



**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**

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

**Processo nº 1005045-14.2019.8.26.0224**

**Exequente: Condomínio Guaratinguetá II**

**Executado: Claudete Maria da Conceição Del Rei e outro**

**AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL**  
**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Imóvel descrito na matrícula nº 88.259 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André – SP:

CNM: 112573.2.0088259-85

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**88.259**

Ficha  
**1**

**2.º REGISTRO DE IMÓVEIS**

**SANTO ANDRÉ - SP**  
**CNS cartório: 11257-3**  
Santo André, 15 de junho de 2014

O **apartamento nº 03**, localizado no **Pavimento Térreo, Torre 05**, do Conjunto Habitacional de Interesse Social, denominado **CONDOMÍNIO "GUARATINGUETÁ II"**, situado na **Avenida Guaratinguetá nº 1.001**, perímetro urbano desta cidade, possuindo uma área privativa real de **49,25m²**; área comum real de **44,615m²**, perfazendo uma área total real construída de **93,865m²**; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a **0,005000**. O referido condomínio, foi construído sobre o terreno de **10.173,06m²**. Classificação Fiscal nº **14.115.059** (em área maior).

**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS**

Não foi possível localizar o número do contribuinte cadastrado na Prefeitura Municipal de Santo André/SP.

**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)  
[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**

## LOCALIZAÇÃO

### Condomínio Guaratinguetá II

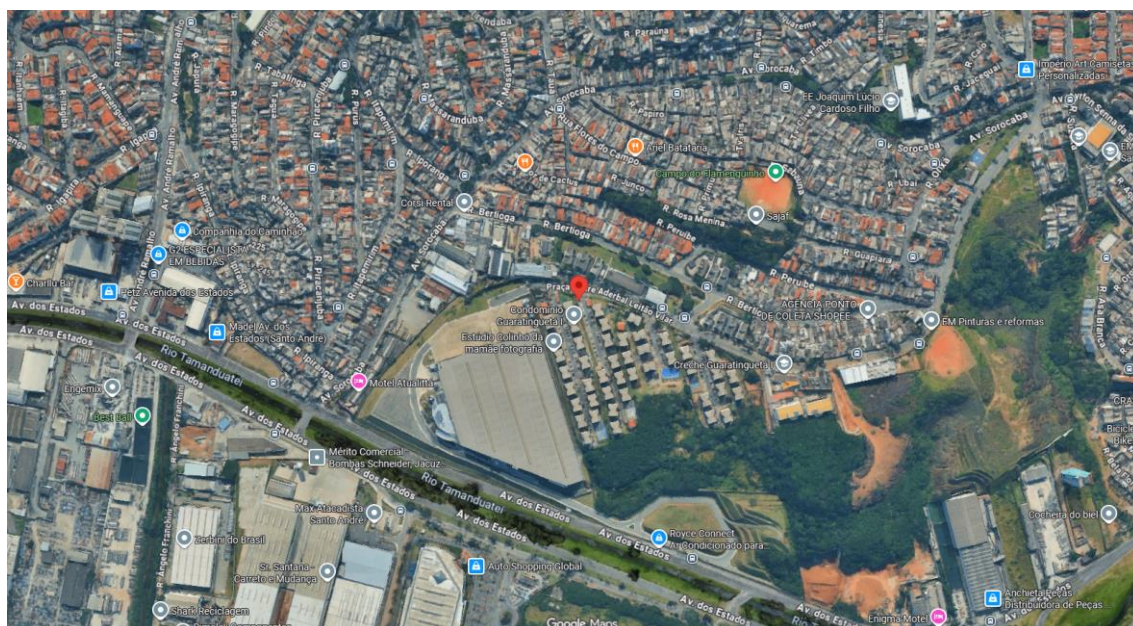
Avenida Guaratinguetá, 1.001 – Torre 05 – apartamento 03 (térreo)

