

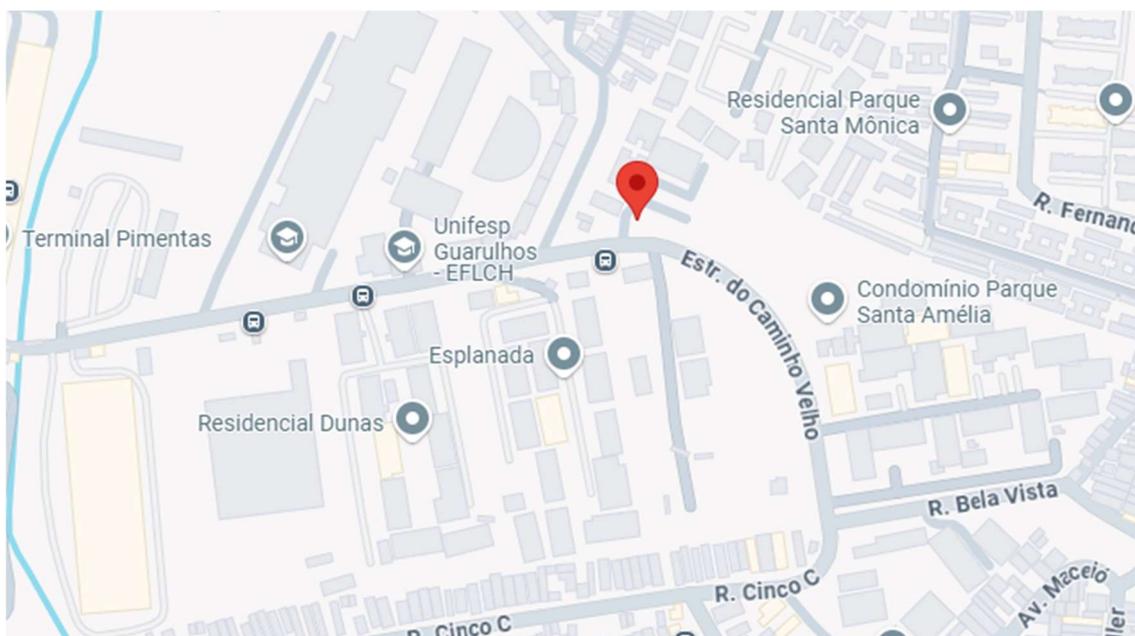
AVALIAÇÃO

1. Síntese

O Apartamento nº 301 (em construção), localizado no 2º andar (ou 3º pavimento) do BLOCO 03, do empreendimento denominado “PARQUE SANTA ANGELA”, situado na estrada do caminho Velho, no sitio tanque velho, bairro de Bonsucesso.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

empreendimento denominado “PARQUE SANTA ANGELA”, situado na estrada do caminho Velho, no sitio tanque velho, bairro de Bonsucesso, com a área privativa de 38.4100m², área construída comum de 7,8384m², perfazendo a área construída total de 46,2484, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008129333 no terreno (com 5.748m²) e nas demais coisas comuns do condomínio

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757



fls. 214
17/12/2024 15:17:17

Valide aqui este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Clinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-050 - Fone (11) 2464-0305

Manoel Soares de Almeida - Oficial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALEXANDRE TARDEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/01/2025 às 10:41, sob o número WGRU25700173590. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019812-18.2023.8.26.0224 e código R04MKF3.

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

CNM: 111484.2.0142207-48

matrícula: 142.207

ficha: 01



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

Registro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

Guarulhos, 01 de julho de 2019

ri digital

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

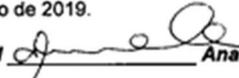
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 301 (em construção), localizado no 2º andar (ou 3º pavimento) do BLOCO 03, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA ANGELA", situado na Estrada do Caminho Velho, no SÍTIO TANQUE VELHO, bairro de Bonsucesso, com a área privativa de 38,4100m², área construída comum de 7,8384m², perfazendo a área construída total de 46,2484m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008129333 no terreno (com 5.748,12m²) e nas demais coisas comuns do condomínio. Referido apartamento não possui o direito ao uso de vaga de garagem. Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 14,0924m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem da Estrada do Caminho Velho olha para o bloco) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 03 em relação à parte da garagem coletiva); pelo lado direito com o apartamento de final "02"; pelo lado esquerdo com o apartamento de final "07"; e pelos fundos com área comum do condomínio (vão de claridade; caixa de escadas e hall de acesso aos apartamentos).

