



*Carlos Araújo*

**CARLOS BARBERINO DE ARAÚJO**  
**CONSULTORIA, ASSESSORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES**

**Rua Engenheiro Vitor de Freitas, 5 - Penha- São Paulo - CEP 03608-020**  
**celular (11) 94759-2420 - WhatsApp**  
**e-mail – [barberino.carlos@gmail.com](mailto:barberino.carlos@gmail.com)**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CIVEL DO  
FÓRUM REGIONAL DE GUARULHOS/SP

*Carlos Araújo*

Eu, Carlos Barberino de Araújo, perito judicial já qualificado nos autos venho mui respeitosamente a presença de V. Exa., informar que segue na sequência o laudo referente a avaliação mercadológica do imóvel situado no Edifício Cordeiro na Avenida Guarulhos, 3532 - apto Duplex – CEP 07030-001 – Ponte Grande - Guarulhos.

**AUTOS Nº 1038769-77.2017.8.26.0224**

## DA PERÍCIA

A vistoria foi realizada na data agendada dia 28/01/2022 às 9 h  
Endereço – Avenida Guarulhos, 3532 - apto Duplex (2º e 3º pavimentos) – CEP 07030-001 – Ponte Grande - Guarulhos.  
Edifício Cordeiro

**Início:** às 9 h

**Término:** às 9 h e 40 minutos

### Participantes:

Exequente – Não compareceu

Executado – A vistoria foi acompanhada pela proprietária Sra. Rosana Alonso Cordeiro, portadora do RG 8.833.120-9 SSP/SP, CPF 063.942.328-07.

## PTAM

## PARECER TÉCNICO DE

## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## DE IMÓVEL

### INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer técnico, atender a solicitação do juízo da 10ª Vara Civil do Fórum da Comarca de Guarulhos – São Paulo.

Este parecer técnico de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 Avaliações de Imóveis Urbanos, e da Lei 6.530-78 artigo 3º, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e a Resolução 1.066-2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis e a decisão do STF relatoria da Exa. Ministra Carmem Lúcia com o Agravo 708.474 transitado e julgado em 22/11/2007.

A avaliação atende aos critérios mercadológicos da ABNT-NBR 14.653-1, 2, 3 Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

## OBJETIVO

O objetivo do presente parecer técnico é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário na região de Guarulhos (Bairro Ponte Grande).

## DO IMÓVEL - IDENTIFICAÇÃO

Um apartamento localizado na Avenida Guarulhos, 3532 - apto Duplex (2º e 3º pavimentos) – CEP 07030-001 – Ponte Grande - Guarulhos.

Matrícula nº 80.209 do 1º CRI

IPTU nº 113.55.45.0689.01.002

Ano da edificação - 1984

Área privativa de 323 m²

Área comum de 187 m²

Área total de 510 m²

Acomodações: 3 suítes, 3 salas (estar, jantar e TV com bar e lavado), copa, cozinha, dispensa, escritório, biblioteca, hall externo aberto, hall superior, academia e salão de festas.

Garagem com 6 vagas + depósito.

## DA LOCALIZAÇÃO



**Ponte Grande** é um bairro da Região Norte de São Paulo, que pertence ao município de Guarulhos, localizado entre a Penha, Vila Maria e Itapegica. Trata-se de um bairro essencialmente residencial, contando com pequenos centros comerciais.

O local formou-se na várzea do rio Tietê, onde na mesma localizavam-se até a década de 60 inúmeros portos de areia, olarias e chácaras, sendo proprietários

imigrantes italianos e portugueses que ainda residem no bairro. O bairro é um dos mais tradicionais da cidade, e tem um grande número de idosos, dando ao local ares de cidade interiorana, e um notável sotaque paulistano tradicional "*á italiana*", semelhante ao de bairros como: a Mooca, o Bixiga, o Tatuapé etc.

Faz ligação entre as Zonas Norte e Leste do município de São Paulo através da famosa Ponte Grande, ou Ponte da Penha, hoje "Ponte Imigrante Nordestino" sobre a Marginal Tietê que no passado era de madeira, atravessando o largo rio Tietê.

O local tem como aspectos geográficos formações de morros e vales, sendo cortados pelos rios Tietê e Cabuçu, onde este deságua no limite sul, e o córrego Itapegica, que limita o distrito com o de Várzea do Palácio, desaguando no Tietê próximo a Ponte.

O bairro conta também com 6 escolas de nível fundamental e médio, e ainda com um campus da Universidade de Guarulhos (UnG), e também o "*Auto Shopping Internacional*" e o "*Internacional Eventos*", onde era a antiga fábrica da Philips.

Na parte de lazer, encontram-se ao longo da antiga várzea inúmeros campos de futebol e um estádio esportivo, além do centro do idoso, onde esses desenvolvem atividades para a saúde.

Encontra-se também no bairro da Ponte Grande a igreja de São Geraldo com sua arquitetura bastante peculiar e que por este motivo é muito procurada para casamentos.

O bairro vem crescendo rapidamente devido a instalação de novas filiais de indústrias, bancos, indústrias automobilísticas e o desenvolvimento de condomínios fechados para moradia. O valor das casas também vem subindo devido a melhora de qualidade de vida da região que, está sendo mais valorizada ultimamente.

