

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO CONDOMÍNIO NOVA GUARULHOS II

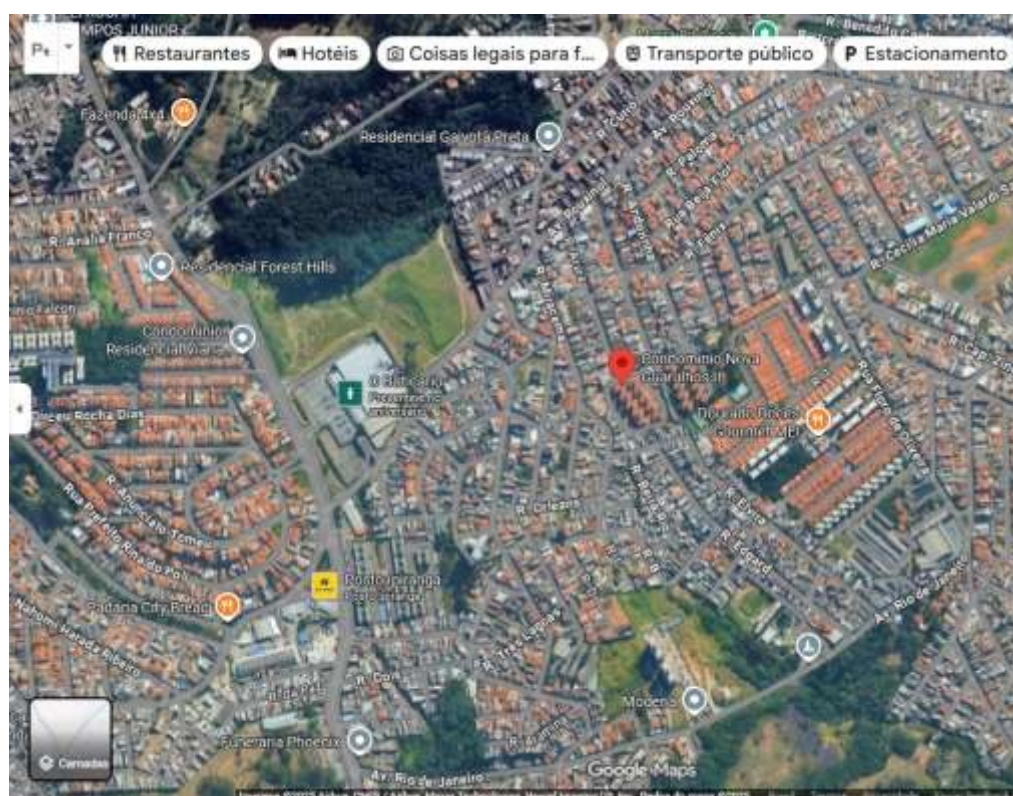
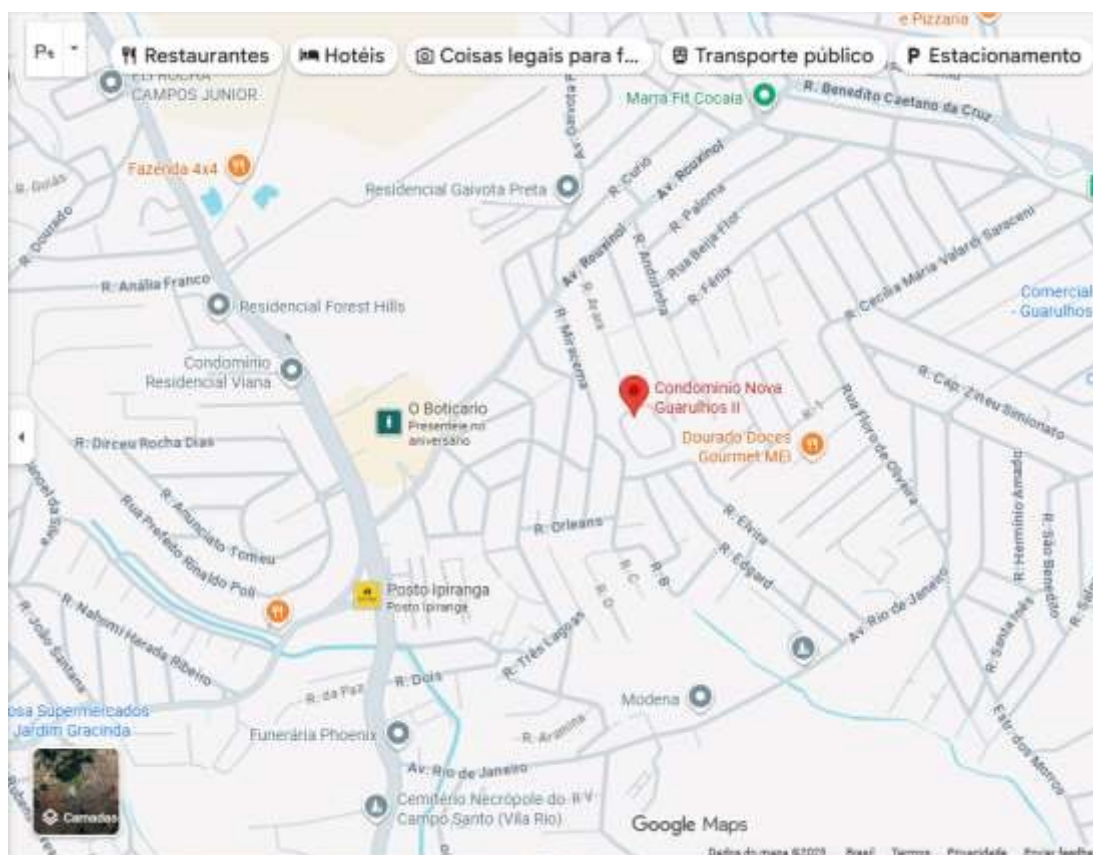
- Processo número 1034817-22.2019.8.26.0224
- Matrícula número: 106.976
- Rua Arara, 292 - Jardim Valeria, Guarulhos - SP
- 2º Oficial De Registro De Imóveis, Títulos E Documentos E Civil De Pessoa Jurídica Da Comarca De Guarulhos-SP

