



**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

fls: 1083

1

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## (PTAM)

## N° 02/2024

Laudo Judicial do Processo: 1001349.35.2023.8.26.0642



*Entrada do Apartamento*

**Imóvel Avaliando:** Imóvel residencial (Apartamento – 4º Andar), situado no Condomínio Residencial Mata Atlântica- Edifício Pau Brasil e Jatobá do Loteamento Costa Esmeralda; situado na Rua: Senador Severo Gomes, nº 173, apartamento 404, Bairro Praia Grande, município de Ubatuba/SP, CEP 11.687-504.

**Finalidade do Parecer:** Avaliação Mercadológica – Laudo de Perícia Judicial

**Interessado:** Poder Judiciário

**Data:** 20/01/2024



**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

## SUMÁRIO

## Página

1. Identificação do Solicitante.....	4
2. Finalidade do PTAM.....	4
3. Número do PTAM.....	4
4. Da Competência.....	4
5. Lista de Abreviaturas.....	5
6. Considerações Iniciais.....	6
7. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando.....	6
8. Descrição da Vistoria.....	7
9. Metodologia Utilizada.....	11
10. Lista de Imóveis Referenciais.....	12
11. Pesquisa de Mercado de Imóveis Paradigmas.....	13
12. Homogeneização das Amostras.....	16
13. Média Homogeneizada do Imóvel.....	17
14. Média Ponderada do Imóvel.....	17
15. Valor Depreciado do Imóvel.....	18
16. Resultado Auferido.....	19
17. Notas.....	19
18. Conclusão e Selo Certificador do PTAM.....	20
19. Anexos.....	22
20. Anexo I – Fotos do Imóvel Avaliando (66 Fotos).....	23
21. Anexo II – IPTU do Imóvel Avaliando.....	34
22. Anexo III – Declaração de Débitos Condominiais.....	36
23. Anexo IV – Mapas de Localização (Google Maps).....	37
24. Anexo V – Planta de Localização (Google Earth).....	38
25. Anexo VI – Localização (Google).....	39
26. Anexo VII - Tabela de Ross Heidecke de Depreciação.....	40
27. Anexo VIII – Termo de Acompanhamento.....	42
28. Anexo IX – Matrícula Atualizada do Imóvel.....	43
29. Anexo X – Currículo do Perito Avaliador.....	47



**SANDRA AG M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

fls: 1146

4

## 1 - IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

**SANTANA PJ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (“FIDC SANTANA”)**, empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob o nº 26.380.651/0001-48; CNPJ ativo junto a Receita Federal desde 04/10/2016 sob o nome empresaria de: **“SF4 FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS NAO PADRONIZADOS”**; Fundo de Investimento devidamente constituído de acordo com a instrução normativa nº 356 da CVM; com sede na Avenida Paulista, nº 1.842, Bloco Norte 1º Andar, Bairro Bela Vista, município do Estado de São Paulo – Capital, CEP 01310-923.

## 2 - FINALIDADE DO PTAM

O presente “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica”, atendendo ao pedido do Poder Judiciário, tem o objetivo de avaliar um apartamento em área residencial urbana para apurar o seu VALOR DE MERCADO.

O referido imóvel é o apartamento de nº 404 que está situado no Condomínio Residencial Mata Atlântica – Edifício Pau Brasil e Jatobá do Loteamento Costa Esmeralda, localizado na Rua: Senador Severo Gomes, nº 173, no Bairro Praia Grande, neste município de Ubatuba/SP; possuindo sua construção averbada na Matrícula nº **44.291**, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba e possui o Cadastro de Contribuinte Municipal nº **12.174.144-3** na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba.

## 3 - NÚMERO DO PTAM

Este Parecer ficará arquivado por 5 (cinco) anos de forma física e digital sob a responsabilidade desta Perita Avaliadora sob o nº **02/2024**.

## 4 - DA COMPETÊNCIA

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da **Lei 6.530/78** que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e atende também a **Resolução 1.066/2007 do COFECI** – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, a qual descreve sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamenta sua forma de elaboração.



