

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 22.563 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos do estado de São Paulo, sendo um terreno situado na Avenida Jurema, localizado no Lote 4 e Quadra 7 do Parque Jurema, com área de 290,00m², na cidade de Guarulhos/SP

Área:

Área total = 290m²

Imóvel:

Terreno coberto localizado na Avenida Jurema número 469 - Parque Jurema, cidade de Guarulhos/SP

Valor:

De acordo com os imóveis similares e com base nos elementos comparativos de mercado o valor de mercado é de R\$ 648.000,00 (seiscentos e quarenta e oito mil reais)

São Paulo, 01 de março de 2023

Atenciosamente,




André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207

(Anexo) - Fotos



Lojas, Salões e Pontos Comerciais... / SP / Lojas, Salões e Pontos Comerciais... / Parque Jurema

Loja / Salão / Ponto Comercial à venda, 250m² - Parque Jurema

ponto comercial/loja/box para comprar em
Parque Jurema, Guarulhos - SP

R\$ 619.000
condomínio não informado • IPTU R\$ 150

250 m² 2 banheiros

Imobiliária Monte Sião
Creci: 33150-J-SP
[Contato](#)



Minha seleção  [Ver detalhes](#)

SALÃO - GUARULHOS JARDIM PINHAL

Lindo Salão comercial com duas frentes, em avenida de intenso movime...

VENDA R\$ 750.000,00
REF.:AI34059

 200m² A. Útil  1 Vagas



R\$ 575.000 

IPTU R\$ 80

Imóvel Comercial na Vila Rosália Ampla sala para recepções dos clientes 02... [mais](#)

Avenida São Luiz, Vila Rosalia

 110 m²  1

[Telefone](#) [Mensagem](#)





PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

fls. 148

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanches de Almeida - Oficial

file o hash: 32594c0c-2028-4613-8b42-36d8b830ae72

54954

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matricula

ficha

22.563

1

Guarulhos, 07 de janeiro de 19 80

IMÓVEL:- Um terreno, situado á Avenida Jurema, e Rua Jaúna consistente no lote 4, da quadra 7, Parque Jurema, períme -- tro urbano, medindo 10,00ms de frente para a Avenida Jurema, de quem da referida Avenida olha o terreno, mede de ambos os lados, 29,00ms, confrontando pelo lado direito, com o ter -- reno nº 5, pelo lado esquerdo, com o terreno nº 3 e nos fun -- dos, mede 10,00ms e faz divisa com a Rua Jaúna, perfazendo a área total de 290,00ms2.- (IC.094.65.20.0560.00.000.0).-

adadores.onr.org.br

de São Paulo, protocolado em 19/12/2022 às 10:01, sob o número WGRU22707032409
304550 0005001-41.2021.8.26.0224 e código A81FFB0.



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: **E3DC5719FB**

Data/hora de emissão: **8 de fevereiro de 2023 às 16h39m20s**

Válida até: **16h39m20s de 10 de março 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: Terreno Comercial

Endereço: Av. Jurema - 469

Distrito: Bairro Parque Jurema

Cidade: Guarulhos

Estado: SP

Área privativa 290m²

Observações gerais: O imóvel é um galpão fechado e protegido por grades

METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$ 650.000,00 (SEISCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

