

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta avaliação de um terreno em Santos, Estado de São Paulo.

2 – ZONA E LOGRADOURO

2.1 – Situação e Localização

Situa-se o terreno no Condomínio Residencial Jardins de Santa Thereza, bairro do Marapé, Santos/SP.

2.2 – Situação de infraestrutura urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Vias urbanas pavimentadas;
- Rede de água tratada;
- Galeria de águas pluviais;
- Rede coletora de esgotos;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- Redes e facilidades telefônicas;
- TV a cabo;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo;
- Entrega postal;

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Um terreno situado no Condomínio Residencial Jardins de Santa Thereza, situado rua Hercules Florence, B lote 40 (B-40), bairro do Marapé, em Santos/SP, com área de 1.913,00m², medindo 36,60m² em curva, de frente para a rua B, 57,20m² no lado direito, confrontando com a viela sanitária que separa as URAS nrs, XXXIV e XXXIII, 54,50m² no lado esquerdo, confrontando com a URA nro XXXV, e 36,20 m² nos fundos, confrontando com a área verde comum, correspondendo-lhe uma parte ideal de 1.480,99m², nas coisas de uso e propriedade comuns. O terreno está situado numa área com aclive acentuado e com mata muito alta.

Matrícula número 1.700, do Registro de Imóveis de Santos, SP.



4 – COMPARATIVO

Segue abaixo alguns anúncios de imóveis similares ao terreno avaliado:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morro-santa-terezinha-bairros-santos-998m2-venda-RS22000000-id-2593710859/?source=ranking%2Crp>

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-995-mts-morro-santa-terezinha-santos-3028748698.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morro-santa-terezinha-bairros-santos-934m2-venda-RS20000000-id-2710658972/?source=ranking%2Crp>

ANÚNCIO	NÚMERO	VALOR	METRAGEM	VALOR DO M²
VIVA REAL	2593710859	R\$ 2.200.000,00	998m²	2.204,00
VIVA REAL	2710658972	R\$ 2.000.000,00	934m²	2.141,00
IMOVELWEB	3028748698	R\$ 2.120.000,00	996m²	2.128,00

5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda nas imediações, também a situação econômica atual, localização e pelo terreno estar num local com muito aclave e com mata muito alta, atribuo o valor médio de 1.800,00 o m², totalizando o seguinte valor:

Valor Atribuído: **R\$ 3.443.400,00 (Três milhões, quatrocentos e quarenta e três mil e quatrocentos reais)**

Santos, 07 de abril de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **ANA MARIA VOLPE BARONE**
 Data: 07/04/2026 14:08:28-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ana Maria Volpe Barone
 CRECI 166.348
 CNAI 24.272