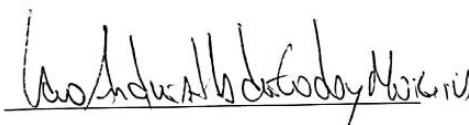


PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** A unidade autônoma com duas vagas de garagens simples ou 01 vaga dupla, designado apartamento nº 64, situada no 6º Pavimento, do empreendimento denominado Edifício Lamara Lifetime Home, no bairro Jardim Santa Helena, no município de Suzano, com área útil de 100,08m².
- 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\$ 657.525,60 (Seiscentos e cinquenta e sete mil e quinhentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos).
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 07 de Março de 2023



Caio Godoy Moreira

ANEXOS

| LINK | VALOR ANÚNCIO | COEF | VALOR REAL | m2 | R\$/m2 |
|---|----------------|------|----------------------|-----|--------------|
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-santa-helena-suzano-sp-100m2-id-2432813573/ | R\$ 700.000,00 | 0,9 | R\$ 630.000,00 | 100 | R\$ 6.300,00 |
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-jardim-santa-helena-suzano-sp-100m2-id-2616443658/ | R\$ 740.000,00 | 0,9 | R\$ 666.000,00 | 100 | R\$ 6.660,00 |
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-jardim-santa-helena-suzano-sp-100m2-id-2611876605/ | R\$ 750.000,00 | 0,9 | R\$ 675.000,00 | 100 | R\$ 6.750,00 |
| | | | média de venda do m² | | R\$ 6.570,00 |

Área Privativa 100,08 m² x R\$ 6.570,00/m² = R\$ 657.525,60

Valor de avaliação: R\$ 657.525,60

R\$ 700.000
condomínio R\$ 800
APARTAMENTO ALTO PADRAO COM 2 DORMITORIOS SENDO 1 SUITE COM... [mais](#)

Jardim Santa Helena, Suzano

100 m² 2 2 3

Telefone Mensagem

R\$ 740.000
condomínio R\$ 900 • IPTU R\$ 338
Apartamento à venda no Lamara Lifetime House em Suzano. Lindo imóvel e... [mais](#)

Rua Nove de Julho, Jardim Santa Helena

100 m² 3 2 1

Telefone Mensagem

R\$ 750.000
condomínio R\$ 900 • IPTU R\$ 1.200
Apartamento para Venda, Lamara no bairro Jardim Santa Helena, localizado n... [mais](#)

Rua Nove de Julho, Jardim Santa Helena

100 m² 3 2 3

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: **610F39B3FE**

Data/hora de emissão: **3 de março de 2023 às 8h30m47s**

Válida até: **8h30m47s de 2 de abril 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.

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 72.294 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano- Estado de São Paulo, sendo um apartamento localizado na Rua Nove de Julho, 1.277, unidade nº 64- Bairro Jardim Santa Helena, Suzano/SP- CEP 08674-265.

Área:

Área privativa = 100,08m².

Área comum = 66,16m².

Área total = 186,94m².

Fração Ideal do Terreno = 0,013889%.

Imóvel:

Imóvel cabendo-lhe o direito a guarda de 02 Veículos em 02 Vagas de garagem simples ou 01 vaga dupla.

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\$ 680.000,00(Seiscentos e oitenta mil reais).

São Paulo, 03 de Março de 2023.

