

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 13.884 do Oficial de Registro de Imóveis de Carapicuíba - SP, sendo um apartamento sob o nº 12 localizado no 2º pavimento da Torre 07, do "Residencial Girassóis", situado na Rua Paraguai, nº 326 - Bairro Jardim Helena - Carapicuíba/ SP - CEP 06342-140.

Área:

Área privativa = 48,97m²

Área comum = 58,70m²

Área total = 107,67m²

Fração Ideal do Terreno = 0,465195%

Imóvel:

Imóvel com área privativa de 48,97m².

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\$110.000,00 (cento e dez mil reais).

São Paulo, 04 de dezembro de 2023.

Atenciosamente,



André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

(Anexo) - Fotos da entrada do Condomínio.



(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Carapicuíba / Jardim Helena / Rua Paraguai

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 120.000 COD. 9FZJV

Rua Paraguai, 20 - Jardim Helena, Carapicuíba - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 120.000

Condomínio **R\$ 250**

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Carapicuíba / Jardim Helena

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 130.000 COD. 1079_1-2552574

Jardim Helena, Carapicuíba - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 130.000

Condomínio **R\$ 125**



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: **98CA306BBF**

Data/hora de emissão: **7 de novembro de 2023 às 11h25m21s**

Válida até: **11h25m21s de 7 de dezembro 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.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Unidade autônoma nº 12.

Endereço: R. Paraguai, 326.

Distrito: Carapicuíba.

Cidade: São Paulo.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 48m².

Observações gerais:

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 12 (doze), localizado no 2º pavimento – tipo inferior, da Torre nº 07, do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL GIRASSÓIS”, situado na Rua Paraguai nº 326, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possuindo área privativa de 48,97m²; área comum de 58,7058m²; área real total de 107,6758m²; e fração ideal no terreno de 0,465195% (coeficiente de proporcionalidade).

CADASTRO MUNICIPAL: 23234.63.51.0001.00.000-1 (em área maior).

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$105.000,00 (CENTO E CINCO MIL REAIS).

João Antunes

05 DE DEZEMBRO 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: **748817A427**

Data/hora de emissão: **7 de novembro de 2023 às 11h26m37s**

Válida até: **11h26m37s de 7 de dezembro de 2023**

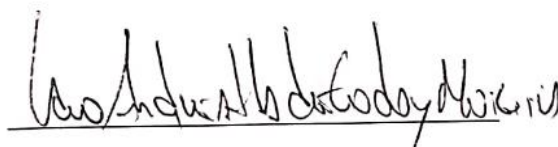
Certidão expedida gratuitamente.

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

- Imóvel Avaliando:** Apartamento nº 12 do “RESIDENCIAL GIRASSÓIS”, localizado em São Paulo, no bairro Jardim Helena, no município de Carapicuíba, com área privativa de 48,97m².
- 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\$115.950,71 (cento e quinze mil e novecentos e cinquenta reais e setenta e um centavos)
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 04 de Dezembro de 2023



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-lazer-jardim-helena-carapicuiba-sp-42m2-id-2633395034/	R\$ 130.000,00	0,9	R\$ 117.000,00	49	R\$ 2.387,76
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-helena-carapicuiba-sp-46m2-id-2669246614/	R\$ 120.000,00	0,9	R\$ 108.000,00	46	R\$ 2.347,83
			média de venda do m²		R\$ 2.367,79

Área Privativa 48,97 m² x 2.367,79R\$/m² = R\$115.950,71

Valor de avaliação: R\$115.950,71



Jardim Helena, Carapicuíba



Apartamento em Carapicuíba! - Código 1079 - 49m² - Cozinha; - Sala de Tv; - Sala de Jantar; - 2 Quartos; - Banheiro; - Área de Serviço; - ...

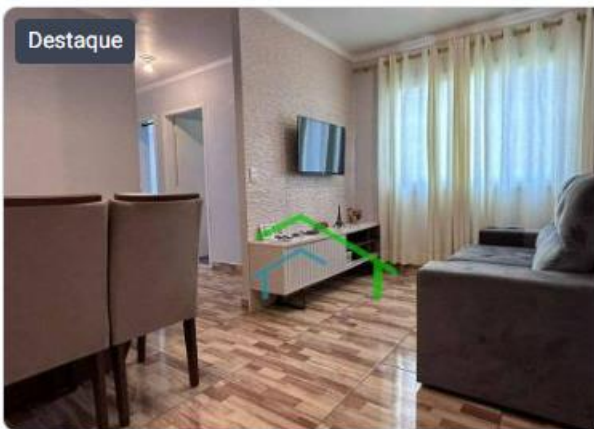
🏠 49 m² 🛏 2 🚿 1 🚗 1

R\$ 130.000

Cond. R\$ 125 | IPTU R\$ 0

Telefone

Mensagem



Destaque

Jardim Helena, Carapicuíba



Rua Paraguai

Belíssimo Apartamento à venda (Porteira Fechada) - Aceita R\$ 100 mil de entrada + parcelas -Estuda-se carro como parte de pagamento...

🏠 46 m² 🛏 2 🚿 1 🚗 1

R\$ 120.000

Cond. R\$ 130 | IPTU R\$ 80

Telefone

Mensagem



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

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

CAIO ANDREATA 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: **AC9EF32DA0**

Data/hora de emissão: **7 de novembro de 2023 às 11h27m13s**

Válida até: **11h27m13s de 7 de dezembro 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.