



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

Processo nº 0040322-75.2000.8.26.0224

Exequente: José Vieira da Mota

Executado: Luiz Antonio Dantas e outro

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 1.507 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos – SP:

Sistema Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula

ficha

1.507.-

1.-

Guarulhos, 1º de Novembro de 19 76

IMÓVEL: Inscrição Municipal nº B22 42 15 - O lote de terreno nº 22, da quadra 28, do loteamento "CIDADE SOBERANA", situado no bairro de Cumbica, perímetro urbano deste município, - medindo 10,00ms de frente para a rua Araçatuba, por 40,00 ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 400,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 23, do lado esquerdo com a rua Araraquara e nos fundos com o lote 21. PROPRIETARIA: NACIONAL COMPANHIA DE CAPITALIZAÇÃO, com sede no Rio de Janeiro, à rua da Quitanda - nº 70, 10º andar. TÍTULO AQUISITIVO: transcrita sob nº 41082 na 12ª Circunscrição de São Paulo. O esc. nº 122 (Herminio Falcon). O Of. Maior, 122

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

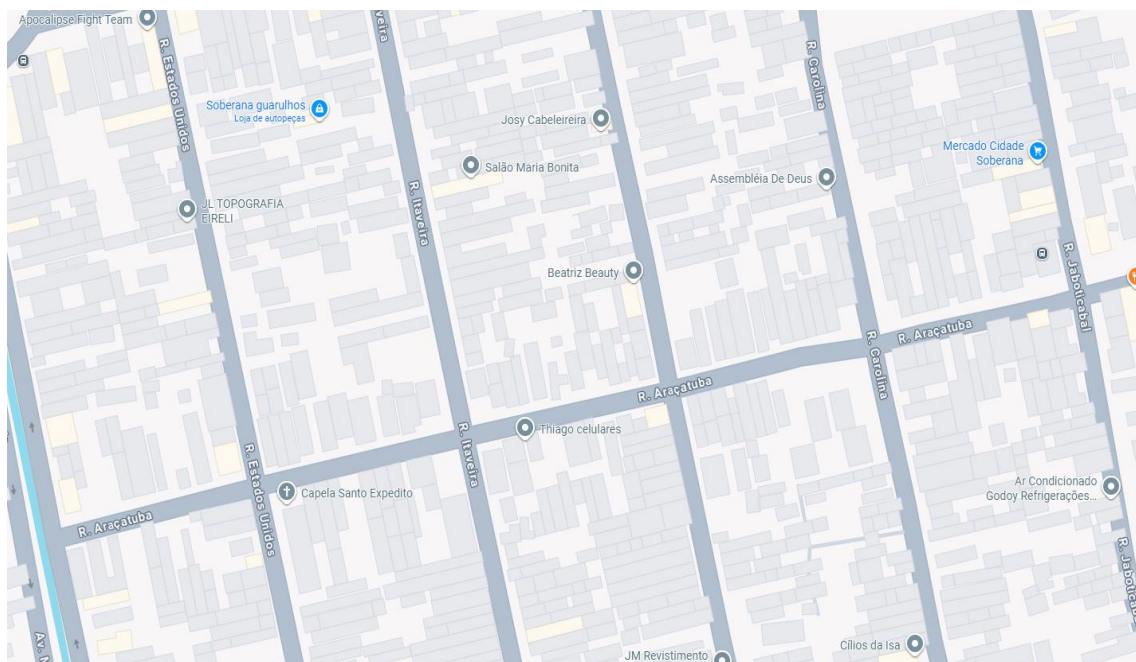


**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

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



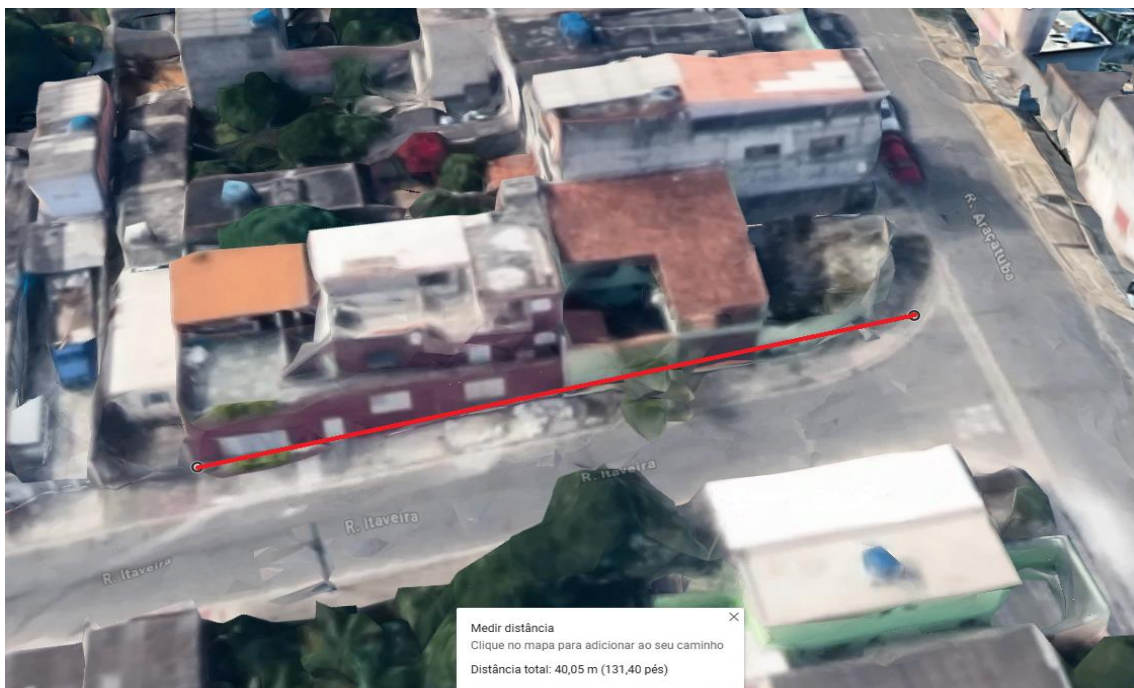
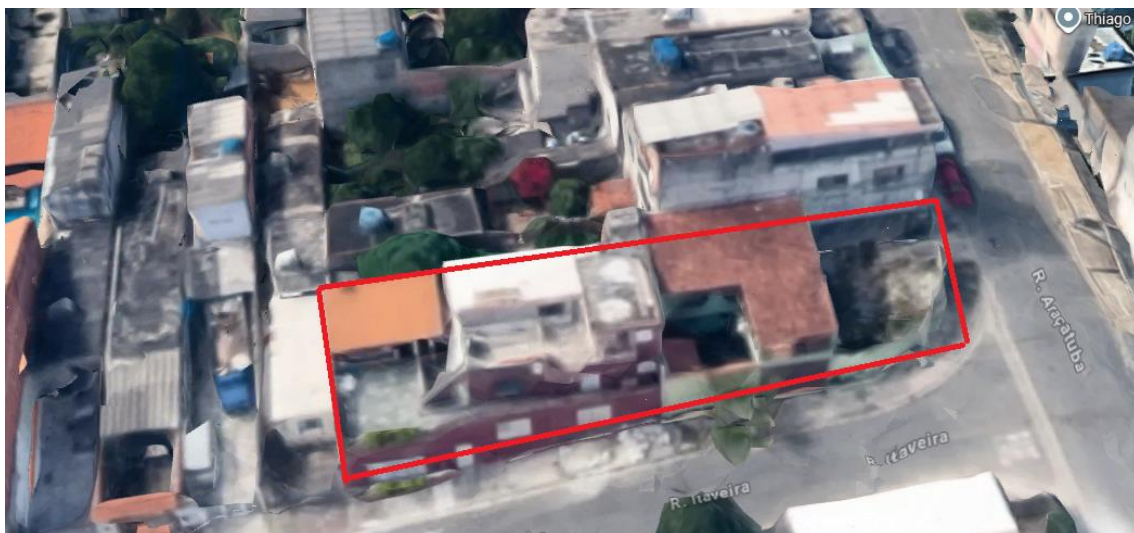
**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

INFORMAÇÕES IMÓVEIS

Verifica-se, por meio da matrícula nº 1.507, que o imóvel objeto da penhora nos autos, possui 10 metros de frente para a Rua Araçatuba, com 40 metros de profundidade, totalizando uma área de 400 m².

