

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Mucugeo, nº 410 - Apartamento nº 34 - Bloco 7 - Residencial Vila Pimentas II, Jardim Guilhermino, Guarulhos/SP..

Solicitante: Condomínio Residencial Vila Pimentas II

CPF/CNPJ: 30.071.727/0001-20

Endereço: Rua Mucugeo, nº 410, Bairro: Jardim Guilhermino, CEP: 07273-100, Guarulhos/SP

Data Base: 15/01/2026

Processo: 1045984-94.2023.8.26.0224

Objeto de Estudo

Apartamento situado na Rua Mucugeo, nº 410, integrante do bloco 7, unidade 34, no 3º pavimento do Residencial Vila Pimentas II, bairro Jardim Guilhermino, Guarulhos/SP. Possui área exclusiva de 42,00m², área comum de 3,99m² e totaliza 45,99m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP sob nº 120.380.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 2.053,10

42,00m² x R\$ 2.053,10/m²

Valor da Avaliação

R\$ 86.230,20


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 15/01/2026

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Vila Pimentas II

Inscrito no CNPJ/CPF: 30.071.727/0001-20

Estabelecido: Rua Mucugeo, nº 410, Bairro: Jardim Guilhermino, CEP: 07273-100, Guarulhos/SP

- **Finalidade do Parecer**

Esse presente documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 120.380 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP

Descrição: Unidade residencial do tipo apartamento, com área interna de 42,00m², área compartilhada de 3,99m² e metragem total de 45,99m². Localiza-se na Rua Mucugeo, nº 410, apartamento 34, 3º andar, bloco 7, no condomínio Residencial Vila Pimentas II, bairro Jardim Guilhermino, município de Guarulhos/SP.

- **Análise Utilizada**

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- **Documentos Utilizados**

Certidão de Matrícula.

- **Considerações Finais sobre o Imóvel**

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R\$ 85.350,30** referente ao mês de **Janerio de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP N°314233-F



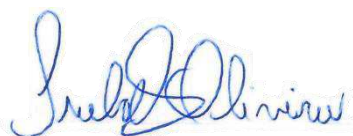
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1045984-94.2023.8.26.0224
- **Solicitante:** Condomínio Residencial Vila Pimentas II
- **CPF/CNPJ:** 30.071.727/0001-20
- **Endereço:** Rua Mucugeo, nº 410, Bairro: Jardim Guilhermino, CEP: 07273-100, Guarulhos/SP

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 90.629,70



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F



Data da Avaliação	15/01/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Mucugeo, nº 410 - Apartamento nº 34 - Bloco 7 - Residencial Vila Pimentas II, Jardim Guilhermino, Guarulhos/SP.
Descrição do Imóvel	Imóvel localizado na Rua Mucugeo, nº 410, bloco 7, apartamento 34, terceiro pavimento, no Residencial Vila Pimentas II, Jardim Guilhermino, Guarulhos/SP. A unidade possui área privativa de 42,00m ² , área comum correspondente a 3,99m ² e área total de 45,99m ² .
Dados Cadastrais	Matrícula 120.380 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP
Mercado	De acordo com a especialização do profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 2.157,85
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.157,85 x 42m ² = R\$ 90.629,70





Valide aqui
este documento

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

fls. 198

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
120.380

ficha
01



REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 111484.2.0120380-54

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 18 de dezembro de 2015

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 34, localizada no 3º andar do BLOCO 7, 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 7 em relação à parte da garagem coletiva), 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 o recuo do Bloco 7 em relação ao Bloco 9), e nos fundos com o apartamento de final '3'. **Quanto à vaga de garagem:** Constatou 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 inexiste 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."

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 094.53.03.0463.01.000 /
094.53.03.0463.02.000 / 094.53.03.0463.03.000 / 094.53.03.0463.04.000 /
094.53.03.0463.05.000 / 094.53.03.0463.06.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF.

- continua no verso -

R7

Página: 0001/0005

50494949575656

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YQSTB-EC5ZW-UFF6J-5HHN8>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANICE SILVEIRA COELHO TOPASSO, liberado nos autos em 11/08/2025 às 10:33. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039929-93.2024.8.26.0224 e código 09qPfoAD.