



AVALIAÇÃO-IMÓVEL 02

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 116.911 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sendo um apartamento localizado na Avenida Ibijaú, 364, unidade 2.413 - Bairro Indianópolis, São Paulo/SP - CEP 04524-020.

Área:

Área privativa = 38,93m²

Área comum = 45,37m²

Área total = 94,30m²

Fração Ideal do Terreno = 0,5025%

Imóvel:

Imóvel com área privativa de 38,93m². Localizado no 14 andar do Edifício QI Intelligence Flat. Área real comum de divisão não proporcional de 10m², correspondente a uma vaga de uso indeterminado.

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\$400.000,00 (Quatrocentos mil reais).

São Paulo, 12 de Julho de 2023.

Atenciosamente,

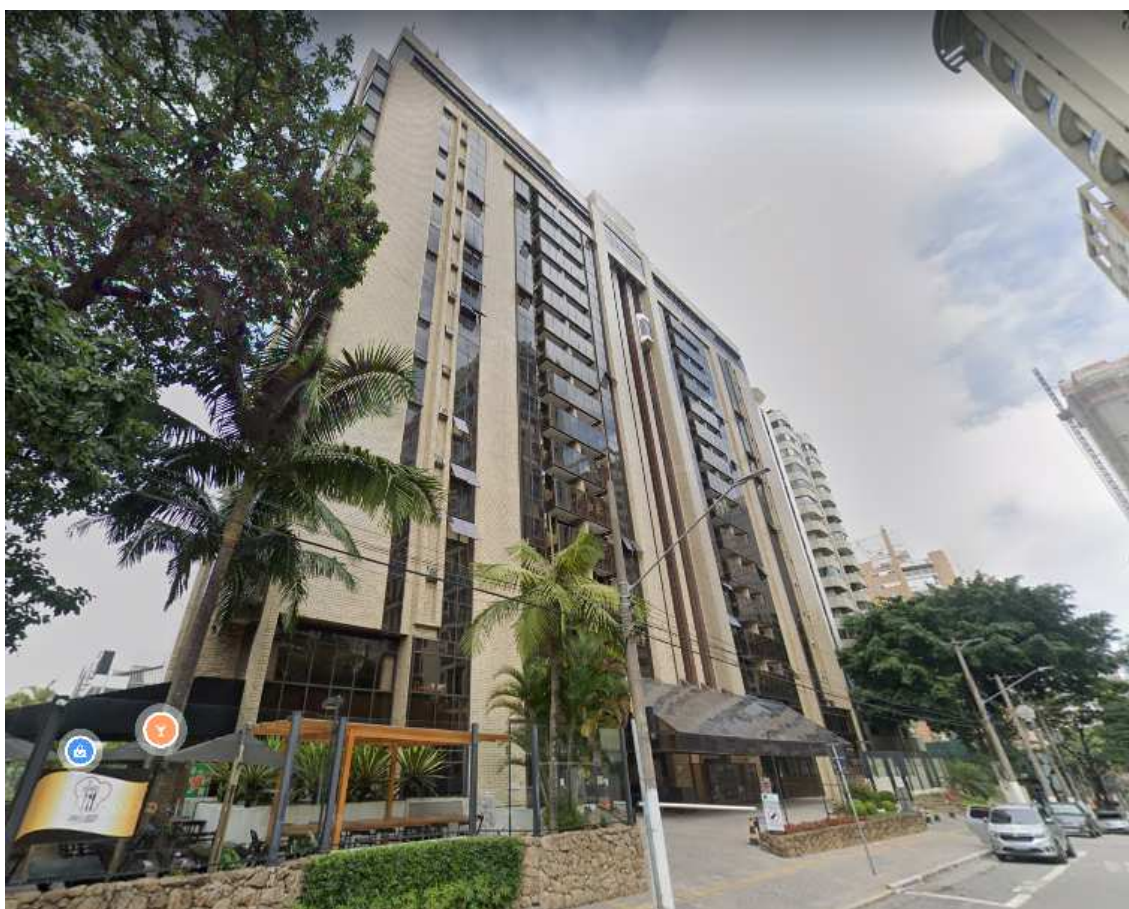
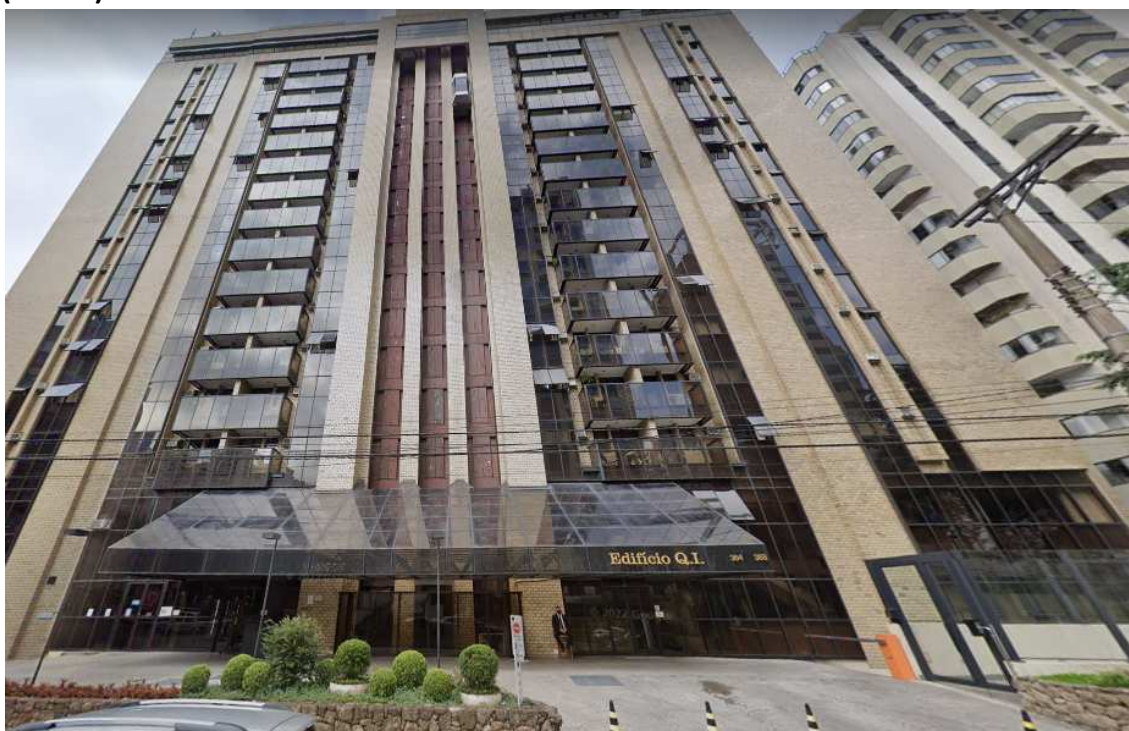