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 092.70.92.2376.00.000 / 092.70.92.2327.00.000 – área maior.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF. sob n.08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, n. 621, bairro Estoril, Belo Horizonte/MG.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 (de 13/12/2018 - incorporação) da matrícula n.136.417 desta Serventia.

Guarulhos, 01 de julho de 2019.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n. 337.092, de 14 de junho de 2.019.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.4 da matrícula n.136.417, que o objeto da presente encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ. sob n.00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$14.844.703,31, pagável na forma do título.

- continua no verso -

50544854515654

N. 136.417 / AP. 301 - BLOCO 03 - PARQUE SANTA ANGELA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/48fz5-YZVZZ-6ZLS9-W2FC2>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital

Página: 0001/0004

Figura 1 - matrícula

4. Relatório fotográfico.

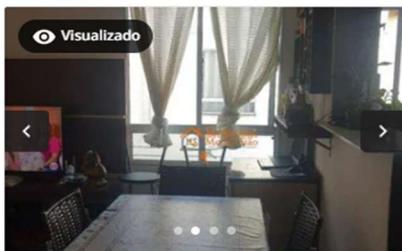


Figura 1 - Fachada do imóvel



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

5. Elementos comparativos.



Visualizado

Estrada do Caminho Velho - Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 40m²

40 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

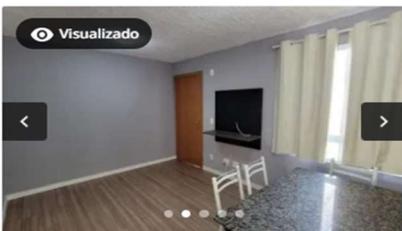
Interfone Condomínio fechado Cozinha Elevador Área de serviço

R\$ 264.000

Condomínio: R\$ 300

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Elemento Comparativo 1



Visualizado

Estrada do Caminho Velho - Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 39m²

39 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Armário na cozinha Churrasqueira

R\$ 220.000

Condomínio: R\$ 350

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Elemento Comparativo 2



Visualizado

Estrada do Caminho Velho - Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 39m²

39 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Interfone Condomínio fechado Churrasqueira TV a cabo

R\$ 245.000

Condomínio: R\$ 349

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Elemento Comparativo 3

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): N° 142.207 2° Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Identificação: Apartamento

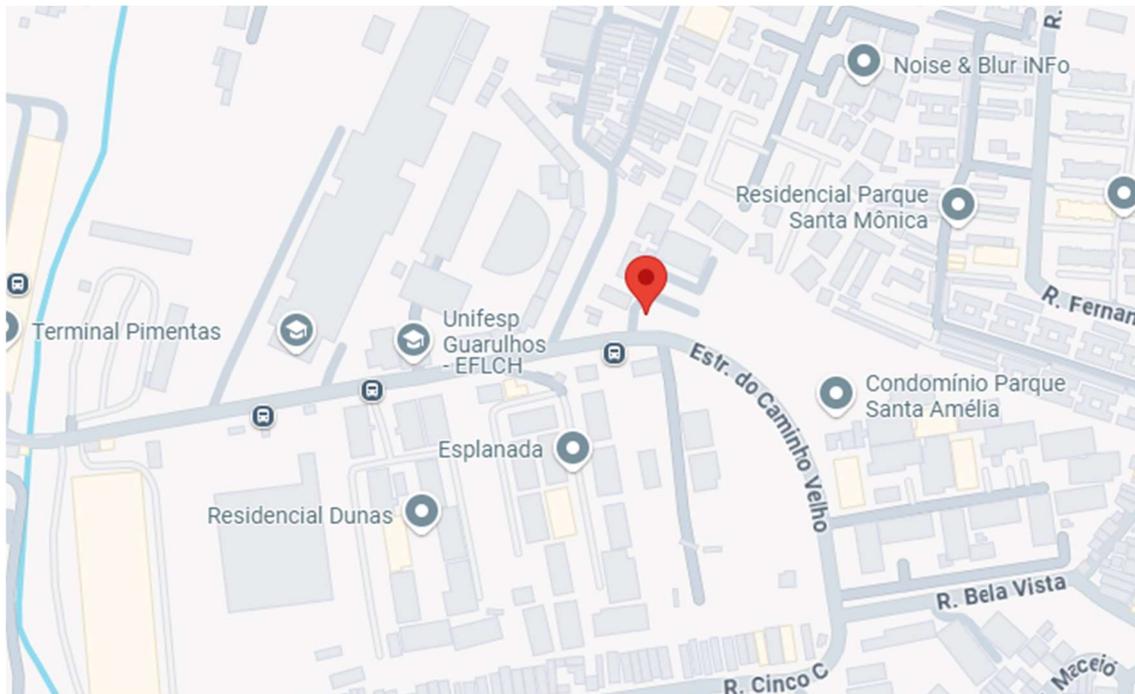
Endereço: Estr. do Caminho Velho, 525 – Jd. Nova Cidade, Guarulhos - SP, CEP: 07252 312

