

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROPRIEDADE RESIDENCIAL URBANA (TERRENO)

Imóvel AVALIADO:

Localizado em Santos, no Condomínio **Vila Residencial Jardins de Santa Thereza (MORRO SANTA THEREZINHA)**



Solicitante:

CONDOMINIO VILA RESIDENCIAL JARDINS DE SANTA THERESA, inscrita no CNPJ sob nº 64.043.060/0001-74, localizado na rua Hercules Florence, S/N, bairro Marapé – CEP 11070-905 Santos/SP.

Avaliador:

EMPRESA ELO CORRETORES ASSOCIADOS LTDA, inscrita no **CRECI 22.140-J**, representado neste ato pelo sócio proprietário **NELSON DE OLIVEIRA PIRES NETO**, corretor de imóveis com registro no CRECI: 80.760-F 2º Região (São Paulo). Atualmente residente e à rua: Itapura de Miranda, 45 – apto 11, bairro Boqueirão – Santos/SP., atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978).

OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel objeto da avaliação: - **A UNIDADE RESIDENCIAL AUTÔNOMA U.R.A. (B-40), da Vila Residencial Jardins de Santa Thereza, perímetro urbano, desta Comarca.**

Trata-se de um imóvel, com área útil de 1.967,61 m², medindo 30,86 metros, mais 5,74 metros em curva com frente para a rua B; 57,86 metros no lado direito, onde confronta com a Viela Sanitária; 54,50 metros no lado esquerdo onde confronta com Espaço livre; e, 36,48 metros nos fundos, confrontando com Espaço Livre de Encosta, correspondendo-lhe uma parte ideal de **1.621,44 mts²**, nas coisas de uso e propriedade comuns, tudo conforme consta na matrícula do imóvel, AV.4/1.700, em 18 de maio de 1989 – através de requerimento, junto ao 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS, SÃO PAULO.

O imóvel avaliado trata-se de um terreno que não possui benfeitorias, ligação de energia elétrica ou rede de água. Atualmente, o lote está coberto por vegetação (árvores e bambus). Sob a ótica do avaliador, existem poucas espécies nativas da Mata Atlântica; a maior parte é composta por vegetação exótica (não natural do local). Portanto, o terreno poderia ser limpo para a construção de residência, desde que acompanhado por engenheiros ambientais e órgãos competentes, que confirmarão a viabilidade técnica e legal para o desmatamento e a construção no local

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, próximo de escolas de ensino fundamental e médio, supermercados, banco, posto de combustíveis, farmácias.

CONCLUSÃO

Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer é de R\$ 3.242.800,00 (três milhões duzentos e quarenta e dois mil e oitocentos reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de **R\$ 3.080.736,00** (três milhões oitenta mil e setecentos e trinta e seis reais) e o máximo de **R\$ 3.405.024,00** (três milhões quatrocentos e cinco mil e vinte e quatro Reais)

1. Seguem abaixo os links de imóveis anunciados para comparação. Ressaltamos que analisamos variáveis de um lote para outro, como: dimensões menores (que facilitam a negociação), lotes já desmatados ou em uso (incluindo benfeitorias como construções e campo de futebol), além de terrenos menores com menor complexidade de fundação. Essa análise detalhada fundamenta o valor avaliado acima.

- a. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-morro-santa-terezinha-santos-sp-934m2-id-2710658972/>
- b. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cabine-seguranca-armada-morro-santa-terezinha-santos-sp-995m2-id-2727226363/>

- c. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-morro-santa-terezinha-santos-sp-674m2-id-2727225075/>
- d. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-santos-morro-santa-terezinha-1450m2-RS4260000/id-28277952/>

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 – Matrícula nº **1.700** do 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS/SP,

1.2 - Proprietário:

- Atualmente mencionado na certidão da matrícula atualizada objetivo da avaliação consta como proprietário **DÉCIO MARGANELLI, inscrito no CPF/MF sob o nº 017.516.118-68**, que adquiriu Por Escritura Publica em 01 de fevereiro de 1990.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno (lote)**