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O apartamento n.º 223, localizado no 1º pavimento, do Bloco n.º 02, integrante do “Condomínio Nova Guarulhos II”, situado na Rua Arara e Rua Cardeal, sem número, no lugar denominado Frango Assado, Bairro dos Morros, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, com a área privativa de 46,10m², a área comum de divisão proporcional de 49,27m², totalizando a área de 95,37m², correspondente a fração ideal de 0,6236% do terreno e das coisas comuns do condomínio, incluindo uma vaga não determinada para estacionamento.



LOCALIZAÇÃO:



Av. Indianópolis, 1337 - Indianópolis São Paulo/SP - CEP: 04063-002
 (11) 91428-3454 (11) 3842-3333 contato@fioravantieventura.com.br

Matrícula:

CNPJ: 112340.2.0100970-03

ib.onr.org.br/docs/TAZ67-LE52K-SCWLG-5A6NS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS-SP

matrícula

106.976

ficha

01

Guarulhos, 28 de maio de 2008.

IMÓVEL: O apartamento n.º 223, localizado no 1º pavimento, do Bloco n.º 02, integrante do “Condomínio Nova Guarulhos II”, situado na Rua Arara e Rua Cardeal, sem número, no lugar denominado Frango Assado, Bairro dos Morros, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, com a área privativa de 46,10m², a área comum de divisão proporcional de 49,27m², totalizando a área de 95,37m², correspondente a fração ideal de 0,6236% do terreno e das coisas comuns do condomínio, incluindo uma vaga não determinada para estacionamento.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 082.02.54.0001.00.000.3 (área maior).

gerado oficialmente pelo

30/05/2025 às 19:02 | digital.org.br

processo 1034817-22.2019.8.26.0224 e código wB5e8q6a.

Considerações:

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº 1034817-22.2019.8.26.0224 realizamos uma pesquisa de mercado, para fins de avaliação, utilizando como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos apresentados no processo onde o imóvel se situa.

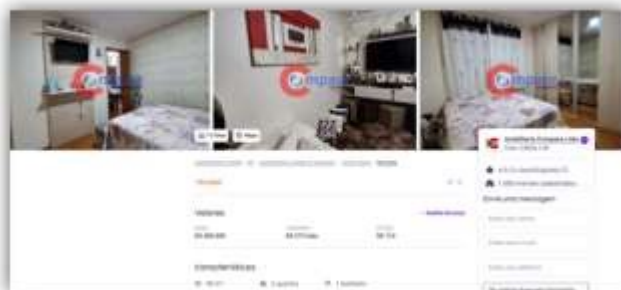
O imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública da rua; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será praceado.

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

Links comparativos

- <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-no-jardim-adriana-guarulhos-sp-3017507229.html>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-valeria-bairros-guarulhos-com-garagem-50m2-venda-RS235000-id-2665972912/?source=ranking%2Crp>
- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-valeria-guarulhos-sp-49m2-id-2744764491/?source=ranking%2Crp>
- <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-guarulhos-jardim-valeria-2996756060.html>



	valor	m ²	Vm ²
Rua Arara, , Jardim Valéria, Guarulhos	R\$ 318.000	48	R\$ 6.625,00
Rua Arara, 292 - Jardim Valeria, Guarulhos - SP	R\$ 235.000	50	R\$ 4.700,00
Rua Arara, 292 - Jardim Valeria, Guarulhos - SP	R\$ 280.000	49	R\$ 5.714,29
Arara, 292, Jardim Valéria, Guarulhos	R\$ 280.000	47	R\$ 5.957,45
Valor médio do m ²			R\$ 5.749,18

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado do imóvel de **46,10 m²**, tem em média o valor de **R\$ 265.037,19 (Duzentos e sessenta, trinta e sete reais e dezenove centavos)** para o mês de setembro de 2025.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.


André Ventura / FV Leilões
Creci 177.801

DADOS CADASTRAIS IMÓVEL
"CONDOMÍNIO NOVA GUARULHOS II"

Matricula número: 106.976 - Inscrição Cadastral: 082.02.54.0001.00.000.3 (área maior).

R. Arara, 292 - Jardim Valeria, Guarulhos - SP

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

Processo número 1034817-22.2019.8.26.0224, tendo como autor Banaroque Comércio de Frutas Eireli

O B J E T I V O

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta cidade e Comarca de Guarulhos - SP, descrito nas Matricula número: 106.976.

IMÓVEL: O apartamento n.º 223, localizado no 1º pavimento, do Bloco n.º 02, integrante do "Condomínio Nova Guarulhos II", situado na Rua Arara e Rua Cardeal, sem número, no lugar denominado Frango Assado, Bairro dos Morros, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, com a área privativa de 46,10m², a área comum de divisão proporcional de 49,27m², totalizando a área de 95,37m², correspondente a fração ideal de 0,6236% do terreno e das coisas comuns do condomínio, incluindo uma vaga não determinada para estacionamento.





