

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



**RUA TELEMACO, N°. 306 - CANTO DO MAR
SÃO SEBASTIÃO – SP
CEP: 11601-096**

SUMÁRIO**Informações Básicas**

Tipo da propriedade	Imóvel Urbano Residencial
Endereço	Rua Telemaco,360 – Canto do Mar
Tipo de relatório	Avaliação Imobiliária
Data do relatório	21/04/2025
Data da Vistoria	21/04/2025
Objetivo da avaliação	Valor demercado para venda

Dados daPropriedade

Nº de inscrição municipal	3034.361.1280.0303.0000
Matrícula	11.853 1º Registro de Imóveis de São Sebastião
ÁreadoTerreno	324,50 m ²
Área Construída	156,77 m ²
Descrição da proprieda de	03 Residencias –Padrão Médio
Ocupação	Monousuário
Estado de conservação	Necessitando de Reparos Importante

Cálculos

Metodologia	Objetivo	Valor Total (R\$)	*Valor Unitário (R\$/m ²)
Método Comparativo Direto	Venda	R\$552.600,00	3.524,90

*Calculado com base na área total construída.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO – MATRÍCULA Nº. 11.853

O imóvel em avaliação corresponde a um lote de terreno, onde foram edificadas 03 (três) residências, conforme descrição:

“ O LOTE DE TERRENO” de número 16 (dezesseis), da Quadra 15 (quinze), do loteamento denominado “ BALNEARIO CANTO DO MAR”, situado no bairro da Enseada, no local denominado “PEREQUE MIRIM”, neste município e comarca de São Sebastião, deste Estado, inscrito sob n.18, (Lº 8-A, fls. 26); lote esse que assim se descreve:- mede de frente para a Rua Telemaco, 11,00m (onze metros), com igual medida na linha dos fundos, onde confronta com o lote nº 5 da mesma quadra pertencente à Reinaldo David Fernandes medindo de ambos os lados da frente aos fundos, 29,50m (vinte e nove metros e cinquenta centímetros) dividindo-se do lado direito de quem da Rua Telemaco olha para o terreno, com o lote nº 17, pertencente a João Elias de Moura; do lado esquerdo faz divisa com o lote nº 15; e encerra uma área de 324,50m² (trezentos e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados).

REGISTRO DE IMÓVEIS – SÃO SEBASTIÃO		
REGISTRO CIVIL		
Livro N.º 2	Ano: 1.979.	
MATRÍCULA N.º 11.853	FICHA N.º 1	DATA 29/outubro/1979
IMÓVEL - O LOTE DE TERRENO de número 16 (dezesseis), da Quadra 15 (quinze), do loteamento denominado "BALNEÁRIO CANTO DO MAR", situado no bairro da Enseada, no local denominado "PEREQUE MIRIM", neste município e comarca de São Sebastião, deste Estado, inscrito sob nº 18, (Lº 8-A, fls. 26); lote esse que assim se descreve:- mede de frente para a Rua Telemaco, 11,00m. (onze metros), com igual medida na linha dos fundos, onde confronta com o lote nº 5 da mesma quadra pertencente à Reinaldo David Fernandes medindo de ambos os lados da frente aos fundos, 29,50m. (vinte e nove metros e cinquenta centímetros) dividindo-se do lado direito de quem da Rua Telemaco olha para o terreno, com o lote 17, pertencente a João Elias de Moura; do lado esquerdo faz divisa com o lote nº 15, pertencente aos vendedores; lotes esses da mesma quadra 15; e encerra uma área de 324,50m². TRANSCRIÇÃO Nº 4.226, 4.227 e 10.811 .- .- .- .- .- .-		