Por meio da análise da imagem aérea e das certidões cadastrais emitidas pela Prefeitura, até o ano de 2022, constata-se que o lote abriga duas edificações residenciais.

Os nomes dos requeridos e do coproprietário constam devidamente tanto na matrícula do imóvel quanto nos registros cadastrais da Prefeitura.

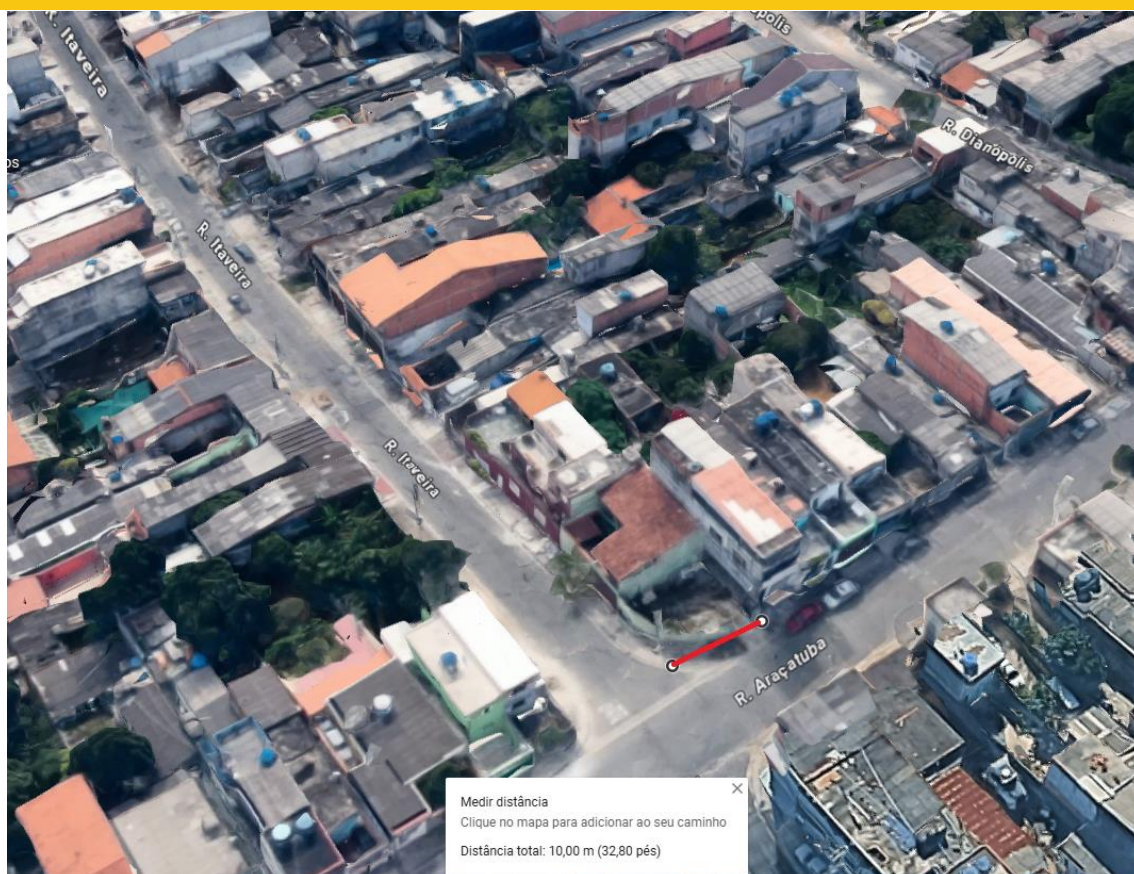


GRUPO ARREIMATE LEILÕES

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



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

Imóvel localizado na Rua Araçatuba, 195 - Cidade Soberana – Guarulhos



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO DE LANÇAMENTO Nº 3268252/2025