André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207

(Anexo) - Fotos.



(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[FESTIVAL DA MUDANÇA](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)
[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)

18 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Flats à venda em São Paulo / Zona Sul / Moema / Avenida Ibjau

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 25 m² por R\$ 370.000

COD. QI 25m

Condomínio Edifício Quadra Ibirapuera Intelligent Flat • Avenida Ibjau, 364 - Moema, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 370.000

Condomínio R\$ 806

IPTU R\$ 227

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[FESTIVAL DA MUDANÇA](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)
[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)

18 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Indianópolis / Avenida Ibjau

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 456.000

COD. UB3746

Condomínio Edifício Quadra Ibirapuera Intelligent Flat • Avenida Ibjau, 364 - Indianópolis, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 456.000

Condomínio R\$ 1.408

IPTU SOLICITAR

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[FESTIVAL DA MUDANÇA](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)
[ANUNCIAR IMÓVEIS](#)
[ENTRAR](#)

15 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Indianópolis / Avenida Ibjau

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 37 m² por R\$ 475.000

COD. RF5533

Condomínio Edifício Quadra Ibirapuera Intelligent Flat • Avenida Ibjau, 364 - Indianópolis, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 475.000

Condomínio R\$ 1.215

IPTU R\$ 320



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: **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

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.

Endereço: Av. Ibiapuí, nº 364- Apartamento nº 2.413

Distrito: Indianópolis.

Cidade: São Paulo.

Estado: São Paulo.