Continua sendo um bairro tranquilo e pouco movimentado, com exceção da Avenida Guarulhos, pois é um caminho muito utilizado pelos motoristas para chegar na Zona Leste de São Paulo, e da Avenida Caetano Zamataro, com acesso para acesso a Marginal Tietê, muito utilizada principalmente por caminhões . Existem estudos desde 1974 que ainda não saíram do papel sobre a expansão do Metrô . O último estudo promete levar a Linha 2 - Verde para a Dutra, com duas estações no bairro, a Paulo Freire e Ponte Grande, além da estação Dutra, na divisa com Itapegica.

## **TOPOGRAFIA**

Terreno plano ao nível da Avenida Guarulhos e com aclive na lateral esquerda com acesso pela Rua Progresso.

## DESCRIÇÃO URBANA



**Bandeira**



**Brasão**

Guarulhos é um município da Região Metropolitana de São Paulo, no estado de São Paulo, no Brasil.

É a segunda cidade mais populosa do estado, a 13ª mais populosa do Brasil e a 53ª mais populosa do continente americano, com 1 365 899 habitantes, conforme estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2018.

Guarulhos foi fundada em 8 de dezembro de 1560, pelo padre jesuíta Manuel de Paiva, com a denominação de Nossa Senhora da Conceição. Sua origem está ligada à de cinco outros povoados que tinham, como principal objetivo, defender o povoado de São Paulo de Piratininga contra um possível ataque dos Tamoios.

É a cidade não capital de estado mais populosa do Brasil e é considerada a 12ª cidade mais rica do Brasil. Em 2016, registrou um Produto Interno Bruto (PIB) na ordem de 53,9 bilhões de reais, o que representou mais de 1% de todo PIB brasileiro na época, além de deter o 4º maior produto interno bruto (PIB) de seu estado e o 12º maior do país.

### Parques e áreas verdes



[Bosque Maia.](#)



[Lago de Vila Galvão.](#)

Existem atualmente em Guarulhos vários polos de fauna e flora, dentre os quais merecem maior destaque: Parque Estadual Cantareira (Núcleo Cabuçu), também conhecido por Reserva Estadual da Cantareira, que conta com aproximadamente 2 550 hectares; o Bosque Maia, localizado no distrito Maia (no bairro Jardim Maia), é o maior parque urbano de Guarulhos; Parque Júlio Fracalanza, localizado no bairro da Vila Augusta, é um importante parque de vizinhança da região e possui a Cidade Mirim, onde crianças aprendem com monitores especializados as regras e sinais de trânsito e aprendem a praticar a cidadania.

O Lago dos Patos ou Lago de Vila Galvão, localizado no bairro da Vila Galvão, o espaço possui 20 mil metros quadrados de água doce e área verde. O Parque Chico Mendes, localizado no bairro Vila Isabel no distrito de Pimentas, é a única área verde de importância da região. O espaço também abriga um Centro de Educação Ambiental, sanitários, quadra de esportes, campo de futebol, pista de skate, parquinho, mesas e bancos, quiosques, trilhas na mata e espaço para fabricação de adubo orgânico; Parque Bom Clima / JB Maciel, localizado no bairro Bom Clima, ao lado do Paço Municipal e o Parque da Saúde, no bairro Gopoúva, instalado em uma área de 15 mil metros quadrados doada pela Fundação para o Remédio Popular (FURP).

### Clima

Segundo dados do Instituto Nacional de Meteorologia (INMET), referentes ao período entre de 1983 a 2014, a menor temperatura registrada em Guarulhos foi de -0,3 °C em julho de 1997, e a maior atingiu 37,5 °C em 15 de outubro de 2014. O maior acumulado de precipitação em 24 horas foi de 140 mm em 16 de janeiro de 1991. Outros grandes acumulados foram 131 mm em 1° de fevereiro de 1995, 127,5 mm em 17 de dezembro de 2000, 121,4 mm em 11 de fevereiro de 1999, 112,2 mm em 26 de janeiro de 1987, 109,4 mm em 25 de maio de 2005, 108,9 mm em 1° de março de 2011, 101,7 mm em 29 de dezembro de 1995, 101,6 mm em 9 de setembro de 2009 e 101,4 mm em 11 de janeiro de 2011.

O clima é do tipo Cwa (tropical de altitude com inverno seco), de acordo com Köppen.

### ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo bem como na Capital, como em todo território nacional aqueceu rapidamente entre **2008 a 2014**, sofreu uma queda significativa devido ao desaquecimento da economia nacional de **2015 a 2018** que afetou em muito a construção civil e por sequencia o mercado imobiliário havendo muito mais ofertas do que a procura o que levou os preços dos imóveis para baixo (vendas e locações), **fato**.

Há pequenos indícios apontados por especialistas da área econômica do país que **no biênio 2020/2022** tende a ter melhoras de crescimento e investimentos internos e estrangeiros o que poderá voltar a equilibrar os preços no mercado imobiliário. Mas, segundo os especialistas da área econômica e imobiliária isso será a médio e longo prazo, variando conforme a capacidade de investimentos no setor e o surgimento de novos empreendimentos.

**Considerando**, a Pandemia (2020) que afetou as economias dos países em todo o mundo, as projeções de crescimento do mercado imobiliário aqui no Brasil foram frustradas com a decretação do isolamento. Tivemos o fechamento dos comércios em geral, a diminuição da produção dos setores: industriais, construtivos (construção civil) e Serviços que foram atingidos drasticamente o que gerou a perda da renda de todos os setores, uns de forma mais severa e a população em geral.