Identificação Cadastral Prefeitura Municipal sob n. 3034.361.1280.0303.0000



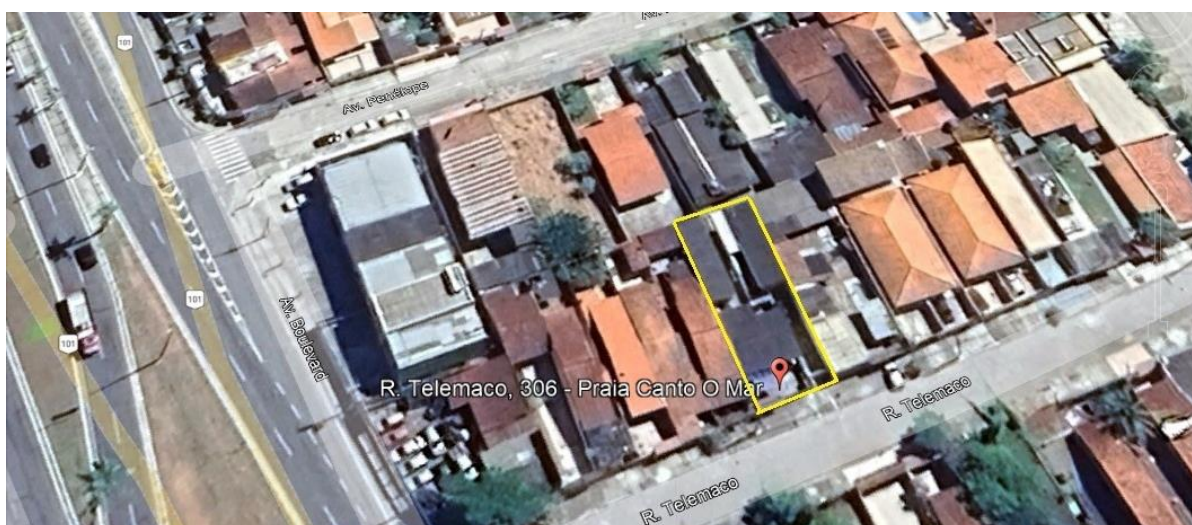
Prefeitura Municipal de São Sebastião
ESTÂNCIA BALNEÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Boletim de Informação Cadastral - BIC

Identificação do Imóvel				
Inscrição Imobiliária	Loteamento		Situação Fiscal:	
3034.361.1280.0303.0000	Lote: 16	Quadra: 15	Cobrança normal	
Matrícula:				
Localização do Imóvel				
Logradouro:	Rua Telemaco			Nº Predial: 306
Complemento:	CASAS DE 01 E 03			Bloco:
Condomínio:				Edifício:
Bairro:	CANTO DO MAR			CEP: 11601-096
Topografia:	Normal	Superfície:	Normal	Posição na Quadra: Meio de Quadra
				Coleta de Lixo: Residencial
Informações das Frentes do Terreno		Área do Terreno		
Cód. Logradouro:	Testada Principal:	11,00	Área Total Terreno (m²):	Uso
Cód. Logradouro:	Testada Secundária:	0,00	325,00	Valor m²
Cód. Logradouro:	Testada Curva:	0,00	Terreno Alodial (m²): 325,00	Terreno Marinha (m²): 0,00
			Fração Ideal: 1,000000	
Informações das Edificações				
Área (Oficial)	Tipo de Construção		Uso	
156,77	Residencial		Residencial	

Página 1 / 2

Área Total Construída (m²): 156,77

LOCALIZAÇÃO



No terreno foram edificadas **03 (três) RESIDENCIAS**, que não foram individualizadas na Prefeitura Municipal de São Sebastião/SP, por isso, na encontra-se lançado a área total das edificações correspondente a **156,77 m² (cento e cinquenta e seis metros e setenta e sete centímetros quadrados)**.

AVALIAÇÃO

CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO – RESIDENCIAL PADRÃO BAIXO (R-1)

Para determinar o valor do custo unitário básico das edificações, buscamos o índice da Tabela SindusCon-SP, março de 2025.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2025 em R\$/m²					
Padrão Baixo			Padrão Normal		Padrão Alto
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	2.002,75	0,24	R-1	2.451,74	0,14
PP-4	1.873,97	0,27	PP-4	2.292,45	0,11
R-8	1.790,51	0,28	R-8	2.048,48	0,12
PIS	1.388,25	0,27	R-16	1.990,50	0,11

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.3 da NBR 12.721/06

CUSTO R\$2.002,75 / M² (ÍNDICE CUB SINDUSCON – MARÇO/2025)

Valor atribuído ao preço do m²	Área quadrada edificações	Valor das edificações
R\$2.002,75	156,77m²	R\$313.971,11

Considerando o estado de conservação e a idade aparente do imóvel deduzirá o valor em 17% (dezesete por cento).

Valor final da avaliação das edificações => R\$260.596,02

Valor Final da avaliação do terreno => R\$292.050,00 (valor unitário R\$900,00 / M²)

Valor do Imóvel	=	Valor do Terreno	+	Valor das Edificações
Vi	=	292.050,00	+	260.596,02
Vi	=	552.646,02		
Arredondamento		552.600,00		

CONCLUSÃO- VENDA

Encerrado o presente trabalho, fundamentado nas condições do mercado local, atendo-se as especificidades e características físicas do imóvel, analisadas todas as variáveis envolvidas, empregados todos os procedimentos técnicos e normativos admissíveis, concluímos que o valor de mercado, para fins de venda, do imóvel residencial situado à Rua Telemaco nº 306, no bairro do Canto do Mar, São Sebastião/SP, para o mês de abril de 2025, **em condições normais de mercado**, é de **R\$552.600,00 (quinhentos e cinquenta e dois mil e seiscentos reais)**.