Jardim Alzira Franco

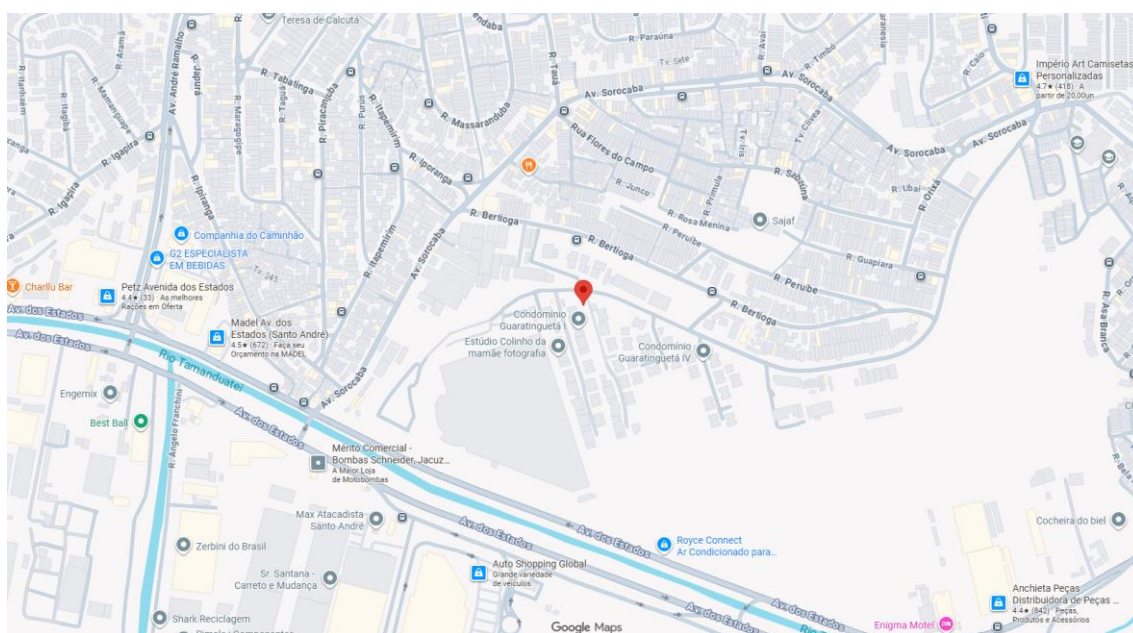
Santo André/SP

CEP. 09290-270

### Imagem satélite Google Earth



### Mapa de Localização



**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)

[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



## **Características do Condomínio**

O imóvel está situado na Avenida Guaratinguetá, nº 1.001, Jardim Alzira Franco, Santo André/SP, em bairro consolidado, de ocupação predominantemente residencial, composto por condomínios habitacionais e residências unifamiliares. A região é dotada de infraestrutura urbana, com vias pavimentadas, redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, iluminação pública e transporte coletivo.

O entorno oferece comércio e serviços de apoio ao uso residencial, incluindo estabelecimentos comerciais, instituições de ensino, unidades de saúde e demais equipamentos urbanos. O imóvel possui acesso por vias de circulação que interligam o bairro às demais regiões do município, contribuindo para sua atratividade e liquidez no mercado imobiliário.

Trata-se de apartamento integrante do Condomínio Guaratinguetá II, com área privativa de 49,250 m², área comum de 44,615 m², área real total de 93,865 m² e fração ideal de 0,005000 do terreno.

A planta original do imóvel é composta por 02 (dois) dormitórios, sala de estar/jantar, cozinha, banheiro e área de serviço, sendo a unidade de final 03, confrontando pela frente com o hall de circulação, pelo lado direito com o apartamento de final 02, pelo lado esquerdo com o terreno condominial e pelos fundos também com o terreno do condomínio.

O condomínio é composto por 10 (dez) torres residenciais, denominadas Torres 1 a 10, cada uma com 05 (cinco) pavimentos (térreo e quatro pavimentos-tipo), contendo 04 (quatro) apartamentos por andar, totalizando 200 (duzentas) unidades habitacionais.

O empreendimento dispõe de infraestrutura composta por 200 (duzentos) abrigos individuais para botijões de gás, depósito de lixo, guarita com portaria, salão de festas, mini mercado, playground, quadra poliesportiva descoberta, reservatório de água, área verde e 69 (sessenta e nove) vagas de estacionamento, das quais 08 (oito) são destinadas a pessoas com deficiência e 02 (duas) destinadas à carga e descarga, sendo as vagas consideradas áreas comuns de uso coletivo, com utilização disciplinada em assembleia condominial, não vinculadas às unidades autônomas.