Contudo, o setor imobiliário vem apresentando um crescimento gradativo desde final de 2020, com um saldo positivo nesse segundo semestre de 2021. Com isso, vem atraindo investimentos e atendendo a demanda com os novos empreendimentos, trazendo uma pequena estabilidade nos preços dos imóveis. Com expectativas de mais investimentos no setor nesse primeiro semestre de 2022.

## **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

A pesquisa foi realizada nos dias 22 e 23/02/22, foram colhidas 12 amostras de imóveis à venda no mesmo bairro e na Av. Guarulhos, documentos constantes no **Anexo I**

### **DAS AMOSTRAS**

**Amostra 1** – apto. com 52m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 320.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 6.153,85.

**Amostra 2** – apto. com 68m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 329.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 4.838,24.

**Amostra 3** – apto. com 67m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 330.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 4.925,37.

**Amostra 4** – apto. com 66m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 339.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 5.136,36.

**Amostra 5** – apto. com 67m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 330.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 4.925,37.

**Amostra 6** – apto. com 66m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 340.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 5.151,52.

**Amostra 7** – apto. com 67m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 340.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 5.659,09.

**Amostra 8** – apto. com 67m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 345.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 5.149,25.

**Amostra 8** – apto com 67m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 345.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 5.149,25.

**Amostra 9** – apto com 67m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 350.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 5.223,88.

**Amostra 10** – apto com 66m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 365.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 5.530,30.

**Amostra 11** – apto com 66m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 372.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 5.636,36.

**Amostra 12** – apto com 66m<sup>2</sup> preço de venda R\$ 380.000,00, valor do m<sup>2</sup> = R\$ 5.757,58.

## QUADRO DE AMOSTRAGEM

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

#### TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Nº	BAIRRO	VALOR R\$	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	FONTE
01	Ponte Grande	R\$ 320.000,00	52	R\$ 6.153,85	WEB
02	Ponte Grande	R\$ 329.000,00	68	R\$ 4.838,24	WEB
03	Ponte Grande	R\$ 330.000,00	67	R\$ 4.925,37	WEB
04	Ponte Grande	R\$ 339.000,00	66	R\$ 5.136,36	WEB
05	Ponte Grande	R\$ 330.000,00	67	R\$ 4.925,37	WEB
06	Ponte Grande	R\$ 340.000,00	66	R\$ 5.151,52	WEB
07	Ponte Grande	R\$ 340.000,00	67	R\$ 5.074,63	WEB
08	Ponte Grande	R\$ 345.000,00	67	R\$ 5.149,25	WEB
09	Ponte Grande	R\$ 350.000,00	67	R\$ 5.223,88	WEB
10	Ponte Grande	R\$ 365.000,00	66	R\$ 5.530,30	WEB
11	Ponte Grande	R\$ 372.000,00	66	R\$ 5.636,36	WEB
12	Ponte Grande	R\$ 380.000,00	66	R\$ 5.757,58	WEB
<b>TOTAIS</b>		<b>R\$ 4.140.000,00</b>	<b>785</b>	<b>R\$ 63.502,71</b>	

**SERÃO RETIRADAS AS AMOSTRAS Nº 1 e a Nº 12**, conforme determina a norma, retira-se duas amostras a de menor e a de maior valor.

Nº	BAIRRO	VALOR R\$	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	FONTE
02	Ponte Grande	R\$ 329.000,00	68	R\$ 4.838,24	WEB
03	Ponte Grande	R\$ 330.000,00	67	R\$ 4.925,37	WEB
04	Ponte Grande	R\$ 339.000,00	66	R\$ 5.136,36	WEB
05	Ponte Grande	R\$ 330.000,00	67	R\$ 4.925,37	WEB
06	Ponte Grande	R\$ 340.000,00	66	R\$ 5.151,52	WEB
07	Ponte Grande	R\$ 340.000,00	67	R\$ 5.074,63	WEB
08	Ponte Grande	R\$ 345.000,00	67	R\$ 5.149,25	WEB
09	Ponte Grande	R\$ 350.000,00	67	R\$ 5.223,88	WEB
10	Ponte Grande	R\$ 365.000,00	66	R\$ 5.530,30	WEB
11	Ponte Grande	R\$ 372.000,00	66	R\$ 5.636,36	WEB
<b>TOTAIS</b>		<b>R\$ 3.440.000,00</b>	<b>667</b>	<b>R\$ 51.591,28</b>	



**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M<sup>2</sup>**

**METODO UTILIZADO (COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO)**

**Cálculo da (MA) média aritmética do valor de mercado**

**MA = valor total em R\$ das 8 amostras, dividido pela soma do (m<sup>2</sup>) das 8 amostras**

**MA = R\$ 3.440.000,00 : 667 m<sup>2</sup>**

**MA = R\$ 5.157,42 (valor do m<sup>2</sup>)**

**(VI =valor do imóvel) = (Vm<sup>2</sup> x MI) - valor do m<sup>2</sup> x metragem do imóvel**

**Vm<sup>2</sup> x MI = (R\$ 5.157,42 x 510 m<sup>2</sup>) = R\$ 2.630.284,86**

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

**(VI) Valor do imóvel = R\$ 2.630.284,86 (valor para fevereiro/2022)**

**DA DEPRECIAÇÃO**

Não foi possível o acesso ao apartamento, considerando os demais apartamentos do piso térreo, a entrada social do bloco 6, a conservação e limpeza do local, bem como o estado conservado dos pisos, paredes, portas, iluminação, elevador, hall de acesso.