- Agrupamento: **condomínio constituído de varias casa e terrenos.**

- Endereço: **RUA HERCULES FLORENCE, S/N – CONDOMINIO JARNIS DE SANTA THERESA**

- Bairro: **MARAPÉ**

- Município: **SANTOS**

- UF: **SP**

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM 111443.2.0001700-76	
1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		COMARCA DE SANTOS	
MATRÍCULA	FICHA	Santos, 20 de Julho de 1976.	
1.700	01		

IMÓVEL: A UNIDADE RESIDENCIAL AUTÔNOMA nºXXXIV (B-40), da Vila Residencial Jardins de Santa Thereza, perímetro urbano, desta Comarca, com a área útil de 1.913,00 ms², medindo 36,60 m em curva, de frente para a rua B, 57,20 m no lado direito, confrontando com a viela sanitária que separa as URAS ns. XXXIV e XXXIII; 54,50 m no lado esquerdo, confrontando com a URA nº XXXV, e 36,20 m nos fundos, confrontando com a área verde de comum, correspondendo-lhe uma parte ideal de 1.480,99 ms², nas coisas de uso e propriedade comuns. PROPRIETÁRIO: CLAUDIO PIRES CASTANHO DONEUX, e sua mulher ROSA MARIA MARSAIOLI DONEUX, brasileiros, ele corretor de imóveis, ela do lar, domiciliados e residentes nesta cidade de Santos, à rua Amador Bueno, nº88; JULIO KIEFFER, e sua mulher MARINA HUNGRIA KIEFFER, brasileiros, ele médico, ela do lar, domiciliados em São Paulo Capital, à rua México, nº425; RUI ALEXANDRE DE MELO E FARO, e sua mulher SONIA MARIA ROCHA LEITE DE MELO E FARO, brasileiros, proprietários, domiciliados em São Paulo-Capital, à rua Albuquerque Lins, nº1.045; HERCULES DE MELO E FARO, e sua mulher MARIA ENCARNAÇÃO P. FARO, ele advogado, ela do lar, residentes e domiciliados, nesta cidade, à Av. Washington - Luiz, nº477, ambos brasileiros; HELCIO FRANCISCO PAULO, e sua mulher LILIA LEDA SADDI PAULO, ele do comércio, ela do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à Av. Ana Costa, nº232; ARNALDO CONCEIÇÃO PAIVA FILHO, e sua mulher MARIEMA DE MELO E FARO CONCEIÇÃO PAIVA, brasileiros, ele arquiteto, ela do lar, domiciliados em São Vicente, na Ilha Porchat, lote 68; OCTACILIO AURELIO STARCK RODRIGUES DE LIMA, e sua mulher NICIA RICCIARDI RODRIGUES DE LIMA, ele arquiteto, ela do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, à rua Eusebio Matoso, nº634; LUIZ MARSAIOLI NETO, e sua mulher GENNY BANDIERA MARSAIOLI, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, domiciliados nesta cidade, à Av. Ana Costa, 376, loja 15/16; ENGELBERTUS THOMAS MARIA VAN WEERELT, e sua mulher REGINA PROENÇA VAN WEERELT, ele holandês, do comércio, ela brasileira, do lar, domiciliados e residentes no Rio de Janeiro, à Av. Rui Barbosa, nº350; SIDONIO RODRIGUES, e sua mulher DILCE DE OLIVEIRA RODRIGUES, brasileiros, ele despachante, ela do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à Av. Vicente de Carvalho, nº57; ROBERTO GASPAR PAULO E SILVA, s/m LYDIA FOLGANTES E SILVA, ele comerciante, ela do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, à Av. Sena Madureira, nº393; EDMUNDO LOPES FRANCO, e sua mulher IZABEL RICLELENSKI FRANCO, ele despachante aduaneiro, ela do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, ele com escritório à rua Bras Cubas, nº3, 1º andar, sala 4. TRANSCRIÇÕES ANTERIORES: ns. 45.339 e 48.628, a aquisição foi feita na proporção constante da averbação nº1, à margem das referidas transcrições. O Escrevente habilitado.