CERTIFICAMOS que: O imóvel de inscrição nº 064.02.75.0254.01.000 foi lançado por esta Municipalidade no exercício de 2022 (dois mil e vinte e dois), da seguinte forma: Localizado a RUA ARACATUBA N 195 Antigo 1, Lote(s) 22, quadra 28 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento CID SOBERANA , tendo como proprietário DIMARCO ADM E IMOBIL S/C LTDA e compromissário LUIZ ANTONIO DANTAS E S/MR, com área de 400,00 m2 (quatrocentos metros quadrados) , contendo um prédio do tipo de edificação 11.30 - Resid. Simples , e utilizado para fim Residencial com área construída de 145,84 m2 (cento e quarenta e cinco metros quadrados e oitenta e quatro décimos quadrados) , designado pelo Lote 22 e pela Quadra 28. Guarulhos, 12/08/2025 (doze de agosto de dois mil e vinte e cinco)

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteirços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação".(Decreto Municipal nº: 40.572/2023).

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico

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



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA**

CERTIDÃO DE VALORES PAGOS Nº 132085/2025

Atendendo ao pedido datado de 12/08/2025 (doze de agosto de dois mil e vinte e cinco). **CERTIFICAMOS** que, de acordo com informação da STBTE (SF05.04.02), para o imóvel lançado por esta Municipalidade em nome de LUIZ ANTONIO DANTAS E S/MR, localizado na RUA ARACATUBA, Lote(s) 22, Quadra 28, Complemento: NÃO HÁ, Bairro/Loteamento CID SOBERANA, constituído de área territorial de 400.00 m2 - (quatrocentos metros quadrados), inscrito no cadastro Imobiliário sob a inscrição 064.02.75.0254.01.000 - CONTEM um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples e utilizado para fim Residencial , sob o nº 195 , com área construída de 145,84 m2 (cento e quarenta e cinco vírgula oitenta e quatro metros quadrados), foi efetuado pagamento de IPTU/ADITAMENTO no exercício de 2014 conforme aviso recibo nº 0004969 (003), conforme descrito abaixo:

DATA

VALOR R\$

GUARULHOS 12 de Agosto de 2025 às 17:17:05

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**

Imóvel localizado na Rua Itaveira, 248 - Cidade Soberana – Guarulhos



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO DE LANÇAMENTO Nº 3268541/2025

CERTIFICAMOS que: O imóvel de inscrição nº 064.02.75.0254.02.000 foi lançado por esta Municipalidade no exercício de 2022 (dois mil e vinte e dois), da seguinte forma: Localizado a RUA ITAVEIRA N 248, Lote(s) 22, quadra 28 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento CID SOBERANA , tendo como proprietário DIMARCO ADM E IMOBIL S/C LTDA e compromissário LUIZ ANTONIO DANTAS E S/MR, com área de 400,00 m2 (quatrocentos metros quadrados) , contendo um prédio do tipo de edificação 11.30 - Resid. Simples , e utilizado para fim Residencial com área construída de 296,33 m2 (duzentos e noventa e seis metros quadrados e trinta e três decímetros quadrados) , designado pelo Lote 22 e pela Quadra 28. Guarulhos, 12/08/2025 (doze de agosto de dois mil e vinte e cinco)

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto à definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteiriços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação".(Decreto Municipal nº: 40.572/2023).

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico

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



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA**

CERTIDÃO DE VALORES PAGOS Nº 132227/2025

Atendendo ao pedido datado de 12/08/2025 (doze de agosto de dois mil e vinte e cinco). **CERTIFICAMOS** que, de acordo com informação da STBTE (SF05.04.02), para o imóvel lançado por esta Municipalidade em nome de LUIZ ANTONIO DANTAS E S/MR, localizado na RUA ITAVEIRA, Lote(s) 22, Quadra 28, Complemento: NÃO HÁ, Bairro/Loteamento CID SOBERANA, constituído de área territorial de 400.00 m2 - (quatrocentos metros quadrados), inscrito no cadastro Imobiliário sob a inscrição 064.02.75.0254.02.000 - CONTEM um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples e utilizado para fim Residencial , sob o nº 248 , com área construída de 296,33 m2 (duzentos e noventa e seis vírgula trinta e três metros quadrados), foi efetuado pagamento de IPTU/ADITAMENTO no exercício de 2014 conforme aviso recibo nº 0005036 (003), conforme descrito abaixo:

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

Residência logradouro Rua Araçatuba, 195

Imagens Google Maps – referência outubro/2021



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**

Residência Rua Itaveira, 248

Imagens Google Maps – referência outubro/2021



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

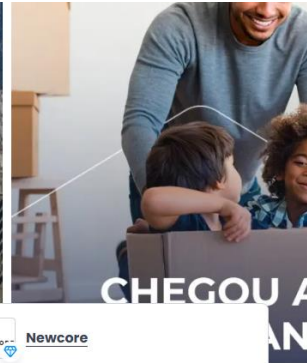
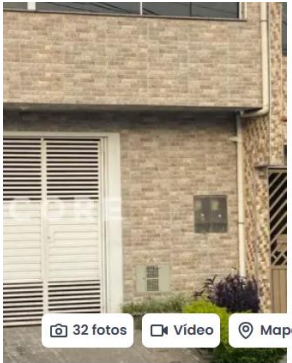


GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-cidade-soberana-bairros-guarulhos-com-garagem-190m2-venda-RS593230-id-2823731432/?source=showcase%2Crp>



Destaque

Venda / SP / Sobrados à venda em Guarulhos / Cidade Soberana / Rua Itaveira

Venda

R\$ 593.230

Condomínio R\$ 1 IPTU R\$ 600

190 m² 4 quartos 3 banheiros

3 vagas 1 suíte Aceita animais

Endereço

Rua Itaveira, 272 - Cidade Soberana, Guarulhos - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Sobrado com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 190 m² por R\$ 593.230

(Código do anunciante: 472736 | Código no Viva Real: 2823731432)

Sobrado em Rua Itaveira - Cidade Soberana - Guarulhos/SP

Cidade Soberana Guarulhos: Sobrado composto por 02 casas, próximo ao bairro São João. Oportunidade para investidor, (Renda).

Parte térreo com 02 dormitórios, sendo uma suíte, sala, cozinha ampla, piso em porcelanato, quintal e lavanderia, 02 WCs. 02 vagas de garagem coberta e 01 descoberta, (totalizando 03 vagas), portão automático.

Parte superior com 02 dormitórios, sala ampla, lavanderia, cozinha ampla, piso em porcelanato, quintal amplo na frente, tipo sacada envidraçada, com espaço gourmet com churrasqueira e fogão a lenha. Ótimo local para o seu descanso, leitura e lazer, 01 WC.

Região com toda a infraestrutura de comércio em geral, transporte público, escolas, UBS, hospitais.

OBS: O imóvel no momento não aceita financiamento, a área construída não está averbada na matrícula.

R\$ 594.000

Newcore

4.6/5 (105 classificações)

55.677 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

[Controle sua priv](#)

Nosso site usa cookies para navegação.

[Política de Privacidade](#)

[Editar preferências](#)

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, Rua Itaveira, 272 - Cidade Soberana, Guarulhos - SP

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

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

Valor do Metro Quadrado R\$ 3.122,50

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.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-cidade-soberana-400m2-RS530000/id-8668521/>



Home > Brasil > SP > Guarulhos > Cidade Soberana > Rua Araçatuba

Venda
R\$ 530.000
Condomínio R\$ - IPTU R\$ --

[Ver parcelas](#)

Rua Araçatuba, Cidade Soberana, Guarulhos/SP

Área útil: 200m² | Área total: 400m² | Quartos: 3 | Banheiros: 1 | Garagens: 4

[Casa / Sobrado](#)

Casa com 3 dormitórios à venda, 200 m² por R\$ 530.000,00 - cidade soberana - guarulhos/sp

Descrição
Última atualização: 22/07/2025 às 16:23h | Ref: CA0648

Casa térrea com ótimo terreno, várias árvores frutíferas, uma verdadeira chácara na cidade...

3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, 4 vagas para auto, área de churrasco, porão, etc.