Conforme constatado, o condomínio possui aproximadamente 15 (quinze) anos de construção, apresenta portaria 24 horas, não possui elevador e encontra-se dotado de equipamentos de lazer e convivência compatíveis com empreendimentos residenciais de padrão econômico.

**Fonte:** “Instrumento Particular de Convenção e Instituição do Condomínio Guaratinguetá II”. (fls. 12 – 38)



**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**

## FOTOS



**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)  
[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**



**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)  
[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



**GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES**



**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)  
[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



## **METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO**

### **Da Finalidade e Fundamentação Legal**

Em cumprimento às diretrizes processuais e considerando o disposto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, a presente avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel penhorado nos autos em epígrafe, mediante análise de suas características, localização, padrão construtivo e condições observadas no mercado imobiliário. O presente trabalho tem por objetivo fornecer ao Juízo parâmetros atualizados de valor, de modo a subsidiar a futura alienação judicial do bem, observadas as características específicas do imóvel avaliando e as condições do mercado imobiliário local.

### **Do Conceito de Valor de Mercado**

Para os fins desta avaliação, considera-se valor de mercado a expressão monetária estimada para o bem na data de referência da avaliação, correspondente ao valor pelo qual o imóvel poderia ser negociado em condições normais de mercado, entre partes independentes e devidamente informadas, considerando-se suas características intrínsecas e extrínsecas, bem como as condições de oferta e procura verificadas no segmento imobiliário em que está inserido.

### **Da Metodologia Aplicada**

Para a consecução do escopo técnico, adotou-se prioritariamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em estrita observância às normas técnicas vigentes (ABNT NBR 14653). Através deste procedimento, o valor do imóvel é determinado a partir da análise técnica e estatística de elementos amostrais assemelhados, de mesmo padrão construtivo e enquadrados no mesmo universo socioeconômico.

A amostragem foi obtida por meio de rigorosa pesquisa no mercado imobiliário digital da região. Procedeu-se, em seguida, às devidas adequações e homogeneizações técnicas frente aos atributos do imóvel avaliando.

Complementarmente, na eventual escassez de dados amostrais em oferta diretamente comparáveis no micromercado do imóvel avaliando, autoriza-se a utilização de dados oriundos de regiões socioeconomicamente assemelhadas, bem como o suporte subsidiário de outros métodos avaliatórios consagrados pela engenharia de avaliações — tais como os Métodos Involutivo, Evolutivo, de Capitalização da Renda ou de Quantificação do Custo —, conforme a especificidade do caso concreto.



GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: [https://www.quintoandar.com.br/imovel/895575612/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-alzira-franco-santo-andre?from\\_route=%22condominium\\_page%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/895575612/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-alzira-franco-santo-andre?from_route=%22condominium_page%22)

**Apartamento à venda com 74m², 2 quartos e 1 vaga**

**R\$ 299.000**



Início > Santo André > Jardim Alzira Franco > Avenida Guaratinguetá > Imóvel 2875612

**Avenida Guaratinguetá**

Jardim Alzira Franco, Santo André

2 quartos

74 m²  
R\$ 4.041/m²

Sem metrô  
 próx.

1 vaga

1 banheiro

Até 3º andar

Sem mobília

Imóvel 2875612

Publicado há 10 dias

Valor do imóvel

**R\$ 299.000**

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ

R\$ 300

IPTU ⓘ

12x R\$ 0

Agendar visita

Converse conosco agora

### Descrição do proprietário

Imóvel aconchegante com 2 dormitórios sala cozinha lavanderia e uma vaga de garagem cômodos Amplos bem arejados consta c tdo tipo de comércio próximo padarias escolas mercados etc.

Valor do Metro Quadrado R\$ 4.040,50

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)  
[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES

- Elemento Comparativo 2

Link: <https://www.chavesna mão.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-jardim-alzira-franco-49m2-RS245000/id-39975435/>

chaves na mão

Imóveis ▾ Veículos ▾ Anuncie ▾

♥ Favoritos

← Anúncio

Fotos & Vídeos

Mapa

Street View

Nas proximidades



Home > Brasil > SP > Santo André > Jardim Alzira Franco > Avenida Guaratinguetá

Venda

**R\$ 245.000**

Ver parcelas

Condomínio R\$ 250/mês • IPTU R\$ --

Avenida Guaratinguetá,  
1001, Jardim Alzira Franco...