MARCIO SAAD
CORRETOR Nº 227933-F

CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

LOCALIZAÇÃO - GOOGLE MAPS



Condominio Nova Guarulhos II

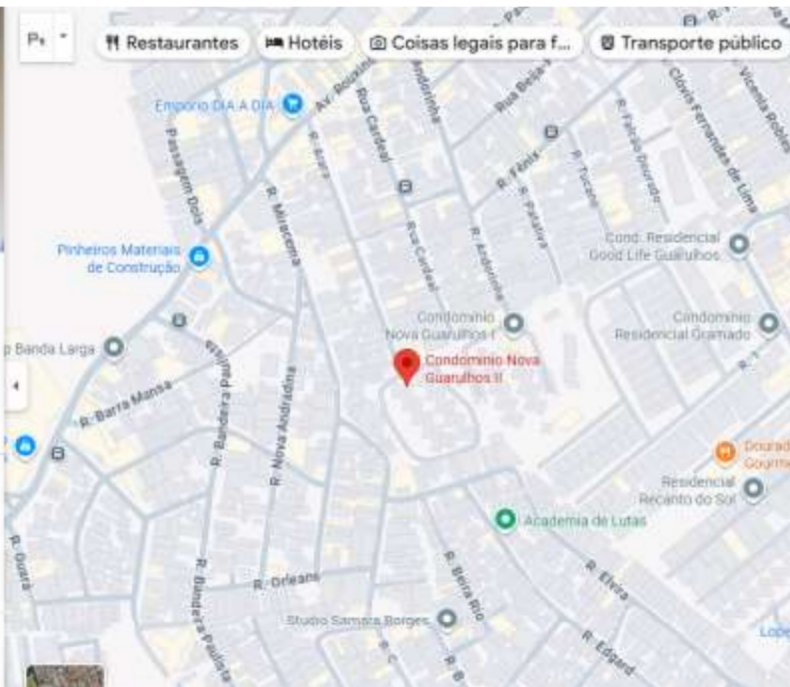
4,1 ★★★★★ (111)

Complexo de condomínio

Visão geral Avaliações Sobre



R. Arara, 292 - Jardim Valeria, Guarulhos - SP, 07124-580



Condominio Nova Guarulhos II

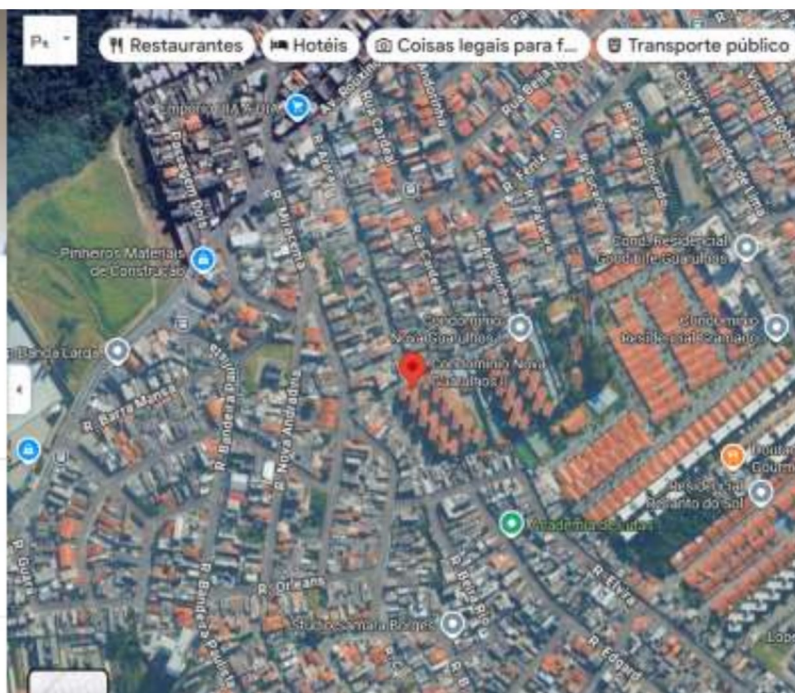
4,1 ★★★★★ (111)

Complexo de condomínio

Visão geral Avaliações Sobre



R. Arara, 292 - Jardim Valeria, Guarulhos - SP, 07124-580



DOCUMENTAÇÕES / MATRICULAS:



Valido em todo o território nacional. Protocolo: 564668 - Matrícula: 106976 - Pág.: 1 de 3

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

CNM: 112540.2.0106976-65

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

matrícula: **106.976** ficha: **01**

Guarulhos, 28 de maio de 2008.

IMÓVEL: O apartamento n.º 223, localizado no 1º pavimento, do Bloco n.º 02, integrante do "Condomínio Nova Guarulhos II", situado na Rua Arara e Rua Cardeal, sem número, no lugar denominado Frango Assado, Bairro dos Morros, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, com a área privativa de 46,10m², a área comum de divisão proporcional de 49,27m², totalizando a área de 95,37m², correspondente a fração ideal de 0,6236% do terreno e das coisas comuns do condomínio, incluindo uma vaga não determinada para estacionamento.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 082.02.54.0001.00.000.3 (área maior).

PROPRIETÁRIO: EDUARDO BEIRÃO DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 26.683.461-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 196.166.678-23, residente e domiciliado nesta Cidade na Rua Claudino Barbosa, 411.