[Assinatura] O Oficial *[Assinatura]* continua no verso

RETIFICAÇÃO DA MATRÍCULA AV.4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
do Sistema de Registro
de Imóveis

CNM 111443.2.0001700-76

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA 1.700 FICHA 002

Santos, 18 de maio

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, datado de 04 de 'abril de 1989, foi requerido a presente averbação na matrícula retro, 'para ficar constando que o imóvel dela objeto, possui atualmente a seguinte descrição: U.R.A. (B-40) com a área útil de 1.967,61m², medindo '30,86m, mais 5,74m em curva com frente para a rua B; 57,86m no lado direito, onde confronta com a Vela Sanitária; 54,50m no lado esquerdo onde confronta com Espaço Livre; e, 36,48m nos fundos, confrontando com 'Espaço Livre de Encosta, correspondendo-lhe uma parte ideal de 1.621,44 m² nas coisas de uso e propriedade comuns. O Oficial Maior, *[Assinatura]*

AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: AV. 5 - R.7

FICHA 002

MATRÍCULA 1.700

R.7/1.700. Santos, 01 de fevereiro de 1990. Por Escritura objeto da Av. 5, DÉCIO MARGANELLI, brasileiro, separado judicialmente, industrial, .. CPF.017.516.118-68, domiciliado nesta cidade, adquiriu dos Espólios de 'CLAUDIO PIRES CASTANHO DONEUX, CPF.017.104.278-68 e Espólio de JULIO KIEFFER, CPF.017.218.448-78, autorizados por Alvarás Judiciais mencionados no título e aos demais proprietários ROSA MARIA MARSAIOLI BITTENCOURT ESPINHEL, empresária, CPF.018.066.308-93, assistida de seu marido CLEYTON BITTENCOURT ESPINHEL, advogado, CPF.017.302.078-04, brasileiros casados no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº. 6.515/77, LUIZ MARSAIOLI NETTO, do comércio e sua mulher GENNY BANDIERA MARSAIOLI, brasileiros, do lar, inscritos no CPF.017.476.818-49, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, todos 'domiciliados nesta cidade e ENGELBERTUS THOMAS MARIA VAN WEERELT, holandês, administrador de empresas e sua mulher REGINA PROENÇA VAN WEERELT, brasileira, do lar, inscritos no CPF.017.612.778-04, casados no regime da separação de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados no Rio de Janeiro-RJ, pelo preço de NCz\$ 4,00, o imóvel objeto da matrícula retro. O Oficial Maior, *[Assinatura]*

continua no verso

SOLICITADO POR: ZAMARI EPP - CPF/CNPJ. ***.970.580.** DATA: 23/03/2026 10:13:00

CNM 111443.2.0001700-76

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

MATRÍCULA 1.700 FICHA 002

VERSÃO

dês, administrador de empresas e sua mulher REGINA PROENÇA VAN WEERELT, brasileira, do lar, inscritos no CPF.017.612.778-04, casados no regime da separação de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados no Rio de Janeiro-RJ, pelo preço de NCz\$ 4,00, o imóvel objeto da matrícula retro. O Oficial Maior, *[Assinatura]*

Fotos do imóvel avaliando:







Santos, 07 de abril de 2026



Documento assinado digitalmente

NELSON DE OLIVEIRA PIRES NETO

Data: 07/04/2026 13:15:56-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

NELSON DE OLIVEIRA PIRES NETO

Obs.: Esta folha, que é a da **Página 9 de 9** - pertence a avaliação da **UNIDADE RESIDENCIAL AUTÔNOMA U.R.A. (B-40)**, da **Vila Residencial Jardins de Santa Thereza**