

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 59.154 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, sendo um terreno urbano com duas casas localizado na Rua Oscar Barbosa, Lote 21, Quadra 11, Bairro Loteamento Parque Continental - Guarulhos/SP - CEP 07070-109.

Área:

Área Territorial = 250,00m² com construção não averbada.

Imóvel:

Terreno urbano com construção de duas casas não averbadas, possuindo cada uma 03 dormitórios sendo 01 suíte, 02 banheiros, 01 sala, 01 cozinha, lavanderia e garagem .

Valor:

De acordo com terrenos similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor de avaliação do imóvel (terreno + 2 casas) é de R\$ 510.000,00 (Quinhentos e dez 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 das Casas.



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



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Wendel Vieira da Silva'.

(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.

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

Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Parque Continental / Rua Trinta e Sete

Casa com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 250 m² por R\$ 499.990 COD. CA0194

Rua Trinta e Sete, 271 - Parque Continental, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

250m² 4 quartos 4 banheiros 1 suite 3 vagas

COMPRA **R\$ 499.990** [Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio Não informado IPTU Não informado [SOLICITAR VALORES](#)

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

Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Jardim do Papai / Rua Hélio

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 300 m² por R\$ 470.000 COD. RE0659765

Rua Hélio - Jardim do Papai, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

300m² 2 quartos 1 banheiro 1 suite 1 vaga

COMPRA **R\$ 470.000** [Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio Não informado IPTU Não informado [SOLICITAR VALORES](#)

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

Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Parque Continental II / Rua Pedro Marcos Barbosa

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 280 m² por R\$ 510.000 COD. CA1253

Rua Pedro Marcos Barbosa, 181 - Parque Continental II, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

280m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 3 vagas

COMPRA **R\$ 510.000** [Preço abaixo do mercado](#)

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: **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: Residencial.

Endereço: Rua Oscar Barbosa, Lote 21 da quadra 11.

Distrito: Parque Continental I.

Cidade: Guarulhos.

Estado: São Paulo.

Área do Terreno: 250m² com 2 sobrados geminado irregular.

Observações gerais:

Ficam entre si justo e acertado o presente contrato de locação de imóvel residencial urbano com as seguintes características: residência, com 03 dormitórios sendo 01 suíte, 02 banheiros, 01 sala, 01 cozinha, lavanderia e garagem, tudo conforme **LAUDO DE VISTORIA** que integra o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições seguintes:

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$ 520.000,00 (QUINHENTOS E VINTE MIL REAIS).

João Antunes

01 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.

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** Duas casas cada uma com três dormitórios, dois banheiros, uma sala, uma cozinha, lavanderia e garagem localizadas no loteamento denominado Parque Continental, 21-A e B no município de Guarulhos, com área total de 250m².
- 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\$ 546.189,34 (Quinhentos e quarenta e seis mil e cento e oitenta e nove reais e trinta e quatro centavos).
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 02 de Março de 2023.



Caio Godoy Moreira

ANEXOS

| LINK | VALOR ANÚNCIO | COEF | VALOR REAL | m2 | R\$/m2 |
|---|----------------|------|-----------------------------|-----|---------------------|
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-parque-continental-guarulhos-sp-342m2-id-2612266582/ | R\$ 600.000,00 | 0,9 | R\$ 540.000,00 | 342 | R\$ 1.578,95 |
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-jardim-do-papai-guarulhos-sp-231m2-id-2561 | R\$ 638.000,00 | 0,9 | R\$ 574.200,00 | 231 | R\$ 2.485,71 |
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-parque-continental-i-guarulhos-sp-231m2-id-2582313819/ | R\$ 639.000,00 | 0,9 | R\$ 575.100,00 | 231 | R\$ 2.489,61 |
| | | | média de venda do m² | | R\$ 2.184,76 |

Terreno com 250m² x R\$ 2.184,76/m² = R\$ 546.189,34

Valor de avaliação: R\$ 546.189,34



R\$ 600.000 ♥

IPTU R\$ 3.800

Sobrado 342m² de área construída, 3 dormitórios sendo 1 suite com... mais

Parque Continental, Guarulhos

🏠 342 m² 🚗 3 🚗 2 📶 5

Telefone Mensagem



R\$ 638.000 ♥

IPTU R\$ 102

Sobrado no Continental | Lindo sobrado com 4 Dormitórios sendo 2 suites co... mais

Rua Oscar Barbosa, Jardim do Papai

🏠 231 m² 🚗 4 🚗 2 📶 4

Telefone Mensagem



R\$ 639.000 ♥

IPTU R\$ 166

Casa à Venda - Parque Continental I, 4 Quartos, 231 m2. Sobre o imóvel: *... mais

Rua Oscar Barbosa, Parque Continental I

🏠 231 m² 🚗 4 🚗 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.