**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

## 5 - LISTA DE ABREVIATURAS

Abreviaturas conforme Decreto 81.621/78 e seguindo as Normas do INMETRO:

ATT: Área Total do Terreno

ATC: Área Total Construída

AC: Idade Aparente da Construção

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas

ART: Artigo

AT: Área do Terreno

C.M<sup>2</sup>: Custo por Metro Quadrado

CNAI: Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI/SP: Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC: Depreciação por Tempo de Construção

IA: Imóvel em Avaliação

IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano

M<sup>2</sup>: Metro Quadrado

MG: Média Geral

NBR: Normas Brasileiras

PTAM: Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R: Referências

RFD: Resultado do Fator de Depreciação

TG: Total Geral

VGv: Valor Global da Venda

VGL: Valor Global da Locação

VL: Valor da Locação

VM: Valor Médio

VV: Valor da Venda



**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

## 6 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Um laudo é resultado de uma vistoria ou pesquisa; é um parecer emitido por um perito ou técnico na matéria que foi chamado a opinar sobre uma questão que precisa ser conhecida em maior profundidade.

Assim sendo, a apresentação dos resultados desta vistoria e pesquisa deve ser revista com cuidado, de forma metódica, técnica e clara, a fim de que o laudo atinja o seu objetivo primordial, que é o de esclarecer amplamente o valor mercadológico atual do imóvel.

Os laudos podem ser apresentados de forma sintética, com a utilização de formulários estudados e preparados previamente, de acordo com as necessidades técnicas.

As avaliações devem produzir valor que expressam as condições vigente no mercado local, ou seja, representem o VALOR DE MERCADO.

Além da experiência profissional, o avaliador não pode deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso e as recomendações das Normas Técnicas de Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais, elaboradas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados, evitando-se a descrição e a fundamentação muito prolixas dos dados.

Sendo assim, a avaliação é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel. Valor é a expressão monetária do bem, à data da referência da avaliação, numa situação em que é determinada, no caso do exame, a avaliação mercadológica do bem, posto em questão.

## 7 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA de um Apartamento, sob o nº 404 que está situado no Condomínio Residencial Mata Atlântica-Jatobá do Loteamento Costa Esmeralda, localizado na Rua: Senador Severo Gomes, nº 173, no Bairro Praia Grande, Ubatuba, Estado de São Paulo de propriedade do sr. IGOR TETZNER e sua esposa TÂNIA TETZNER. O imóvel consistente em um apartamento de **69,40m<sup>2</sup>** de área útil coberta e área privativa.

Imóvel esse que está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba sob a **Matricula nº 44.291** e inscrição de contribuinte municipal – **IPTU nº 12.174.144-3** na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba.



**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

## 8 - DESCRIÇÃO DA VISTORIA

A pedido do Requerente, a perícia judicial do imóvel foi vistoriada “in loco” por esta Perita na companhia do Assistente Técnico Sr. **Tiago Luis Toni** e da Faxineira do Imóvel a Sra. **Kátia Regina P dos Santos Oliveira**, no período da manhã e tarde do dia 21 de Novembro de 2023; sendo analisado o estado de conservação, possíveis avarias, benfeitorias, tipo e qualidade do material utilização na construção.

O imóvel é um apartamento no 4º andar do prédio, que se localiza ao lado direito do corredor com 57,6200m<sup>2</sup> de área útil construída e 11,7800m<sup>2</sup> de área útil descoberta, totalizando **69,40m<sup>2</sup>**.

- **DO PREDIO:** Construído em Agosto de 2011, tem somente uma frente para a rua Senador Severo Gomes, com vista para mata, possui 2 entradas (de pedestres com portaria e de veículos com portão eletrônico); localizado no meio da quadra, ocupando o lado esquerdo e está no mesmo nível da rua. Localizado em região não possível alagamento e em área nobre do município.

Possui 2 Blocos de apartamentos de 5 andares, com 27 unidades cada, totalizando 54 apartamentos e 114 vagas cobertas de garagem; guarita e porteiro 24 horas, ronda noturno e telefone fixo na portaria (12 3835-1273).

Elevador da marca Atlas com a manutenção mensal em dia.

Esquadrias da fachada principal em alumínio e vidro temperado.

Revestimentos do prédio com pastilhas de cerâmicas.

