

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 8.067 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luis - MA, sendo um terreno localizado na Avenida Guajajara, 55 - Bairro São bernardo, Tirirical

Área:

Área total do terreno = 3.290,44m²

Imóvel:

Imóvel com área privativa de 3.290,44m²

Valor:

De acordo com terrenos similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor de avaliação do imóvel é de R\$5.300.000,00 (cinco milhões e trezentos mil).

São Paulo, 09 de Junho de 2023.

Atenciosamente,

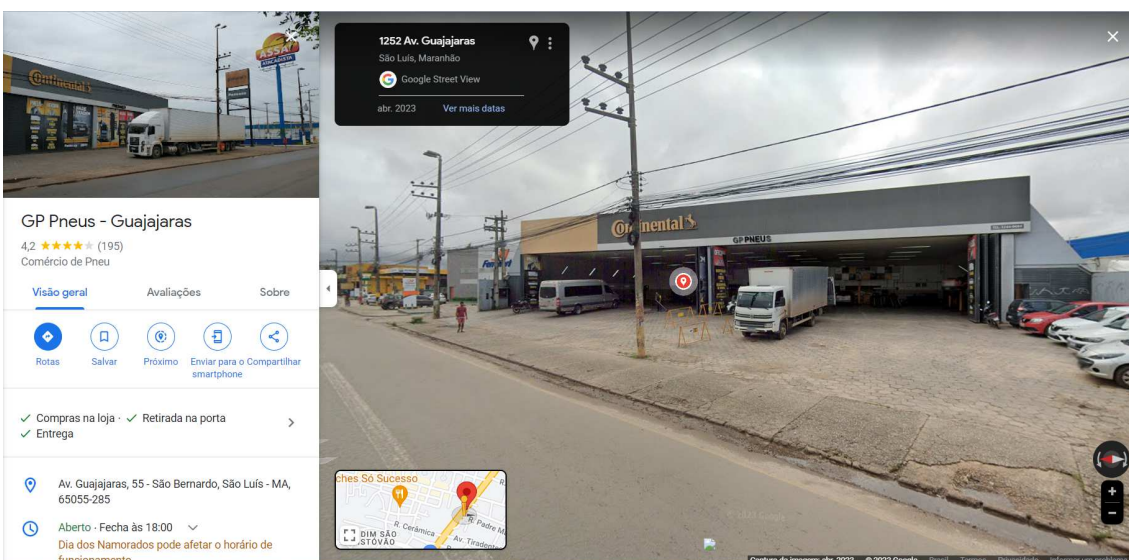


André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

(Anexo) - Fotos da Avenida Guajajara, nº 55.





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: **BA6EC608EB**

Data/hora de emissão: **31 de maio de 2023 às 15h22m25s**

Válida até: **15h22m25s de 30 de junho 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: Terreno próprio.

Endereço: Avenida Guajajara, nº 55.

Distrito: Tirirical.

Cidade: São Luís.

Estado: Maranhão.

Área privativa: 3.290,44m².

Observações gerais:

IMÓVEL - Constituído de um terreno próprio, situado na Avenida Guajajara, no bairro São Bernardo - Tirirical a ser desmembrado de área maior denominada Sítio São Paulo, nesta cidade; com as seguintes dimensões e limites e: Do ponto A ao B frente ao Noroeste com ângulo interno de 104º30'00" graus e mede 46,30m e limita-se com a Avenida Guajajaras; Do ponto B ao C lateral ao Sudoeste com ângulo interno de 72º00'00" graus e mede 85,60m e limita-se com a Rua Padre Marcos; Do ponto C ao D fundo ao Sueste com ângulo interno de 89º30'00" graus e mede 40,20m e limita-se com terreno da SIEL, do ponto D ao A lateral ao Nordeste com ângulo interno de 93º30'00" graus e mede 71,40m e limita-se com a Rua 21 de Abril. Área e configuração - geométrica de um trapézio de 3.290,44m².-PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA - SIEL, com sede nesta Capital, CGC/MF-nº06.271.217/0001-17, 4 neste ato representada pelo seu sócio - Antonio Carlos Lopes Ribeiro, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado nesta Capital, CIC Nº012.234.413-87 e CI Nº120.457-SSP/MA.-REGISTRO ANTERIOR: 1. Matrícula 3424, fls.224, do livro 2-L deste Cartório, tudo conforme documentos arquivados neste Cartório. Dou fé. São Luís, 23 de dezembro de 1.986. Escrevente Substituto *[Assinatura]*

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$ 5.500.000,00 (CINCO MILHÕES E QUINHENTOS MIL).

João Antunes

13 DE JUNHO 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: **F55282D1C0**

Data/hora de emissão: **31 de maio de 2023 às 15h21m43s**

Válida até: **15h21m43s de 30 de junho 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:** Terreno localizado em Maranhão, no bairro de São Bernardo, no município de São Luis, com área útil de 3.290m².
- 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\$5.027.756,33 (cinco milhões vinte e sete mil setecentos e cinquenta e seis e trinta e três centavos).
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 12 de Junho de 2023



Caio Godoy Moreira

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-sao-cristovao-sao-luis-ma-3331m2-id-2637406531/	R\$ 6.000.000,00	0,9	R\$ 5.400.000,00	3331	R\$ 1.621,13
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-sao-bernardo-sao-luis-ma-1200m2-id-2629705079/	R\$ 2.500.000,00	0,9	R\$ 2.250.000,00	1200	R\$ 1.875,00
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-tirirical-sao-luis-ma-1241m2-id-2541661285/	R\$ 1.500.000,00	0,9	R\$ 1.350.000,00	1241	R\$ 1.087,83
			média de venda do m²		R\$ 1.527,99

Área Privativa 3.290,44 m² x 1.527,99R\$/m² = R\$5.027.756,33

Valor de avaliação: R\$5.027.756,33



R\$ 6.000.000

IPTU R\$ 1

TERRENO GUAJAJARAS (3.331,35M²) R\$ 6.000.000,00 Valor Para aluguel:...

[mais](#)

Avenida Guajajaras, Sao Cristovao

3331 m²

Telefone

Mensagem



R\$ 2.500.000

Nascente, 12 salas no primeiro andar, 04 salas e 01 salão no segundo andar....

[mais](#)

Avenida Guajajaras, São Bernardo

1200 m²

Telefone

Mensagem



R\$ 1.500.000

Vende -se excelente terreno comercial na Avenida Guajajaras todo murado...

[mais](#)

Avenida Guajajaras, Tirirical

1241 m²

Telefone

Mensagem



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: **E3EAFD9289**

Data/hora de emissão: **31 de maio de 2023 às 15h22m7s**

Válida até: **15h22m7s de 30 de junho 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.