

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 18.831

DATA: 08 de maio de 2026

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 18.831 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 65,80 m² de área útil.

Descrição do Bem: Unidade condominial designada apartamento nº 04 tipo duplex contendo 65,80 m² de área útil, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do “Condomínio Edifício Dendê” contendo o direito ao uso à 01 (uma) vaga de garagem, localizada no estacionamento do mesmo condomínio. Com entrada principal pela Rua Andorinha do Mar, nº 395 - Praia Grande, Ubatuba - SP.

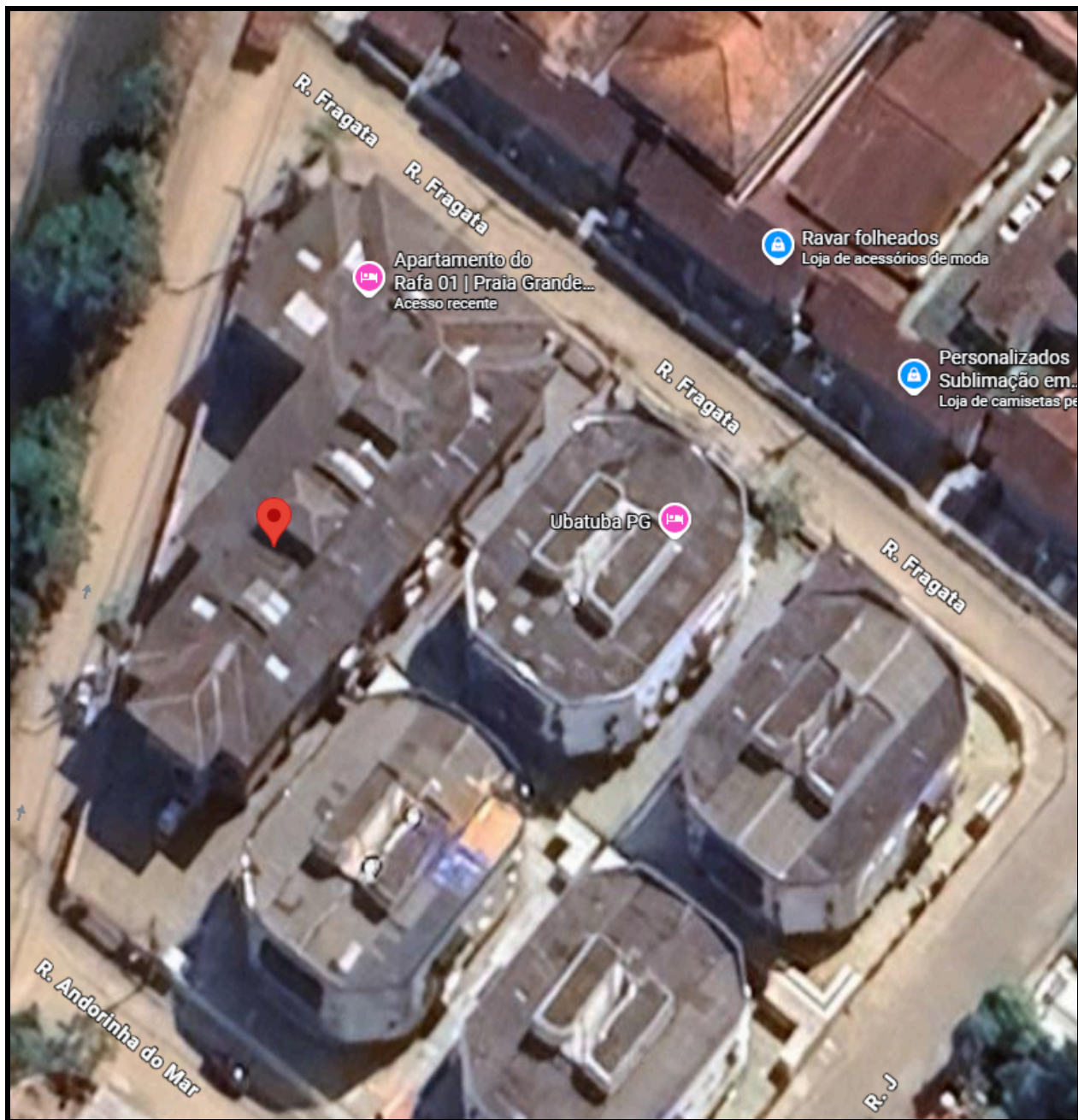
3 – Características ao redor

O entorno é dotado de uma rede completa de serviços que garante autonomia aos residentes e turistas, reduzindo a necessidade de grandes deslocamentos. Destacam-se o Comércio Vicinal, proximidade de supermercados, padarias gourmet, farmácias e postos de combustível e polo gastronômico onde a região é amplamente servida por restaurantes de alta gastronomia e quiosques estruturados, que operam durante todo o ano, garantindo vitalidade econômica local.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do Condomínio)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SÃO PAULO Rua Dona Maria Alves, 518 - Centro - 11680-000 - Tel.: (0XX12) 3832-3266 - Fax.: (0XX12) 3832-3216	
Certidão	
MATRÍCULA N.º 18.831	DATA: 02 de agosto de 1984. FICHA N.º 1
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Unidade condominial designada apartamento nº 04 Tipo Duplex, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do "Edifício Dandá", situado à rua "K", nº 391, Cidade Regina-Gleba C, bairro da Praia Grande, com a área útil de/ 65,80 m²., área comum de 48,48558 m²., área total de 114,28558 m². e o coeficiente de proporcionalidade de 0,050051%, confrontando pela frente com a própria rua K; à direita com o apartamento nº 05 tipo duplex; à esquerda com o apartamento nº 03 tipo duplex; e nos fundos com área de insolação, cabendo a dito apartamento uma vaga para a guarda de um automóvel de passeio no estacionamento, e que terá o número do apartamento. PROPRIETÁRIA: Construtora e Incorporadora Técnica Ltda., com sede à rua Santa Branca, nº 67 - conj. 24, em São Paulo, Capital, inscrita no C.O.C. sob nº 51.589.877/00001-09. TÍTULO ANTERIOR: havido em maior porção de conformidade com a matrícula nº 15.807, deste Registro. O Escri. Autorizado: <u>Antonio Barbosa Filho</u> (Antonio Barbosa Filho). R.1-18.831 - Ubatuba, 02 de agosto de 1984. Que de conformidade com o instrumento particular