Possui sistema de captação de chuva, gás encanado, internet de fibra óptica, iluminação de emergência, extintores em cada andar, corrimão nas escadas, saída de emergência, esgoto encanado.

Constata-se que o imóvel é de ALTO PADRÃO, começando pela edificação do prédio.

Suas áreas, tanto as privativas como as sociais são amplas e todas com boas distribuições e planejamentos; os materiais utilizados no edifício são de requinte e possuem decoração de fino padrão; possui circuito de monitoramento com 32 câmeras e sensores espalhados pelas áreas comunitárias.

As áreas externas são amplas, com projeto paisagístico atendendo a harmonização do conjunto arquitetônico da edificação.



**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

fls: 1150

8

Possui área de lazer composta com piscina, piscina infantil acoplada na grande, piscina aquecida, brinquedoteca, aparelhos de ginástica, sauna seca, interfone, internet, portão eletrônico, salão de festa para 100 convidados com 16 jogos de mesas e cadeiras, geladeira, freezer, panelas e utensílios; salão de jogos adulto e infantil com bilhar e pebolim, playground, mesas de vidros, cadeiras e espreguiçadeiras nas áreas das piscinas, espaço relax, vestiários masculinos e femininos, banheiros auxiliares, duchas.

- **DO APARTAMENTO:** o apartamento avaliando está no 4º andar do edifício e possui área total de **69,40m²** e encontra-se desocupado.

- Está edificado em um único pavimento, possuindo 57,6200m² de área útil interna e distribuída em: 01 (uma) suíte, 1 (um) dormitório, 1 (um) banheiro social, sala de jantar, sala de estar/TV, cozinha com armários planejados e área de serviço/lavanderia.

- Na parte externa com 11,7800m² existe a varanda com o espaço gourmet; sendo toda fechada com vidros blindex, esquadrias em alumínio e forro de madeira. Possui ainda um armário planejado com 4 portas (com altura até o teto). O espaço gourmet possui churrasqueira em alvenaria, pia de granito com gabinete de alumínio com 2 portas de correr, 2 prateleiras acima da pia e um jogo de mesa de vidro com 4 cadeiras (o suporte da mesa e as cadeiras são de fibras sintéticas em tramas modelo colmeia).

Tem ainda, o direito à 1 (uma) vaga demarcada e coberta no subsolo para 1 veículo e armário náutico, num total de 13,0000m².

Referido edifício situa-se muito próximo à praia (cerca de 400 metros), localizado em local privilegiado do bairro Praia Grande.

Considerada área nobre do bairro por possuir diversos condomínios verticais de alto padrão.

- Pisos do apartamento em cerâmica retificada; os azulejos e revestimentos da cozinha, área de serviço, banheiros e lavabo fazem parte do ótimo acabamento em que o imóvel se encontra.



**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

- a suíte e o dormitório possuem ar condicionado; janelas em alumínio; luminárias retangulares, modelo plafon de embutir;
- Sala de TV possui ar condicionado;
- Sala de Jantar possui um grande espelho em frente a mesa;
- Cozinha e área de serviço possuem revestimentos de azulejos até o teto;
- Todos os banheiros (total de 2), possuem azulejos e revestimentos até o teto; pias de granito, gabinete, box blindex e luminárias embutidas;
- 1 (um) corredor entre dormitórios;
- espaço Gourmet revestido de pastilhas cerâmicas brancas até o teto;
- piso do terraço em cerâmica retificada;

As instalações elétricas e hidráulicas acompanham o projeto arquitetônico em sua elaboração.

As instalações elétricas foram feitas com circuitos independentes, pontos de distribuições diversos, tomadas para equipamentos domésticos, TV a cabo, telefone, internet e equipamentos de segurança.

As esquadrias do apartamento avaliando são em alumínio.

**CONSTRUÇÃO DO APARTAMENTO:** O imóvel avaliando tem sua edificação construída em alvenaria e está **em bom estado de conservação**, sem registro de trincas, e rachaduras (não necessitando reforma ou reparos das paredes); com sua parte elétrica e hidráulica em perfeito estado de funcionamento.

Paredes com acabamento liso em massa corrida, pintadas com látex, sem presença de manchas, descascados, furos, bolor ou umidade.

