



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

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

Processo nº 0000916-75.2022.8.26.0224

Exequente: ALBERTO ANTÔNIO WALCZAK E OUTRO

**Executado: JOMARA APARECIDA CARVALHO DE OLIVEIRA ME E
OUTROS**

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 84.443 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da
Comarca de Guarulhos – SP:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E 2º TABELÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP	
matrícula	ficha	Guarulhos, 12 de Agosto de 1999.	
84.443	01		
IMÓVEL: O apartamento n.º 136, localizado no 13º pavimento do “Edifício Ismael”, integrante do Condomínio Arcanjos, situado à Praça Marisa Marques, n.º 85, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, com a área privativa de 67,600m², área comum não proporcional de 49,550m², área comum proporcional de 29,339m², encerrando uma área total de 146,489m², cabendo-lhes a fração ideal do terreno e das partes e coisas comuns de 0,4712%, com direito ao uso de 02 vagas na garagem coletiva, para guarda de 02 automóveis de passeio, com uso de manobrista, e ao uso de um depósito, localizados nos pavimentos denominados garagem 4, garagem 3, garagem 2 e garagem 1. O terreno onde está construído o Conjunto Arcanjos encerra a área de 3.973,58m².			

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**

CERTIDÃO VALOR VENAL



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 789192/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 19 de Fevereiro de 2025 às 14:17:20.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de SILVA SOLAR COM E INCORP LTDA, tendo como compromissário RICARDO SILVA AMARAL DE OLIVEIRA E OUTRA, referente a um terreno localizado na PRACA MARISA MARQUES, lote(s) P25 L36A39, quadra 121A Complemento BL 1 AP 136, Bairro/Loteamento VL ROSALIA LT 21A24 sob o nº 82 antigo 85, com área de 3.973,58 m2 (tres mil novecentos e setenta e tres metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados), e fração ideal de 0,47 % e a um prédio do tipo de edificação 32 - Cond. V. C/E Resid. Médio, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 146,49 m2 (cento e quarenta e seis metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 083.44.65.0046.01.102, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 8.399,78 (OITO MIL E TREZENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 291.701,47 (DUZENTOS E NOVENTA E UM MIL E SETECENTOS E UM REAIS E QUARENTA E SETE CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 300.101,25 (TREZENTOS MIL E CENTO E UM REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS).

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 fronteirizos, 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).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2025.

**Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:**

F02293B201E07BD4E7BBBB25D67CB448CB

**Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br**

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

Praça Marisa Marques, nº 82 - Bloco A – Ismael - apto. 136

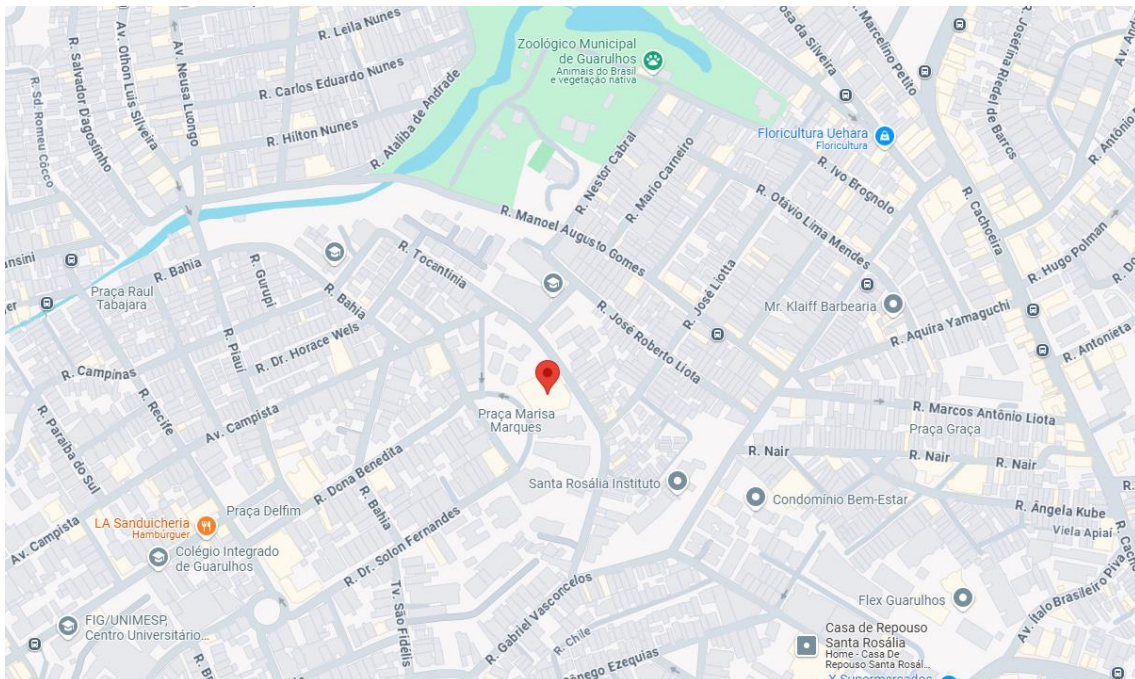
Jardim Casa Pintada - Guarulhos – SP

CEP 07072-132

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



Características do Condomínio

Com mais de 25 anos, o Condomínio Arcanjos já é muito conhecido na região.

Localizado estrategicamente na Praça Marisa Marques, no bairro Vila Rosália em Guarulhos, o condomínio é bem equipado e oferece diversas instalações para o seu lazer e conforto.

Possui portaria 24 horas, elevador, academia, piscina, quadra esportiva, salão de festas, gás encanado, churrasqueira, brinquedoteca e playground, o condomínio é ideal para quem busca conforto e entretenimento.

A localização é privilegiada, próxima a importantes pontos de interesse como mercados, padarias, o Lago dos Patos e principais rodovias, como Fernão Dias e Presidente Dutra.

Além disso, o imóvel está a apenas 5 minutos da Avenida Francisco Conde, onde se encontram academias, churrasqueiras, restaurantes japoneses, e é próximo a uma das principais universidades de Guarulhos, a UNIFIG. A localização é perfeita para quem busca praticidade e qualidade de vida.

A planta original do apartamento de 67,60m² conta com três dormitórios, sendo uma suíte com sacada privativa. Uma das características interessantes do imóvel é a possibilidade de transformar um dos dormitórios em uma sala ampliada, ampliando ainda mais o espaço para o seu conforto. O apartamento dispõe de um banheiro social, uma sala ampla para dois ambientes com uma simpática sacada que traz mais luminosidade ao ambiente, além de uma cozinha bem ventilada e área de serviço separada.

Fontes: <https://www.quintoandar.com.br/condominio/arcanjosedificio-ismael-eedificio-gabriel-vila-rosalia-guarulhos-3keysvejp#informacoes-gerais>

<https://exatahome.com.br/imoveis-locacao/738-apartamento-para-3-quarto-s-selecione-bairro-guarulhos-ap738>