As áreas comuns e de lazer bem conservadas, limpas, conforme relatório fotográfico, **ANEXO II,**

**Depreciação tabela ROSS REIDECKE (6B – entre novo e regular) índice de 6,75%.**

**R\$ 2.630.284,86 x 6,75% = R\$ 177.544,23 (R\$ 2.630.284,86 - R\$ 177.544,23)**

**R\$ 2.452.740,61 = valor depreciado**

**CONCLUSÃO**

É do entender do Perito Avaliador de imóveis que o valor de mercado para a comercialização do imóvel é de:

**Valor para fevereiro de 2022**

<b>Valor estimado = R\$ 2.452.740,61</b>
<b>(dois milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, setecentos e quarenta reais e sessenta e um centavos).</b>
<b>Limite Inferior -10% = R\$ 2.207.466,55</b>
<b>Limite Superior +10% = 2.698.014,67</b>
<b>Valores sem honorários de corretagem</b>

Os cálculos foram realizados com uso da calculadora HP 12  
As fotos foram tiradas com o uso de câmera digital CANON Power Shot SX50  
HS

## ENCERRAMENTO

O presente parecer técnico de avaliação é composto por 12 páginas numeradas e seus **Anexos I, II.**

### Anexo I

Matrícula nº 80.209 1º CRI  
Certidão de Valor Venal nº 186948/2022 emitida em 23/02/2022  
Folha espelho IPTU 2022 – 113.55.45.0689.01.002  
Localização Google (2)  
12 amostras extraídas da internet com anúncios de imóveis à venda no mesmo bairro, usadas para composição da tabela de homogeneização dos preços, folhas numeradas e rubricadas pelo perito de 1 a 12.

### Anexo II

Relatório fotográfico com 66 fotos em 11 páginas numeradas e com a logomarca do perito.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022.

*Carlos Araújo*



*PERITO JUDICIAL  
REGISTRO Nº 09.0102-II SP  
CARLOS BARBERINO DE ARAÚJO*



*CRESCI 2ª REGIÃO/SP  
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI 125301  
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 22320*

**AUTOS 0023994-69.2020.8.26.0224****ANEXO I**

Certidão de Valor Venal nº 178466/2022 emitida em 22/02/2022 – cadastro IPTU que consta na matrícula nº 138.933 do 1º CRI, se refere ao terreno e não a unidade autônoma.

**Localização Google**

8 amostras extraídas da internet com anúncios de imóveis a venda no próprio condomínio, usadas para composição da tabela de homogeneização dos preços, folhas numeradas e rubricadas pelo perito de 1 a 8.



---

*Carlos Araújo*

**AUTOS 0023994-69.2020.8.26.0224**

**ANEXO II**

Relatório fotográfico com 30 fotos em 5 páginas numeradas e com a logomarca do perito.



---

*Carlos Araújo*

LIVRO Nº 2-REGISTRO  
GERAL1º REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE GUARULHOS

matrícula

80.209

ficha

01

Guarulhos, 01 de agosto de 2006

**IMÓVEL:- APARTAMENTO "DUPLEX" nº 1**, localizado no 2º e 3º pavimentos do **EDIFÍCIO CORDEIRO**, situado na Avenida Guarulhos, nº 3.532, perímetro urbano, possuindo uma área real privativa de **323,00m²**, a área real comum (inclusive 4 vagas de garagem indeterminadas e localizadas no 1º pavimento) de **187,00m²** e a área real total de **510,00m²**, correspondendo-lhe no terreno do condomínio uma fração ideal de **0,384615%**, localizado do lado esquerdo, no sentido de quem da Avenida Guarulhos olha para o prédio, e, confrontando pela frente com a Avenida Guarulhos; pelo lado direito com o apartamento "duplex 2", com a caixa de escadas e com o hall do andar; pelo lado esquerdo com a rua Progresso, e pelos fundos com o confrontante de fundos do condomínio. O Edifício foi instituído em condomínio conforme **R.8 feito na matrícula nº 45.148** deste Serviço Registral.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 113.55.45.0689.01.001 / 01.002 / 01.003 – área maior.**

**PROPRIETÁRIA:- ROSANA ALONSO CORDEIRO**, RG. nº 8.833.120-9-SP, CPF. nº 063.942.328/07, brasileira, separada judicialmente, industrial, residente e domiciliada nesta cidade na Avenida Guarulhos, nº 3.472, aptº 1, Ponte Grande.

**REGISTRO ANTERIOR:- R.6 e R.10/M.45.148** deste Serviço Registral, feitos respectivamente em 08/02/2006 e 01/08/2006.

O Oficial Substituto  **Geraldo Domingues Gualandro.**

Av.1/80.209 em 1 de agosto de 2006 (prot.179.890)  
Matrícula aberta nos termos do instrumento particular firmado em 18 de janeiro de 2006 - O  
escrevente autorizado, (Tereza Emiko Yeshiy).-

**VISTO EM CORREÇÃO**

Em 01 de 12 de 2006

Juiz de Direito

Prenotação nº272.001 de 20 de outubro de 2014.