REGISTRO ANTERIOR: R-104, feito na matrícula n.º 85.348, deste Registro, onde foi registrada, nesta data, sob n.º 432, a instituição e especificação do condomínio, estando a convenção registrada sob n.º 2.890, no livro 03, de Registro Auxiliar.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Preposto Subst. do Delegado, _____ (Álvaro C. Capistrano)

AV - 1. Em 28 de maio de 2008. Nos termos do R-105, feito na matrícula n.º 85.348, deste registro, o proprietário EDUARDO BEIRÃO DOS SANTOS, solteiro, já qualificado, deu em garantia do principal de R\$ 31.000,00, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel constante desta matrícula.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Preposto Subst. do Delegado, _____ (Álvaro C. Capistrano)

R - 02. Em 28 de maio de 2008. Por instrumento particular, firmado em São Paulo, Capital, em 21 de janeiro de 2008, a benfeitoria acima mencionada, estimada em R\$ 30.889,85, em razão da especificação do condomínio, registrada nesta data, sob n.º 432, na matrícula n.º 85.348, deste Registro, foi

segue no verso. *

Validade este documento clicando no link e seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/6008/TAZ57-LE52K-SCHWLG-5A6MS>

fl. 270

Documento gerado oficialmente pelo

digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por APARECIDO ALVES MOQUEIRA, inscrito nos autos em 30/09/2015 às 19:02:00 (digital.onr.org.br). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034817-22.2019.8.26.0224 e código 4815a868a.

METODO UTILIZADO:

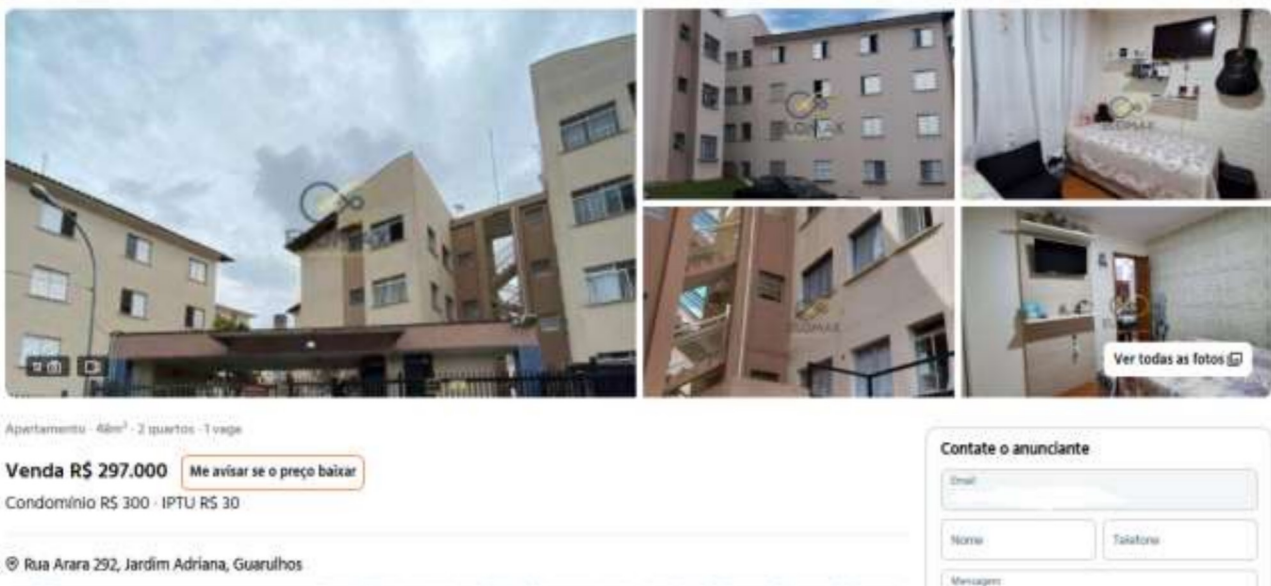
A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Esses imóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar o imóvel em questão. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisado valor do imóvel em questão.

COMPARATIVOS COM 04 IMOVEIS DA REGIÃO

- <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-apartamento-48m-condominio-nova-guarulhos-2993437512.html>



Apartamento - 48m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 297.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 300 - IPTU R\$ 30

