

AVALIAÇÃO

1. Síntese

Terreno situado na Rua Dolomita e estrada do Zircônio N° 130, no bairro do Bananal em Guarulhos – Sp. Onde encontra-se implantado o Residencial Astro Rei.

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 “Residencial Astro Rei”, consta uma área total de 79.669,30 m² com acesso pela Estrada do Zircônio, tratasse de uma área Remanescente da matrícula nº 66.109.

O Empreendimento é constituído por 5 Torres com 7 andares + Térreo, sendo 4 Unidades por andar totalizando 160 unidades, com direito a uma vaga. Apartamento com área Útil de 54m², e área total construída de 65,32m².

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757



Protocolo: 712.681 - Matrícula: 161748 - Pág.: 3 de 23

fls. 161

CNM: 112540.2.0161748-67

LNRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.354-9

matrícula 161.748

ficha 02

pontos 33A e 34A, por 10,00m, com o lote 02, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 46.767, inscrição cadastral 054.70.58.0303.00.000), entre os pontos 34A e 35A, por 12,00m, com o lote 01, da quadra 08, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 54.060, inscrição cadastral 054.70.58.0001.00.0001), entre os pontos 35A e 36A, por 24,00m, com a Avenida Wakatsu Tateyama, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951), entre os pontos 36A e 37A, por 12,00m, com o lote 01, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0201.01.001 / 002 / 003), entre os pontos 37A e 38A, por 10,00m, com o lote 02, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 46.769, inscrição cadastral 054.70.19.0246.00.000), entre os pontos 38A e 39A, por 10,00m, com o lote 03, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 46.762, inscrição cadastral 054.70.19.0256.00.000), entre os pontos 39A e 40A, por 10,00m, com o lote 04, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 44.988, inscrições cadastrais 054.70.19.0266.01.000 / 02.000), entre os pontos 40A e 41A, por 10,00m, com o lote 05, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0276.01.000 / 02.001), entre os pontos 41A e 42A, por 10,00m, com o lote 06, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 52.033, inscrições cadastrais 054.70.19.0286.01.000 / 02.000), entre os pontos 42A e 43A, por 10,00m, com o lote 07, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.19.0296.00.001), entre os pontos 43A e 44A, por 10,00m, com o lote 08, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0266.01.000 / 02.000), entre os pontos 44A e 45A, por 10,00m, com o lote 09, da quadra 09, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrições cadastrais 054.70.19.0316.01.000 / 02.000 / 03.000), daí, deflete à direita e segue em reta no AZ=274°04'08" por 125,24m até o ponto 1A, início da descrição, confrontando neste trecho com a área denominada Área Institucional, do loteamento Parque Mikail (Matrícula 9.951, inscrição cadastral 054.70.19.0001.00.000), encerrando a área de 79.669,30m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 054.71.31.0001.001 a 032 / 02.001 a 032 / 03.001 a 032 / 04.001 a 032 / 05.001 a 032 / 06.001 a 032 / 07.001 a 032 / 08.001 a 032 / 09.001 a 032 / 010.001 a 032 / 054.71.31.0001.11.000 (área