**R.2 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular de 17/10/2014, a proprietária (**ROSANA ALONSO CORDEIRO, já qualificada, atualmente residente na Avenida Guarulhos, nº3.532, apto.1, bairro Ponte Grande, nesta cidade**), **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal nº9.514/97) em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ nº60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/nº, em Osasco - SP, para garantia da dívida consubstanciada na cédula de crédito bancário

- continua no verso -

**IPRU - 2022 Secretaria da Fazenda - Departamento da Receita Imobiliária**  
**Dados Cadastrais do Imóvel**

Inscrição Omissa / Antiga 013-011-0320		Inscrição Imobiliária 113.55.45.0689.01.002		Última Atualização 19/01/2007		Reg. Cad 1		Recibo 22-002-250181	
Proprietário ROSANA ALONSO CORDEIRO				Compromissário					
Local do Imóvel AVENIDA GUARULHOS				Bairro / Loteamento PTE GRANDE		Nº Oficial 3532		Nº Cadastro 3470	
Complemento				Situação ESQUINA		Cód. Logr. 37460		CEP do Local 07030-001	
Lote				Quadra		Test. Principal 22.00		Soma Testada 44.00	
Área Terreno 484,00		Fração Ideal 38,64		Área Edificada 510,00		Ano Edificação 1984		Tipo da Edificação 30.11 - COND. V. S/E RESID. ECONÔMICO	
Endereço de Entrega AVENIDA GUARULHOS				Utilização da Edificação RESIDENCIAL		Número		3532	
Complemento				Bairro / Cidade PTE GRANDE		UF SP		CEP de Entrega 07030-001	

IPTU20222221221gr10\_P12.030/0017609 148

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS BARBERINO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2022 às 11:32, sob o número WGRU22700943368. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1038769-77.2017.8.26.0224 e código 8F0E1C3.



**PREFEITURA DE GUARULHOS  
SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO VALOR VENAL**

**CERTIDÃO Nº 186948/2022**

**Certidão emitida em Guarulhos, 23 de Fevereiro de 2022 às 17:50:51.**

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de ROSANA ALONSO CORDEIRO, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na AVENIDA GUARULHOS, Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento PTE GRANDE sob o nº 3532 antigo 3470, com área de 484,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta e quatro metros quadrados), e fração ideal de 38,64 % e a um prédio do tipo de edificação 11 - Cond. V. S/E Resid. Econômico, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 510,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e dez metros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **113.55.45.0689.01.002**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 335.403,92 (TREZENTOS E TRINTA E CINCO MIL E QUATROCENTOS E TRES REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 293.024,58 (DUZENTOS E NOVENTA E TRES MIL E VINTE E QUATRO REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 628.428,50 (SEISCENTOS E VINTE E OITO MIL E QUATROCENTOS E VINTE E OITO REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).

**Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2022.**

**Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico**

**<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>**

**através do código abaixo:**

**FO1F4D3FD0703F319950AEAEC6F557E395**

**Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:**

**[www.guarulhos.sp.gov.br](http://www.guarulhos.sp.gov.br)**



### Av. Guarulhos, 3532 - Gopouva

Vista aérea do Edifício Cordeiro



Imagens ©2022 CNES / Airbus, Maxar Technologies. Dados do mapa ©2022 20 m



### Av. Guarulhos, 3532 - Gopouva



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para  
smartphone



Compartilhe

<https://www.google.com/maps/place/Av.+Guarulhos,+3532+-+Gopouva,+Guarulhos+-+SP,+07030-001/@-23,4968506,-46,5498146,138m/data=!3m1!1e3>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS BARBERINO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2022 às 11:32, sob o número WGRU22700943368. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do?informe=1038769-77.2017.8.26.0224> e código 8F0E1C3.



MENU

AMOSTRA 1

ANUNCIA



15 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Guarulhos

COMPRA

R\$ 320.000

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 320.000

VALOR DO M2 R\$ 6.153,85

Avenida Guarulhos, 4329 - Ponte Grande, Guarulhos - SP

Condomínio R\$ 432

VER NO MAPA

COD. EAP0050\_1-2028896

IPTU R\$ 62

52m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Apartamento para Venda em Guarulhos, Ponte Grande, 3 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga

Apartamento a venda no bairro Ponte Grande com 3 dormitórios, sala para 2 ambientes Armários planejados de qualidade nos dormitórios e banheiro com acabamento moderno e sofisticado na cozinha. Venha para um dos melhores condomínios da região e desfrute com sua família e amigos toda qualidade de vida que você merece. Possui vaga de garagem, piscina, salão de festas, quadras esportivas, parque infantil, segurança 24 horas. O apartamento está localizado de

ANUNCIANTE HF Consultoria

Contato por

WhatsApp Quero visitar

Quer mais

WhatsApp

Contato

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS BARBERINO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2022 às 11:32, sob o número WGRU22700943368. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038769-77.2017.8.26.0224 e código 8F0E1C3.

AMOSTRA 2

ANUNCIAR



18 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Guarulhos

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 68 m² por R\$ 329.000

Avenida Guarulhos - Ponte Grande, Guarulhos - SP

VER NO MAPA

COD. 3824

68m²

3 quartos

1 banheiro

Não informado

SOLICITAR

Apartamento em Ponte Grande - Guarulhos

Lindo apartamento com planejados localizado no Condomínio Ilhas do mediterraneo , localizado na av .Guarulhos proximo a Penha .