João Antunes

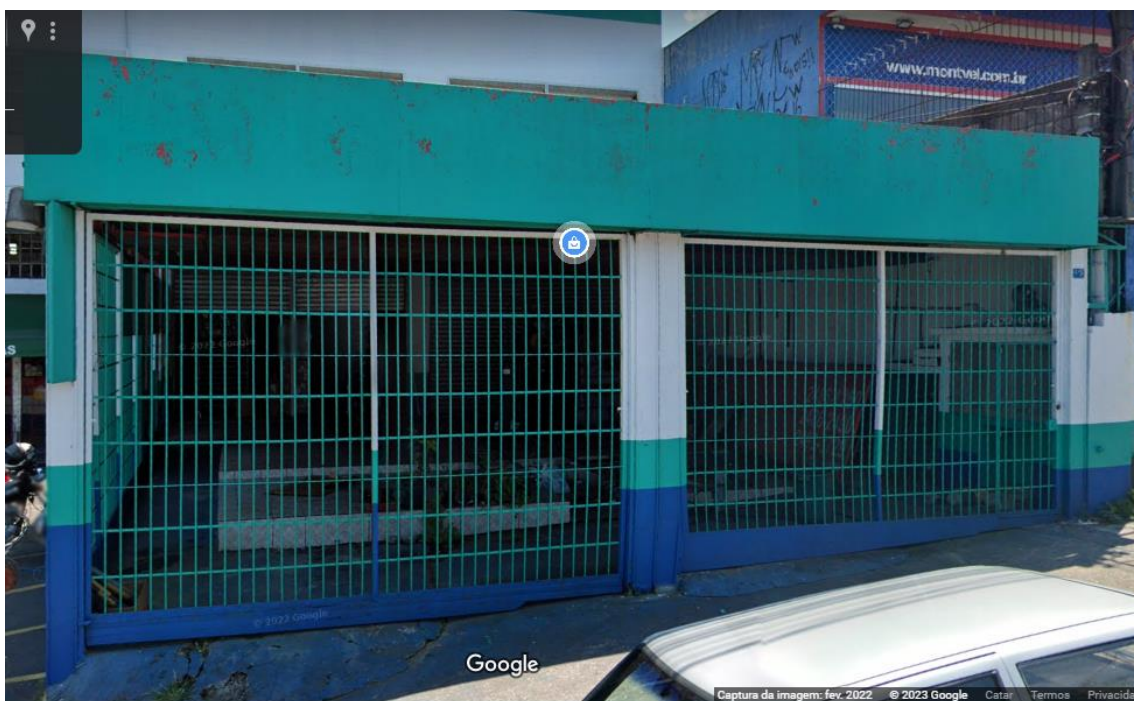
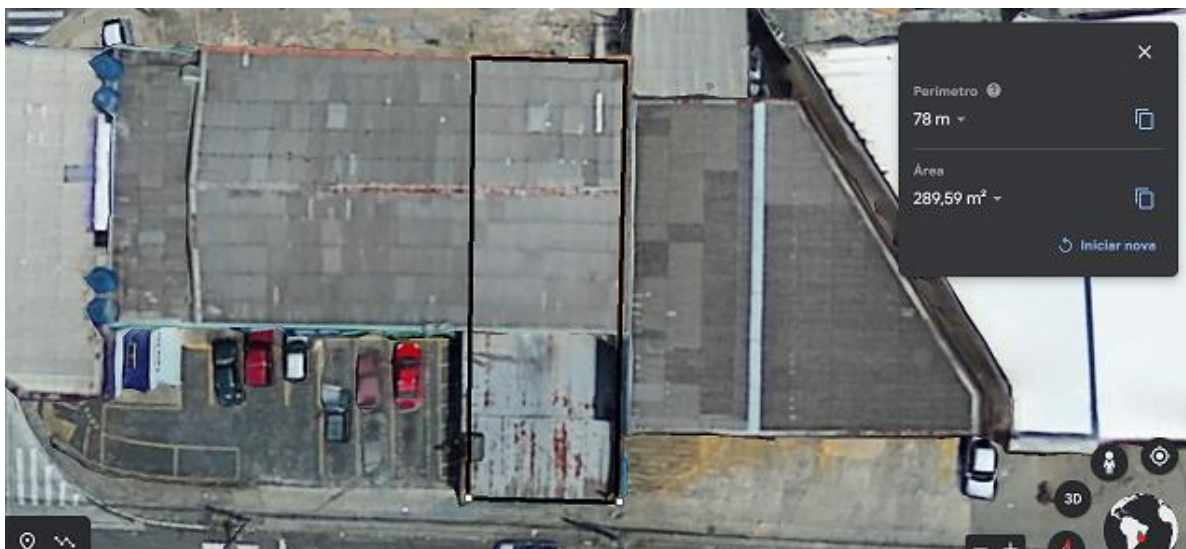
28 de FEVEREIRO DE 2023