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

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**

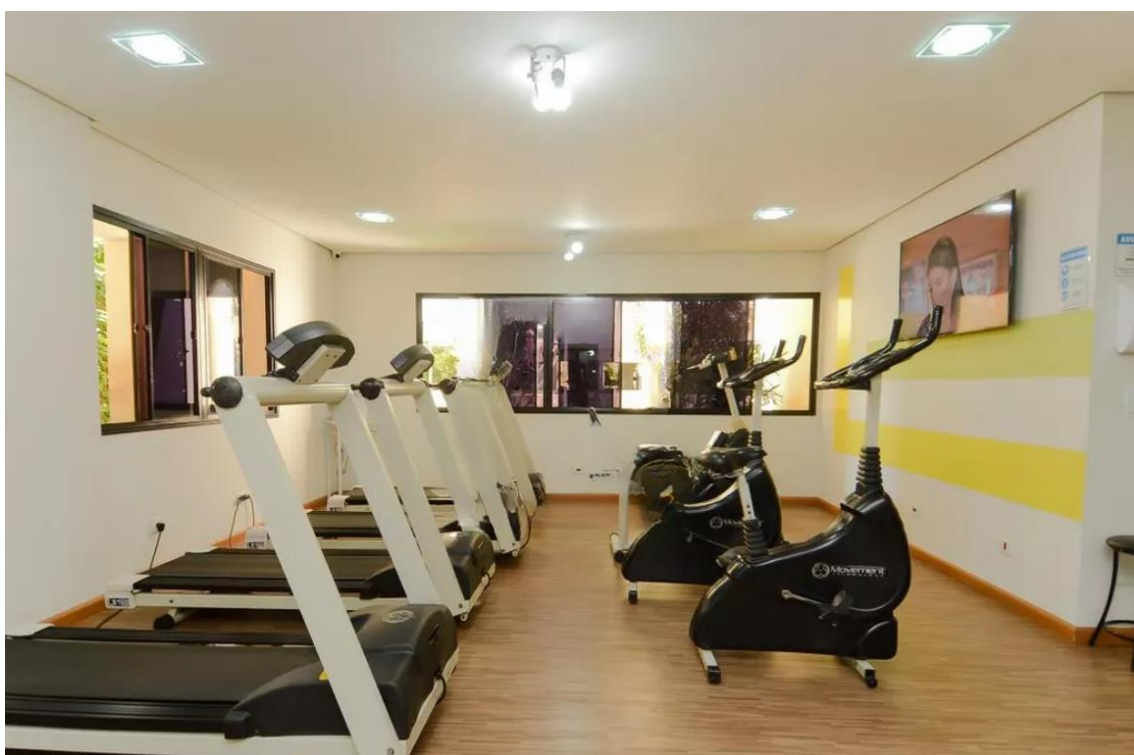


GRUPO ARREIMATE LEILÕES

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



**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**



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

ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rosalia-bairros-guarulhos-com-garagem-67m2-venda-RS440000-id-2757769161/>



Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / **Vila Rosália**

Venda
R\$ 440.000

Condomínio R\$ 725 IPTU R\$ 107

67 m² 3 quartos 2 banheiros
2 vagas 8 andar 1 suíte

Todas as características

Endereço
Praça Marisa Marques - Vila Rosália, Guarulhos - SP

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 67 m² por R\$ 440.000

(Código do anunciante: 630251032-1 | Código no Viva Real: 2757769161)

Este encantador e aconchegante apartamento está à venda no bairro mais charmoso de Guarulhos, a Vila Rosália, e oferece a oportunidade de viver em um dos locais mais agradáveis da cidade. Localizado no Condomínio Arcanjos, em frente à Praça Marisa Marques, o imóvel proporciona uma vista tranquila e cercada de natureza, com fácil acesso a diversos comércios e serviços da região.

Com uma área total de 67m², o apartamento conta com três dormitórios, sendo uma suíte com sacada privativa. Uma das características interessantes do imóvel é a possibilidade de transformar um dos dormitórios em uma sala ampliada, ampliando ainda mais o espaço para o seu conforto. O apartamento dispõe de um banheiro social, uma sala ampla para dois ambientes com uma simpática sacada que traz mais luminosidade ao ambiente, além de uma cozinha bem ventilada e área de serviço separada.

Todos os cômodos do apartamento são bem planejados, com móveis sob medida que maximizam o uso do espaço e deixam o ambiente mais funcional e organizado. O piso laminado na sala e nos dormitórios traz um toque de sofisticação e aconchego ao lar, enquanto as áreas úmidas, como a cozinha e o banheiro, possuem acabamentos de qualidade que garantem durabilidade e praticidade.

RE/MAX RE/MAX MEET

★ 4.4/5 (7 classificações) ①
🏠 437 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Praça Marisa Marques - Vila Rosália, Guarulhos - SP

☐ Receber ofertas de imóveis 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

Valor do Metro Quadrado R\$ 6.567,50

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.lopes.com.br/imovel/REO775993/venda-apartamento-2-quartos-guarulhos-vila-rosalia?listFrom=condom%C3%ADnios&listPosition=4>



51 fotos

Mapa

Rua

Apartamento com 2 quartos à venda em Vila Rosália - SP
Praça Marisa Marques - Vila Rosália - Guarulhos/SP