Atenciosamente,

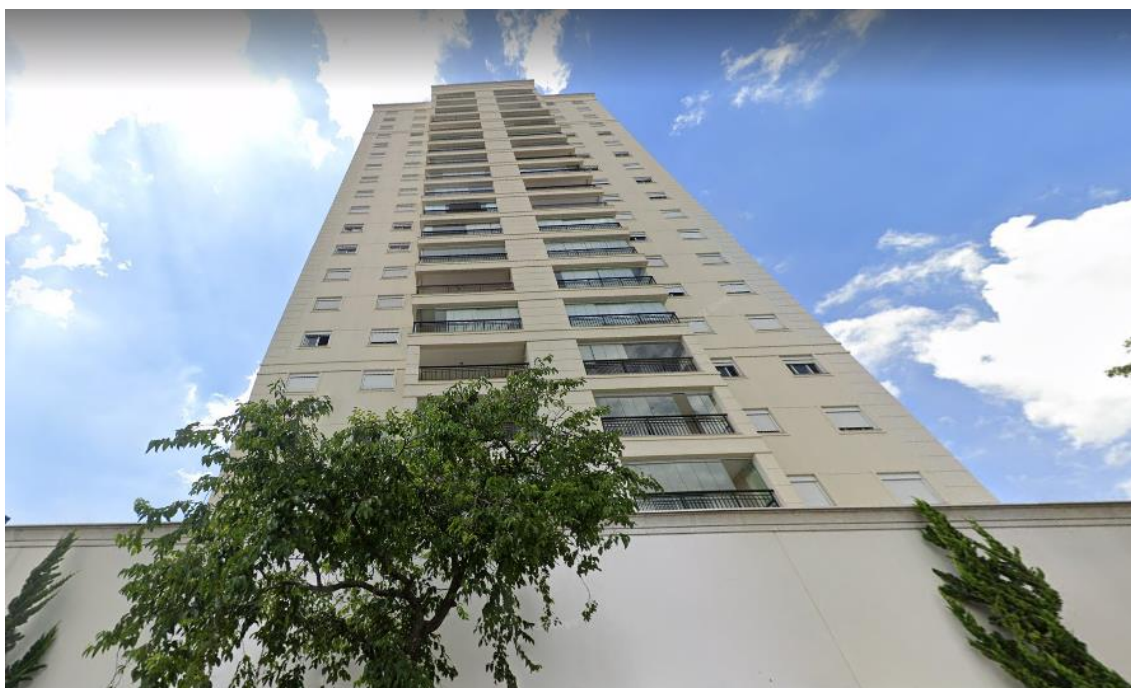


André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207

(Anexo) - Fotos do Condomínio

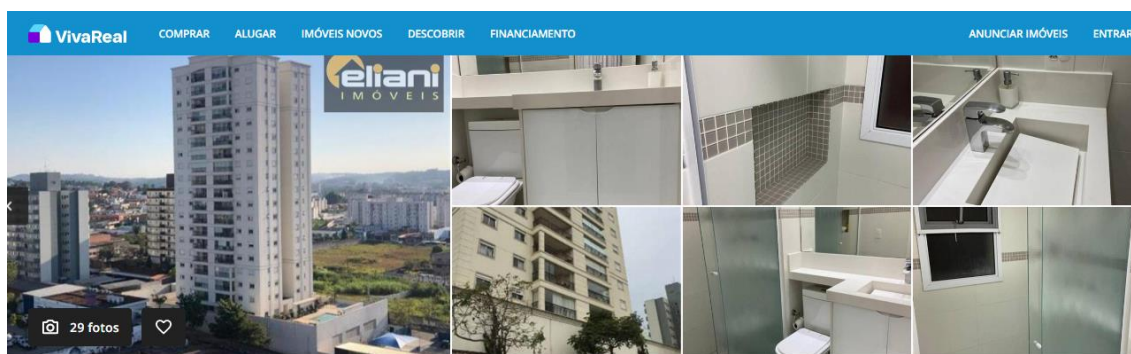


A handwritten signature in blue ink, appearing to be "L. Henrique Sant Anna Filho".



A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Suzano / Jardim Santa Helena

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 100 m² por R\$ 690.000 COD. 4435

