

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Matrícula: 20.772 do 1º CRI de Santos.

Localização: Rua Maria Patricia, 345, Santa Maria, Santos/SP.

Data da Avaliação: 03/10/2025.

Área: 202,80 metros quadrados.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Não foi possível averiguar o interior do imóvel, uma vez que não houve permissão para ingresso no mesmo.

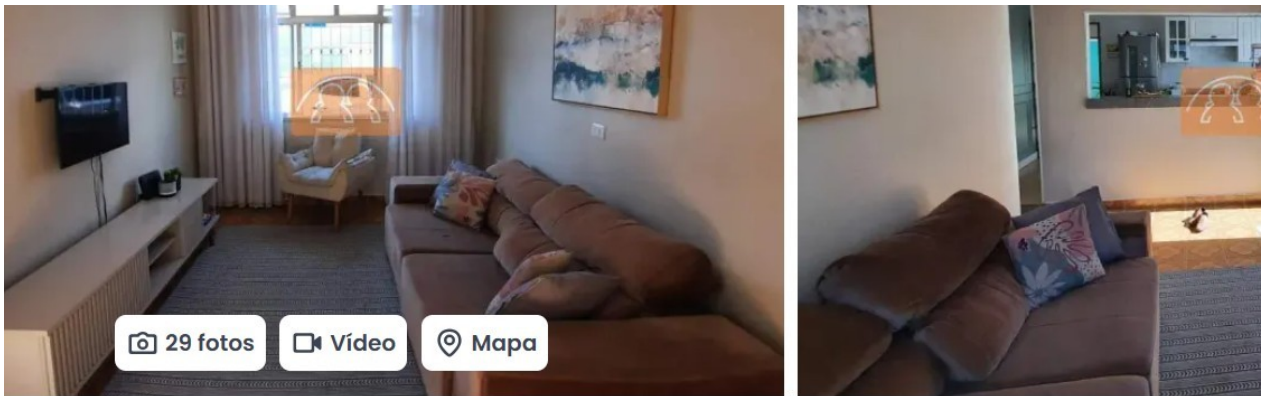


VALOR APROXIMADO DO METRO QUADRADO

A não permissão para ingresso no imóvel dificulta uma avaliação minuciosa e precisa do real estado do imóvel, razão pela qual optou-se por prosseguir-se com a avaliação do imóvel, considerando o valor aproximado do metro quadrado na região.

O valor aproximado do metro quadrado na região foi obtido através de pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário, considerando anúncios de imóveis disponíveis em sites como Zap Imóveis e Viva Real. A análise levou em consideração as seguintes referências:

Imóvel 1: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santa-maria-bairros-santos-com-garagem-107m2-venda-RS450000-id-2838814186/?source=ranking%2Crp>



Venda / SP / Casas à venda em Santos / Santa Maria / **Rua Maria Patrícia**

Destaque Para comprar

Valores

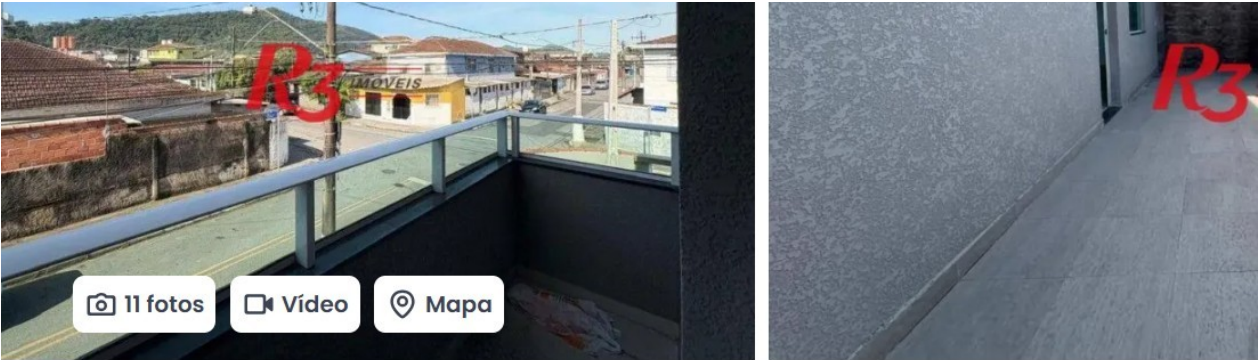
Venda R\$ 450.000	Condomínio Isento	IPTU ⓘ R\$ 2.585
-----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Características

🏠 107 m²	🛏️ 3 quartos	🚿 2 banheiros
🚗 2 vagas	🛏️ 1 suíte	✓ Cozinha

Valor do metro quadrado: R\$ 4.205,60 (quatro mil e duzentos e cinco reais e sessenta centavos).