📍 Rua Arara 292, Jardim Adriana, Guarulhos

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Ver todas as fotos



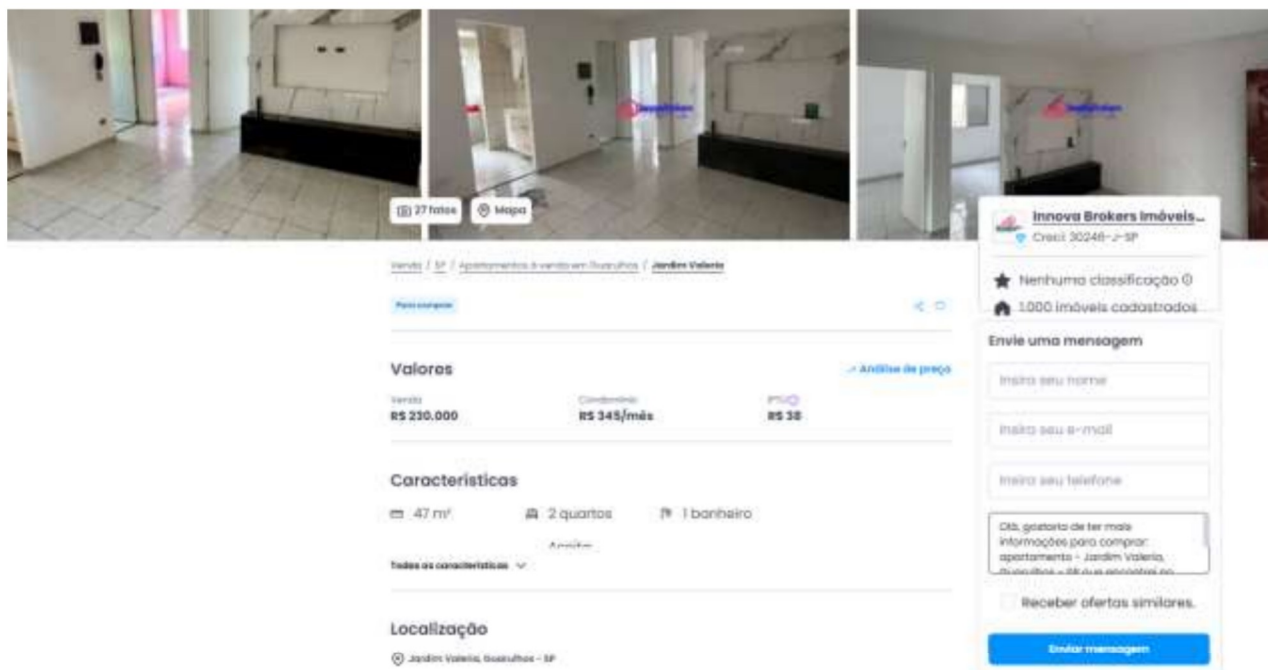
CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-valeria-bairros-guarulhos-com-garagem-47m2-venda-RS230000-id-2829620938/?source=ranking%2Crp>



Imóvel / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Jardim Valeria

Para comprar

Valores

Venda	Comissão	IPTU
R\$ 230.000	R\$ 345/mês	R\$ 38

Características

47 m² | 2 quartos | 1 banheiro

Localização

Jardim Valeria, Guarulhos - SP

Innova Brokers Imóveis
Creci: 30248-J-SP

Nenhuma classificação

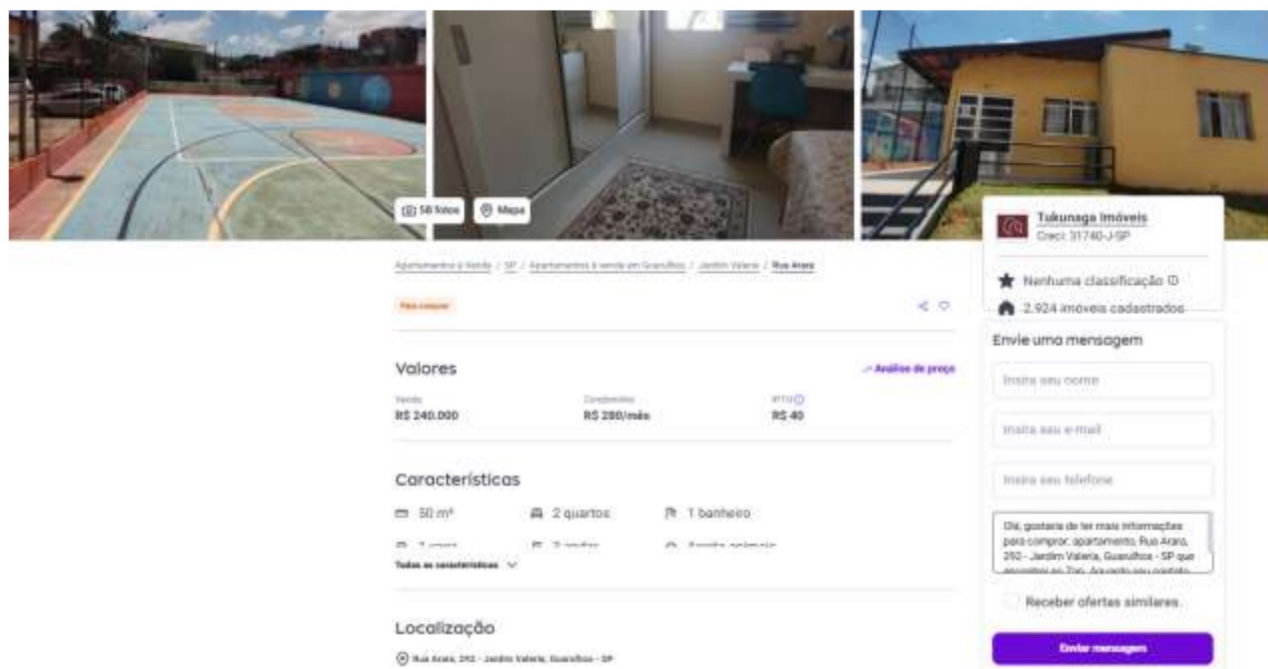
1.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)

- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-valeria-guarulhos-sp-50m2-id-2679865100/?source=ranking%2Crp>



Imóvel / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Jardim Valeria / Rua Arara

Para comprar

Valores

Venda	Comissão	IPTU
R\$ 240.000	R\$ 285/mês	R\$ 40

Características

50 m² | 2 quartos | 1 banheiro

Localização

Rua Arara, 262 - Jardim Valeria, Guarulhos - SP

Tukunaga Imóveis
Creci: 31740-J-SP

Nenhuma classificação

2.924 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)

- [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-48-m-por-r\\$-3018049107.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-48-m-por-r$-3018049107.html)



Apartamento - 48m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 280.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 377 - IPTU R\$ 110

