

Laudo Técnico Pericial

**11ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SANTOS - SP**

PROCESSO Nº:

0020558-15.2007.8.26.0562

REQUERENTE:

MAURO HILÁRIO DE MELO.

REQUERIDO:

CAMILA PINHO FAVARETTO.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 11ª VARA
CÍVEL COMARCA DE SANTOS - SP.**

AUTOS Nº: 0020558-15.2007.8.26.0562

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MAURO HILÁRIO DE MELO**, em face de **CAMILA PINHO FAVARETTO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
P. Deferimento
Santos, 25 de março de 2026.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950

Sumário

I – RESUMO DO PROCESSO:	4
II – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:	5
III – ÂMBITO DA PERÍCIA	6
IV – VISTORIA	6
IV.1 DO LOCAL:	7
IV.1.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS	7
IV.1.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS	8
IV.1.3 – CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO	8
IV.1.4 – ZONEAMENTO LOCAL	9
IV.2 – DO IMÓVEL	10
IV.2.1 – DO TERRENO	10
IV.3 – REGISTRO FOTOGRÁFICO	11
V – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	14
V.1 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	14
VI – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:	17
VI.1 – VALOR DE MERCADO DO TERRENO	17
VII - CONCLUSÕES	21
VIII - ENCERRAMENTO:	22
ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS	23

I – RESUMO DO PROCESSO:

Imóvel situado na Rua Caramuru do Caruara, s/n, Lote 118 Gleba 2, Santos/SP.

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº4.674 DO
CRI DE SANTOS**

R\$ R\$ 1.650.000,00
(um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais)

Válido para março de 2.026



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

II – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente de uma **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MAURO HILÁRIO DE MELO**, em face de **CAMILA PINHO FAVARETTO, AUTOS Nº: 0020558-15.2007.8.26.0562** em curso na **11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SP**.

Segunda consta na inicial (fls. 02/16), o Autor ingressou com a presente ação pelos motivos expostos a seguir:

Conforme se verifica dos autos, trata-se de demanda indenizatória decorrente de acidente de trânsito ocorrido em 29 de maio de 2005, no cruzamento da Avenida Eptácio Pessoa com a Rua Osvaldo Cochrane, na qual o Autor alega ter sido passageiro em veículo conduzido por terceiro, o qual teria sido atingido pelo veículo da Ré. Segundo a narrativa inicial, a colisão teria ocorrido em razão de suposto avanço de sinal semafórico por parte da Ré, associado a velocidade elevada, resultando no óbito do condutor do veículo em que se encontrava o Autor e em lesões graves ao passageiro.

Atribui à Ré a responsabilidade civil pelo evento e postula reparação por danos materiais, danos morais e pensão mensal, bem como requerimentos correlatos, indicando urgência para realização de procedimentos médicos especializados e estimativas de custo apresentadas na exordial.

Em contestação juntada, a Ré nega ter desrespeitado a sinalização semafórica e refuta a dinâmica do sinistro apresentada na inicial. Aduz, ainda, a inexistência de responsabilidade civil, impugna a extensão dos danos alegados, sustenta suposta desproporcionalidade dos valores pretendidos e defende a necessidade de produção de prova técnica para aferição da existência e extensão de determinados danos. Também impugna critérios de quantificação e indexação sugeridos para danos

extrapatrimoniais, bem como questiona o pedido de pensão mensal por ausência de parâmetros objetivos e por eventual percepção de benefício previdenciário pelo Autor.

Após manifestações das partes, veio a decisão do Meritíssimo Juiz, fls. 957, nomeando esta signatária como Perita Judicial deferindo a avaliação do imóvel pertencente à parte Requerida, vinculada ao contexto indenizatório do feito.

Ambas as partes não ofertaram quesitos e tampouco indicaram Assistente Técnico.

III – ÂMBITO DA PERÍCIA

A presente perícia, de acordo com a decisão de fls. 957, tem por finalidade verificar o valor de mercado do imóvel de matrícula nº 4.674.

IV – VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil de março de 2015, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local.

A vistoria foi realizada no 28 de outubro de 2.025, às 11:30 horas, e teve por objetivo inspecionar as dependências do imóvel envolvido na ação.

Destarte, a equipe da signatária diligenciou no local obtendo fotografias, as quais serão apresentadas na sequência, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados. Lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.

IV.1 DO LOCAL

IV.1.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel, objeto da presente Ação, está localizado na Rua Caramuru do Caruara, s/n, Lote 118, Gleba 2, CEP: 11025-280, no município de Santos - SP.

As reproduções do mapa e da fotografia aérea do local, retirada do Google Maps, melhor ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:

Figura 1: Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).

