





















**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: 1687

10

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA A G M SATO, CPF: 030.158.244-90, em 15/08/2024 às 14:00:00, sob o número WJMJ24402805279. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007549-38.2026.8.26.0600 e código eletrônico 1687.



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 501, Bairro Praia Grande, município de Ubatuba/SP, CEP 11.687-504. Tendo área real global de 370,8728m<sup>2</sup>, com 205,4453m<sup>2</sup> de construção, composto de 3 suítes, 1 sala de jantar, 1 sala de Estar/TV, cozinha, área de serviço/lavanderia, 1 lavabo, 1 banheiro social, espaço gourmet, varanda com deck e Spa; e na área comum 3 vagas cobertas de garagem e armário náutico.
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:





**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 – R2**

02 - Cobertura no mesmo edifício, características semelhantes (4 suítes e Spa)  
[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda Cobertura com 4 quartos, 210 m<sup>2</sup> em Praia Grande, Ubatuba - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/Cobertura%20com%204%20quartos,%20210%20m%C2%B2%20em%20Praia%20Grande,%20Ubatuba%20-%20ZAP%20Im%C3%B3veis%20(zapimoveis.com.br))



**Destaque** visualizado

**R\$ 1.899.000**  
 condomínio R\$ 1.562  
 • IPTU R\$ 3.052

Rua Senado...  
 210 **Ligar** **Mens**

**Imóvel Referencial R3**

3 - Cobertura idêntica – mesmas característica, mesmo padrão de construção e acabamento; mesmo Loteamento e mesma Construtora. Condomínio Jacarandá, Rua: Senador Severo Gomes, 201 (3 suítes e Spa)  
[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda Cobertura com 3 quartos e mobiliado, 299 m<sup>2</sup> em Praia Grande, Ubatuba - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/Cobertura%20com%203%20quartos%20e%20mobiliado,%20299%20m%C2%B2%20em%20Praia%20Grande,%20Ubatuba%20-%20ZAP%20Im%C3%B3veis%20(zapimoveis.com.br))



**Praia Grande, Ubatuba**  
 Rua Senador Severo Gomes

Cobertura no Jacarandá a venda em Rua Senador Severo Gomes - Praia Grande - Ubatuba/SP Cobertura na praia grande em Ubatuba,...

177 m<sup>2</sup> 3 4 3

**R\$ 1.799.160**  
 Cond. R\$ 960 | IPTU R\$ 3.000

**Telefone** **Mensagem**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA AGM SATO, CPF: 020140449-98, 15/08/2024 às 14:16:15, em conformância com a Resolução nº 10.000/2017 do CNJ, e código eletrônico 123456789. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007549-38.2026.8.26.0600 e código eletrônico 123456789.



**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 - Cobertura no Condomínio Santorini, Rua: Bartira, 76 Praia Grande - Ubatuba/SP (mesmas características – 3 suítes e Spa)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-praia-grande-bairros-ubatuba-com-garagem-209m2-venda-RS1990000-id-2578868859/>

Praia Grande, Ubatuba - SP  
**Cobertura com 3 Quartos à Venda, 209m²**  
209 m² 3 Quartos 3 Banheiros 3 Vagas  
Piscina Churrasqueira Elevador Varanda Aceita animais  
R\$ 1.990.000 TELEFONE ENVIAR MEN

### Imóvel Referencial R5

05 - Cobertura 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 (3 dormitórios e 3 vagas de garagem)

[https://www.vivareal.com.br/venda/sp/ubatuba/bairros/praia-grande/cobertura\\_residencial\\_Cobertura\\_na\\_Rua\\_Senador\\_Severo\\_Gomes,\\_100,\\_Praia\\_Grande\\_em\\_Ubatuba,\\_por\\_R\\$\\_1.449.580\\_-\\_Viva\\_Real](https://www.vivareal.com.br/venda/sp/ubatuba/bairros/praia-grande/cobertura_residencial_Cobertura_na_Rua_Senador_Severo_Gomes,_100,_Praia_Grande_em_Ubatuba,_por_R$_1.449.580_-_Viva_Real)

Rua Senador Severo Gomes, 100 - Praia Grande, Ubatuba - SP  
**Cobertura com 3 Quartos à Venda, 140m²**  
140 m² 3 Quartos 4 Banheiros 3 Vagas  
Piscina Churrasqueira Elevador Academia Aceita animais  
R\$ 1.449.580  
Condomínio: R\$ 1.000 TELEFONE ENVIAR MEN



**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)

## **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 =

$$46.086,25 / 5 = \mathbf{9.217,25}$$

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

$$\text{Valor do Imóvel} = 205,45\text{m}^2 \times 9.217,25 = \mathbf{1.893.684,01}$$

## **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.”),

$$\text{Valor de mercado} = \text{Valor anunciado} - \frac{\text{Valor anunciado} \times 5}{100}$$

100

Seguem as descrições dos cálculos aplicados:

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

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.  
Optou-se pela eliminação da amostra mais alta (R5) e a mais baixa (R2).

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} &= \text{SOMA DO VALOR DO M}^2 \text{ DAS 3 AMOSTRAS} / 3 = \\ &= 27.659,10 / 3 = \mathbf{9.219,70} \end{aligned}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = 205,45\text{m}^2 \times 9.219,70 = \mathbf{R\$ 1.894.187,37}$$

### **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.

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA PONDERADA} &= \text{Média Aritmética} + 10\% = 9.217,25 + 10\% = \mathbf{10.138,98} \\ \text{Média Aritmética} - 10\% &= 9.217,25 - 10\% = \mathbf{8.295,53} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Média Ponderada} &= \text{Soma do Valor m}^2 \text{ das 4 Amostras} / 4 = \\ &36.871,46 / 4 = \mathbf{9.217,87} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Valor do Imóvel} &= \text{Área Total do Imóvel} \times \text{Média Ponderada} = \\ &205,45\text{m}^2 \times 9.217,87 = \mathbf{R\$ 1.893.811,39} \text{ da} \\ &\mathbf{Construção} \quad \mathbf{(sem a devida Depreciação)} \end{aligned}$$

















13 – Visão geral da Salas



14 – Sala de Estar/TV



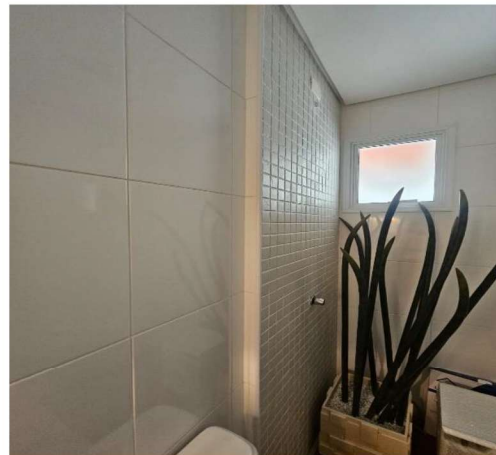
15 – Cozinha



16 – Área de Serviço – Lavanderia



18 – Lavabo



19 – Revestimento do Lavabo