✓ Apartamento com excelente metragem e localizacao.

✓ valor de condominio baixo.

COMPRA

R\$ 329.000

Valor do m² R\$ 4.838,24

Condomínio R\$ 432

IPTU R\$ 600

ANUNCIANTE

IJR - IMOVEIS - UR IMÓVEIS LTDA - ME

Contato por

WhatsApp Quero visitar

Quero nos

WhatsApp

Contato

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS BARBERINO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2022 às 11:32, sob o número WGRU22700943368. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038769-77.2017.8.26.0224 e código 8F0E1C3.

MENU

Amostra 3

ANUNCIAR



27 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Guarulhos

COMPRA

R\$ 330.000

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 67 m<sup>2</sup> por R\$ 330.000

Avenida Guarulhos - Ponte Grande, Guarulhos - SP

Valor do ME  
R\$ 4.925,37

Condomínio R\$ 432

IPTU R\$ 50

VER NO MAPA

COD. SP872

67m<sup>2</sup>

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

ANUNCIANTE

City Brokers Imóveis



VER MAIS CARACTERÍSTICAS (14)

Apartamento com 3 dormitórios 67 m<sup>2</sup> por R\$ 350.000,00 - Ponte Grande - Guarulhos/SP

Contato por



APTO. 03 DORMITÓRIOS - PONTE GRANDE

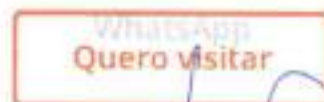
03 dormitórios, sala 02 ambientes, sacada, wc social, cozinha, lavanderia, 01 vaga.

Armários embutidos. Acabamento de 1a. linha.

Lazer: piscina, salão de festas, churrasqueira, brinquedoteca.

Segurança 24hs.

Excelente localização. Próximo ao Shopping Internacional.



Querido(a)

WhatsApp

Contato

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS BARBERINO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2022 às 11:32, sob o número WGRU22700943368. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038769-77.2017.8.26.0224 e código 8F0E1C3.

Amostra 4

ANUNCIAR



10 fotos

Início / Venda / ... / Ponte Grande

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 66 m² por R\$ 339.000

Ponte Grande, Guarulhos - SP

Valor do ME  
R\$ 5.136,36

COMPRA

R\$ 339.000

VER NO MAPA

COD. AP0248

Condomínio R\$

450

IPTU

R\$ 60

66m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

ANUNCIANTE

Roberto



VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)

Apartamento VENDA 66m², 3 dorms, 1 vaga, Fácil Acesso à Dutra e Marginal - Ponte Grande - Guarulhos

Condomínio Ilhas do Mediterrâneo - Apartamento com 3 dormitórios, 66m² com e 1 vaga de garagem

Ótimo acesso para Marginal Tietê.

LAZER COMPLETO:

Piscina adulto, piscina infantil, solarium, playground, salão de jogos, salão de festas

Contato por

WhatsApp  
Quero visitar

Quero mais

Handwritten signature and the number 4

WhatsApp

Contato

MENU

AMOSTRA 5

ANUNCIAR



15 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Guarulhos

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 67 m<sup>2</sup> por R\$ 330.000

Avenida Guarulhos, 4329 - Ponte Grande, Guarulhos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP1836

67m<sup>2</sup>

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 67 m<sup>2</sup> por R\$ 330.000 - Ponte Grande - Guarulhos/SP.



Apartamento no Condomínio Ilhas do Mediterrâneo Ponte Grande Guarulhos.

São 3 dormitórios, todos ambientes com piso porcelanato, todos os dormitórios com armários planejados de ótima qualidade, sala dois ambientes servidos de muita luz e ventilação através da grande porta balcão que dá acesso para a varanda com ponto, cozinha repleta de armário planejados e acesso para área de serviços.

COMPRA

R\$ 330.000

Condomínio R\$ 433

IPTU R\$ 50

Usado do ME  
R\$ 4.925,37

ANUNCIANTE  
DANTAS &  
ALMIR  
IMOVEIS  
LTDA

Contato por 5

WhatsApp  
Quero visitar

WhatsApp

Contato

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS BARBERINO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2022 às 11:32, sob o número WGRU22700943368. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1038769-77.2017.8.26.0224 e código 8F0E1C3.

MENU

*Amostra 6*

ANUNCIAR



4 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Guarulhos

COMPRA

**R\$ 340.000** ✓

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 66 m<sup>2</sup> por R\$ 340.000 ✓

Avenida Guarulhos, 4329 - Ponte Grande, Guarulhos - SP

*Valor do m<sup>2</sup>  
R\$ 5.151,52*

Condomínio

R\$ 480

IPTU

R\$ 53

[VER NO MAPA](#)

COD. AP0135

66m<sup>2</sup> ✓

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

ANUNCIANTE

romanoesouzaimoveis



Contato por

WhatsApp  
**Quero visitar**

Quero mais

informações

(11) 953

**VER  
TELEFONE**

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Apartamento à venda, 66 m<sup>2</sup> por R\$ 340.000,00 - Ponte Grande - Guarulhos/SP