Imóvel 2: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-santa-maria-bairros-santos-com-garagem-230m2-venda-RS590000-id-2829179413/?source=ranking%2Crp>



 11 fotos

 Vídeo

 Mapa

Venda / SP / Sobrados à venda em Santos / Santa Maria / **Rua Maria Patrícia**

Para comprar

Valores

Venda

R\$ 590.000

Condomínio

Isento

IPTU ⓘ

R\$ 110

 **Preço abaixo do mercado**

Características

 230 m²

 2 quartos

 3 banheiros

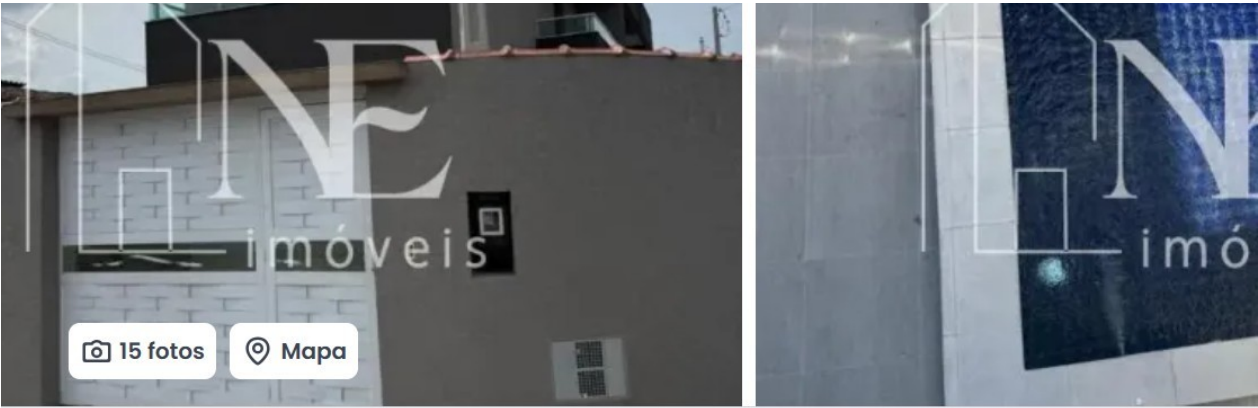
 3 vagas

 2 suítes

 Piscina

Valor do metro quadrado: R\$ 2.565,22 (dois mil e quinhentos e sessenta e cinco reais e vinte e dois centavos).

Imóvel 3: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-santa-maria-bairros-santos-com-garagem-110m2-venda-RS590000-id-2824319113/?source=ranking%2Crp>



 15 fotos

 Mapa

Venda / SP / Sobrados à venda em Santos / Santa Maria / Rua Maria Patrícia

Para comprar

Valores

Venda

R\$ 590.000

Condomínio

Não informado

IPTU ⓘ

Não informado

Características

 110 m²

 2 quartos

 3 banheiros

 3 vagas

 2 suítes

 Despensa

Valor do metro quadrado: R\$ 5.363, 64 (cinco mil e trezentos e sessenta e três reais e sessenta e quatro centavos).

Considerando a variação dos valores encontrados, **um valor médio ponderado de R\$ 4.044,00/m²** (quatro mil e quarenta e quatro reais) será utilizado para a **avaliação da área prevista na matrícula do imóvel.**

A avaliação de imóveis com base no valor do metro quadrado da região é um método prático e amplamente utilizado, especialmente para fins de comparação rápida e simplificada, porém com limitações. O método é simples e rápido, requerendo menos dados e análises detalhadas em comparação com métodos mais complexos. É útil para avaliações preliminares ou quando informações completas de mercado são escassas. Permite comparar facilmente o valor de imóveis diferentes na mesma região, considerando a sua área construída.

A validade do método, porém, é relativa e depende de diversos fatores, tais como homogeneidade na região em termos de características dos imóveis. O método geralmente ignora fatores qualitativos importantes que influenciam o valor de um imóvel, como estado de conservação específico e características internas. Para avaliações mais precisas é essencial considerar os fatores qualitativos e utilizar métodos de avaliação mais robustos e completos.

TOTAL DA AVALIAÇÃO (área 202,80 metros quadrados): R\$ 820.289,28 (oitocentos e vinte mil e duzentos e oitenta e nove reais e vinte e oito centavos).

Observação: ressalte-se que avaliação apresentada considera apenas a área prevista na Matrícula do Imóvel. As discrepâncias substanciais entre a situação fática do imóvel e a informada na Matrícula, bem como a necessidade de confirmação da configuração interna do imóvel impedem uma avaliação completa e precisa do mesmo. Assim sendo, caso V. Excelência entenda cabível, sugere-se a aplicação do art. 870 do CPC, para uma avaliação mais precisa do valor total do imóvel, incluindo o terreno.

03 de Outubro de 2025, Santos, SP.

Melissa Fleck Diefenthaler
Oficiala de Justiça
Matrícula 188751

