

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 24.301 do Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP, sendo uma residência localizada na Rua Francisco Carrion, nº 120 - Jardim Flórida - Nova Odessa/ SP - CEP 13387-066.

Área:

Área total = 300,00m².

Imóvel:

O imóvel possui área total de 300,00m², contudo referente a metragem predial não foi possível obter as dimensões. De acordo com a escritura pública de compra e venda é possível vislumbrar que há uma casa com frente a Rua mencionada acima e uma edícula aos fundos.

sob nº 02 e 08, na matrícula 13.325, do Cartório dos Registros Públicos de Americana-SP, de uma parte ideal correspondente a 4/5 que possuem em comum com a ora compradora, em um prédio residencial situado com frente para a Rua Francisco Carrion, sob nº 120, e ainda uma edícula nos fundos, na Vila Azenha, na cidade de Nova Odessa, comarca de Americana-SP, e seu respectivo terreno medindo 10,00 metros de frente para a referida rua Francisco Carrion; 10,00 metros nos fundos, confrontando com Dr. Atayde Gomes ou sucessores; 30,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando por um lado com o prédio nº 110, da Rua Francisco Carrion, e por outro lado com o prédio nº 130, da referida rua Francisco Carrion, com a área total de 300,00 metros quadrados,

Valor:

De acordo com residências similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor de avaliação do imóvel é de R\$510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).

São Paulo, 06 de Novembro de 2023.

Atenciosamente,



André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

(Anexo) - Fotos do imóvel.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, located in the lower right area of the page.

(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.



Início / Venda / SP / Casas à venda em Nova Odessa / Vila Azenha

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda,
283 m² por R\$ 570.000

COD. CA01703

Vila Azenha, Nova Odessa - SP [VER NO MAPA](#)

- 283m²
- 3 quartos
- 1 banheiro
1 suíte
- Não informado
[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 570.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)



Início / Venda / SP / Casas à venda em Nova Odessa / Vila Azenha / Rua Antonio Oliveira

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda,
250 m² por R\$ 600.000

COD. 178 Ca

Rua Antonio Oliveira, 383 - Vila Azenha, Nova Odessa - SP [VER NO MAPA](#)

- 250m²
- 3 quartos
- 3 banheiros
1 suíte
- 2 vagas

COMPRA

R\$ 600.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)



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 - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Unidade residencial.

Endereço: R. Francisco Carrion, 120.

Distrito: Vl. Azenha.

Cidade: Nova Odessa.

Estado: São Paulo.

Área total: 300m².

Observações gerais:

matrícula		ficha		CNS: 14.586-2
24.301		01		
Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP				
IMÓVEL: UM PRÉDIO RESIDENCIAL , com frente para a Rua Francisco Carrion, sob n° 120 (cento e vinte), e ainda uma edícula nos fundos, situado no loteamento denominado "VILA AZENHA", neste Município e Circunscrição Imobiliária de Nova Odessa/SP, e seu respectivo terreno medindo 10,00 metros de frente para a referida Rua Francisco Carrion; 10,00 metros nos fundos, confrontando com Dr. Atayde Gomes ou sucessores; 30,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando por um lado com o prédio n° 110, da Rua Francisco Carrion; e por outro lado com o prédio n° 130 da Rua Francisco Carrion, com a área de 300,00 metros quadrados.				

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$ 450.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

João Antunes

08 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 - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** Casa sob o nº 120, localizado em São Paulo, no bairro Vila Azenha, no município de Nova Odessa, com área total de 300m².
- 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\$494.716,98 (quatrocentos e noventa e quatro mil e setecentos e dezesseis reais e noventa e oito centavos)
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 07 de Novembro de 2023



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-residencial-santa-luiza-i-nova-odessa-sp-265m2-id-2638662061/	R\$ 500.000,00	0,9	R\$ 450.000,00	265	R\$ 1.698,11
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-residencial-santa-luiza-i-nova-odessa-sp-180m2-id-2568156219/	R\$ 320.000,00	0,9	R\$ 288.000,00	180	R\$ 1.600,00
			média de venda do m²		R\$ 1.649,06

Área Total 300 m² x 1.649,06R\$/m² = R\$494.716,98

Valor de avaliação: R\$494.716,98



Residencial Santa Luiza I, Nova Odessa

Casa com ótima localização -

265 m² 2 3 4

R\$ 500.000

Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 114

Telefone Mensagem



Residencial Santa Luiza I, Nova Odessa

Ótima casa com garagem para dois 2 carros,com sala ,cozinha ,2 dormitórios, banheiro uma ótima área de lazer coberta com churrasqueira, -

180 m² 2 1 2

R\$ 320.000

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: **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 - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.