AP condomínio na Ponte Grande, com 3 dorms, planejados, piso laminado e porcelanato, janelas anti-ruído, mobiliado, sacada com vista livre, 1 Vaga de garagem,

Lazer com piscina, playground, salão de festas com churrasqueira

WhatsApp

Contato

MENU

AMOSTRA 7

ANUNCIAR



10 fotos e vídeo

Início / Venda / ... / Avenida Guarulhos

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 67 m² por R\$ 340.000

Avenida Guarulhos - Ponte Grande, Guarulhos - SP

VER NO MAPA

COD. 44852

67m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

Apartamento à venda em Guarulhos

Apartamento à venda na Avenida Guarulhos, Ponte Grande - Guarulhos, SP

- Preço: R\$ 340000.00 -

- IPTU/Ano: R\$ 500.00

- Preço/m²: R\$ 5074.63

- Condomínio: R\$ 433.00

Sobre o Imóvel:

COMPRA

R\$ 340.000

Condomínio R\$

433

IPTU

R\$ 500

VALOR DO M²  
R\$ 5.074,63

ANUNCIANTE  
EMCASA



Quero visitar

Quero mais informações

(21)

VER

Contatar anunciante

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS BARBERINO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2022 às 11:32, sob o número WGRU22700943368. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038769-77.2017.8.26.0224 e código 8F0E1C3.

MENU

*AMOSTRA 8*

ANUNCIAR



40 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Guarulhos

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 67 m<sup>2</sup> por R\$ 345.000 ✓

Avenida Guarulhos - Ponte Grande, Guarulhos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 1RKP3RO

67m<sup>2</sup>

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Apartamento para venda com 67 metros quadrados com 3 quartos em Ponte Grande - Guarulhos - SP



Apartamento Av Guarulhos 4329. ✓

Apartamento no oitavo andar

Apartamento tem 67m<sup>2</sup>

Sendo:

3 dormitórios

*Valor do ME  
R\$ 5.149,25*

COMPRA

R\$  
345.000 ✓

Condomínio R\$  
432

IPTU R\$ 500

ANUNCIANTE

Fabricio

Medeiros

Creci 233741

SP



Contato *h.f. 8*

WhatsApp  
Quero visitar

WhatsApp

Contato

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS BARBERINO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2022 às 11:32, sob o número WGRU22700943368. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1038769-77.2017.8.26.0224 e código 8F0E1C3.



MENU

ANUNCIAR

*Amostra 9*



34 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Guarulhos

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 67 m<sup>2</sup> por R\$ 350.000 ✓

Avenida Guarulhos - Ponte Grande, Guarulhos - SP ✓

[VER NO MAPA](#)

COD. 6919

67m<sup>2</sup> ✓

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

Guarulhos - Apartamento Padrão - Ponte Grande



Oportunidade Apartamento novo 3 Dormitórios, 2 Salas, Cozinha, área de serviço, sacada, 1 vaga, piscina próximo a supermercado, feira livre, escolas, padaria farmácia, banco, casa lotérica.

Ler mais

COMPRA

R\$  
350.000 ✓

*VALOR DO M<sup>2</sup>  
R\$ 5.223,88*

Condomínio R\$  
432

IPTU R\$ 49

ANUNCIANTE

Núcleo

Imobiliária



Contato por

WhatsApp  
Quero visitar

Quero visitar

WhatsApp

Contato

*Amostra 9*

AMOSTRA 10

ANUNCIAR



21 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Guarulhos

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 66 m<sup>2</sup> por R\$ 365.000

Avenida Guarulhos - Ponte Grande, Guarulhos - SP

VER NO MAPA

COD. SP806

66m<sup>2</sup>

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 66 m<sup>2</sup> por R\$ 365.000,00- Ponte Grande - Guarulhos/SP

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 66 m<sup>2</sup> por R\$365.000,00 - Ponte Grande - Guarulhos/SP

Apartamento a venda em Guarulhos com 3 dormitórios, 1 banheiro social, cozinha, varanda, Venha para um dos melhores condomínios da região e desfrute com sua família e amigos toda qualidade de vida que voce merece. Possui 1 vaga de garagem, piscina adulta e infantil, academia, salão de festas, quadras esportivas

COMPRA

R\$ 365.000

Condomínio R\$ 340

IPTU R\$ 98

VALOR DO M<sup>2</sup>  
R\$ 5.530,30

ANUNCIANTE

City Brokers Imóveis



Contato por

WhatsApp Quero visitar

Quero mais

WhatsApp

Contato

Handwritten signature and '10' mark

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS BARBERINO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2022 às 11:32, sob o número WGRU22700943368. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038769-77.2017.8.26.0224 e código 8F0E1C3.

MENU

AMOSTRA 11

ANUNCIAR



21 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Guarulhos

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 66 m² por R\$ 372.000

Avenida Guarulhos, 4329 - Ponte Grande, Guarulhos - SP

VER NO MAPA

COD. AP0988

66m²

3 quartos

2 banheiros

1 vaga

1 suíte

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (10)

Apartamento na Ponte Grande - Guarulhos, Condomínio Ilhas do Mediterrâneo, Aceita Permuta.

Apartamento no Condomínio Ilhas do Mediterrâneo - Ponte Grande Guarulhos.