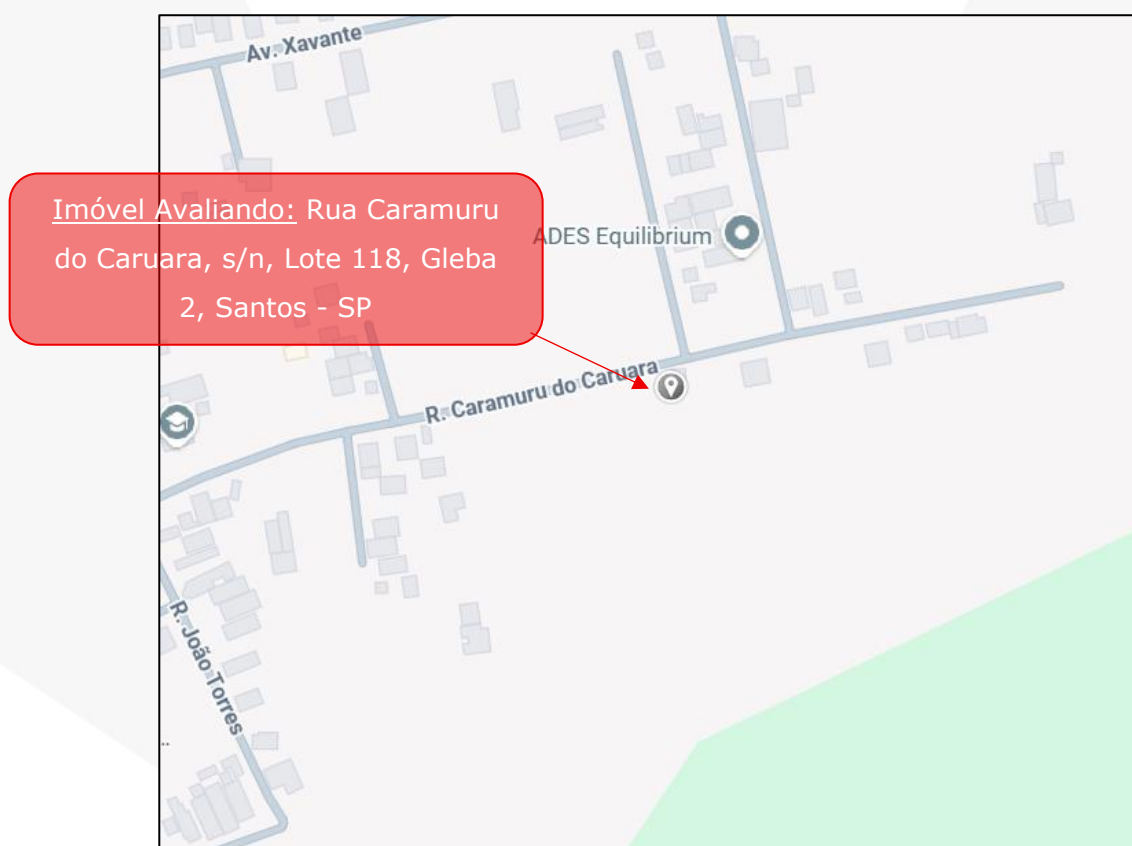


Figura 2: Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



IV.1.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por alguns melhoramentos públicos urbanos, tais como: rede de distribuição de água potável, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública etc.

