

## AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 47.607 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião, sendo um sobrado localizada na Rua Carla César Matias, 279 - Bairro Praia de Maresias, São Sebastião/SP- CEP 11629-972.

### Área:

Área Terreno: 126,51 m<sup>2</sup>.

Área do Prédio: 311,06 m<sup>2</sup>.

### Imóvel:

Sobrado residencial com área construída de 311,06m<sup>2</sup>, contendo quintal e garagem.

### Valor:

De acordo com casas similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor de avaliação do imóvel é de R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais).

São Paulo, 25 de Novembro de 2022

Atenciosamente,



André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207

(Anexo) - Foto da fachada e lateral do Imóvel.



(Anexo) - Referências de mercado



Casas à Venda / SP / Casas à venda em São Sebastião / Jaraguá

### Casa com 1 Quarto à venda, 240m<sup>2</sup> - Jaraguá

casa para comprar em Jaraguá, São Sebastião - SP

**R\$ 320.000**

condomínio não informado • IPTU não informado

240 m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro

CliqueiMudei

[Contato](#)

[WhatsApp](#)



Casas à Venda / SP / Casas à venda em São Sebastião / Camburi / Avenida Praia do Litoral Norte

### Casa com 1 Quarto à venda, 300m<sup>2</sup> - Camburi

casa para comprar em Avenida Praia do Litoral Norte, 1 - Camburi, São Sebastião - SP

**R\$ 300.000**

condomínio não informado • IPTU não informado

300 m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro

Grupo Lr Multimarcas

[Contato](#)

1 pessoa interessada nesta oferta

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### IMÓVEL:

Tipo: Prédio com tijolos em cima.

Endereço: R. Carla César Matias, número 279.

Distrito: Maresias.

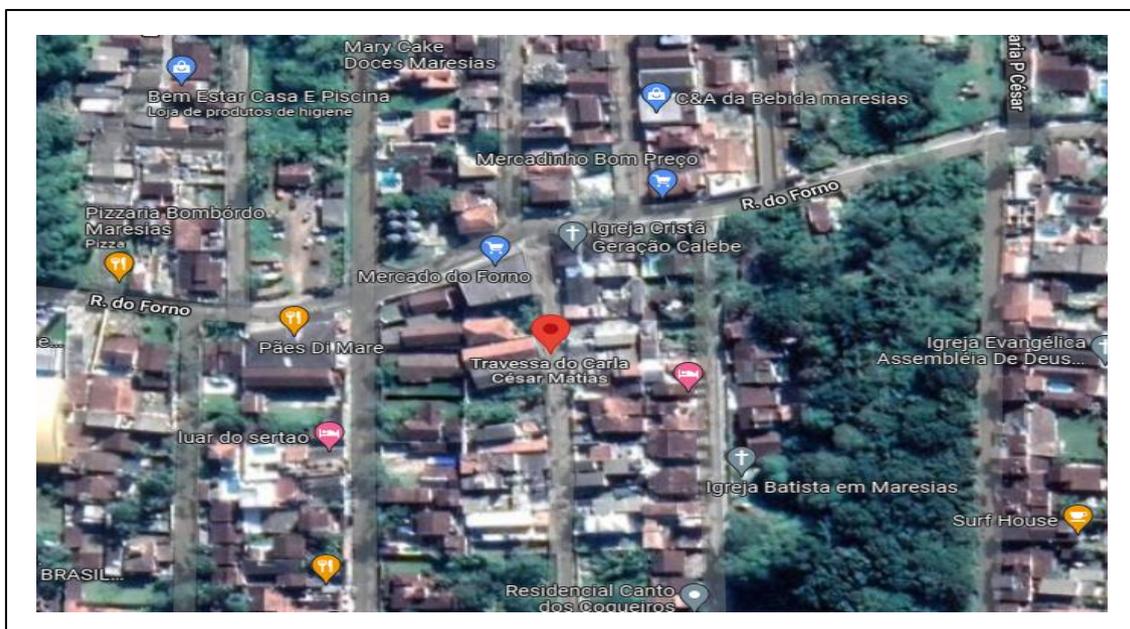
Cidade: São Sebastião.

Estado: São Paulo.

Área do Prédio: 311,06 m<sup>2</sup>.

Observações gerais: Considerado imóvel residencial.

### IMAGEM DA LOCALIDADE:



**METODOLOGIA UTILIZADA:**

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

**VALOR ADOTADO:**

R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS).