segue no verso

Figura 1 - matrícula

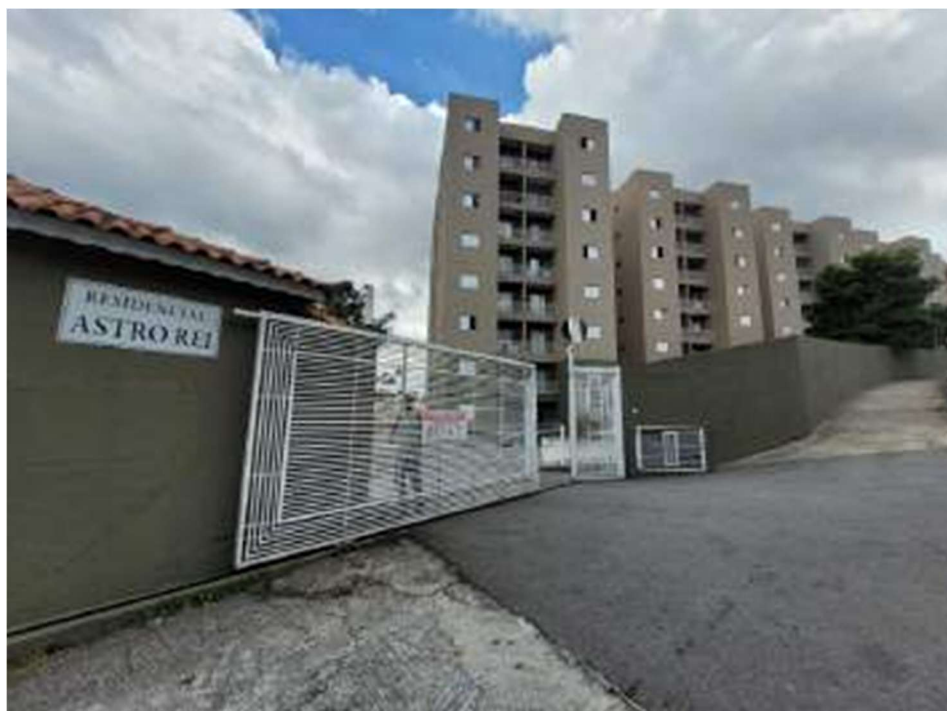
André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

Documento assinado digitalmente por DANIELLA FERNANDA DE LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2024 às 12:50, sob o número WGRU24703580870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029612-24.2022.8.26.0224 e código qFnxRikD.

4. Relatório fotográfico.

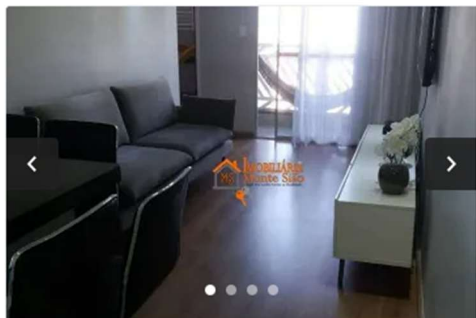


Figura 1 - Fachada do imóvel



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

5. Elementos comparativos.



Estrada do Zirconio, 155 - Parque Primavera, Guarulhos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 53m²

53 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

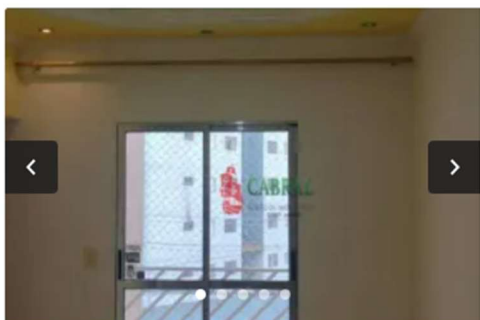
Elevador Condomínio fechado Varanda Área de serviço Salão de festas ...

R\$ 191.700

Condomínio: R\$ 280

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Elemento Comparativo 1



Estrada do Zirconio, 130 - Parque Primavera, Guarulhos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 54m²

54 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Churrasqueira Varanda Quadra poliesportiva

R\$ 160.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Elemento Comparativo 2



Estrada do Zirconio, 155 - Parque Primavera, Guarulhos - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65m²

65 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Churrasqueira Elevador Condomínio fechado Varanda Área de serviço ...

R\$ 170.000

Condomínio: R\$ 431

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Elemento Comparativo 3



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, e pela multiplicação da **média unitária de R\$ 156.510,00** pelo total de unidades do empreendimento o valor do EMPREENDIMENTO é: **R\$ 25.041.600,00**

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): N° 161.748 2° Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Identificação: Prédio Residencial.