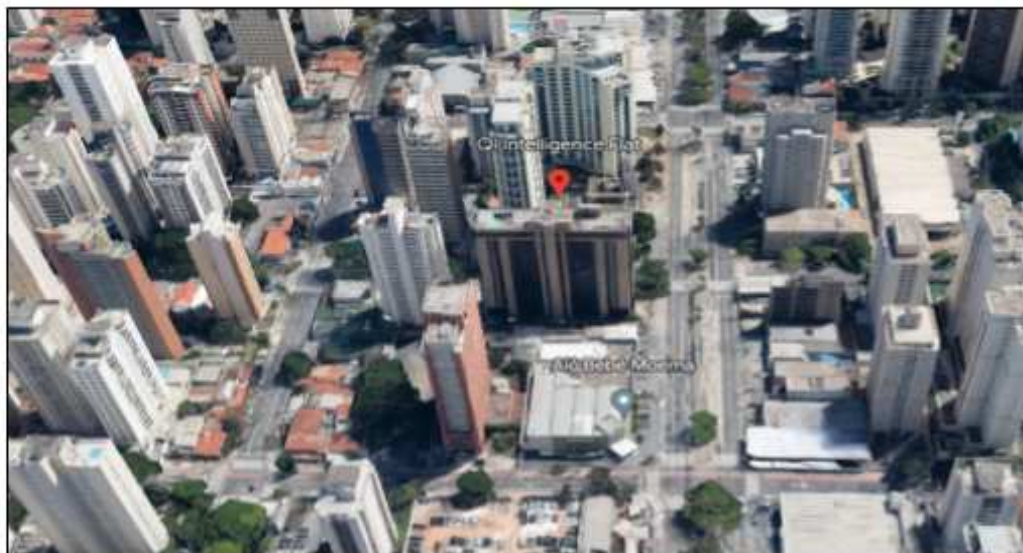
Área privativa: 38m².

Observações gerais:

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 2.413, localizado no 14º andar do "EDIFÍCIO QUADRA IBIRAPUERA INTELLIGENT FLAT", situado à Avenida Ibiapuí nº 364, esquina com a Avenida Ibirapuera, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com a área real privativa de 38,93m², área real comum de divisão não proporcional de 10,00m², correspondente a uma vaga de uso indeterminado, para a guarda de um carro de passeio, com emprego de manobrista, na garagem coletiva localizada nos 1º, 2º ou 3º subsolos, mais a área real comum de divisão proporcional de 45,37m², perfazendo a área total de 94,30m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,5025%.

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$ 405.000,00(QUATROCENTOS E CINCO 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.



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**

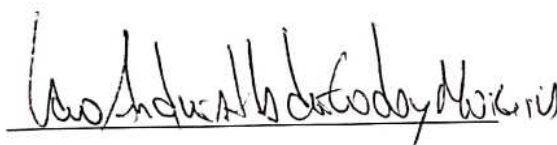
Certidão expedida gratuitamente.

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-02

Imóvel Avaliando:	Apartamento nº 2.413 localizado no 14º andar do Edifício QI Intelligence Flat, no bairro Indianópolis, no município de São Paulo, com área útil de 38,93m².
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\$ 417.216,91(quatrocentos e dezessete mil e duzentos e dezesseis reais e noventa e um 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-flat-1-quarto-mobiliado-moema-zona-sul-sao-paulo-sp-40m2-id-65060243/	R\$ 500.000,00	0,9	R\$ 450.000,00	40	R\$ 11.250,00
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-flat-1-quarto-mobiliado-moema-zona-sul-sao-paulo-sp-38m2-id-2553461064/	R\$ 430.000,00	0,9	R\$ 387.000,00	38	R\$ 10.184,21
			média de venda do m²		R\$ 10.717,11

Área Privativa 38,93m² x 10.717,11R\$/m² = R\$ R\$ 417.216,91.

Valor de avaliação: R\$ 417.216,91.



visualizado

R\$ 430.000

condomínio R\$ 1.141 • IPTU R\$ 251

O Condomínio Qi intelligent é bem equipado com diversas instalações,...

mais

Avenida Ibijaú, Moema

38 m² 1 1 1

Telefone

Mensagem



visualizado

R\$ 500.000

SUITES DE 01 E 02 DORMITÓRIOS, CAMA DE CASAL OU SOLTEIRO, AR...

mais

Avenida Ibijaú, Moema

40 m² 1 1 1

Telefone

Mensagem