

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 31.292 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Bárbara D'Oeste - SP, sendo um terreno localizada na Rua Pindoramas, nº 233 - Jardim São Francisco - Santa Bárbara D'Oeste - CEP 13457-049.

Área:

Área total do terreno = 300m².

Área construída estimada = 250m².

Imóvel:

Imóvel com área total de 300m² e área útil estimada de 250m². Não consta construção averbada na matrícula.



Valor:

De acordo com residências similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor de avaliação do imóvel é de R\$432.201,00 (quatrocentos e trinta e dois mil e duzentos e um reais).

São Paulo, 20 de setembro de 2023.

Atenciosamente,

André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

(Anexo) - Fotos do imóvel.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

(Anexo) - Fotos de elementos comparativos referente ao terreno.



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Santa Bárbara D'Oeste / Jardim Itapua

Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 250 m² por R\$ 89.880 COD. 3335

COMPRA
R\$ 89.880

Condomínio Não informado



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Santa Bárbara D'Oeste / Residencial São Joaquim

Lote/Terreno à Venda, 125 m² por R\$ 90.000 COD. SJ01

COMPRA
R\$ 90.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

- 125m²
- Não informado [SOLICITAR](#)
- Não informado [SOLICITAR](#)
- Não informado [SOLICITAR](#)



Início / Venda / SP / Imóveis à venda em Santa Bárbara D'Oeste / Jardim Santa Alice / Rua Antônio de Oliveira Lino

Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 100.000 COD. CM704105-18

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

Total do terreno: R\$147.951,00

(Anexo) - Fotos de elementos comparativos referente ao terreno.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Casas à venda em Santa Bárbara D'Oeste / Jardim São Francisco

Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 200 m² por R\$ 325.000 COD. 507207

Jardim São Francisco, Santa Bárbara D'Oeste - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA **R\$ 325.000**

Condomínio Não informado

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Casas à venda em Santa Bárbara D'Oeste / Jardim São Francisco

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 175 m² por R\$ 349.800 COD. CV39_2-2515393

Jardim São Francisco, Santa Bárbara D'Oeste - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA **R\$ 349.800**

Condomínio Não informado

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Casas à venda em Santa Bárbara D'Oeste / Jardim São Francisco / Rua Caiapós

Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 227 m² por R\$ 420.000 COD. CA0294

Rua Caiapós - Jardim São Francisco, Santa Bárbara D'Oeste - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA **R\$ 420.000**

Condomínio SOLICITAR

Total da área construída: R\$284.250,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Imóvel residencial.

Endereço: R. Pindoramas, 233.

Distrito: Jardim São Francisco.

Cidade: Santa Bárbara D'Oeste.

Estado: São Paulo.

Área terreno: 300m².

Área útil por volta: 250m².

Observações gerais:

No CADASTRO - 03 03 3242 0046 00 00 (PML)
LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano
no local denominado "JARDIM SÃO FRANCISCO 2ª GLEBA", indicado pelo nº 46
da quadra 05, com frente para a Rua C, medindo dez metros (10,00m) de
frente e nos fundos, onde confronta com o lote 06; por trinta metros
(30,00m) de ambos os lados, da frente nos fundos, confrontando de um lado
com o lote 45, e do outro lado com os lotes 01, 02, e parte do lote 03;
encerrando a área de 300,00 metros quadrados. TÍTULO AQUISITIVO: Transcri-
ta sob nº 5.078 no livro 3-4 deste Cartório, S.B.D'Oeste, 05 de dezembro
de 1.989. O Escrevente Habilitado, (Edson Luís Domingues de Faria). O
Oficial, (Marco Antonio Zanatta).-

AV-03-31.292: Santa Bárbara d'Oeste, 29 de julho de 1.992. Nos termos da
Certidão nº 204/91, expedida pela Prefeitura Municipal local, procede-se
esta averbação para constar que a Rua C, denomina-se atualmente Rua Pindo-
rama. O Escrevente Habilitado, (Edson Luís Domingues de Faria). O
Oficial, (Marco Antonio Zanatta).-

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$ 420.000,00 (QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS).

CONCLUSÃO:

O VALOR ADOTADO REFERE-SE A ÁREA CONSTRUÍDA, BEM COMO
ÁREA DE TERRENO.

