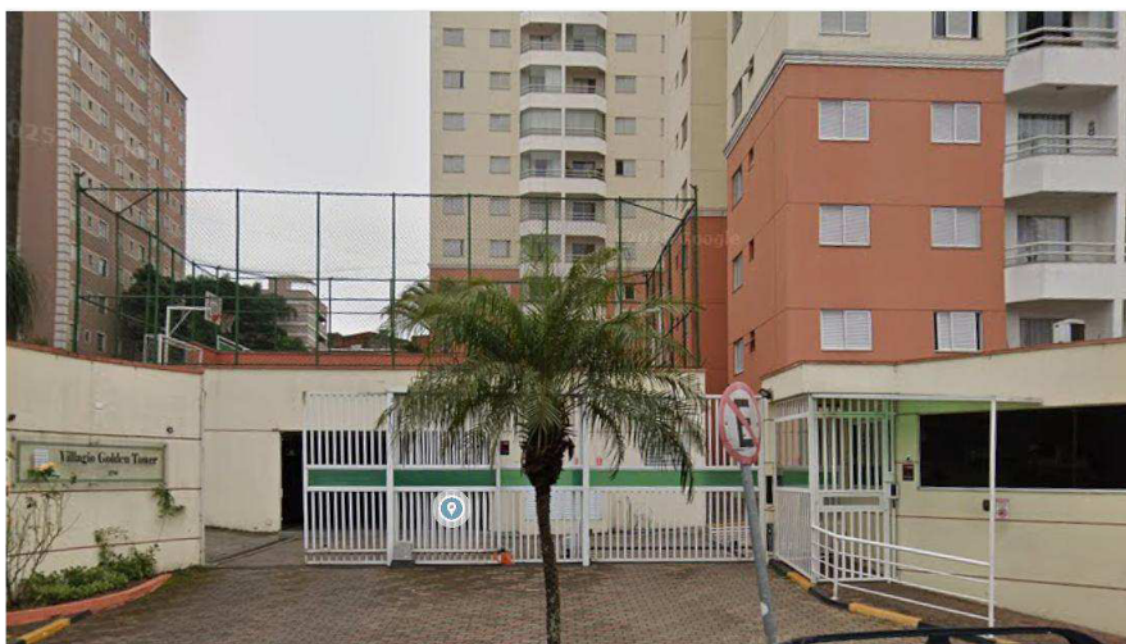


## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO

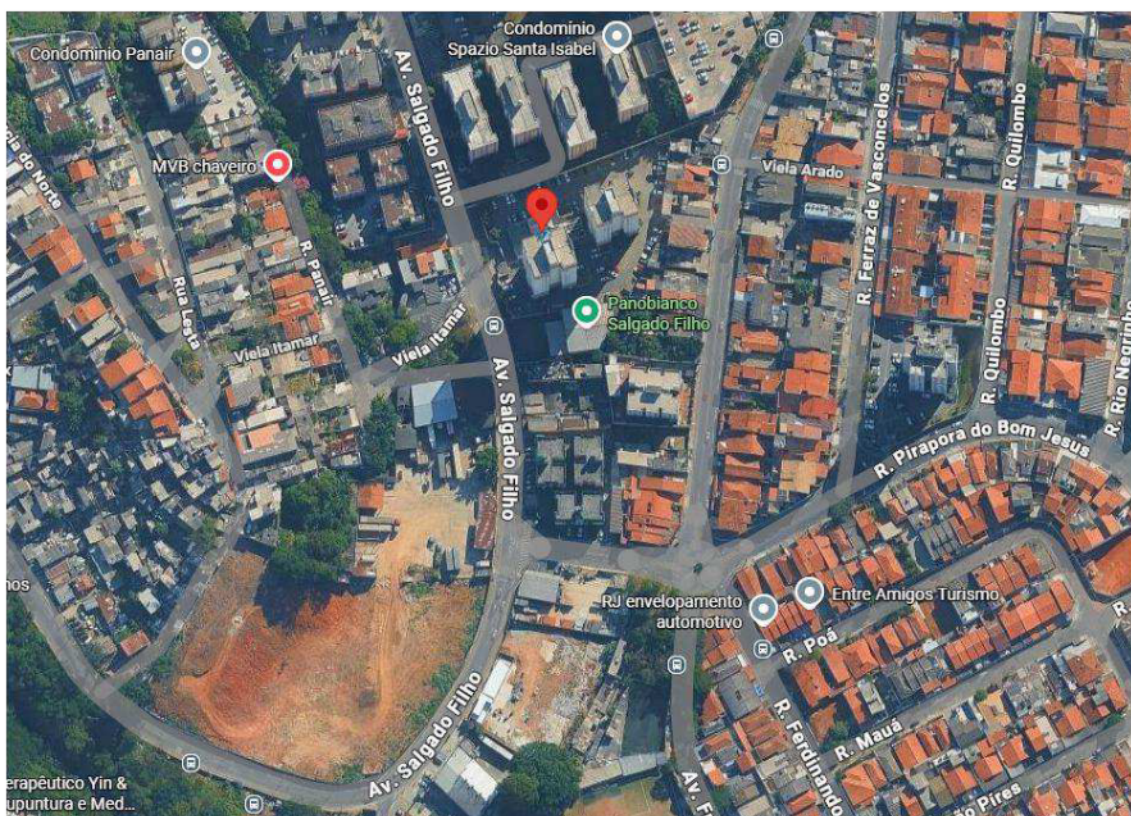
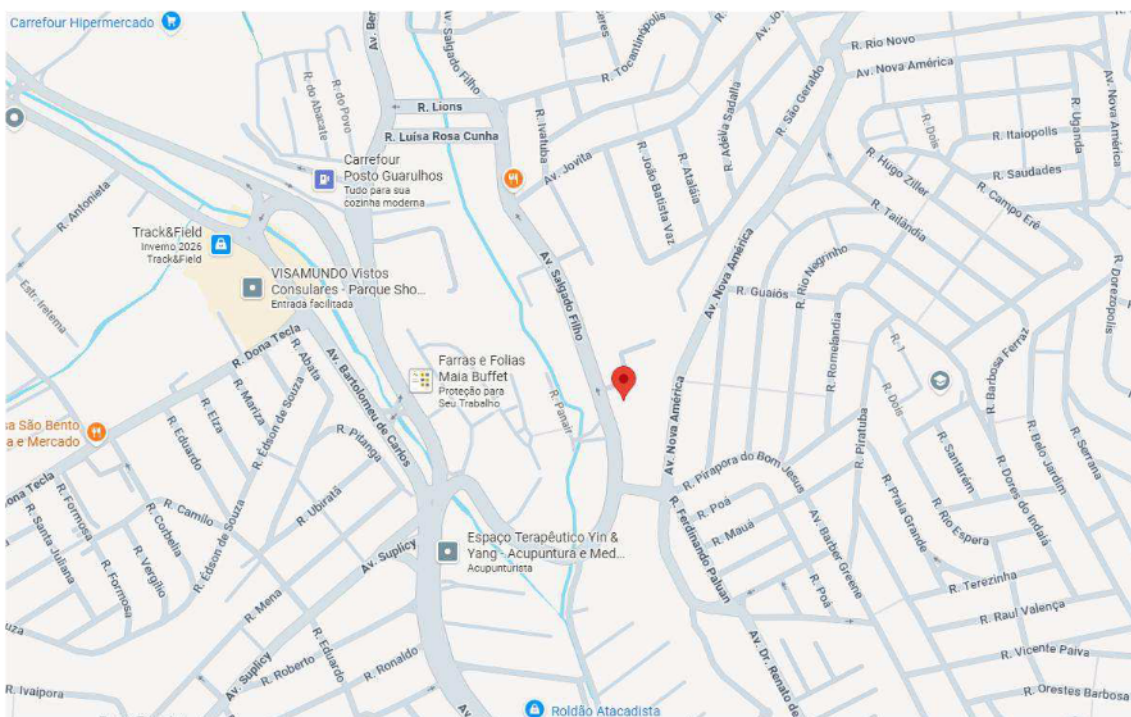