Endereço: Estr. do Zircônio, 130 - Parque Primavera, Guarulhos - SP, 07145-000

Valor do imóvel: R\$ 25.041.600,00 (vinte e cinco milhões quarenta e um mil e seiscentos reais).

São Paulo, 03 de fevereiro de 2025



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Prédio residencial

Endereço: Estr. do Zircônio, 130 - Parque Primavera, Guarulhos – SP.

CEP: 07145-000.

MUNICIPIO: Guarulhos

Cidade: SÃO PAULO.

Estado: SÃO PAULO.

Área Total: 79.669,30m².

MATRÍCULA:

CNM: 112540.2.0161748-67

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

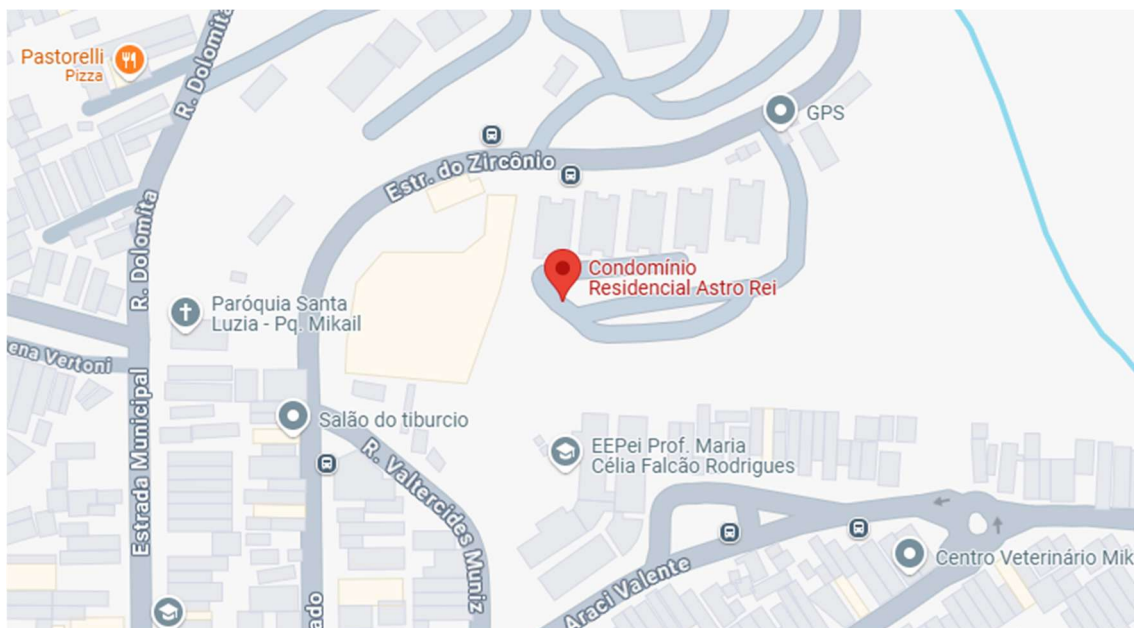
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula 161.748

ficha 01

Guarulhos, 03 de dezembro de 2019.

IMÓVEL: Terreno situado na Rua Dolomita e Estrada do Zircônio, no Bairro do Bananal, em Guarulhos-SP, com a seguinte descrição: "Inicia no ponto 1A (E=346921,31m, N=7410484,99m), localizado no P.I. do alinhamento predial da Estrada do Zircônio (continuação da Rua Maria Ferreira Calsado) com a Rua Valtercides Muniz, do lado direito de quem da Rua Valtercides Muniz se dirige para a Estrada do Zircônio; Do ponto 1A, segue em reta no AZ=0°14'24" por 21,23m, até o ponto 2A, daí, segue em curva à direita com AC=17°57'29", R=47,00m por 29,09m, até o ponto 3A, daí, segue em curva à direita com AC=61°10'33", R=72,00m por 64,03m até o ponto 4A, daí, segue em reta no AZ=86°39'16" por 52,04m até o ponto 5A, daí, segue em curva à esquerda com AC=75°40'36", R=78,00m por 29,89m até o ponto 6A, daí, segue em reta no AZ=64°41'56" por 35,46m até o ponto 7A, daí, segue em curva à esquerda com AC=50°27'16", R=63,00m por 30,97m até o ponto 8A, daí, segue em curva à esquerda com AC=15°05'51", R=25,00 por 18,54m até