João Antunes

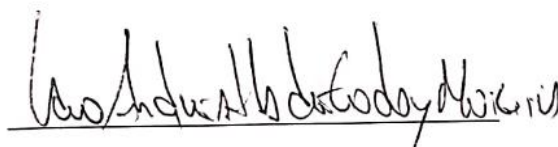
22 DE SETEMBRO DE 2023

JUÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** Casa localizada em Santa Bárbara D'Oeste, no bairro Jardim São Francisco, no município de São Paulo, com área total de 300m² e área construída de aproximadamente 250m².
- 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\$412.577,19 (quatrocentos e doze mil e quinhentos e setenta e sete reais e dezenove centavos).
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 21 de Setembro de 2023



Caio Godoy Moreira

ANEXO - TERRENO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-jardim-oliveira-aranha-de-250.00-2985161653.html	R\$ 100.000,00	0,9	R\$ 90.000,00	250	R\$ 360,00
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-250-m-sup2--no-bairro-aranha-oliveira-2985598573.html	R\$ 120.000,00	0,9	R\$ 108.000,00	250	R\$ 432,00
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-santa-rita-santa-barbara-d-oeste-2974028531.html	R\$ 149.900,00	0,9	R\$ 134.910,00	250	R\$ 539,64
				média de venda do m²	R\$ 443,88

Área Total 300m² x 443,88R\$/m² = R\$133.164,00

R\$ 100.000

Rua Antônio de Oliveira Lino, 2380
Jardim Santa Alice, Santa Bárbara D'Oeste

250 m² 250 m²

Terreno para Venda em Jardim Oliveira Aranha De 250.00 m2

Encontrar o imóvel ideal, ficou mais fácil com a parceria L45 e rxs Imóveis! Jardim aranha oliveira - Santa Bárbara D'Oeste/sp. * Chegou a sua vez. Realize o so...

Icons: Heart, Phone, WhatsApp, Contatar

R\$ 120.000

Santa Bárbara D'Oeste, São Paulo

250 m² 250 m²

Terreno à Venda, 250 m2 Por R\$120.000 - Reserva Centenária - Santa Bárbara d'Oeste/sp

Terreno à venda no Residencial Centenário em Santa Bárbara d'Oeste/sp. Terreno de 250m², 10x25, possui uma calçada à frente, aceita financiamento. Possui...

ARES

Icons: Heart, Phone, WhatsApp, Contatar

R\$ 149.900

Parque Residencial do Lago, Santa Bárbara D'Oeste

250 m² 250 m²

Terreno Comercial, Santa Rita, Santa Bárbara d'Oeste Sp

Terreno próximo a conjunto de apartamentos. Excelente para comércio! Ótima localização! Aceita veículos como pagamento!

Icons: Heart, Phone, WhatsApp, Contatar

ANEXO - CONSTRUÇÃO

LINK	VALOR ANÚNCIO	m2	VALOR TERRENO	SOMENTE CONSTRUÇÃO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-sao-francisco-2972507987.html	R\$ 365.000,00	250	R\$ 110.970,00	R\$ 254.030,00	0,9	R\$ 228.627,00	200	R\$ 1.143,14
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-casa-jardim-santa-luzia-santa-barbara-2954376501.html	R\$ 380.000,00	218	R\$ 96.765,84	R\$ 283.234,16	0,9	R\$ 254.910,74	218	R\$ 1.169,32
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-casa-vila-diva-santa-barbara-d-oeste-sp-2983600639.html	R\$ 400.000,00	250	R\$ 110.970,00	R\$ 289.030,00	0,9	R\$ 260.127,00	250	R\$ 1.040,51
							média de venda do m²	R\$ 1.117,65

Área total construída 300m² x 1.117,65R\$/m² = R\$279.413,19



Visualizado

R\$ 365.000


Jardim São Francisco, Santa Bárbara D'Oeste

250 m² 200 m² 4 quartos 2 ban 3 vagas

Casa - Jardim São Francisco

Casa residencial e ou comercial, no Jd. Santa Rita de Cássia. 100% de infraestrutura urbana. Escolas, farmácias, supermercados, padarias, posto policial, e com...

Contatar



Visualizado

R\$ 380.000

Jardim Santa Luzia, Santa Bárbara D'Oeste

218 m² 218 m² 3 quartos 2 ban 1 vagas

Venda - Casa - Jardim Santa Luzia - Santa Bárbara d'Oeste - Sp

Jardim Santa Luzia Casa com 3 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, nos fundos uma edícula com banheiro, área com churrasqueira, abrigo para c...

Contatar



Visualizado

R\$ 400.000

Vila Diva, Santa Bárbara D'Oeste

250 m² 250 m² 4 quartos 2 ban 2 vagas

Venda - Casa - Vila Diva - Santa Bárbara d'Oeste - Sp

Terreno com duas casas construídas. 1a casa conta com 2 quartos, 1 banheiro, cozinha e sala, garagem e uma dispensa. 2a casa conta com 2 quartos, 1 banheir...

Destaque

Contatar



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: **266F10A718**

Data/hora de emissão: **22 de agosto de 2023 às 9h8m19s**

Válida até: **9h8m19s de 21 de setembro 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.



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: **87C7EFE307**

Data/hora de emissão: **22 de agosto de 2023 às 9h9m21s**

Válida até: **9h9m21s de 21 de setembro 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.



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

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: **EFF1CAEE0D**

Data/hora de emissão: **22 de agosto de 2023 às 9h7m15s**

Válida até: **9h7m15s de 21 de setembro 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.