

## AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 52.659 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, sendo um apartamento nº 836, localizado no 8º andar, integrante do "Edifício Doutor Armando Arruda Pereira", situado na Rua Japurá, nº 55 - Bairro Bela Vista - São Paulo/ SP - CEP 01319-030.

### Área:

Área privativa = 81,14m<sup>2</sup>

Área comum = 35,40m<sup>2</sup>

Área total = 116,54m<sup>2</sup>

### Imóvel:

Imóvel com área privativa de 81,14m<sup>2</sup> e caracteriza-se como duplex.

### 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\$410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais).

São Paulo, 16 de Novembro de 2023.

Atenciosamente,



André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

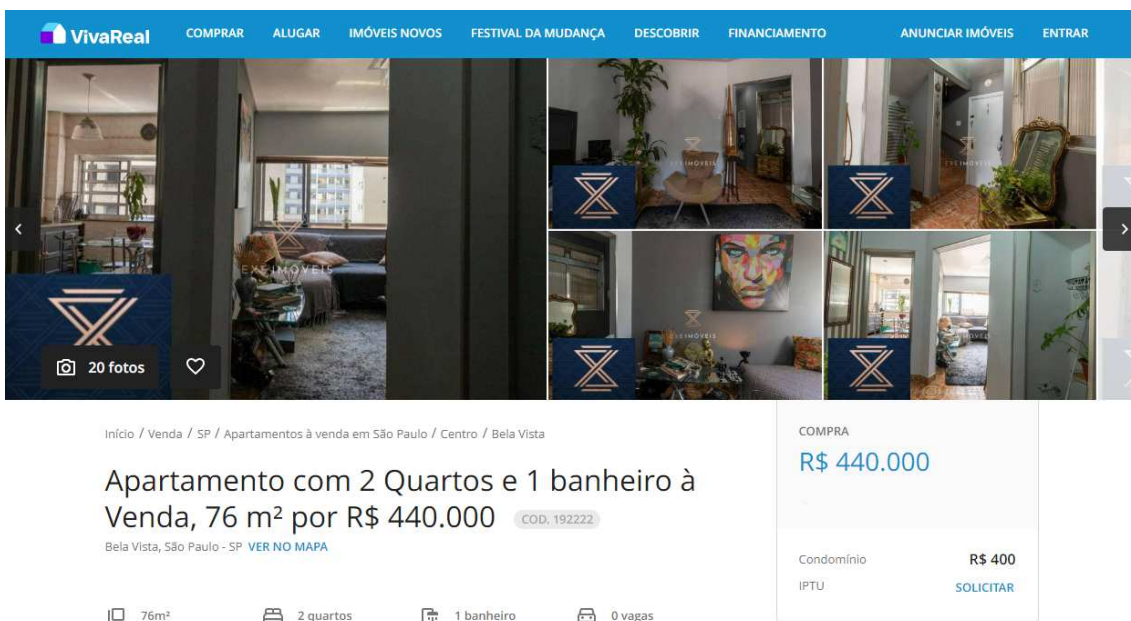
Celular: (12) 99766-7207.

**(Anexo) - Fotos da entrada do Condomínio Doutor Armando Arruda Pereira.**



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. J. Santos'.

(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 São Paulo / Centro / Bela Vista

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 76 m<sup>2</sup> por R\$ 440.000** COD. 192222

Bela Vista, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

76m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 0 vagas

COMPRA  
**R\$ 440.000**

Condomínio **R\$ 400**  
IPTU **SOLICITAR**



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

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Bela Vista / Rua Japurá

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 75 m<sup>2</sup> por R\$ 480.000** COD. IN38141

Rua Japurá - Bela Vista, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

75m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA  
**R\$ 480.000**

Condomínio **R\$ 535**  
IPTU **SOLICITAR**





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](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## IMÓVEL:

Tipo: Unidade autônoma nº 836.

Endereço: Av. Japurá, 55 e 109.

Distrito: Bela Vista.

Cidade: São Paulo.