Acabamentos, pisos, azulejos (nenhum faltando e nem quebrado), vitrôs, portas e janelas (nenhum vidro quebrado ou faltando, nenhuma porta ou janela quebrada, descascada ou emperrada), se encontram em bom estado de conservação.

Todas as portas e batentes são de madeira, as janelas dos quartos e os vitrôs dos banheiros são de alumínio e vidro.



**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

Guarda-Corpo da sacada são de alumínio e vidros.

Janelas possuem rede tela de proteção.

O imóvel possui 12 (Doze) anos, mas sua idade aparente é de 05 (Cinco) anos.

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel está situado em uma excelente localização no bairro Praia Grande (o mais procurado por turistas).

O prédio fica localizado no canto direito do bairro (para quem está voltado para o mar).

Sua distância é de apenas a 350 (trezentos e cinquenta) metros da rodovia (Rio – Santos) e 400 (quinhentos) metros da areia da praia Grande (que é a praia mais frequentada do município e possui Posto de Salvamento com Guarda-Vidas).

Todas as ruas do bairro são bloquetadas, com iluminação pública, rede de telefonia, internet a cabo, coleta de lixo 6 (seis) dias na semana; nas proximidades do entorno de 300 a 800 metros encontram-se: corredor de transporte público municipal (circular) e intermunicipal, supermercados, padaria, farmácia, restaurantes, pizzarias, adegas, bares, lanchonetes, carrinhos de lanche, chaveiro, sorveteria, açaiteria, banca de jornais e revistas, lojas, hotéis, pousadas, flats, quiosques, entre outros diversos tipos e ramos de estabelecimentos comerciais.

A região onde se localiza o imóvel tem seu zoneamento e característica de uso e ocupação do solo como mista e está classificada na prefeitura municipal como **Z4** (possui equipamentos públicos e de infraestrutura necessários ao desenvolvimento urbano; ocupação para fins urbanos; estruturas e atividades náuticas de apoio à atividade turística e lazer náutico; turismo e lazer; e unidades comerciais e de serviços; e atividades de baixo impacto ambiental).





**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

O **preço obtido pode se diferenciar do valor de mercado** porque as partes têm a liberdade para negociar, o que atribui peculiaridades a cada transação (Gonzalez, 1997, p.33). Isso ocorre porque existem sempre muitas pressões para a realização dos negócios. Alguns agentes têm dívidas, outros tem negócios esperando por recursos para poderem se concretizar; enfim, existem muitos motivos e pressões que fazem com que sejam realizados negócios fora dos valores de mercado.

## 10 - LISTA DE IMÓVEIS REFERENCIAIS (PESQUISA DE MERCADO)

Feitas todas as importantes ponderações de distinções, passo agora a apresentar os imóveis referenciais utilizados como parâmetros, homogeneização dos dados e ao final, conclusão que se chega acerca do **valor de mercado** do bem objeto desta avaliação pericial.

Em virtude do exposto acima, cabe a esta perita avaliadora afirmar que:

1. O imóvel localiza-se no Condomínio Residencial Mata Atlântica- Edifício Pau Brasil e Jatobá do Loteamento Costa Esmeralda; situado na Rua: Senador Severo Gomes, nº 173, apartamento 404, Bairro Praia Grande, município de Ubatuba/SP, CEP 11.687-504. Tendo área real global de 141,4744m<sup>2</sup>, com 69,40m<sup>2</sup> de construção, composto de 1 suíte, 1 dormitório, 1 sala de jantar, 1 sala de Estar/TV, cozinha, área de serviço/lavanderia, 1 banheiro social, varanda (sacada) com espaço gourmet com churrasqueira; e na área comum 1 vaga coberta de garagem (no subsolo) e armário náutico (no térreo).
2. Reafirmando; o imóvel em tela encontra-se em **bom estado de conservação**, não tendo sido constatado registro de trincas e rachaduras;
3. O imóvel não é foreiro ao Município de Ubatuba;

Após pesquisa de mercado realizada entre os dias 01 a 05 de Dezembro de 2023, baseada em imóveis à venda no próprio prédio e também no mesmo bairro, com as mesmas características do imóvel avaliando, pode-se determinar o valor de mercado.