São 3 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, todos ambientes com piso em madeira, todos os dormitórios com armários planejados de ótima qualidade, living para 2 ambientes servidos de muita luz e ventilação através da grande porta balcão que dá

COMPRA

R\$ 372.000

VALOR DO ME  
R\$ 5.636,36

Condomínio R\$ 480

IPTU R\$ 65

ANUNCIANTE  
DANTAS &  
ALMIR  
IMOVEIS  
LTDA

Contato por 11

WhatsApp  
Quero visitar

WhatsApp

Contato

MENU

ANUNCIAR 12



28 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Guarulhos

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 66<sup>m²</sup> por R\$ 380.000 ✓

Avenida Guarulhos, 4328 - Ponte Grande, Guarulhos - SP ✓

[VER NO MAPA](#)

COD. AP4298

66m<sup>2</sup> ✓

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 66 m<sup>2</sup> por R\$ 380.000 - Ponte Grande - Guarulhos/SP

- Apartamento Ponte Grande!!
- Cond. Ilhas do Mediterrâneo!!
- 3 dormitórios!
- Andar mediano!
- Rico em planejados!

COMPRA

R\$ 380.000 ✓

VALOR 30 M<sup>2</sup>  
R\$ 5.757,58

Condomínio R\$

430

IPTU

R\$ 710

ANUNCIANTE

BIANCO

IMOVEIS

LTDA - EPP

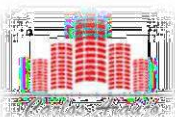


Quero visitar

*[Handwritten signature]*  
12

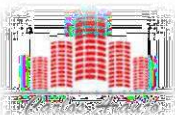
Contatar anunciante

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS BARBERINO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2022 às 11:32, sob o número WGRU22700943368. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038769-77.2017.8.26.0224 e código 8F0E1C3.



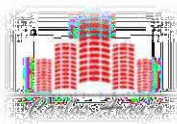
**LOCALIZAÇÃO**  
**EDIFÍCIO**  
**CORDEIRO AV**  
**GUARULHOS,**  
**3532 – CEP**  
**07031-000 –**  
**PONTE GRANDE**  
**-GUARULHOS**





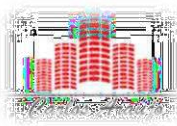
**FACHADA DO  
EDIFÍCIO  
CORDEIRO  
UNIDADE DUPLA**





**ENTRADA PELA  
RUA  
PROGRESSO, 28**

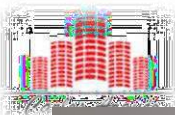




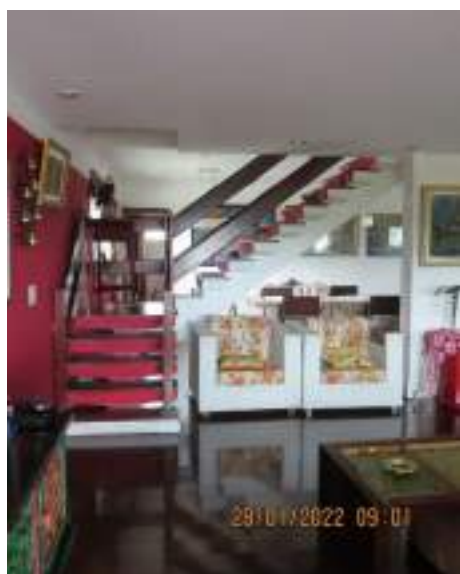
**ACESSO AO APARTAMENTO SOCIAL, SALA DE ESTAR**

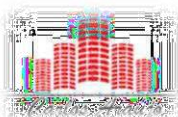






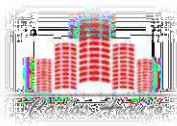
**SALAS DE ESTAR, TV E BAR**





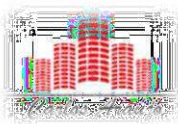
**COZINHA,  
DISPENSA,  
BIBLIOTECA E  
HALL EXTERNO**





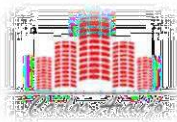
**SUÍTE, PISO SUPERIOR**





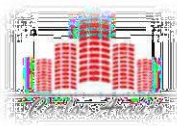
**SUÍTE 2, PISO SUPERIOR**



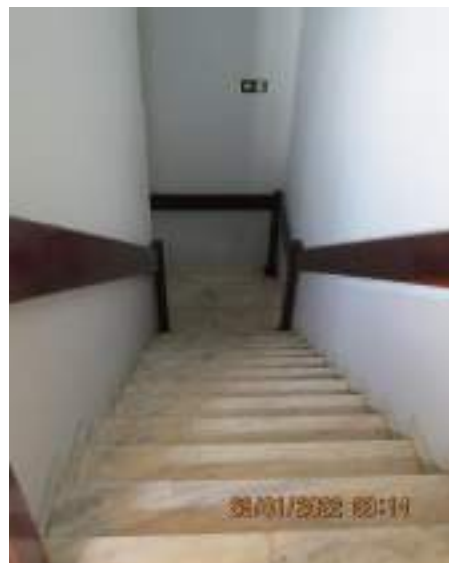


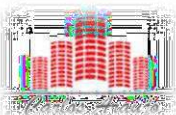
**SUÍTE 3 PISO SUPERIOR**





**ACADEMIA, SALÃO DE JOGOS E FESTA**





**GARAGEM  
CAPACIDADE DE 8  
VEÍCULOS,  
DEPÓSITO**

