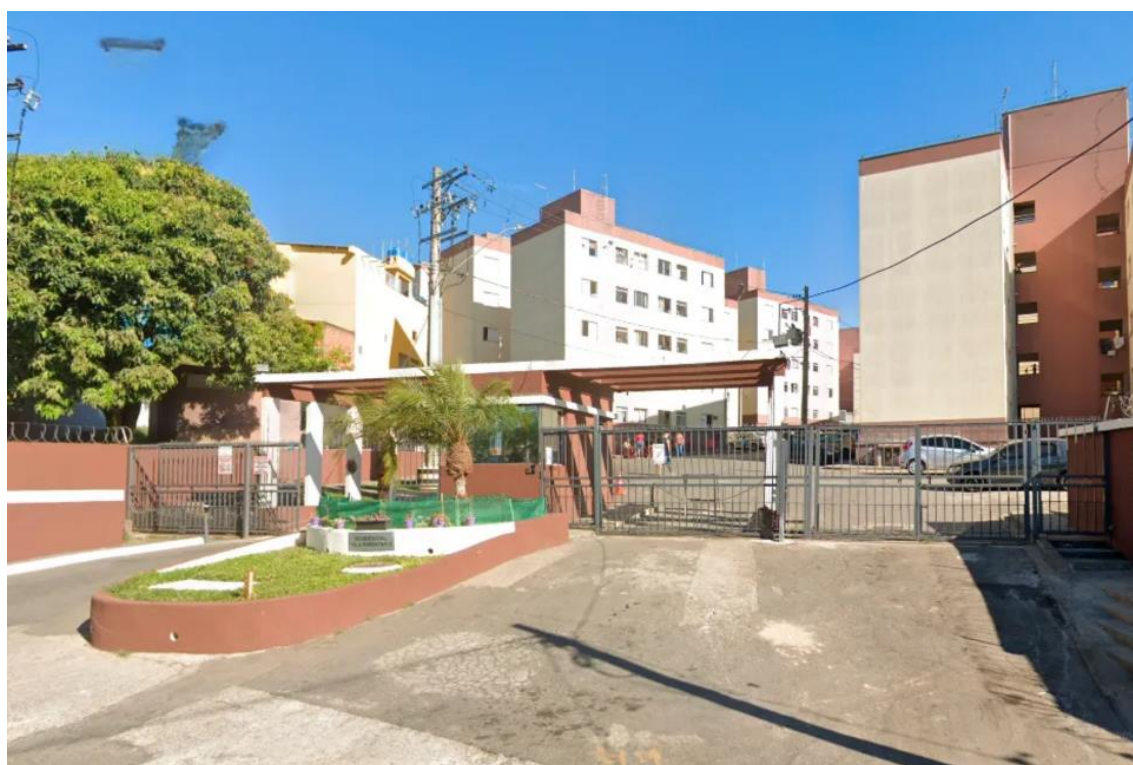


GRUPO ARREIMATE LEILÕES

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



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-jardim-guilhermino-45m2-RS130000/id-36857572/>

Anúncio

30 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades

Compare

imobiliaria

Compare

imobiliaria

Compare

imobiliaria

Home > Brasil > SP > Guarulhos > Jardim Guilherme > Rua Mucugeo

Venda

R\$ 130.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 150/mês • IPTU R\$ --

Rua Mucugeo, 410, Jardim Guilherme, Guarulhos/SP

Área útil

45m²

Área total

45m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Apartamento

Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Mucugeo, 410, Jardim Guilherme, Guarulhos

Descrição

Última atualização: 04/02/2026 às 08:25h | Ref: AP21375_COMP

Excelente oportunidade para quem deseja adquirir um imóvel em uma região valorizada de Guarulhos. Localizado no Jardim Guilherme, este apartamento de 45 m² de área total e 45 m² de área útil conta com 2 quartos e 1 sala, sendo ideal para solteiros ou casais. Situado no Condomínio Residencial Pimentas II, o imóvel se encontra ocupado, porém sem mobília, permitindo que o novo proprietário personalize o espaço de acordo com suas preferências. Com um valor de venda de R\$130.000, esta é uma excelente opção para quem busca um imóvel bem localizado e com bom custo-benefício. Não perca a chance de visitar e conhecer de perto este apartamento, que pode se tornar o seu novo lar.