Os imóveis referenciais utilizados como paradigmas neste Parecer, estão identificados abaixo:

## 11 - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS PARADIGMAS AO AVALIANDO

### AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

Nº	BAIRRO	Area M <sup>2</sup>	Valor/Venda	Fator de Redução -5%	Fonte	Valor de Mercado do M <sup>2</sup>
R1	Praia Grande	70	889.880,00	(44.494,00)	Anúncio	12.076,94
R2	Praia Grande	72	580.000,00	(29.000,00)	Anúncio	7.652,78
R3	Praia Grande	70	750.000,00	(37.500,00)	Anúncio	10.178,57
R4	Praia Grande	74	775.000,00	(38.750,00)	Anúncio	9.949,32
R5	Praia Grande	70	850.000,00	(42.500,00)	Anúncio	11.535,71
					<b>Total</b>	<b>51.393,32</b>

#### Imóvel Referencial R1

01 – Apartamento no mesmo loteamento, mesma construtora e mesma especificações (1 suite, 1 dormitório, sacada gourmet etc.) Condomínio Cedro e Cerejeira, Rua Senador Severo Gomes, nº 100 Praia Grande Ubatuba – 1 vaga  
[Apartamentos à venda na Rua Senador Severo Gomes em Ubatuba, SP - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)



Praia Grande, Ubatuba  
Rua Senador Severo Gomes



Apartamento no Cedro E Cerejeira a venda em Rua Senador Severo Gomes - Praia Grande - Ubatuba/SP Apartamento 2 dormitórios send...

70 m<sup>2</sup> 2 2 1

R\$ 889.880

Telefone

Mensagem





**SANDRA A G M SATO**  
 Corretora de Imóveis  
 Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
 CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
 CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
 Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
 12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

**Imóvel Referencial R4**

04 – Apartamento no mesmo Loteamento da Construtora, Edifício Cedro e Cerejeira na Rua: Senador Severo Gomes, nº 100, Praia Grande – Ubatuba/SP  
 Imóvel com as mesmas características (2 dormitórios e 1 vaga de garagem)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-grande-bairros-ubatuba-com-garagem-74m2-venda-RS775000-id-2681114854/>

**Imóvel Referencial R5**

05 – Apartamento no mesmo prédio e mesmo andar. Idêntico, mesma características. Rua: Senador Severo Gomes, nº 173, Praia Grande – Ubatuba/SP

<https://imovelweb.com.br/apartamentos-venda-praia-grande-ubatuba-drc-rua-senador-severo-gomes>



**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

fls: 1258

16

## **AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M<sup>2</sup>**

### **MÉDIA ARITIMÉTICA DO VALOR DO M<sup>2</sup> DAS 5 AMOSTRAS PESQUISADAS**

Média Aritmética = soma do valor do m<sup>2</sup> das 05 amostras/5 =

$$51.393,32 / 5 = \mathbf{10.278,66}$$

Valor do Imóvel = Área total do Imóvel x R\$ / m<sup>2</sup> = Médio

Valor do Imóvel = 69,40m<sup>2</sup> x 10.278,6 = **713.339,00**

## **12 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS**

Mesmo que os imóveis referenciais sejam semelhantes ao Avaliando, são necessários cálculos para adequar a realidade homogênea para apresentar a perfeita conclusão.

Sempre que se utiliza imóveis de anúncios de ofertas de mercado como comparativos (referências), entende-se que os preços praticados estão superiores ao verdadeiro valor do imóvel; portanto, se faz necessária a aplicação de redutor para a justa adequação ao valor de mercado. No caso, o fator de redução para adequação é de 5% (cinco por cento).

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”),

Valor de mercado = Valor anunciado - Valor anunciado X 5

100

Seguem as descrições dos cálculos aplicados:



**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

### **13 - MÉDIA HOMOGENEIZADA (Do Imóvel)**

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta (R1) e a mais baixa (R2).

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} &= \text{SOMA DO VALOR DO M}^2 \text{ DAS 3 AMOSTRAS} / 3 = \\ &= 31.663,60 / 3 = \mathbf{10.554,53} \end{aligned}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = 69,40\text{m}^2 \times 10.554,53 = \mathbf{R\$ 732.484,38}$$

### **14 - MÉDIA PONDERADA (Do Imóvel)**

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras e elimina-se as amostras que estiveram fora desse intervalo.

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA PONDERADA} &= \text{Média Aritmética} + 10\% = 10.278,66 + 10\% = \mathbf{11.306,52} \\ \text{Média Aritmética} - 10\% &= 9.217,25 - 10\% = \mathbf{9.250,79} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Média Ponderada} &= \text{Soma do Valor m}^2 \text{ das 4 Amostras} / 4 = \\ &41.390,50 / 4 = \mathbf{10.347,63} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Valor do Imóvel} &= \text{Área Total do Imóvel} \times \text{Média Ponderada} = \\ &69,40\text{m}^2 \times 10.347,63 = \mathbf{R\$ 718.125,52} \text{ da} \\ &\mathbf{Construção} \quad (\text{sem a devida Depreciação}) \end{aligned}$$

### QUANTO A IDADE DO IMÓVEL

A idade do imóvel avaliando é de 12 anos (imóvel já viveu 20% de sua vida útil), com uma perspectiva de 60 anos de vida útil (100%).

Em virtude de sua idade será utilizada a tabela de fundamentação de ROSS HEIDECKE, que é o método consagrado para a devida Depreciação do imóvel (deprecia-se a construção); nele utiliza-se tanto a idade, quanto a vida útil e o estado de conservação.

Nessa Tabela os imóveis são classificados de acordo com a sua condição física e através dos coeficientes faz-se a depreciação do imóvel. No caso em tela, usaremos a coluna B (imóvel entre Novo e Regular)

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \frac{(\text{Valor do Imóvel} \times \text{Fator de Ross Heidecke})}{100}$$

$$\text{Valor Depreciado} = \text{R\$ } 718.125,52 - \frac{(718.125,52 \times 12,00)}{100}$$

$$\text{Valor Depreciado} = \text{R\$ } 718.125,52 - \frac{(8.617.506,24)}{100}$$

$$\text{Valor Depreciado} = \text{R\$ } 718.125,52 - 86.175,06$$

**15 - VALOR DEPRECIADO DO IMÓVEL = 631.950,46**

### DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL EM RELAÇÃO SUA VIDA ÚTIL

Vida útil do Imóvel	Idade % de vida do Imóvel	Estado de Conservação	Coluna da Tabela Ross Heidecke	Índice da Tabela Ross Heidecke	Valor do m² de Venda (Homogeneizado)
60 Anos	- 20	Entre Novo e Regular	B	12,00	R\$ 9.105,91

## 16 – RESULTADO AUFERIDO

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e boa parte deles estarem situados no mesmo contexto sócio-geográfico e a aplicação ao método utilizado para se chegar ao valor de mercado; esta perita avaliadora chega a conclusão de que o imóvel em questão está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de **R\$ 631.950,46** (Seiscentos e trinta e um mil, novecentos e cinquenta reais e quarenta e seis centavos) para o mês de Janeiro de 2024.

**Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação R\$ 631.950,46**

## 17 – NOTAS

Muitos fatores e elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se entre eles alguns desvalorizantes tais como:

- inclinação do terreno;
- áreas de alagamento;
- presença de feiras livres;
- favelas;
- valetas sem tubulação;
- rua sem calçamento;
- dentre tantas outras,

Existem também outros elementos que influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Contudo; na avaliação do imóvel objeto deste Parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel Avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste Parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.



**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

## 18 – CONCLUSÃO

Após minuciosa pesquisa de diversos imóveis com elementos e características similares ao Imóvel Avaliando e por meio do tratamento técnico e ponderações de todos seus atributos; foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que nos permite determinar o valor atual, levando em consideração as tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário.

Do exposto, conclui-se que o valor mercadológico do bem imóvel constricto, retratado na **Matrícula Imobiliária nº 44.291** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba/SP, está estimado em torno de **R\$ 631.950,46** (Seiscentos e trinta e um mil, novecentos e cinquenta reais e quarenta e seis centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica com informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhantes; deve-se prever uma possível e pequena variação (margem de erro) de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Variável de + 5% **R\$ 663.547,98**

**R\$ 631.950,46**

Variável de - 5% **R\$ 600.352,94**



**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

Agradeço a oportunidade de elaborar o presente Parecer e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Perícia Judicial.