Área do terreno: 400 mt2 - 10x40
Área construída: 200 mt2

Muita espaço externo e área verde.

Imóvel localizado no melhor lugar do Jd Soberana, próximo a comércio e linhas de ônibus.

Ferrari Ramos Imóveis
(11) **Ver**
CRECI:33.114-J

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

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\$ 2.650,00

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.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-guarulhos-jardim-iv-centenario-400m2-RS480000/id-19264622/>



Home > Brasil > SP > Guarulhos > Jardim IV Centenário > Rua Araçatuba

Venda
R\$ 480.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ - • IPTU R\$ --

Área útil
200m²

Área total
400m²

Quartos
3

Banheiros
1

Garagens
4

Rua Araçatuba, 157, Jardim
IV Centenário, Guarulhos/SP

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

Casa / Sobrado

**Casa térrea com 3 quartos e 1 banheiro a
venda, 400m² por R\$ 480.000,00 no soberana**

Descrição

Última atualização: 03/06/2025 às 07:10h | Ref: AI45555

Casa Térrea com área total de 400m², contendo 3 quartos, cozinha integrada com a sala propiciando o convívio social e familiar durante as refeições, varanda, banheiro social e lavanderia.

Área gourmet com churrasqueira, fogo a lenha e jardim.

Quintal amplo, pomar com plantas frutíferas e horta.

Garagem privativa coberta para 4 carros.

O bairro Cidade Soberana pertence ao Distrito do Jardim São João que também engloba os bairro Haroldo Veloso, Cidade Seródio, Jardim Lenise, dentre outros. Sua principal via é a Rodovia Juvenal Ponciano de Camargo, que vai até o município de Nazaré Paulista, por esse motivo é chamada de Estrada Guarulhos/Nazaré. Possui também outras vias importantes, como a Estrada do Sabão que leva até a divisa do município de Mairiporã.

Para o lazer tem a Praça do Orobó Jardim São João, um complexo esportivo que possui quadra, pista de skate, campo de futebol, vestiários e muito mais.

A infraestrutura do bairro é completa, contando com algumas das principais Avenidas da cidade, como a Florianópolis onde se concentra a maior parte do comércio local da região com várias lojas de diversos segmentos, incluindo duas redes de supermercados, agências bancárias, o 31º Batalhão da Polícia Militar e o 7º Distrito Policial da cidade também estão localizados no bairro.

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Olá, meu nome é

Meu e-mail é

Meu telefone é

Olá, meu nome é

Meu e-mail é

Meu telefone é

Olá, meu nome é

Meu e-mail é

Meu telefone é

Olá, meu nome é

Meu e-mail é

Meu telefone é

Olá, meu nome é

Meu e-mail é

Meu telefone é

Olá, meu nome é

Meu e-mail é

Meu telefone é

Olá, meu nome é

Meu e-mail é

Meu telefone é

Olá, meu nome é

Meu e-mail é

Meu telefone é

Valor do Metro Quadrado R\$ 2.400,00

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\$ 3.122,50 / m ²
Elemento Comparativo 2	R\$ 2.650,00 / m ²
Elemento Comparativo 3	R\$ 2.400,00 / m ²
Média dos Elementos	R\$ 2.725,00 / m ²

Análise do Valor de Mercado Imóvel Rua Araçatuba, 195

145,84m ² X R\$ 2.725,00
Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 397.414,00
Agosto de 2025

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 213.150,00.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 357.673,00.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 336.213,00.

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 336.213,00
Agosto/2025

Análise do Valor de Mercado Imóvel Rua Itaveira, 248

296,33m ² X R\$ 2.725,00
Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 807.500,00
Agosto de 2025

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 807.500,00.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 726.750,00.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 683.145,00.

GRUPO ARREIMATE LEILÕES



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 683.145,00
Agosto/2025

CONCLUSÃO

Valor de Avaliação do Imóvel
Matrícula nº 1.507 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos – SP
R\$ 1.019.358,00
Agosto/2025

São Paulo, 13 de agosto de 2025.

FERNANDO CABEÇAS BARBOSA
JUCESP nº. 833

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