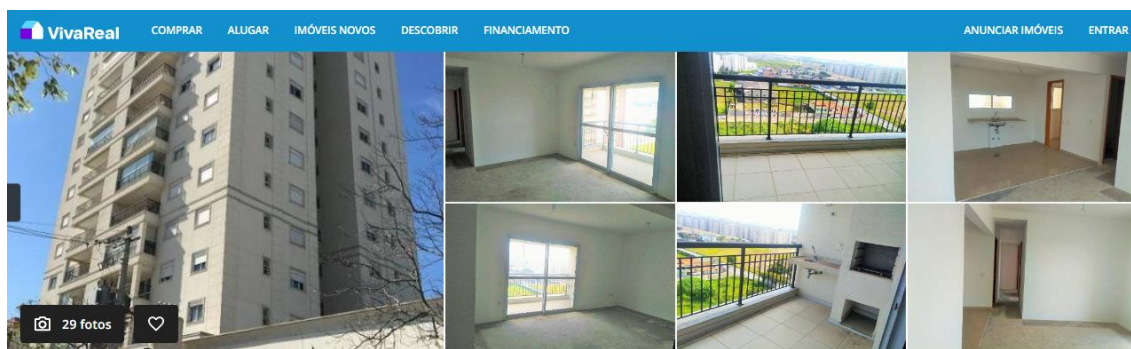
Jardim Santa Helena, Suzano - SP [VER NO MAPA](#)

100m² 3 quartos 1 banheiro 1 suíte 2 vagas

COMPRA
R\$ 690.000

Condomínio **SOLICITAR**
IPTU R\$ 306

ANUNCIANTE



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Suzano / Jardim Santa Helena / Rua Nove de Julho

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 100 m² por R\$ 695.000 COD. AP0914

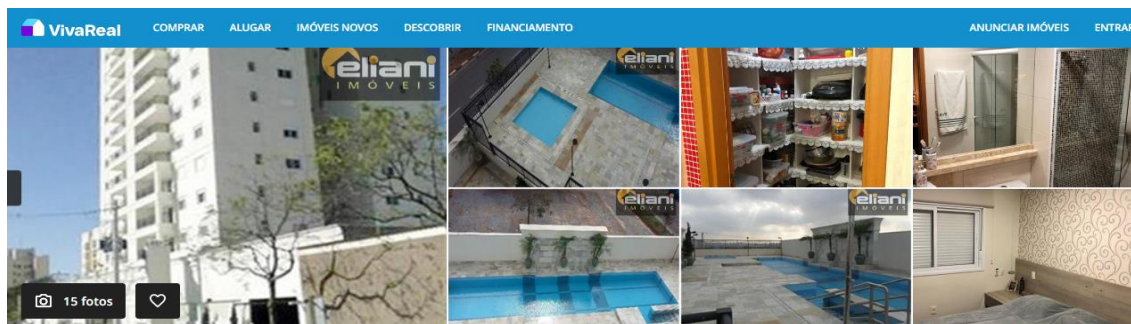
Condomínio Edifício Lamara Lifetime Home • Rua Nove de Julho, 1277 - Jardim Santa Helena, Suzano - SP [VER NO MAPA](#)

100m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

COMPRA
R\$ 695.000

Condomínio **R\$ 1.000**
IPTU R\$ 350

ANUNCIANTE



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Suzano / Jardim Santa Helena

Apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 100 m² por R\$ 700.000 COD. 3975

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

100m² 2 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

COMPRA
R\$ 700.000

Condomínio **R\$ 800**
IPTU **SOLICITAR**

ANUNCIANTE



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: **8B91CFEF90**

Data/hora de emissão: **3 de março de 2023 às 8h28m45s**

Válida até: **8h28m45s de 2 de abril 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: Rua Nove de Julho, número 1277, unidade nº 64.

Distrito: Jardim Santa Helena.

Cidade: Suzano.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 100m².

Observações gerais:

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA constituída pelo APARTAMENTO nº 64, situado no 6º Pavimento do Condomínio denominado EDIFÍCIO LAMARA LIFETIME HOME, situado na Rua Nove de Julho, 1.277, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Área privativa de 100,08m², área real comum de divisão não proporcional de 20,70m², área real comum de divisão proporcional de 66,16m², área total de 186,94m² e fração ideal no solo de 0,013889. Dito apartamento tem o direito a guarda de 02 veículos em 02 vagas de garagem simples ou 01 vaga dupla.

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$670.000,00 (SEISCENTOS E SETENTA MIL REAIS).

João Antunes
13 DE MARÇO 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: **51F1282D83**

Data/hora de emissão: **3 de março de 2023 às 8h28m20s**

Válida até: **8h28m20s de 2 de abril 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.