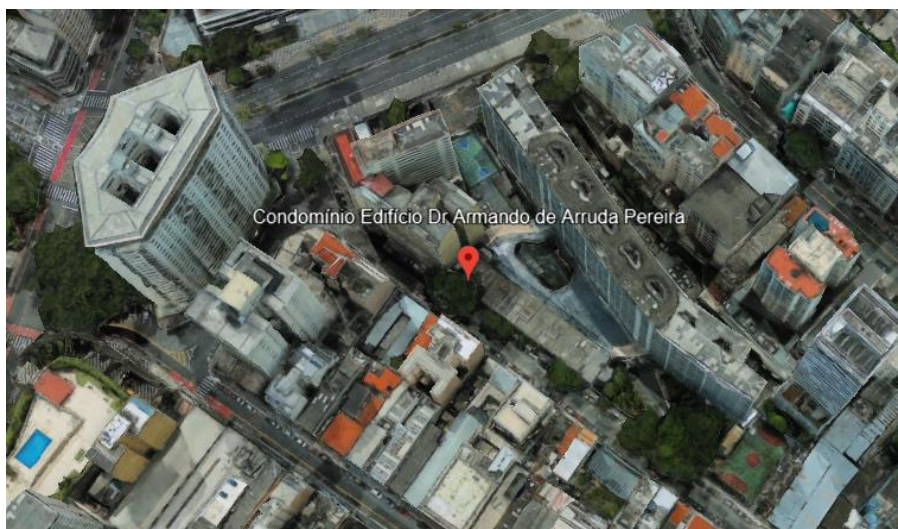
Estado: São Paulo.

Área privativa: 81m<sup>2</sup>.

Observações gerais:

**IMÓVEL:-** APATAMENTO Nº 836, tipo duplex, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO DOUTOR ARMANDO ARRUDA PEREIRA, situado à rua Japurá, nºs. 55 e 109, no 17º subdistrito - Bela Vista, com a área total construída de 116,54m<sup>2</sup>., sendo, 81,14m<sup>2</sup>. de - - área útil e 35,40m<sup>2</sup>. de área comum, cabendo-lhe 20,44m<sup>2</sup>. de área ideal de terreno.-

## IMAGEM:



**METODOLOGIA UTILIZADA:**

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

**VALOR ADOTADO:**

R\$390.000,00 (TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS).

*João Antunes*

17 DE NOVEMBRO 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**

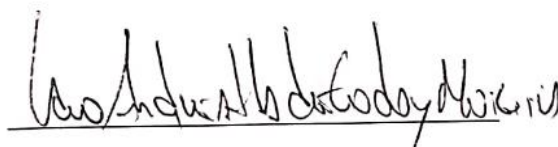
Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** Apartamento nº 836 do “EDIFÍCIO DOUTOR ARMANDO ARRUDA PEREIRA” localizado em São Paulo, no bairro Bela Vista, no município de São Paulo, com área útil de 81,14m².
- 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\$434.581,30 (quatrocentos e trinta e quatro mil e quinhentos e oitenta e um reais e trinta centavos)
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f  
Contato: [caiogodz@hotmail.com](mailto:caiogodz@hotmail.com) / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 18 de Novembro de 2023



Caio Godoy Moreira



ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-2-quartos-com-ar-condicionado-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-130m2-id-2662119957/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-2-quartos-com-ar-condicionado-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-130m2-id-2662119957/</a>	R\$ 850.000,00	0,9	R\$ 765.000,00	130	R\$ 5.884,62
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-cozinha-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-110m2-id-2648135590/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-cozinha-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-110m2-id-2648135590/</a>	R\$ 590.000,00	0,9	R\$ 531.000,00	110	R\$ 4.827,27
			média de venda do m²		R\$ 5.355,94

Área Privativa 81,14 m² x 5.355,94R\$/m² = R\$434.581,30

**Valor de avaliação: R\$434.581,30**



**Bela Vista, São Paulo**  
Rua Herculano de Freitas

Imóvel amplo à venda com 2 quartos, sendo 1 suite, e 2 banheiros no total. Apto duplex sendo sala ampla, cozinha, lavabo e varanda com teto retrátil e...

🏠 130 m² 🚗 2 🚗 2 🚗 1

**R\$ 850.000**  
Cond. R\$ 1.100 | IPTU R\$ 80

Telefone [Mensagem](#)



**Bela Vista, São Paulo**  
Avenida Nove de Julho

Esta é uma linda cobertura duplex em uma das regiões mais agitadas da cidade. A alguns metros do Shopping Frei, o imóvel surpreende pela disposição de seu...

🏠 110 m² 🚗 3 🚗 2

**R\$ 590.000**  
Cond. R\$ 900 | IPTU R\$ 0

Telefone [Mensagem](#)



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](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.