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:**METODOLOGIA UTILIZADA:**

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$ 23.355.000(VINTE E TRÊS MILHÕES TREZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS).

João Antunes

31 DE JANEIRO DE 2025

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 04/02/2025.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 161.748 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Processo Nº 0029612-24.2022.8.26.0224

Exequente: Valdeneide Correia Viana

Executado: Movimento Habitacional Morada do Sol

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 161.748 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Localização: Estr. do Zircônio, 130 - Parque Primavera, Guarulhos - SP., 07145-000

Área descritiva: Empreendimento denominado “Residencial Astro Rei”, consta uma área total de 79.669,30 m² com acesso pela Estrada do Zircônio, tratasse de uma área Remanescente da matrícula nº 66.109. O Empreendimento é constituído por 5 Torres com 7 andares + Térreo, sendo 4 Unidades por andar totalizando 160 unidades, com direito a uma vaga. Apartamento com área Útil de 54m², e área total construída de 65,32m².

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.

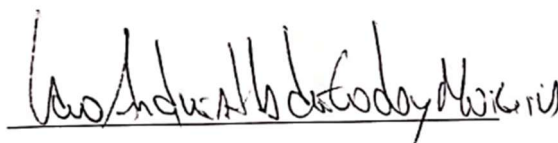
ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: 79.669,30m²

Área construída: 8.646m²

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 29.163.632,84 (vinte e nove milhões cento e sessenta e três mil seiscientos e trinta e dois reais e oitenta e quatro centavos).



Caio Godoy Moreira

ANEXO – TERRENO

R\$ 640,91

Valor de avaliação: R\$ 24.553.422,69



Estrada do Elenco, 100 - Jardim São Domingos, Guarulhos - SP

Lote/Terreno à Venda, 65000m²

65000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Vista para o mar

R\$ 12.000.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Avenida Bartholomeu de Carlos - Portal dos Gramados, Guarulhos - SP

Lote/Terreno à Venda, 40000m²

40000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 20.000.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

ANEXO – CONSTRUÇÃO								
LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF.	VALOR	m2 terreno	R\$ do terreno	só construção	m2	m2 somente da
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3	R\$ 286.200,00	0,90	R\$ 257.580,00	750	R\$ 231.057,69	R\$ 26.522,31	375	R\$ 70,73
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4	R\$ 300.000,00	0,90	R\$ 270.000,00	230	R\$ 70.857,69	R\$ 199.142,31	200	R\$ 995,71
		0,90	R\$ -		R\$ -	R\$ -		

R\$ 533,22

Área Construída 8.646m² x 533,22 \$/m² = R\$4.610.210,14

Valor de avaliação: R\$ 4.610.210,14



R\$ 300.000

Rua Urso Maior 45
Parque Primavera, Guarulhos

200 m² tot. 3 quartos 2 ban. 1 vaga

Imóvel com excelentes condições de negociações, estuda propostas a vista, ou ainda, parcelamento a prazo dependendo da entrada, todas casas administra...

WhatsApp

Contatar



R\$ 286.200

Endereço não informado
Parque Primavera, Guarulhos

375 m² tot. 2 quartos 4 ban. 3 vagas

Casa com 4 cassas no quintal, tem quintal pra fazer horta tem ate pe banana, possui 4 banheiros, 1 casa de 2 comodos 1 de 3 comodos, garaggaragem pra 3 c...

WhatsApp

Contatar