

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 1.506 do Cartório de Registro de Imóveis de Cravinhos - SP, sendo um apartamento terreno situado com a frente à Rua Antonio Thomazini, s/n - Loteamento Nova Cravinhos - CEP: 14140-000.

Área:

Área total do terreno = 267m².

Imóvel:

Imóvel com área privativa de 267m².

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\$95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

São Paulo, 21 de março de 2024.

Atenciosamente,



André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

(Anexo) - Fotos da Rua Antonio Thomazini.



(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Cravinhos / Nova Cravinhos

Lote/Terreno à Venda, 160 m² por R\$ 80.000

COD. V173960

Nova Cravinhos, Cravinhos - SP [VER NO MAPA](#)

- 160m²
- Não informado [SOLICITAR](#)
- Não informado [SOLICITAR](#)
- Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRA	R\$ 80.000
Condomínio	SOLICITAR
IPTU	R\$ 57



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Cravinhos / Nova Cravinhos / Rua Antonio Thomazini

Lote/Terreno com 1 Quarto à Venda, 200 m² por R\$ 85.000

COD. 25727

Rua Antonio Thomazini - Nova Cravinhos, Cravinhos - SP [VER NO MAPA](#)

- 200m²
- 1 quarto
- Não informado [SOLICITAR](#)
- Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRA	R\$ 85.000
Condomínio	SOLICITAR
IPTU	R\$ 499



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Cravinhos / Nova Cravinhos

Lote/Terreno à Venda, 200 m² por R\$ 90.000

COD. V178028

Nova Cravinhos, Cravinhos - SP [VER NO MAPA](#)

- 200m²
- Não informado [SOLICITAR](#)
- Não informado [SOLICITAR](#)
- Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRA	R\$ 90.000
Condomínio	R\$ 99.000
IPTU	SOLICITAR



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: **9CED5A249A**

Data/hora de emissão: **22 de fevereiro de 2024 às 10h17m23s**

Válida até: **10h17m23s de 23 de março de 2024**

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.

Endereço: Rua Antonio Thomazini, lado par.

Município: Cravinhos

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo.

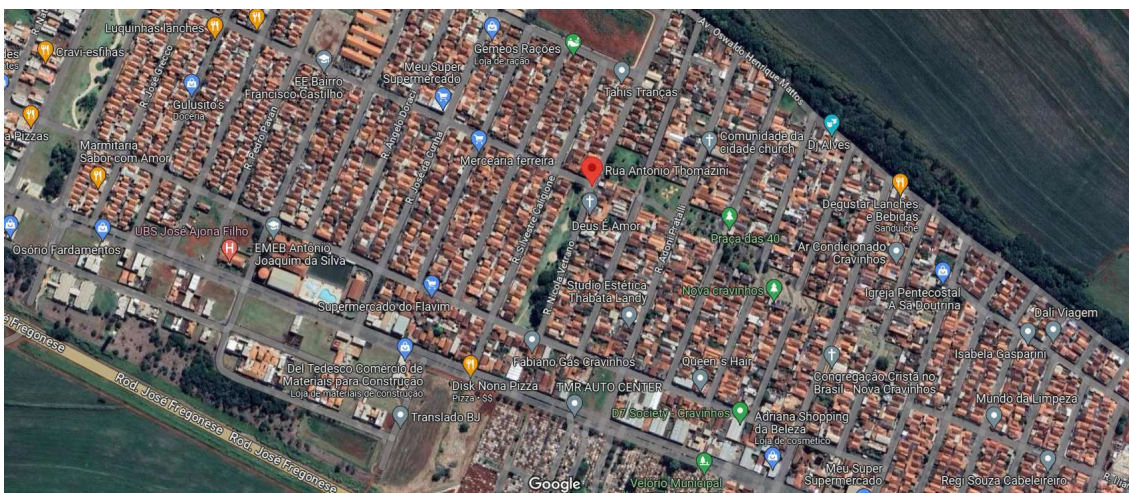
Área privativa: 267m².

Observações gerais:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL. DATA - 15 DE AGOSTO DE 1978.

Um lote de terreno nº 06, da quadra nº 03, do Loteamento Nova Cravinhos com a área de 267,11 metros quadrados, com frente para a Rua Q, lado - par, distante 123,11 metros do ponto inicial da curva observada da esquina desta Rua Q para a Avenida R, medindo 11,50 metros de frente para a Rua Q; 23,59 metros do lado esquerdo confronta com o lote nº 05; 22,94 metros do lado direito confronta com o lote nº 07, todos da mesma quadra, digo, e nos fundos, com 11,48 metros confronta com o lote nº 21, - todos da mesma quadra.....

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$ 91.000,00 (NOVENTA E UM MIL REAIS).

João Antunes
22 DE MARÇO DE 2024

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: **50616D63C5**

Data/hora de emissão: **22 de fevereiro de 2024 às 10h17m49s**

Válida até: **10h17m49s de 23 de março de 2024**

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 São Paulo, no bairro de Loteamento Nova Cravinhos, no município de Cravinhos, com área útil de 267,11m².
- 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\$100.907,48 (cem mil novecentos e sete reais e quarenta e oito centavos).
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 22 de março de 2024



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-co-ndominio-nova-cravinhos-cravinhos-sp-200m2-id-2696439576/	R\$ 95.900,00	0,9	R\$ 86.310,00	200	R\$ 431,55
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-co-ndominio-nova-cravinhos-cravinhos-sp-200m2-id-2677746111/	R\$ 72.000,00	0,9	R\$ 64.800,00	200	R\$ 324,00
			média de venda do m ²		R\$ 377,78

Área Privativa 267,11 m² x 377,78R\$/m² = R\$100.907,48

Valor de avaliação: R\$ 100.907,48

Nova Cravinhos, Cravinhos
Rua Antonio Thomazini

PONTOS PRINCIPAIS: ▶ Não faz fundo com canalial ▶ Topografia plana facilita construção. ▶ Flexibilidade de construção: moradia, lazer ou negócios...

200 m²

R\$ 95.900

Telefone [Mensagem](#)

Nova Cravinhos, Cravinhos

Terreno em Cravinhos com aproximadamente 200 m² pronto para construção. Ótima localização no Bella Cravinhos II. Mais informações ou agendar visita (1...

200 m²

R\$ 72.000

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: **C155726733**

Data/hora de emissão: **22 de fevereiro de 2024 às 10h18m10s**

Válida até: **10h18m10s de 23 de março de 2024**

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.