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

juca@diagonalimoveis.com.br

Tel.: (11) 3782-6060





PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO N° 892933/2023

Certidão emitida em Guarulhos, 24 de Fevereiro de 2023 às 15:03:02.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de RICIERI REBECHI, tendo como compromissário GENTIL BONFIM DOS SANTOS, referente a um terreno localizado na AVENIDA JUREMA, lote(s) 4, quadra 7 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento PARQUE JUREMA sob o nº 469 antigo 469, com área de 290,00 m2 (duzentos e noventa metros quadrados) , e fração ideal de 0,00 % e a um prédio do tipo de edificação Galpao Fecha , e utilizado para fins Comercial , com área construída de 273,00 m2 (duzentos e setenta e tres metros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **094.65.20.0500.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2005 (DOIS MIL E CINCO) , de R\$ 34.674,69 (TRINTA E QUATRO MIL E SEISCENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E SESENTA E NOVE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2005 (DOIS MIL E CINCO), de R\$ 91.786,84 (NOVENTA E UM MIL E SETECENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E OITENTA E QUATRO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 126.461,53 (CENTO E VINTE E SEIS MIL E QUATROCENTOS E SESENTA E UM REAIS E CINQUENTA E TRES CENTAVOS).



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: **4AA82B0B03**

Data/hora de emissão: **8 de fevereiro de 2023 às 16h38m53s**

Válida até: **16h38m53s de 10 de março 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:** Um imóvel sendo terreno comercial, em modelo de galpão com área de 290m², localizado na Avenida Jurema 469 - Parque Jurema, Guarulhos.
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização com fator de negociação de 0,90.
- Interessado:** A quem se interessar do mercado imobiliário
- Valor de mercado:** R\$ 693.977,84 (seiscentos e noventa e três mil novecentos e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos)
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 01 de Março de 2023



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-barbosa-bairros-guarulhos-278m2-venda-RS485000-id-2562263162/	R\$ 485.000,00	0,9	R\$ 436.500,00	287	R\$ 1.520,91
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-parque-jurema-bairros-guarulhos-250m2-venda-RS619000-id-2567623546/	R\$ 619.000,00	0,9	R\$ 557.100,00	250	R\$ 2.228,40
https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-valeria-bairros-guarulhos-com-garagem-300m2-venda-RS1900000-id-2582597960/	R\$ 950.000,00	0,9	R\$ 855.000,00	280	R\$ 3.053,57
https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-parque-jurema-bairros-guarulhos-com-garagem-650m2-venda-RS2000000-id-2548340444/	R\$ 2.000.000,00	0,9	R\$ 1.800.000,00	650	R\$ 2.769,23
			média de venda do m²		R\$ 2.393,03

Área Privativa 290m² x R\$ R\$ 2.393,03 m² = R\$ 693.977,84

Valor de avaliação: R\$ 693.977,84



Rua Tapajós, 266 - Jardim Barbosa, Guarulhos - SP

Ponto comercial/Loja/Box à Venda, 278m²

278 m² -- Quarto 3 Banheiros -- Vaga

Ar-condicionado Cozinha Escritório

R\$ 485.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Parque Jurema, Guarulhos - SP

Ponto comercial/Loja/Box à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto 2 Banheiros -- Vaga

Cozinha

R\$ 619.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Rua do Patriarca, 501 - Jardim Paulista, Guarulhos - SP

Ponto comercial/Loja/Box para Venda/Aluguel 280m²

280 m² -- Quarto 2 Banheiros 20 Vagas

Cozinha Interfone

R\$ 950.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Parque Jurema, Guarulhos - SP

Imóvel comercial para Venda/Aluguel 650m²

650 m² -- Quarto 4 Banheiros 3 Vagas

Interfone Lavanderia

R\$ 2.000.000

TELEFONE

ENVIAR 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: **05A0B20EA2**

Data/hora de emissão: **8 de fevereiro de 2023 às 16h38m25s**

Válida até: **16h38m25s de 10 de março 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.