Ubatuba, 20 de Janeiro de 2.024.

---

**SANDRA APARECIDA GOMES MENINO SATO**

Pós Graduada em Perícias de Imóveis Urbanos e Rurais  
Corretora Imóveis CRECI/SP 2ª Região 260.610  
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imobiliários 45.983  
Advogada OAB/SP 401.826  
Auxiliar da Justiça – TJSP Código 80.876





**SANDRA A G M SATO**  
Corretora de Imóveis  
Avaliadora Imobiliária e Perita Judicial  
CRECI-SP 260.610 (2ª Região)  
CNAI 45.983

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)

fls: 1264

22

## **19 - ANEXOS**

**ANEXO I – Fotos do Imóvel Avaliando**

**ANEXO II – Capa do carnê de IPTU do Imóvel Avaliando**

**ANEXO III – Declaração de Débitos Condominiais**

**ANEXO IV – Mapas de Localização (Google Maps)**

**ANEXO V – Planta de Localização (Google Earth)**

**ANEXO VI – Mapa de Localização (Google)**

**ANEXO VII – Tabela de Depreciação de Ross Heidecke**

**ANEXO VIII – TERMO DE ACOMPANHAMENTO**

**ANEXO IX – MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL**

**ANEXO X – Currículo da Perita Avaliadora**

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007549-38.2020.8.26.0600 e código 3000211B1.

## ANEXO I

### 20 – FOTOS DO PRÉDIO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO



1 - Frente do Prédio



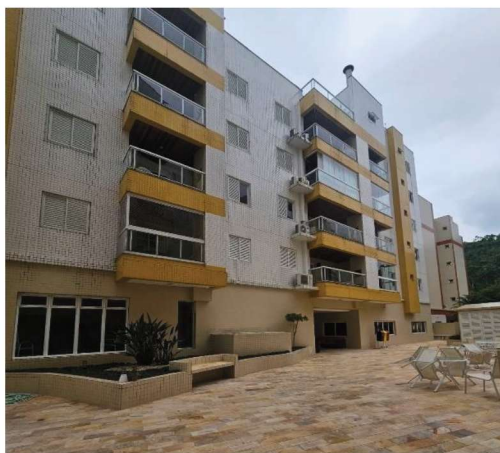
2 – Rua do Prédio (bloqueada)



3 – Guarita (entrada de Pedestres)



4 – Acesso Interno do Prédio



5 – Apartamento no 4º Andar



6 – Elevador do prédio

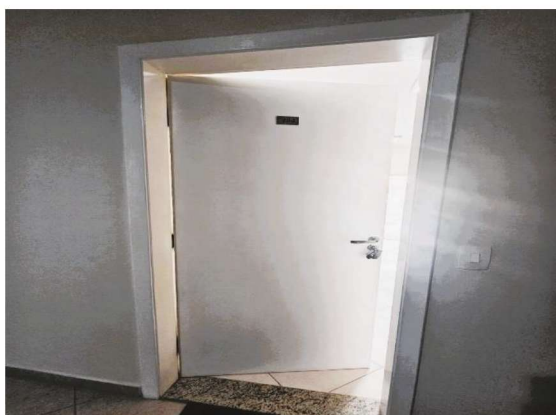
Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)



7 – Entrada do Estacionamento



8 – Vagas de Estacionamento (1 vaga)



9 - Porta de Entrada Do Apartameto



10 – Acesso ao apartamento



11 – Piso do Apartamento



12 – Sala de Jantar

Rua: José de Alencar, 21 Sala 01  
Itaguá – Ubatuba/SP Cep: 11688-642  
12 99791-6991  
[satoadv@uol.com.br](mailto:satoadv@uol.com.br)



13 – Acesso da Sala para a Sacada/Varanda



14 – Sala de Estar/TV



15 – Cozinha



16 – Acabamento da Cozinha



17 – Lavanderia



18- Parte da Lavanderia