**Fachada do Condomínio**



**Acesso do Condomínio**

### Mapa da Localização do Condomínio Villagio Golden Tower



Avenida Salgado Filho nº 2.790

## PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, **considerando a grande quantidade de imóveis disponíveis a venda foram utilizados efetivamente dados de 11 (cinco) amostras, todas localizadas no mesmo condomínio** com as mesmas características. As informações das amostras foram colhidas em sites especializados na venda de imóveis.

**Comparativo Direto de Dados de Mercado:** é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, apartamentos escritórios, armazéns entre outros, sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento **nº 92**, localizado no 9º andar ou 10º pavimento, do Edifício Tower II, integrante do empreendimento denominado Villagio Golden Tower, situado na Avenida Salgado Filho, sem número, na Vila Rio de Janeiro, bairro do Roncador, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com área privativa de construção de 68,910m², área comum de construção de 11,296m², área comum de construção com área descoberta de 2,786m², área total de construção de 80,206m², área total de construção com área descoberta 82,992, coeficiente de proporcionalidade 0,61087, fração ideal do terreno de 31,246m². Matrícula nº 129.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

## LANÇAMENTO IPTU / 2026

|                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|  <b>PREFEITURA DE GUARULHOS</b><br><small>Composição: IPTU</small>                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <small>Exercício</small><br><b>2026</b>        |
| <small>Insc. Mun.: 083.84.68.0240.02.034</small> <small>Aviso 361355</small>                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |
| <b>Contribuinte:</b> <b>ADRIANE YOSHIKO YAMAMOTO TAIRA E S/MO</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <small>CNPJ/CPF:</small> <b>104.204.348-52</b> |
| <b>Endereço de Correspondência:</b><br><b>AVENIDA SALGADO FILHO Nº 2790 "ED. TOWER II" - APTO 92 VILA RIO DE JANEIRO LOTE 30 CEP 07115-000 GUARULHOS SP</b>                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |
| <b>Local do Estabelecimento:</b><br><b>AVENIDA SALGADO FILHO Nº 2790 "ED. TOWER II" - APTO 92 VILA RIO DE JANEIRO LOTE 30 CEP 07115-000 GUARULHOS SP</b>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |
| <b>NOTA SERVIÇO:</b>                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |
| <b>Composição</b><br><br><div style="text-align: center;"> <small>RECIBO: 2026-2-361355</small><br/> <small>Vir Parcela Normal - R\$: 58,68</small><br/> <small>Valor parcela c/ desc até o venc: 58,68</small> </div> | <b>Parcela - Vencimentos</b><br><br><div style="text-align: center;"> <small>Total Lançado - R\$:</small>    <b>704,16</b><br/> <small>Valor Parcela - R\$:</small>    <b>58,68</b><br/> <small>Quantidade de Parcelas:</small>    <b>12</b><br/> <small>Vencimento 1ª Parcela:</small>    <b>26/01/2026</b> </div> |                                                |

## CADASTRO PREFEITURA



### PREFEITURA DE GUARULHOS

#### SECRETARIA DA RECEITA

#### CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

##### CERTIDÃO Nº 1038428/2026

**CERTIFICAMOS** que o imóvel de Inscrição 083.84.68.0240.02.034 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

**Proprietário:** ADRIANE YOSHIKO YAMAMOTO TAIRA E S/MD

**Localização:** AVENI SALGADO FILHO Nº. 2790

**Complemento:** "ED. TOWER II" - APTO 92

**Lote(s):** 30

**Quadra:** NÃO HÁ

**Área do Terreno:** 5.115,01 m2 (cinco mil e cento e quinze e um centavo metros quadrados)

**Testada única:** 53,47 m (cinquenta e tres e quarenta e sete metros)

**Área(s) Construída(s):** 80,20 m2 (oitenta e vinte metros quadrados)

**Tipo:** 30.22 - Cond. V. C/E Resid. Simples

**Finalidade:** 0-Residencial

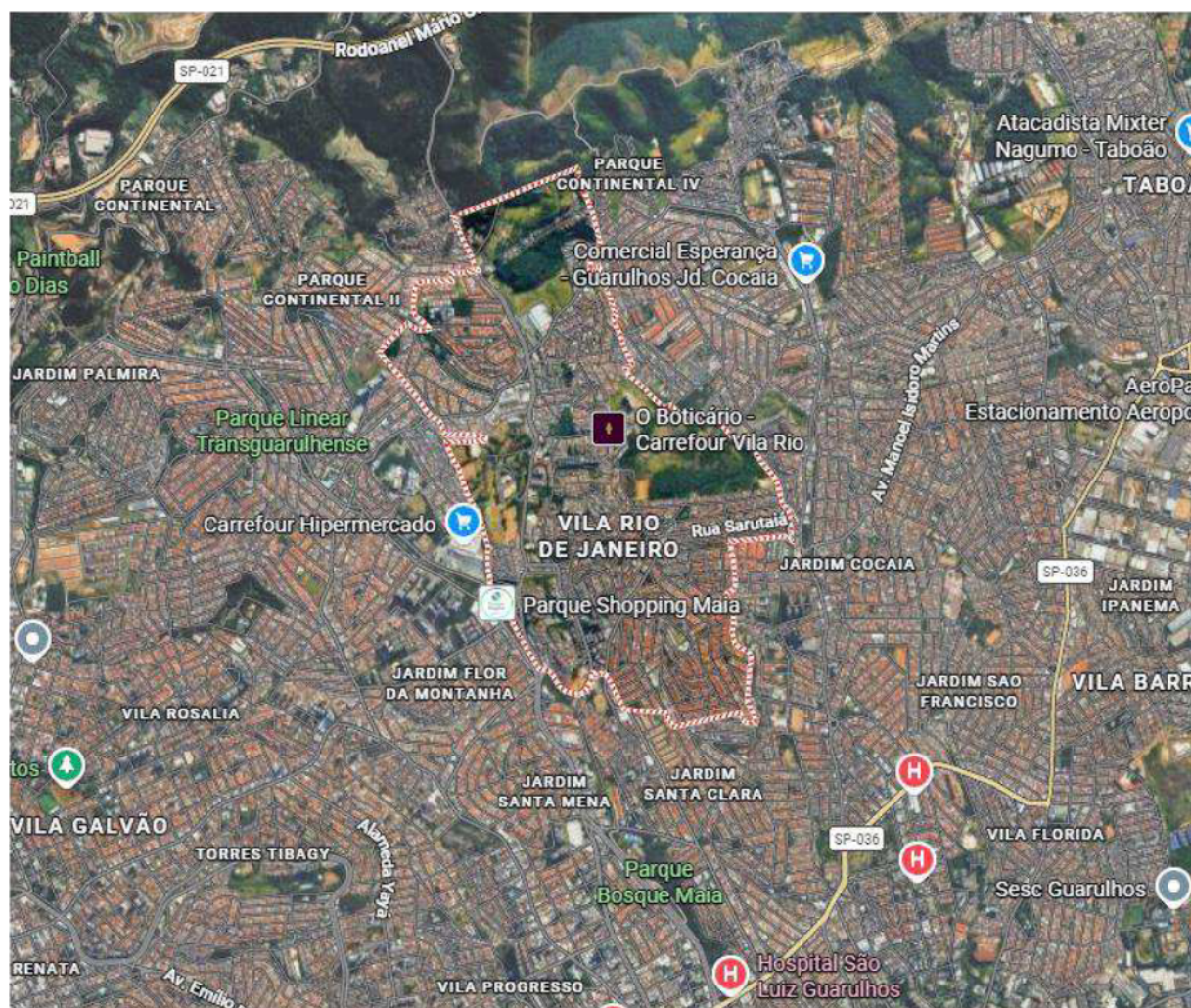
**Fração Ideal:** 0.61 %

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteiriços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação".(Decreto Municipal nº: 40.572/2023).

**Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico**  
**<http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/f?p=628:9>**

**através do código abaixo:**

**CCI4A13E8EA2C8032A688385618F26F0A90**



## **BAIRRO**

Localizado na Região Norte da Grande São Paulo, o bairro Vila Rio de Janeiro pertence ao município vizinho, Guarulhos. Também conhecido como Vila Rio, é considerado bem familiar, de vizinhança tranquila e um ótimo lugar para se morar. Sua paisagem é marcada pelo contraste entre prédios altos, casas e pequenas vilas.

Com localização privilegiada, está próximo ao Centro da cidade, a apenas 12 km do Aeroporto de Guarulhos (chamado oficialmente de Aeroporto Internacional de São Paulo) e dispõe de todas as facilidades que o morador precisa em sua rotina.

Pelas redondezas, é possível ter acesso a escolas, faculdades, farmácias, lojas, papelarias, pet shops, posto de saúde, restaurantes, bares e supermercados como Carrefour, Extra e Sonda.

Calmamente e tranquilo, o bairro tem tudo perto. Isso porque muitas de suas atrações estão em suas principais vias, como a Avenida Paulo Faccini. Assim, muitas atividades de rotina podem ser resolvidas a pé ou em rápidos deslocamentos de ônibus, carro ou corridas por aplicativo.

Já entre as opções de lazer da região, o destaque vai para o Bosque Maia que, sem dúvida, é uma de suas principais atrações. Por ser um parque linear, é perfeito para caminhadas e outras atividades ao ar livre. É muito indicado para corridas, piqueniques ou apenas dar aquela pausa na correria do dia a dia para contemplar a natureza. Além disso, também é uma opção de diversão e lazer para as crianças.

E para quem adora ir às compras e ter a facilidade de um grande shopping bem pertinho, a dica é aproveitar as comodidades do Shopping de mesmo nome do Bosque. O Shopping Maia concentra uma variedade de lojas, restaurantes e serviços, sendo uma boa pedida para fazer compras ou simplesmente passear.

Apesar dos points citados acima, o principal chamariz do bairro Vila Rio de Janeiro é outro: o bairro abriga um câmpus do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo, o IFSP Guarulhos. Por isso, também é muito procurado por estudantes universitários que buscam um ensino superior de qualidade e renome.

Seguro e acessível, o bairro traz ainda como vantagem a mobilidade urbana. Isso porque conta com pontos de ônibus em suas principais ruas e fácil acesso a outros pontos de Guarulhos, como Hospital Geral, SESI, Zoológico, e, claro, a Grande São Paulo.

**Fonte:** Quinto Andar - <https://www.quintoandar.com.br/regioes-atendidas/vila-rio-de-janeiro-guarulhos-sp-brasil-7kgztr0qd2>

## PLANTA BAIXA



## AMOSTRAS – PESQUISA DE MERCADO



**Churrasqueira**

**R\$ 450.000**

R\$ 587 Condomínio

69 m² tot. 3 quartos 2 ban. 1 vaga

**Avenida Salgado Filho 2790**

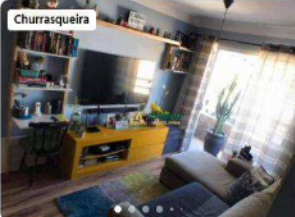
Jardim Iporanga, Guarulhos

Imóvel aconchegante à venda com 3 quartos, sendo 1 suite, e 2 banheiros no total. O condomínio fica localizado em Avenida Salgado Filho no bairro Centro em Guarulhos. Está bem localizado, próxim...

Super destaque

WhatsApp Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-condominio-golden-tower-com-3-dormitorios-3004169212.html?n\\_src=Listado&n\\_pills=Churrasqueira&n\\_pg=1&n\\_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-condominio-golden-tower-com-3-dormitorios-3004169212.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1)



**Churrasqueira**

**R\$ 480.000**

R\$ 600 Condomínio

69 m² tot. 3 quartos 2 ban. 1 vaga

**Avenida Salgado Filho 2790**

Vila Rio de Janeiro, Guarulhos

Apartamento à Venda no Condomínio Golden Tower Guarulhos/sp. Descubra o prazer de viver no Golden Tower, um dos condomínios mais desejados de Guarulhos. Este apartamento é a escolha ideal...

Destaque

Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-69-m-por-r\\$-480.000-00-vila-3019512445.html?n\\_src=Listado&n\\_pills=Churrasqueira&n\\_pg=1&n\\_pos=3](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-69-m-por-r$-480.000-00-vila-3019512445.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=3)



**Churrasqueira**

**R\$ 450.000**

R\$ 613 Condomínio

70 m² tot. 3 quartos 2 ban. 1 vaga

**Avenida Salgado Filho 2790**

Centro, Guarulhos

Adriana Florin TI Ver dados WhatsApp, creci Ver dados. Excelente Oportunidade Apartamento à Venda no Condomínio Golden Tower Guarulhos. Apresentamos um lindo apartamento de 70m² localiza...

Jogo publishe

Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-70-m-por-r\\$-3029673841.html?n\\_src=Listado&n\\_pills=Churrasqueira&n\\_pg=1&n\\_pos=4](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-70-m-por-r$-3029673841.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=4)



**Churrasqueira**

**R\$ 520.000**

R\$ 600 Condomínio

68 m² tot. 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**Avenida Salgado Filho 2790**

Centro, Guarulhos

Apartamento à Venda no Centro de Guarulhos 3 Dormitórios com Suite e 1 Vagas. Excelente oportunidade no coração de Guarulhos! Apartamento amplo com 68m² de área privativa. Ideal para quem...

Jogo publishe

Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/golden-tower-apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-3029672382.html?n\\_src=Listado&n\\_pills=Churrasqueira&n\\_pg=1&n\\_pos=5](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/golden-tower-apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-3029672382.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5)



**Churrasqueira**

**R\$ 500.000**

R\$ 530 Condomínio

69 m² tot. 3 quartos 2 ban. 1 vaga

**Avenida Salgado Filho 2790**

Centro, Guarulhos

Rosângela - creci 91.246. Contato: (11) 9 Ver dados (WhatsApp) Apartamento no Centro de Guarulhos. O melhor estilo de vida está ao seu alcance! Conheça este apartamento que conta com: 1 suite, 2...

Jogo publishe

Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-69-m-por-r\\$-500.000-00-centro-3029673136.html?n\\_src=Listado&n\\_pills=Churrasqueira&n\\_pg=1&n\\_pos=7](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-69-m-por-r$-500.000-00-centro-3029673136.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=7)



**R\$ 480.000**  
R\$ 539 Condomínio  
83 m² tot. 3 quartos 2 ban. 1 vaga  
Avenida Salgado Filho 2790  
Centro, Guarulhos  
Apartamento Golden Tower - Conforto e Modernidade à Venda. Este aconchegante e moderno apartamento oferece um excelente espaço para quem busca conforto e praticidade. Com 3 quartos, san...

Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-68-m-por-r\\$-480.000-00-centro-3029672028.html?n\\_src=Listado&n\\_pills=Varanda&n\\_pg=1&n\\_pos=9](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-68-m-por-r$-480.000-00-centro-3029672028.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=9)



**R\$ 510.000**  
R\$ 599 Condomínio  
70 m² tot. 3 quartos 2 ban. 1 vaga  
Salgado Filho, 2790  
Centro, Guarulhos  
Condomínio Golden Tower: 70 m2, 3 dormitórios, 1 suíte, 2 banheiros no total, 1 vaga, andar alto. Ótima oportunidade para quem busca conforto, praticidade e uma localização privilegiada em Guarulhos...

WhatsApp Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-condominio-golden-tower-com-70-m2-3-3017078185.html?n\\_src=Listado&n\\_pills=Varanda&n\\_pg=1&n\\_pos=23](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-condominio-golden-tower-com-70-m2-3-3017078185.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=23)



Apartamento para comprar com 70 m², 3 quartos, 2 banheiros, 1 vaga em  
**Centro, Guarulhos**  
Avenida Salgado Filho

70 m² 3 2 1

**R\$ 424.000**  
Cond. R\$ 580 • IPTU R\$ 70  
③ Preço abaixo do mercado

Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-guarulhos-com-garagem-70m2-venda-RS424000-id-2856064120/?source=ranking%2Crp>



**R\$ 464.000**  
Cond. R\$ 420 • IPTU R\$ 2.000

Contatar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-guarulhos-com-garagem-70m2-venda-RS464000-id-2737664863/?source=ranking%2Crp>



**R\$ 490.000**  
Cond. R\$ 550 • IPTU R\$ 40

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-centro-guarulhos-sp-70m2-id-2869026185/?source=ranking%2Crp>



Apartamento para comprar com 70 m², 3 quartos, 2 banheiros, 1 vaga em  
**Centro, Guarulhos**  
 Avenida Salgado Filho

70 m² 3 2 1

R\$ 510.000  
 Cond. R\$ 599 • IPTU R\$ 45

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-centro-guarulhos-sp-70m2-id-2835647486/?source=ranking%2Crp>

| ENDEREÇO / AMOSTRAS COLETADAS                                       | VALOR                   | AMOSTRAS  | MÉDIA DAS AMOSTRAS    |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|
| Avenida Salgado Filho, 2790                                         | R\$ 450.000,00          | 1         |                       |
| Avenida Salgado Filho, 2790                                         | R\$ 480.000,00          | 2         |                       |
| Avenida Salgado Filho, 2790                                         | R\$ 450.000,00          | 3         |                       |
| Avenida Salgado Filho, 2790                                         | R\$ 520.000,00          | 4         |                       |
| Avenida Salgado Filho, 2790                                         | R\$ 500.000,00          | 5         |                       |
| Avenida Salgado Filho, 2790                                         | R\$ 480.000,00          | 6         |                       |
| Avenida Salgado Filho, 2790                                         | R\$ 510.000,00          | 7         |                       |
| Avenida Salgado Filho, 2790                                         | R\$ 424.000,00          | 8         |                       |
| Avenida Salgado Filho, 2790                                         | R\$ 464.000,00          | 9         |                       |
| Avenida Salgado Filho, 2790                                         | R\$ 490.000,00          | 10        |                       |
| Avenida Salgado Filho, 2790                                         | R\$ 510.000,00          | 11        |                       |
| <b>MÉDIA PESQUISA MERCADO<br/>(= Valor Total / Qte de amostras)</b> | <b>R\$ 5.278.000,00</b> | <b>11</b> | <b>R\$ 479.818,18</b> |

**ARREDONDANDO**

**R\$ 480.000,00**

### CONCLUSÃO

(Avaliação – Pesquisa de Mercado)

**R\$ 480.000,00**

São Paulo, 07 de abril de 2026.

  
 IMPACTO LEILÕES