



São Paulo, 04 De Outubro de 2021

**A QUEM POSSOA INTERESSAR  
NESTA**

Prezados Senhores :

*Atendendo a solicitação de V.Sa. informamos a sugestão para comercialização do imóvel situado, **RUA OUTEIRO DA CRUZ 457 - SANTANA***

*Características do Imóvel: Casa de área construída: **200 metros e área de terreno de 175,81 metros.***

*Referida matricula 73.229 do 3 Registro de Imóveis, IPTU-069.217.0097-6*

*Sugestão para venda:*  
Após analisarmos as condições do imóvel, bem como a sua localização, e levando em consideração as pesquisas na região, sugerimos o valor para venda de R\$ 900.000,00 (NOVECENTOS MIL REAIS)

Sem mais para o momento, colocamo-nos ao inteiro dispor para outros esclarecimentos.

Atenciosamente,

*[Handwritten Signature]*  
**RICARDO RECART**  
CRECI 68828



# GeoAnálise

Valor Imobiliário

04 October, 2021



## Imóveis Similares Vs. Seu Imóvel

R. Outeiro da Cruz, 457 - Jardim São Paulo, São Paulo - SP, 02041-040, Brazil, 457



## Lista Imóveis Similares:

ENDEREÇO	ÁREA	ÁREA TERRENO	VAGAS	ATUALIZADO	IDADE
R AGUAS SANTAS	135	110	2	2021-08-02	
R GASPAR SOARES	150	150	2	2021-05-26	
R IPEUVA	136	136	4	2021-06-21	
R CONCEICAO DA BARRA	164	168	1	2021-08-24	
R ANTONIO CLEMENTE	197	163	4	2021-09-17	
R JOAQUIM OSORIO DE AZEVEDO	168	168	2	2021-07-21	
R ANTONIO CLEMENTE	202	247	2	2021-09-10	
R JOAO PIZARRO GABIZO	150	168	4	2020-11-10	
R JOAO PIZARRO GABIZO	230	250	4	2020-04-01	

## Valor do Seu Imóvel:

# R\$ 906.904,00

Aplicado fator de oferta de 10%

Valor Mínimo e Máximo de acordo com o estado de conservação:

R\$ 816.214,00 – R\$ 997.594,00

## Mais Informações:

Seu Imóvel      Sobre a Avaliação      Locação

A escola mais próxima com o maior ENEM: **IMPERATRIZ LEOPOLDINA COLEGIO** a 699 metros de distância. ENEM: 636.

A estação de Metrô mais próxima é a: **AYRTON SENNA-JARDIM SAO PAULO** a 513 metros de distância.

O Parque mais próximo é o: **LIONS TUCURUVI** a 2974 metros e com uma área de 22994m2.

A feira: **JARDIM SAO PAULO\_533** está a 334 metros. Dia: **SEXTA-FEIRA** com 533 feirantes.

O Clube mais próximo é o: **ALFREDO IGNACIO TRINDADE** a 881 metros de distância.

A Ciclovia mais próxima é a: **CICLOFAIXA LUIZ DUMONT VILLARES** a 1071 m e com uma extensão de 1449 m.

Risco de **DESLIZAMENTO** próximo? **SEM RISCO A MENOS DE 100m**. De acordo com a Prefeitura de São Paulo.

A vizinhança do seu imóvel tem um renda **6% Menor** do que a média do Bairro.

A vizinhança do seu imóvel é composta de **47% de homens e 53% de mulheres**.



Desenvolvido por: iConatus Dados e Tecnologia (<http://www.iconatus.com.br>)

*Este documento segue rigor técnico de homogeneização dos dados, porém não é destinado para a comercialização, servindo como ferramenta de apoio à opinião de valor quanto à comercialização do imóvel junto ao proprietário. art 3 Lei 6530/78. Distâncias medidas com calculos geodésicos sem considerar a malha viária*

# M A Cordeiro imóveis

## TERMO DE AVALIAÇÃO

Atendendo a solicitação verbal do Dr. José Sassi procedemos a avaliação do imóvel situado a Rua Outeiro da Cruz, 457 no bairro do Jardim São Paulo - São Paulo-SP.

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Terreno de 176 m<sup>2</sup>, área construída de 175 m<sup>2</sup> e área ocupada pela construção de 95 m<sup>2</sup>.

Sobrado com 3 dormitórios, sendo 1 suíte com closet, 2 wcs, sala para 2 ambientes, lavabo, copa/cozinha, área de serviço, edícula, área gourmet, quintal e 3 vagas de garagem.

### AVALIAÇÃO:

ZN Imóvel

Avaliação referencial em 13/10/2021

**JARDIM SÃO PAULO (ZONA NORTE) - SÃO PAULO**

Sobrado

3 Vagas

Valor referência: **R\$ 4.699,24**

Valor máximo anunciado: R\$ 14.423,08 (52 m<sup>2</sup>) ↑

Valor mínimo anunciado: R\$ 3.037,98 (395 m<sup>2</sup>) ↓

Calcule o valor referencial do imóvel que irá avaliar:  
175

Valor referencial:

**R\$ 822.367,30 \***

Conforme pesquisa o valor estipulado para comercialização do imóvel em questão é de R\$ 850.000,00 (Oitocentos e cinquenta mil reais) podendo haver uma variação de 10%.

Obs.: O valor de avaliação refere-se a Outubro/2021.

E por ser verdade firmo o presente.

São Paulo, 13 de outubro de 2021



Marco Antonio Cordeiro  
CRECI-SP 190.353





TERMO DE AVALIAÇÃO:

Conforme solicitação do proprietário Sr. Jose Ermelindo Sassi, promovemos a avaliação do seguinte imóvel:


Rua: Outeiro da Cruz, 457, Jardim São Paulo, Cep: 02041-040

Descrição do imóvel: 01 casa no bairro: Jardim São Paulo, metragem 196 de área de construção e 176 m2 de área de terreno, 7,5 testada. No qual foi construído uma casa com 03 vagas de garagem, 04 banheiros, 01 sala e 03 dormitórios, tendo uma dependência de empregada completa.

Avaliação: O valor estipulado para a venda do mesmo e de R\$ 1.155,000,00 (Hum milhão cento e cinquenta e cinco mil reais), sendo que esse valor pode sofrer alteração devido ao mercado imobiliário.

E por ser verdade firmamos o presente.

São Paulo, 23 de outubro de 2021.



Karla da Fonseca Macri

CRECI 214.380



**CARTÓRIO DA VILA GUILHERME** 47º REGISTRO CIVIL

Dr. Érica Barbosa e Silva  
Oficiala Delegada  
Av. Gal. Ataliba Leonel, 1498 - ZN 4  
São Paulo/SP - Tel. (11) 3995-6010

Reconheço, por semelhança com valor econômico, a firma de  
KARLA DA FONSECA MACRI, dou fé.  
São Paulo, 23 de outubro de 2021. Em teste da autenticidade  
NATALIA IGNACIO DOS SANTOS - Escrevente  
SELO: Selo(s): 1 - Ato: C11048AA-0991003e

Oficial do RCPN  
12212R  
VALOR ECONÔMICO 1  
C11048AA-0991003