*João Antunes*

28 DE NOVEMBRO DE 2022

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

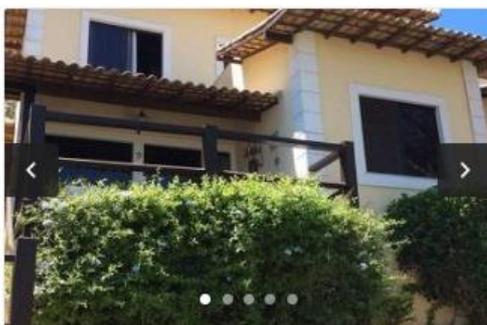
PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** Um Imóvel predial, sendo residencial, localizado na rua Carla César Matias, 279, no bairro Praia de Maresias, no município de São Sebastião com área útil de 311m<sup>2</sup>.
- 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 do mercado imobiliário.
- Valor de mercado:** R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais).
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f  
Contato: [caiogodz@hotmail.com](mailto:caiogodz@hotmail.com) / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 29 de Novembro de 2022

  
Caio Godoy Moreira

## ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-camburi-bairros-sao-">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-camburi-bairros-sao-</a>	R\$ 300.000,00	0,9	R\$ 270.000,00
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-topolandia-bairros-sa">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-topolandia-bairros-sa</a>	R\$ 300.000,00	0,9	R\$ 270.000,00
		média	R\$ 270.000,00



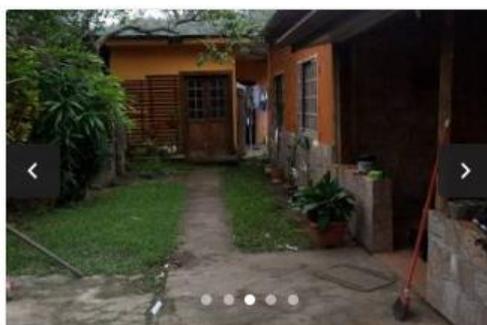
Avenida Praia do Litoral Norte, 1 - Camburi, São Sebastião - SP

Casa com Quarto à Venda, 300m<sup>2</sup>300 m<sup>2</sup> 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 300.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Topolândia, Caraguatatuba - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 375m<sup>2</sup>375 m<sup>2</sup> 3 Quartos 3 Banheiros 4 Vagas

R\$ 300.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



# MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO

Rua Sebastião Silvestre Neves, 214 - Centro  
São Sebastião/SP - BRASIL - CEP 11608-614 - CNPJ 46.482.832/0001-92  
Telefone: (12) 3891-2000 / Website: <https://saosebastiao.iibr.com.br>



## CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2022

Nº: **CVV-22964/2022**  
Chave: **OTUYMGU3**

Em atenção a solicitação, certifico as informações do imóvel inscrito no cadastro do Município de São Sebastião/SP. O valor venal mencionado abaixo, corresponde ao lançamento atualizado do exercício de 2022.

### REQUERIMENTO:

**NOME REQUERENTE:** BEATRIZ OLIVEIRA ASSIS  
**CPF REQUERENTE:** 457.600.828-50  
**PROTOCOLO:**  
**DATA:** 25/11/2022

### INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

<b>PROPRIETÁRIO:</b> MAYRA PEREIRA COSTA	<b>I.C.:</b> 3133.214.6278.0433.0000	<b>CPF:</b> 411.650.588-98
<b>I.C. REDUZIDO:</b> 603837		<b>COMPLEMENTO:</b>
<b>LOGRADOURO:</b> RUA CARLA CESAR MATIAS, Nº 79	<b>CEP:</b> 11629-972	<b>QUADRA:</b>
<b>BAIRRO:</b> MARESIAS	<b>LOTE:</b>	<b>TESTADA:</b> 8,09 (m)
<b>BLOCO:</b>	<b>ÁREA DO PRÉDIO:</b> 311,06 (m²)	
<b>ÁREA DO TERRENO:</b> 193,38 (m²)		

### VALOR VENAL:

**TERRENO:** R\$ 21.003,00 (Vinte e Um Mil e Três Reais)  
**PRÉDIO:** R\$ 299.858,73 (Duzentos e Noventa e Nove Mil, Oitocentos e Cinquenta e Oito Reais e Setenta e Três Centavos)  
**TOTAL:** R\$ 320.861,73 (Trezentos e Vinte Mil, Oitocentos e Sessenta e Um Reais e Setenta e Três Centavos)

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Sebastião-SP atualizar os dados do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

E por ser verdade firmo a presente, da qual ficará cópia arquivada nesta repartição.

**RENAN DOS ANJOS PEREIRA**  
CPF/CNPJ: 410.376.338-81  
CHEFE DE DIVISÃO  
DIVISÃO DE CADASTRO FISCAL

São Sebastião/SP, 25 de Novembro de 2022



EMISSOR: | MATRÍCULA