

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL .

Processo nº 0002169-88.2024.

Mandado nº 625.2026/003457-0 .

A presente avaliação foi realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado , nos termos da ABNT NBR 14.653 , utilizando-se dados de imóveis similares situados na mesma região geoeconômica do bem avaliado . Ressalta-se que não foi possível o acesso ao interior do imóvel , tendo em vista tratar-se de condomínio sem portaria , zeladoria ou responsável no local no momento das diligências , o que impossibilitou a vistoria interna da unidade . Desta forma , a presente avaliação foi elaborada com base em vistoria externa , características constantes na matrícula imobiliária nº 24751 , dados do Cadastro Municipal (I.P.T.U) e parâmetros de mercado para imóveis com características semelhantes , sendo considerada , portanto , AVALIAÇÃO INDIRETA . Em razão da impossibilidade de verificação do estado de conservação interna , padrão de acabamento e eventuais benfeitorias , foi aplicado fator de prudência /reduzidor , conforme prática consolidada em avaliações judiciais .

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de unidade autônoma designada como apartamento nº 33, localizada no 3º andar do **“Condomínio Edifício Marina de Carrara”**, situado na Rua Marechal Pilsudski, nº 68, *bairro Perequê-Açu, no município de Ubatuba/SP.*

O imóvel possui:

Área útil de 61,62 m²

Área total de 67,73 m²

Área construída aproximada de 71,05 m² (conforme cadastro municipal)

Direito a uma vaga de garagem

DA AVALIAÇÃO

Considerando:

- localização do imóvel e idade do imóvel
- tipologia construtiva
- padrão predominante da região

- dados comparativos de mercado
- ausência de vistoria interna

Adota-se o valor unitário médio de:

R\$ 5.500,00/m²

Aplicado sobre a área de 71,05 m², obtém-se:

R\$ 390.775,00

Aplicando-se fator redutor de 10% em razão da vistoria indireta:

Valor final: R\$ 352.000,00 (trezentos e cinquenta e dois mil reais)

CONCLUSÃO

Diante do exposto, avalio o imóvel descrito em:

R\$ 352.000,00 (trezentos e cinquenta e dois mil reais)

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 352.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Maio/2026 a Agosto/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	92 dias	1,010932
Percentual correspondente	92 dias	1,093162 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 355.847,93
Sub Total	(=)	R\$ 355.847,93
Valor total	(=)	R\$ 355.847,93

[Retornar](#) [Imprimir](#)