📍 Rua Arara 292, Jardim Valéria, Guarulhos

Contate o anunciante

	<i>valor</i>	<i>m²</i>	<i>Vm²</i>
<i>Rua Arara 292, Jardim Adriana, Guarulhos</i>	R\$ 297.000	48	R\$ 6.187,50
<i>Jardim Valeria, Guarulhos - SP</i>	R\$ 230.000	47	R\$ 4.893,62
<i>Rua Arara, 292 - Jardim Valeria, Guarulhos - SP</i>	R\$ 240.000	50	R\$ 4.800,00
<i>Rua Arara 292, Jardim Valéria, Guarulhos</i>	R\$ 280.000	48	R\$ 5.833,33
Valor médio de 46,10m²			R\$ 5.428,61



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

Conclui-se então a Avaliação do imóvel pelo valor de **R\$ 250.258,92 (Duzentos e cinquenta mil, duzentos e cinquenta e oito reais e noventa e dois centavos)** para o mês de setembro de 2025.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

Marcio Saad/SP - Corretor
Cercj: 227933-F SP

CORRETOR IMOBILIÁRIO
LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

Avaliação Mercadológica

PESQUISA DE MERCADO

01/10/2025

RUA SÃO ROQUE, Nº 46 - SALA 01 - CENTRO - BOITUVA/SP - CEP:18550-075

CONTATO: (15) 98157-9292

GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM / WWW.GUSTAVOJUREMA.COM

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

CONDOMÍNIO NOVA GUARULHOS II

MATRÍCULA: 106.976

R. ARARA, 292 - JARDIM VALERIA, GUARULHOS - SP, 07124-580

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



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

CONDOMÍNIO NOVA GUARULHOS II

DESCRIÇÃO

IMÓVEL: O apartamento nº 223, localizado no 1º pavimento, do Bloco n.º02, integrante do “Condomínio Nova Guarulhos II”, situado na Rua Arara e Rua Cardeal, sem número, no lugar denominado Frango Assado, Bairro dos Morros, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, com a área privativa de 46,10m2, a área comum de divisão proporcional de 49,27m2, totalizando a área de 95,37m2, correspondente a fração ideal de 0,6236% do terreno e das coisas comuns do condomínio, incluindo uma vaga não determinada para estacionamento.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 082.02.54.0001.00.000.3 (área maior).



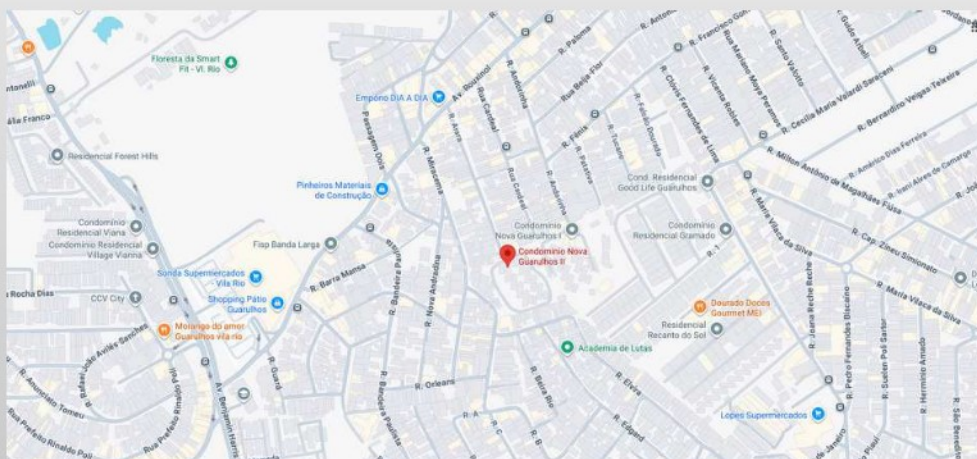
CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