R\$ 449.000
R\$ 6.603 preço do m²
Condomínio R\$ 725 IPTU R\$ 106

Parcelas a partir de **R\$ 3.997,25**

Área total
74m²

Área construída
68m²

Dormitórios
2

Suítes
1

Banheiros
2

Vagas
2

Andar
8

Fale com um corretor
Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.
Seu nome:

E-mail:

Celular:

Forma de contato:

Entrar em contato
Ou

Sobre o imóvel

Lindo apartamento em uma das regiões mais procuradas de Guarulhos, a Vila Rosália!. O apartamento tem uma área útil de 68m e área total de 74m, 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, um pequeno escritório, 2 vagas de garagem, e depósito. Duas sacadas, sendo 1 de frente a piscina e a outra do quarto suíte voltada para uma linda praça com árvores bem cuidadas e mantida zelosamente pelos condôminos, o que torna uma praça diferenciada. O empreendimento tem toda infraestrutura de lazer e práticas desportivas. Bem próximo do Lago dos Patos, do maravilhoso Bosque Maia, e Zoológico!! Saiba que comprando esse imóvel conosco você terá uma assessoria completa e fazer o financiamento conosco sem burocracias de documentos, contratos e comprar com segurança. A Assessoria da Lopes Barão faz a pesquisa e te ajuda na escolha das melhores taxas e condições com o banco para você! Agende uma visita!!

[Ver menos](#)

Nas proximidades do imóvel

Gastronomia

Pizzaria Saborosa	510m
Virtual Pizzaria	589m

[Ver mais](#)

Saúde e Bem-estar

Drogaria Mie Ltda	314m
Drogaria Mie	365m

[Ver mais](#)

Educação

Colégio Integrado De Guarulhos	552m
Escola Música Márcia Sacco	600m

[Ver mais](#)

Lazer

Livraria Da Faculdade Fig	551m
---------------------------	------

Valor do Metro Quadrado R\$ 6.068,00

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.quintoandar.com.br/imovel/894783631/comprar/apartamento-3-quartos-vila-rosalia-guarulhos?from_route=%22condominium_page%22

Apartamento à venda com 70m², 3 quartos e 2 vagas

R\$ 495.000

[Agendar visita](#)

[Receber contato em breve](#)

Que tal salvar este imóvel?
Crie listas dos seus imóveis preferidos.

[48 Fotos](#)[Video](#)[Mapa](#)

[Início](#) > [Guarulhos](#) > [Vila Rosalia](#) > [Praça Marisa Marques](#) > [Imóvel 2083631](#)

Praça Marisa Marques

Valor do imóvel
R\$ 495.000
[Entenda se é um bom negócio >](#)

Imóvel 2083631 [Publicado há 3 dias](#)

Imóvel aconchegante à venda com 3 quartos, sendo 1 suíte, e 2 banheiros no total. O condomínio é bem equipado com diversas instalações, apropriado para quem busca lazer sem sair de casa e fica localizado em Praça Marisa Marques no bairro Vila Rosalia em Guarulhos. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Vila Rosalia, tais como Praça Marisa Marques, Escola Reino da Alegria, Escola J. R. Friambolim, Zoológico Municipal de Guarulhos, Colégio Integrado Guarulhos e Escola Professor Hontero.

[Ver menos](#)

3 quartos
(1 suíte)

70 m²
R\$ 7.071/m²

Sem metrô
 próx.

2 vagas

2 banheiros

8º a 11º andar

Sem mobília

2000
(Construção)

Valor do Metro Quadrado R\$ 7.051,50

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



Elemento Comparativo 1	R\$ 6.567,50 / m ²
Elemento Comparativo 2	R\$ 6.068,00 / m ²
Elemento Comparativo 3	R\$ 7.071,50 / m ²
Média dos Elementos	R\$ 6.569,00 / m ²

Análise do Valor de Mercado

67,60 m ² X R\$ 6.569,00
Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 444.058,00
Fevereiro de 2025

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 444.058,00.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 399.652,20.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 375.673,50.

Conclusão

Valor do Imóvel Para Venda Forçada
R\$ 375.673,50
Fevereiro de 2025

São Paulo, 19 de fevereiro de 2025.