de compra e venda, mútuo e hipoteca (contrato nº 3.310.357-74 - PPS), datado de 20/06/1984, celebrado em São Paulo, Capital, na Caixa Econômica do Estado de São Paulo S.A., a proprietária socialmente qualificada, devidamente representada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula aos adquirentes <u>ROBERTO DE SOUZA AUGUSTO</u> e sua mulher <u>Da. ZILDA ANTONIA AUGUSTO</u>, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens após a Lei 6515/77, ele gerente comercial, ela do lar, RG. ns. 9.104.908-SP e 16.931.153/SP respectivamente e CIG. nº 917.864.108-00, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à rua/ 5 de Julho, nº 247 - Ipiranga, pelo valor de Cr\$ 46.786.551,97. Obs. Art. 44 do Dec. Lei Estadual nº 203/79. O imposto sobre transmissão de bens/imóveis, no valor de Cr\$ 304.112,68 foi pago em 13/07/1984, junto a Coletoria Estadual desta cidade, conforme guia autenticada oficialmente sob nº 009. O Escrevente Autorizado: <u>Antonio Barbosa Filho</u> (Antonio/ Barbosa Filho). R.2-18.831 - Ubatuba, 02 de agosto de 1984. Que de conformidade com o instrumento particular objeto do R.1-18831 supra, os proprietários já qualificados Roberto de Souza Augusto e sua mulher Da. Zilda Antonio Augusto, deram o imóvel objeto desta matrícula em primeira, única e espe-	
CONTINUA NO VERSO	
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA. Gerson do Nascimento Escrivente Substituto UBATUBA - Estado de São Paulo	

(Matrícula)

6 – Precificação

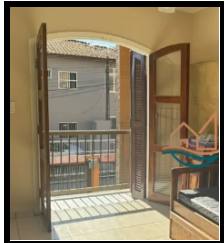
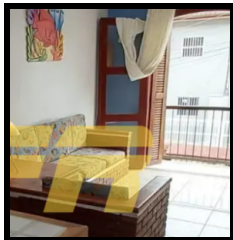
Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do bem avaliado por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de imóveis com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, tipologia e infraestrutura do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado do apartamento analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-praia-grande-ubatuba-sp-62m2-id-2722796343/	R\$7.887,10
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-grande-bairros-ubatuba-com-garagem-62m2-venda-R\$500000-id-2777145046/	R\$7.910,45
	https://www.ifrimoveis.com.br/imovel/apartamento/venda/ubatuba/sp/praia-grande/AP0597_IFRE?utm_source=	R\$8.064,52

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$7.952,00

Valor do apartamento = R\$ 523.304,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **apartamento o valor de R\$523.304,00 (quinhentos e vinte e três mil trezentos e quatro reais).**

08 de Maio de 2026.


Gabriella Cecilia Hidalgo D'Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525