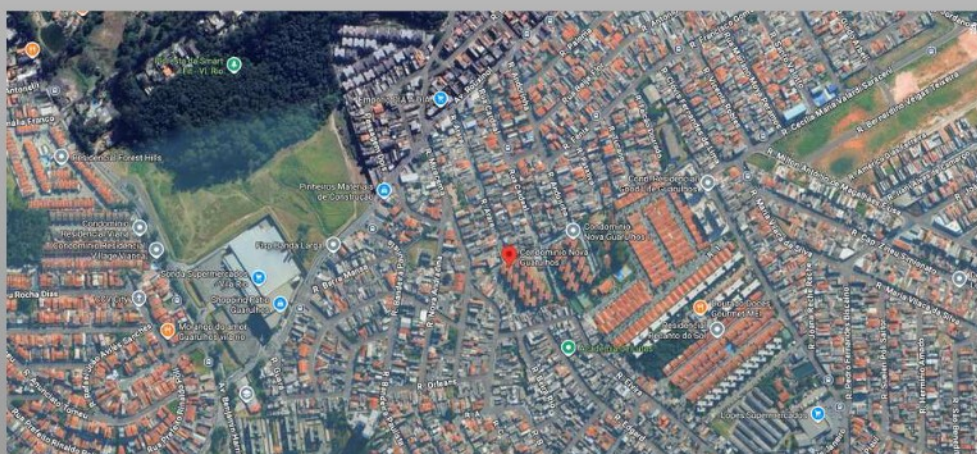
MAPA DE REGIÃO

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

MAPA RELEVO



MAPA SATÉLITE



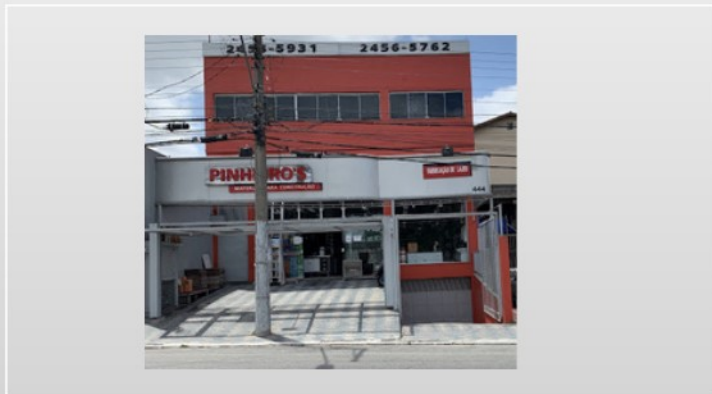
CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

INFRAESTRUTURA LOCAL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

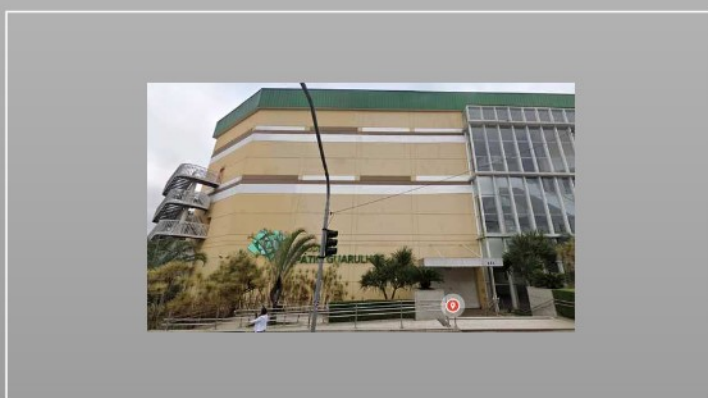
- PINHEIROS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO



- LOPES SUPERMERCADOS



- SHOPPING PÁTIO GUARULHOS



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

AVALIAÇÃO UTILIZADA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

Para realizar uma análise criteriosa e detalhada, considerando a penhora do imóvel nos autos do processo, foi realizada uma avaliação mercadológica. Essa avaliação identificou imóveis similares na mesma região, com o objetivo de identificar o potencial de venda do bem que será leilado.

Todas as informações apresentadas foram baseadas na propriedade localizada na R. Arara, 292 - Jardim Valeria, Guarulhos - SP, 07124-580

A avaliação considerou diversos critérios essenciais, como a localização, priorizando a proximidade de serviços, transporte público, escolas, padarias, farmácias e outros estabelecimentos essenciais. Além disso, levou-se em conta o tamanho do imóvel, incluindo a área construída e o terreno, fator fundamental na análise. Foi considerada também a idade do empreendimento, a infraestrutura local, avaliando a qualidade dos serviços públicos, redes de água e energia, bem como as perspectivas de valorização futura da região, oferecendo uma visão abrangente sobre o potencial de valorização imobiliária no local.

CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

AMOSTRA DE MERCADO

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

1. [HTTPS://WWW.IMOVELWEB.COM.BR/PROPRIEDADES/APARTAMENTO-COM-2-DORMITORIOS-A-VENDA-50-M-POR-R\\$-3015150190.HTML?](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-50-m-por-r$-3015150190.html?N_SRC=LISTADO&N_PILLS=CHURRASQUEIRA&N_PG=1&N_POS=1)
 N_SRC=LISTADO&N_PILLS=CHURRASQUEIRA&N_PG=1&N_POS=1

R\$ 222.000
 R\$ 360 Condomínio
Rua Arara 262
 Jardim Valéria, Guarulhos
 50 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga
 Apartamento à Venda no Nova Guarulhos II Jardim Valéria, Guarulhos/tp Conforto, segurança e ótima localização por um excelente custo-benefício! Este ap...
 super destaque
 WhatsApp Contatar

2. [HTTPS://WWW.IMOVELWEB.COM.BR/PROPRIEDADES/APARTAMENTO-A-VENDA-47-M-POR-R\\$-270.000-00-JARDIM-2985935991.HTML?](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-47-m-por-r$-270.000-00-jardim-2985935991.html?N_SRC=LISTADO&N_PILLS=CHURRASQUEIRA&N_PG=1&N_POS=2)
 N_SRC=LISTADO&N_PILLS=CHURRASQUEIRA&N_PG=1&N_POS=2

R\$ 270.000
 R\$ 285 Condomínio
Rua Arara 500
 Jardim Valéria, Guarulhos
 47 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga
 - Apartamento Continental II, Guarulhos. Cód apt1378 ac Valor de venda R\$ 270. 000, 00 Apto de 47m, sendo 2 Dorms., 1 banheiro, cozinha com área de serviç...
 Destaque
 WhatsApp Contatar

3. [HTTPS://WWW.IMOVELWEB.COM.BR/PROPRIEDADES/APARTAMENTO-COM-2-DORMITORIOS-A-VENDA-48-M-POR-R\\$-3018049107.HTML?N_SRC=LISTADO&N_PG=1&N_POS=4](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-48-m-por-r$-3018049107.html?N_SRC=LISTADO&N_PG=1&N_POS=4)