Valor do imóvel: R\$ 218.700 (duzentos e dezoito mil e setecentos reais).

São Paulo, 14 de janeiro de 2025

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$ 237.600(DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL E SEISCENTOS REAIS).

João Antunes

15 DE JANEIRO DE 2025

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

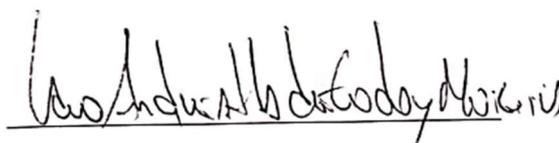
CRECI 54.970-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**Data:** 13/01/2025.**Referente a:** Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula N° 142.207 2° Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.**Processo N° 1019812-18.2023.8.26.0224****Exequente:** Condomínio Parque Santa Angela**Executado:** Eliakim Rafael dos Santos**ESTUDO DO IMÓVEL****Dados do registro:** N° 142.207 2° Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.**Localização:** Estr. do Caminho Velho, 525 – Jd. Nova Cidade, Guarulhos - SP, CEP: 07252 312**Área descritiva:** O Apartamento n° 301 (em construção), localizado no 2° andar (ou 3° pavimento) do BLOCO 03, do empreendimento denominado “PARQUE SANTA ANGELA”, situado na estrada do caminho Velho, no sitio tanque velho, bairro de Bonsucesso, com a área privativa de 38.4100m², área construída comum de 7,8384m², perfazendo a área construída total de 46,2484, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008129333 no terreno (com 5.748m²) e nas demais coisas comuns do condomínio.**FINALIDADE DO PARECER**

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.**ÁREAS DO IMÓVEL**Área total: 38,41m²**VALOR DO IMÓVEL**

R\$ 213.441,42 (vinte e um milhões trezentos e quarenta e quatro mil cento e quarenta e dois reais)



Caio Godoy Moreira

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F
 CELULAR 11 99944-2053

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nova-cidade-bairros-guarulhos-39m2-venda-RS220000-id-2769972430/	R\$ 220.000,00	0,9	R\$ 198.000,00	39	R\$ 5.076,92
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nova-cidade-bairros-guarulhos-40m2-venda-RS264000-id-2623390786/	R\$ 264.000,00	0,9	R\$ 237.600,00	40	R\$ 5.940,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nova-cidade-bairros-guarulhos-39m2-venda-RS220000-id-2769972430/	R\$ 245.000,00	0,9	R\$ 220.500,00	39	R\$ 5.653,85
			média de venda do m²		R\$ 5.556,92

Área de terreno 38,41 m² x 5.556,92 R\$/m² = R\$ 213.44142

Valor de avaliação: R\$ 213.441,42



Estrada do Caminho Velho - Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 39m²

39 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Armário na cozinha Churrasqueira

R\$ 220.000
 Condomínio: R\$ 350

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Estrada do Caminho Velho - Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 40m²

40 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Interfone Condomínio fechado Cozinha Elevador Área de serviço

R\$ 264.000
 Condomínio: R\$ 300

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Estrada do Caminho Velho - Jardim Nova Cidade, Guarulhos - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 39m²

39 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Interfone Condomínio fechado Churrasqueira TV a cabo

R\$ 245.000
 Condomínio: R\$ 349

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM