

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Unidade autônoma.

Endereço: Av. Ipiranga, nº 200- Apartamento nº 2.217.

Distrito: Centro Histórico de São Paulo.

Cidade: São Paulo.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 42m².

Observações gerais:

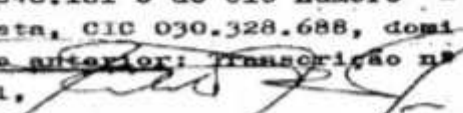
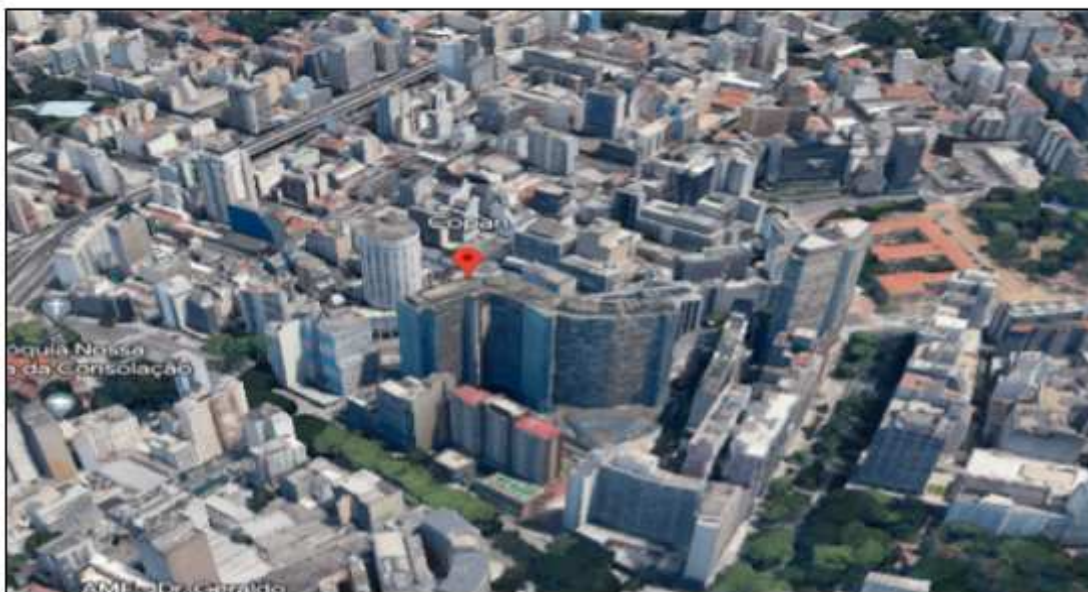
Imóvel: O APARTAMENTO 2.217 do 22º andar do Bloco "B" do Edifício COPAN, sito a avenida Ipiranga 200, no 7º Subdistrito, Consolação, o qual tem a área útil de 42,21m², - área construída de 51,83m², e quota parte ideal no terreno de 0,053990 e uma quota parte ideal na construção de - 0,051370. Contribuinte: 006.064.1577. Proprietários: ROBERTO TADASHI UENO, e sua mulher KAECO OKAYAMA UENO, eleito administrador de empresa, RG 2.648.181 e do CIC número - 036.872.878, ela cirurgiã dentista, CIC 030.328.688, domiciliados nesta Capital. Registro anterior: Transcrição nº 85.833 deste Cartório. O oficial, 

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$ 380.000,00(TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS).

João Antunes

14 DE JULHO DE 2023

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO
CRECI/SP Nº 054970-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **7AAA81CC39**

Data/hora de emissão: **22 de junho de 2023 às 13h27m42s**

Válida até: **13h27m42s de 22 de julho de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

AVALIAÇÃO- IMÓVEL 01

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 1.113 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sendo um apartamento localizado na Avenida Ipiranga, 200, unidade 2.217 - Bairro Centro Histórico de São Paulo, São Paulo/SP - CEP 01046-010.

Área:

Área Útil = 42,21m²

Área Construída=51,83m²

Fração Ideal do Terreno =0,053990%

Fração Ideal de Construção= 0,051370%

Imóvel:

Imóvel com área privativa de 42,21m². No 22º andar do bloco "B" do edifício Copan.

Valor:

De acordo com apartamentos similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor de avaliação do imóvel é de R\$ 370.000,00(Trezentos e setenta mil reais).

São Paulo, 12 de Julho de 2023.

Atenciosamente,



André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

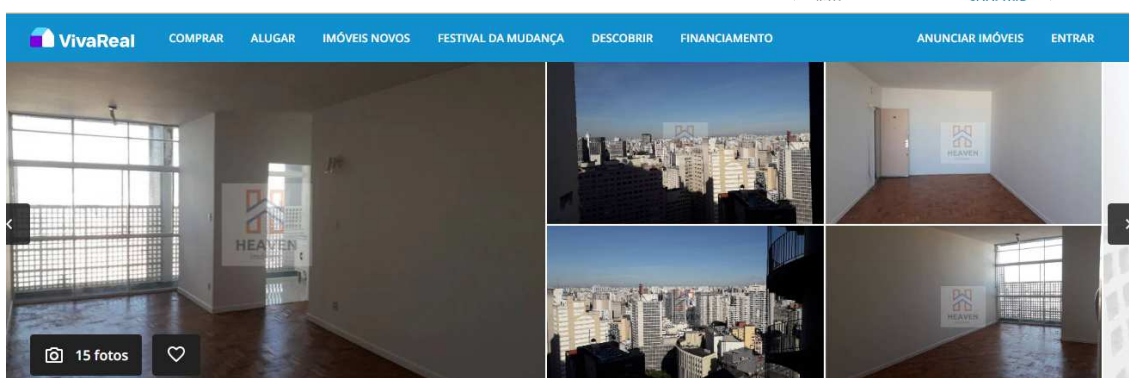
Celular: (12) 99766-7207

(Anexo) - Fotos.





(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.



CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANDRE FERREIRA GONÇALVES
CRECI/SP Nº 228757-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro “**ATIVO**”. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **8C6EB25AB2**

Data/hora de emissão: **13 de julho de 2023 às 16h11m57s**

Válida até: **16h11m57s de 12 de agosto de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

CAIO ANDREATTA DE GODOY MOREIRA
CRECI/SP Nº 204458-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **A99DA80F14**

Data/hora de emissão: **22 de junho de 2023 às 13h27m21s**

Válida até: **13h27m21s de 22 de julho de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA-01

Imóvel Avaliando:	Apartamento nº 2.217 localizado no bloco “B” do Edifício Copan, no bairro Centro Histórico de São Paulo, no município de São Paulo, com área útil de 42,21m².
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).
Interessado:	A quem se interessar pelo mercado imobiliário.
Valor de mercado:	R\$ 349.546,58 (trezentos e quarenta e nove mil e quinhentos e quarenta e seis reais e cinquenta e oito centavos).
Corretor de imóveis:	Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
Data de expedição:	13 de Julho de 2023



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-republica-centro-sao-paulo-sp-49m2-id-2633196220/	R\$ 600.000,00	0,9	R\$ 540.000,00	49	R\$ 11.020,41
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-republica-centro-sao-paulo-sp-68m2-id-2631943262/	R\$ 418.718,00	0,9	R\$ 376.846,20	68	R\$ 5.541,86
			média de venda do m²		R\$ 8.281,13

Área Privativa 42,21m² x 8.281,13R\$/m² = R\$ 349.546,58

Valor de avaliação: R\$ 349.546,58

destaque

visualizado



R\$ 418.718

Imóvel: apartamento nº 1.005, localizado no 10º andar do Edifício Flamengo,...

mais

Avenida Ipiranga, República

68 m²

1

1

Telefone

Mensagem

destaque

visualizado



R\$ 600.000

condomínio R\$ 450

REFORMADO...

mais

República, São Paulo

49 m²

1

1

Telefone

Mensagem