Área útil

49m<sup>2</sup>

Área total

49m<sup>2</sup>

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

**Apartamento com 2 quartos à venda na Avenida Guaratinguetá, 1001, Jardim Alzira Franco, Santo André**

**Descrição**

Última atualização: 09/05/2026 às 12:32h | Ref: 778890

Ótimo apartamento localizado na Avenida Guaratinguetá, no Jardim Alzira Franco, Santo André.  
2 dormitórios  
sala com sacada e churrasqueira na sacada  
cozinha  
banheiro  
1 vaga

condomínio com portaria, quadra, salão de festas, bicicletário e playground  
Proximidade com comércio e serviços da região. Ideal para quem busca conforto e praticidade.  
Não perca a oportunidade de conhecer esse imóvel!

Valor do Metro Quadrado R\$ 5.000,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)  
[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



GRUPO  
ARREIMATE  
LEILÕES

- Elemento Comparativo 3

Link: <https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-guaratingueta-jardim-alzira-franco-santo-andre-2-quartos-48m2/tw0g80?tipoTransacao=venda>



Loft > Apartamento em Santo André > Jardim Alzira Franco > Avenida Guaratinguetá > Imóvel TW0G80

### Apartamento à venda em Jardim Alzira Franco com 48 m², 2 quartos, 1 vaga

Condomínio Guaratingueta Iv • [Avenida Guaratinguetá](#) • Jardim Alzira Franco • Santo André-SP

Apartamento  
3º andar ou abaixo

48 m²  
R\$ 4.479 /m²

2 quartos  
sem suite

1 vaga

1 Banheiro



Valor à vista

**R\$ 215.000**

[Entenda este valor](#)

Parcelas a partir de **R\$ 1.914/mês**

Condomínio R\$ 270/mês

IPTU R\$ 2/mês

Nome

Nome e sobrenome

### Mais sobre o Apartamento na Avenida Guaratinguetá

IMOBILIÁRIA PARCEIRA  
**Auxiliadora Predial**

Mais anúncios deste parceiro

Apartamento à Venda em Santo André - 48m² com Sacada, Móveis Planejados e 2 Vagas!

**Localização Estratégica em Santo André** O grande diferencial deste imóvel é a facilidade do dia a dia, situado em uma área com excelente acessibilidade: Comércio completo: Próximo a supermercados e comércios locais variados. Educação por perto: Facilidade de acesso a escolas e creches na região. Mobilidade: Região com vias de fácil acesso para transporte público e principais avenidas.

**Diferenciais do Apartamento** Área útil: 48 m² muito bem distribuídos. Dormitórios: 2 quartos arejados e iluminados. Sala de estar: Ambiente integrado com sacada, ideal para momentos de descanso. Cozinha planejada: Prontinha para uso, já equipada com móveis planejados modernos. Área de serviço: Lavanderia integrada e ventilada. Banheiro: 1 banheiro funcional. Vagas de garagem: Raridade na região! São 2 vagas garantidas (1 para carro + 1 para moto). Infraestrutura do Condomínio Lazer e segurança para toda a família sem precisar sair de casa: Salão de festas para suas comemorações. Quadra poliesportiva para atividades físicas. Parque infantil (Playground) para a diversão das crianças.

**Valor do Metro Quadrado R\$ 4.479,00**

**GRUPO ARREIMATE LEILÕES**

WhatsApp (11) 913534142 – [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br)  
[www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)



|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Elemento Comparativo 1 | R\$ 4.040,50 / m <sup>2</sup> |
| Elemento Comparativo 2 | R\$ 5.000,00 / m <sup>2</sup> |
| Elemento Comparativo 3 | R\$ 4.479,00 / m <sup>2</sup> |
| Média dos Elementos    | R\$ 4.506,50 / m <sup>2</sup> |

### **Análise do Valor de Mercado**

|                                     |
|-------------------------------------|
| 49,25 m <sup>2</sup> X R\$ 4.506,50 |
| Valor de Mercado do Imóvel          |
| R\$ 224.605,00                      |
| Julho de 2026                       |

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 224.605,00.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 202.144,50.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 190.016,00.

### **Conclusão**

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Valor de Avaliação do Imóvel</b> |
| <b>R\$ 190.016,00</b>               |
| <b>Julho/2016</b>                   |

São Paulo, 21 de julho de 2026.