

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 56.323 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema- SP, sendo um apartamento de nº 121, localizado no 12º pavimento do "Condomínio Praça Diadema II", situado na Rua Yayá, nº 235 - Bairro Canhema - Diadema/ SP - CEP 09941-445.

Área:

Área privativa = 43,710m².

Área comum = 35,075m².

Área total = 78,785m².

Fração ideal do terreno = 0,001539%.

Imóvel:

Imóvel com área útil de 43,710m² e possui o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta.

Valor:

De acordo com apartamentos similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor de avaliação do imóvel é de R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais).

São Paulo, 22 de Novembro de 2023.

Atenciosamente,

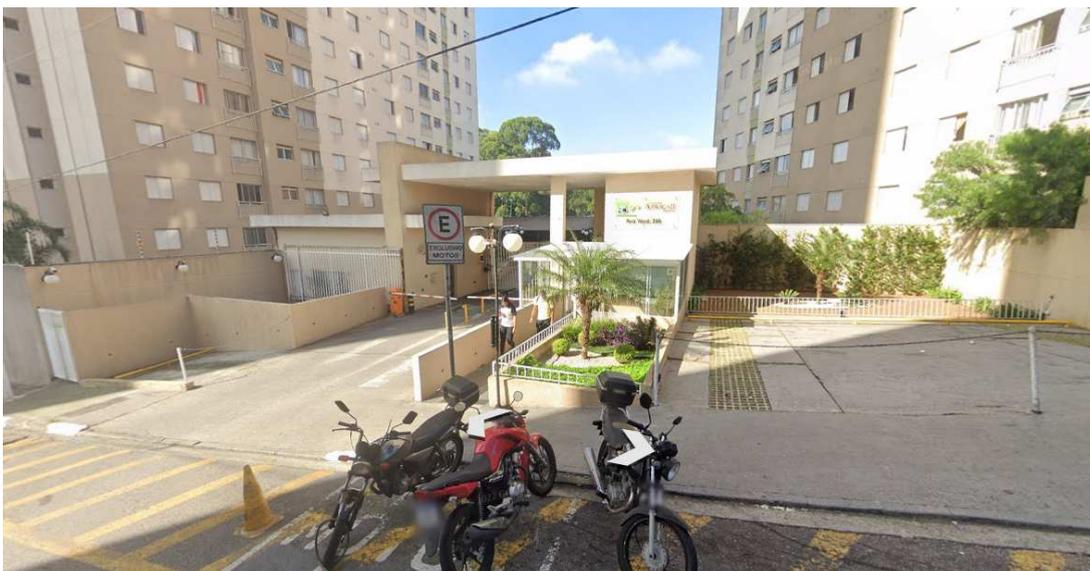


André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

(Anexo) - Fotos do Condomínio Praça Diadema II.



(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.

[VivaReal](#) [COMPRAR](#) [ALUGAR](#) [IMÓVEIS NOVOS](#) [FESTIVAL DA MUDANÇA](#) [DESCOBRIR](#) [FINANCIAMENTO](#) [ANUNCIAR IMÓVEIS](#) [ENTRAR](#)

[17 fotos](#)

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Diadema / Canhema / Rua Yayá

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 210.000 COD. 124748

Rua Yayá - Canhema, Diadema - SP [VER NO MAPA](#)

Associado ABMI

COMPRA	R\$ 210.000
Condomínio	R\$ 340
IPTU	R\$ 900

[VivaReal](#) [COMPRAR](#) [ALUGAR](#) [IMÓVEIS NOVOS](#) [FESTIVAL DA MUDANÇA](#) [DESCOBRIR](#) [FINANCIAMENTO](#) [ANUNCIAR IMÓVEIS](#) [ENTRAR](#)

[19 fotos](#)

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Diadema / Canhema

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 215.000 COD. AP0008_MIMG

Canhema, Diadema - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 215.000
Condomínio	R\$ 420

[VivaReal](#) [COMPRAR](#) [ALUGAR](#) [IMÓVEIS NOVOS](#) [FESTIVAL DA MUDANÇA](#) [DESCOBRIR](#) [FINANCIAMENTO](#) [ANUNCIAR IMÓVEIS](#) [ENTRAR](#)

[14 fotos](#)

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Diadema / Canhema

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 42 m² por R\$ 230.000 COD. AP00730

Canhema, Diadema - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 230.000
Condomínio	R\$ 480



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 autônoma nº 121.

Endereço: R. Yayá, 235.

Distrito: Canhema.

Cidade: São Paulo.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 43m².

Observações gerais:

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 121 (cento e vinte e um), localizado no 12º pavimento, da Torre A - Ala Orquídea, integrante do "CONDOMÍNIO PRAÇA DIADEMA II", na Rua Yayá nº 235, neste distrito, município e comarca, com a área privativa coberta edificada de 43,710m², a área comum de 35,075m² (14,390m² coberta edificada + 20,685m² descoberta), e a área total (construída + descoberta) de 78,785m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,001539 do terreno do condomínio e demais coisas de uso comum, e o direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem descoberta.

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS).

João Antunes

23 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:** Apartamento sob o nº 121 do “CONDOMÍNIO PRAÇA DIADEMA II”, localizado em São Paulo, no bairro Canhema, no município de Diadema, com área útil de 43,710m².
- 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\$208.026,79 (duzentos e oito mil e vinte e seis reais e setenta e nove centavos)
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 21 de Novembro de 2023



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-canhema-diadema-sp-44m2-id-2577656140/	R\$ 230.000,00	0,9	R\$ 207.000,00	44	R\$ 4.704,55
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-canhema-diadema-sp-43m2-id-2643450768/	R\$ 230.000,00	0,9	R\$ 207.000,00	43	R\$ 4.813,95
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-nogueira-diadema-sp-46m2-id-2646485928/	R\$ 230.000,00	0,9	R\$ 207.000,00	46	R\$ 4.500,00
			média de venda do m²		R\$ 4.759,25

Área privativa 43,710m² x 4.759,25R\$/m² = R\$208.026,79

Valor de avaliação: R\$208.026,79



Super Destaque

Canhema, Diadema
Rua Yayá

Apartamento com ótima localização, esquina com a linha de trem com acesso ao terminal diadema e metro Jabaquara e terminais de ônibus, ha 200...

44 m² 2 1

R\$ 230.000
Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 43

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



Canhema, Diadema
Rua Yayá

APARTAMENTO 43M EM DIADEMA ÓTIMO APARTAMENTO COM 02 QUARTOS SALA COZINHA BANHEIRO ÁREA DE SERVIÇO ANDAR BAIXO SEM...

43 m² 2 1

R\$ 230.000
Cond. R\$ 430 | IPTU R\$ 49

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



Canhema, Diadema
Rua Yayá

Apartamento à Venda - Vila Nogueira, 2 Quartos, 46 m2. Sobre o imóvel: Imóvel aconchegante à venda com 2 quartos e 1 banheiro no total. Este imóvel fica...

46 m² 2 1

R\$ 230.000
Cond. R\$ 290 | IPTU R\$ 47

[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.