

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 4.529 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo- Estado de São Paulo, sendo um prédio localizado na Rua Armando Backx, 89- Bairro Conjunto Residencial das Violetas, São Bernardo do Campos/SP- CEP 09811-410.

Área:

Área de terreno = 208,60m²

Área Proporcional = 0,00m²

Área de Construção= 463,43m²

Imóvel:

No pavimento térreo na rua Armando Backx existem duas pequenas vagas descobertas, já no 1º pavimento estacionamento fechado com duas vagas cobertas.

Pavimentos 1,2 e 3 na parte interna possui laje corporativa, banheiros (masculino e feminino e outro com acessibilidade). Na prumada dos fundos do prédio fica a escadaria de acesso, elevador e depósito.

Pavimento 4º possui laje, banheiro com vestiário e lavatório, escadaria de acesso, elevador e sala técnica do elevador.

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\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais).

São Paulo, 17 de Março de 2023.

Atenciosamente,



André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207



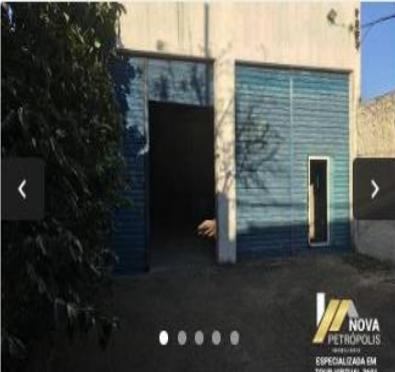
(Anexo) - Fotos do Condomínio





A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JACQUELINE DE OLIVEIRA LIMA".

(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.



Ferrazópolis, São Bernardo do Campo - SP
Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 380m²
 380 m² -- Quarto 4 Banheiros 2 Vagas
 Cozinha Escritório
R\$ 1.200.000
 TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Avenida Fernando Ferrari - Ferrazópolis, São Bernardo do Campo - SP
Prédio/Edifício inteiro à Venda, 450m²
 450 m² -- Quarto -- Banheiro 4 Vagas
 Cozinha
R\$ 1.800.000
 TELEFONE ENVIAR 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: **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.

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** A Casa/Prédio, sob nº 89 situada na Rua Armando Backx, no bairro Residencial das Violetas, no município de São Bernardo do Campos, com área útil de 463,43m².
- 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\$ 1.451.159,08 (um milhão e quatrocentos e cinquenta e um mil e cento e cinquenta e nove reais e oito centavos).
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 15 de Março de 2023



Caio Godoy Moreira

ANEXOS

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-demarchi-sao-bernardo-do-campo-sp-463m2-id-2567896920/	R\$ 2.600.000,00	0,9	R\$ 2.340.000,00	463	R\$ 5.054,00
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-demarchi-sao-bernardo-do-campo-sp-463m2-id-2601181654/	R\$ 2.350.000,00	0,9	R\$ 2.115.000,00	463	R\$ 4.568,03
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-demarchi-sao-bernardo-do-campo-sp-463m2-id-2601181654//	R\$ 690.000,00	0,9	R\$ 621.000,00	427	R\$ 1.454,33
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-churrasqueira-nova-petropolis-sao-bernardo-do-campo-sp-559m2-id-2567048788	R\$ 900.000,00	0,9	R\$ 810.000,00	559	R\$ 1.449,02
			média de venda do m²		R\$ 3.131,34

Área Privativa 463,43m² x 3.131,34 R\$/m² = R\$ 1.451.159,08

Valor de avaliação: R\$ 1.451.159,08

Prédios Inteiros à Venda / SP / Prédios Inteiros à venda em São B... / Demarchi / Rua Armando Backx

Prédio Inteiro à venda, 463m² - Demarchi

prédio/edifício inteiro para comprar em
Rua Armando Backx - Demarchi, São Bernardo do Campo - SP

R\$ 2.600.000
condomínio não informado • IPTU R\$ 517

Envie uma mensagem

Nome

Telefone



Prédios Inteiros à Venda / SP / Prédios Inteiros à venda em São B... / Demarchi

Prédio Inteiro à venda, 463m² - Demarchi

prédio/edifício inteiro para comprar em Demarchi, São Bernardo do Campo - SP

R\$ 2.350.000

condomínio não informado • IPTU não informado

Envie uma mensagem



Casas à Venda / SP / Casas à venda em São Bernardo d... / Taboão

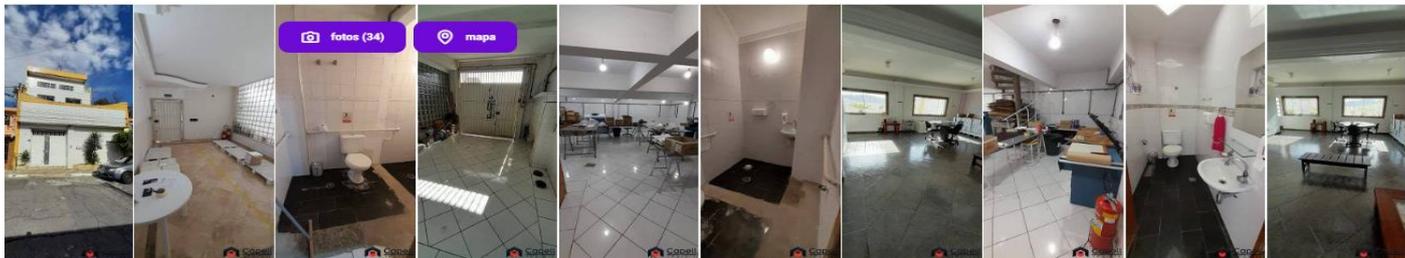
Casa com 2 Quartos à venda, 427m² - Taboão

casa para comprar em Taboão, São Bernardo do Campo - SP

R\$ 690.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 130

Envie uma mensagem



Prédios Inteiros à Venda / SP / Prédios Inteiros à venda em São B... / Nova Petrópolis

Prédio Inteiro para venda ou aluguel, 559m² - Nova Petrópolis

prédio/edifício inteiro para alugar e comprar em Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP

Venda R\$ 900.000 • Aluguel R\$ 8.000/mês

condomínio não informado • IPTU não informado

Envie uma 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.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Edifício.

Endereço: Rua Armando Backx, número 89.

Distrito: Conjunto Residencial das Violetas.

Cidade: São Bernardo do Campos.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 463m².

Observações gerais:

IMÓVEL :- Casa sob nº 89, e seu respectivo terreno, localizado à Rua Armando Backx, no "CONJUNTO RESIDENCIAL DAS VIOLETAS", medindo:- 2,30ms. em reta, de frente para a referida Rua, 14,13-metros em curva, na confluência das Ruas Armando Backx e -- "A", por 20,00ms. no lado em que confronta com a casa nº 79 da Rua Armando Backx, por 11,00ms. no lado em que confronta com a Rua "A", tendo nos fundos, onde confronta com a casa nº 25 da Rua "A", a largura de 11,30ms., encerrando a superfície de 208,60m²., pertencendo, portanto, a essa casa - -- 140,00m². de terreno como de utilidade exclusiva.

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$1.350.000,00 (UM MILHÃO E TREZENTOS E CINQUENTA 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.