R\$ 280.000
 R\$ 377 Condomínio
Rua Arara 292
 Jardim Valéria, Guarulhos
 48 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga
 Apartamento dispõe de: 48m² de área útil 2 Dormitórios 1 Banheiro 1 Vaga de garagem Sala para dois ambientes Portaria 24h, Quadra de esportes e Salão de ...
 Destaque
 WhatsApp Contatar

4. [HTTPS://WWW.IMOVELWEB.COM.BR/PROPRIEDADES/APARTAMENTO-EM-GUARULHOS-3005075267.HTML?N_SRC=LISTADO&N_PG=1&N_POS=8](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-guarulhos-3005075267.html?N_SRC=LISTADO&N_PG=1&N_POS=8)

R\$ 230.000
 R\$ 250 Condomínio
Rua Arara,
 Jardim Valéria, Guarulhos
 50 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga
 Apartamento à venda no Jardim Valéria em Guarulhos! Com 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala com 2 ambientes, 1 vaga de garagem e áreas de lazer. Venha...
 Destaque
 WhatsApp Contatar

CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

MÉDIA DE VALOR POR METRO QUADRADO

ENDEREÇO:

R. ARARA, 292 - JARDIM VALERIA, GUARULHOS - SP, 07124-580

ENDEREÇO DO TERRENO	METRAGEM	VALOR	VALOR DO M2
Rua Arara 262, Jardim Valéria, Guarulhos	50	R\$ 222.000,00	R\$ 4.440
Rua Arara 500, Jardim Valéria, Guarulhos	47	R\$ 270.000,00	R\$ 5.745
Rua Arara 292, Jardim Valéria, Guarulhos	48	R\$ 280.000,00	R\$ 5.833
Rua Arara, , Jardim Valéria, Guarulhos	50	R\$ 230.000,00	R\$ 4.600
		MEDIA TOTAL DO M2	R\$ 5.155

METRAGEM DO IMÓVEL: 46,10M2

X

MÉDIA DE VALOR DO METRO QUADRADO: R\$5.155

Buscando, de forma efetiva, a conclusão da avaliação mercadológica do imóvel, o qual não teve vistoria interna realizada, a avaliação foi baseada em anúncios com características próximas e integrando todos os atributos da região. Considero as variações do mercado e, aplicando critérios consistentes, apresento a conclusão no mês de outubro, que o valor de mercado do imóvel é de:

R\$ 237.645,50

(DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL E SEISCENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)


 LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA
 CORRETOR IMOBILIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

1ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1034817-22.2019.8.26.0224**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cheque**
 Exequente: **Banaroque Comércio de Frutas Eireli**
 Executado: **Eduardo Beirao dos Santos Me**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO AUGUSTO PEREIRA MAIA**

Vistos.

De proêmio, diante das avaliações colacionadas aos autos (fls. 320/338), fixo como valor do imóvel penhorado nos autos a média dos valores informados pelo credor, ou seja, R\$250.980,55, para data-base de setembro de 2025.

Intime-se a parte devedora, na pessoa de sua curadora especial, para, querendo, impugnar a avaliação alhures, no prazo legal.

Considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais e objetivando maior possibilidade de êxito na arrematação, defiro a realização de leilão eletrônico como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, já que os interessados poderão oferecer lanços do local onde se encontram, que serão apresentados em tempo real, promovendo maior transparência e democracia em todo o processo de alienação judicial.

Porém, antes da realização da hasta pública, oficie-se a Fazenda Pública Municipal solicitando-se informações sobre eventuais débitos de IPTU incidentes sobre o imóvel aqui penhorado.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como ofício a Prefeitura de Guarulhos-SP, cabendo ao credor providenciar sua distribuição e comprovar o respectivo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

1ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

protocolo, em cinco dias.

Em caso positivo, cadastre-se o Município de Guarulhos como terceiro interessado, bem como seus respectivos procuradores Dr. Cristian David Gonçalves, Dra. Sueli Félix dos Santos da Silva e Dra. Maria Fernanda Vieira de Carvalho Dias para que recebam publicações e acompanhem os deslindes das praças.

Para a realização da hasta pública nomeio o Gestor de Leilões, **Dr. José Roberto Neves Amorim, representante da D1 LANCE LEILÕES**, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos termos do provimento CSM 1625/2009, para realizar a alienação eletrônica dos bens penhorados nos autos em epigrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal da rede mundial, devendo a intimação do GESTOR credenciado ser realizada via e-mail. A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% de comissão sobre o valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do provimento CSM nº 1625/2009). **Procedi a intimação do leiloeiro supra, via portal dos auxiliares da justiça, nesta oportunidade.**

Fixo, também, que não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao início do leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (artigo 12 do provimento CSM nº 1625/2009), momento em que não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação.

Observo ao Gestor Judicial que o valor devido à título de IPTU fica sub-rogado no preço da arrematação e, caso o saldo não seja suficiente para quitação, cabe ao próprio arrematante depositar o valor dos referidos tributos para serem acrescidos ao saldo devedor exequendo. Referida informação deverá constar expressamente do edital, bem como a existência dos débitos tributários, nos termos do artigo 130 do CTN c.c. artigo 886, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários do Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, via internet ou telefone, dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo à executada autorizar o ingresso dos interessados, em caso de resistência poderá ser solicitado inclusive apoio policial, além de providenciar a extração de cópia dos autos, e de fotografias dos bens para inseri-los no portal do

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

1ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:
(11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjstj.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, em caso de bem imóvel poderão ser afixadas faixas, placas ou outdoor no local para dar ampla divulgação sobre a venda do bem em leilão judicial.

Cumpra-se. Intime-se.

Guarulhos, 25 de fevereiro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**