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

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

Valor do Metro Quadrado R\$ 2.889,00

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



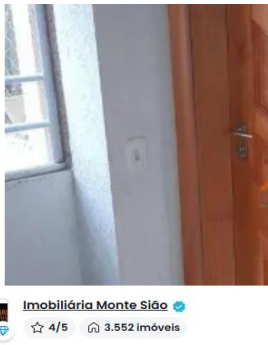
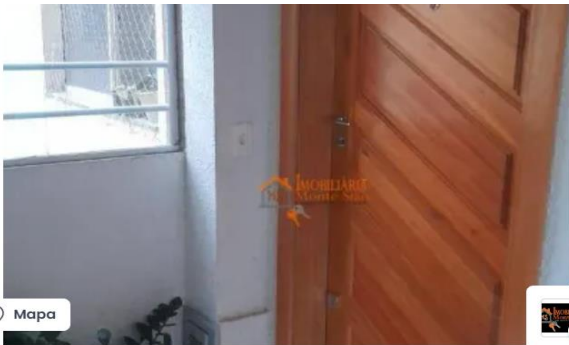
GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

- Elemento Comparativo 2

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-jacui-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-RS214000-id-2712050136/>



Alugar Comprar Lançamentos ▾



28 fotos Vídeo Mapa

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Vila Alzira / Rua Mucugeo

Destaque Para comprar Apartamento

Compartilhar Favoritar

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$...

Metroagem
45 m²

Quartos
2

Banheiros
1

Vagas
1

Aceita animais Condomínio fechado Cozinha

Localização

Rua Mucugeo, 410 - Vila Alzira, Guarulhos - SP

Ver mapa ampliado



Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Valores

Venda
R\$ 160.000

Condomínio
R\$ 100/mês

IPTU
Isento

Características

Imóvel	Condomínio
45 m²	2 quartos
1 banheiro	1 vaga
Aceita animais	Cozinha
Área de serviço	

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 160.000

(Código do anunciante: AP7972 | Código no Viva Real: 2757868663)

Descubra o charme e a praticidade desta encantador apartamento de 44m², recentemente atualizado para oferecer o melhor em conforto e estilo. A residência está impecavelmente pintada, proporcionando um visual fresco e moderno em cada ambiente.

Características Principais:

- Dois Dormitórios: Espaçosos e aconchegantes, ideais para garantir um bom descanso.
- Banheiro Recém-Reformado: Equipado com acabamentos contemporâneos e de alta qualidade, oferecendo um ambiente elegante e funcional.
- Porta e Batentes Novos: Detalhes recém-instalados que adicionam um toque de sofisticação e segurança à entrada da casa.
- Uma Vaga de Garagem: Prática e conveniente, garantindo um espaço reservado para seu veículo.

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 160.000, Rua Mucugeo, 410 - Vila Alzira

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 160.000, Rua Mucugeo, 410 - Vila Alzira

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

Valor do Metro Quadrado R\$ 3.556,00

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.lopes.com.br/imovel/REO937527/venda-apartamento-2-quartos-guarulhos-jardim-guilhermino?listFrom=busca&listPosition=2>

 Desde 1935 Apartamentos na Planta Prontos ▾ Aluguel ▾ Links Úteis ▾ Simulador Minha Casa Minha Vida **NOVO**



[Entrar em contato](#) [Agende sua visita](#)

[15 fotos](#) [Mapa](#) [Rua](#)

Apartamento com 2 quartos à venda em Jardim Guilhermino - SP  
Rua Mucugeo - Jardim Guilhermino - Guarulhos/SP

R\$ 85.000
R\$ 1.889 preço do m²

 **Área total**
45m²

 **Área**
45m²

 **Dormitórios**
2

 **Banheiros**
1

 **Vagas**
1

Sobre o imóvel

Apartamento à venda no bairro Jardim Guilhermino. Com 45 m², este imóvel conta com 2 quartos confortáveis, uma sala aconchegante, uma cozinha funcional, banheiro e lavanderia. Além disso, o apartamento inclui uma vaga de garagem rotativa, proporcionando ainda mais comodidade aos moradores. O condomínio oferece portaria 24 horas, garantindo segurança e tranquilidade para todos os residentes. Para as crianças, há um parquinho equipado com escorregador e balanço, criando um ambiente familiar e divertido. Aqui, você encontrará o espaço ideal para desfrutar de momentos especiais com a família em um bairro residencial, seguro e tranquilo.

Valor do Metro Quadrado R\$ 1.889,00

Elemento Comparativo 1	R\$ 2.889,00 / m²
Elemento Comparativo 2	R\$ 3.556,00 / m²
Elemento Comparativo 3	R\$ 1.889,00 / m²
Média dos Elementos	R\$ 2.778,00 / m²

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



Análise do Valor de Mercado

42 m² X R\$ 2.778,00
Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 116.676,00
Fevereiro de 2026

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 116.676,00.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 105.009,00.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 98.709,00.

Conclusão

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 98.709,00,00
Fevereiro/2026

São Paulo, 10 de fevereiro de 2026.