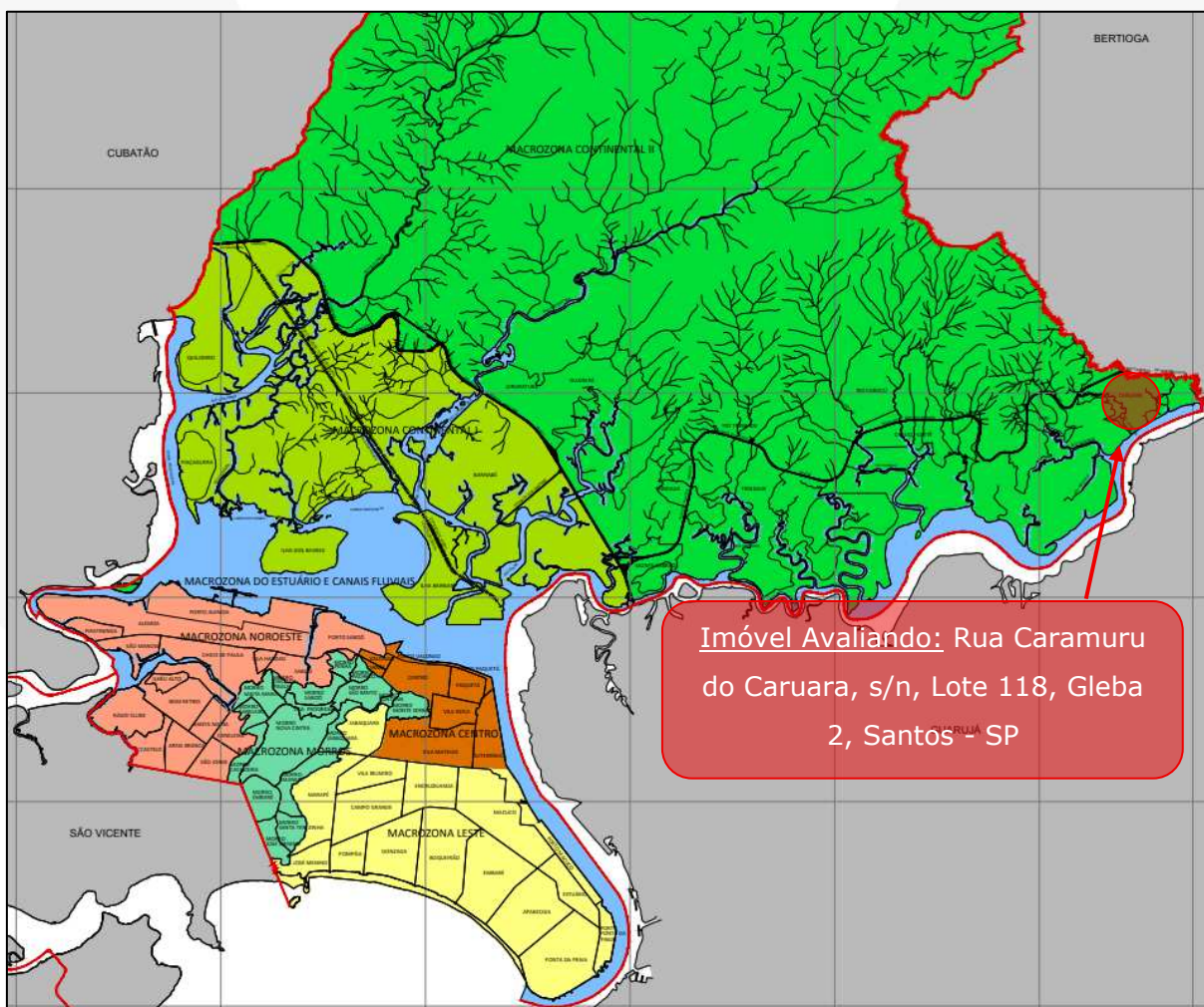
IV.1.3 – CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial, caracterizada por residências unifamiliares, de **padrão construtivo econômico a simples**, de acordo com a classificação publicada pelo IBAPE no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019.

IV.1.4 – ZONEAMENTO LOCAL

De acordo com o Serviço de Consulta de Zoneamento, Planta de Zoneamento publicada pela Prefeitura Municipal de Santos, bem como a Lei Complementar nº 1.181 de 08 de novembro de 2022, o imóvel está localizado na Macrozona Continental II, caracterizada como área com relevante interesse ambiental e presença de dois núcleos urbanos, onde se pretende promover a preservação, proteção e conservação ambiental, a regularização fundiária e urbanística por meio da ocupação controlada e sustentável e a promoção do ecoturismo e de turismo de comunidades tradicionais.

Figura 3: Identificação do zoneamento local.



Mapa de macrozoneamento publicado pela municipalidade em:

https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/files/portal_files/SEDURB/COINURB/2022PD1181/anexo_iii_ma_crozonas.pdf

IV.2 – DO IMÓVEL

Figura 4: Trecho da matrícula do imóvel (fls. 899).

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

Santos, 09 de MAIO de 1977

MATRÍCULA 4.674 FICHA 01

IMÓVEL: UMA CHÁCARA na antiga "Fazenda Caruara", terreno esse designado sob nº 118, da Gleba 2, perímetro urbano do distrito de Bertiooga, desta Comarca, totalizando a área de 5.280,00 metros quadrados, com as características e confrontações: mede 30,00 metros de frente para a Rua Caruamuru; 190,00 metros do lado direito confrontando com propriedade de Jeronima Alonso Soares ou sucessores; 160,00 metros do lado esquerdo, confrontando com propriedade de Jeronima Alonso Soares, ou sucessores, e 30,00 metros na linha dos fundos, confrontando com propriedade de Jeronimo Alonso Soares ou sucessores. PROPRIETÁRIO: JERONIMA ALONSO SOARES, brasileira, viúva, de prendas do lar, CPF. 031.520.068, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Dagoberto de Gascon nº 26. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 14.162 e 26.116. O Escrevente habilitado *[Assinatura]* O OFICIAL *[Assinatura]*

R.1-4.674. Santos, 9 de maio de 1.977. TRANSMITENTE: JERONIMA ALONSO SOARES, qualificação supra. ADQUIRENTE: IDA DOS SANTOS GUERRA, brasileira viúva, de prendas do lar, CPF. 972.114.868-72, residente e domiciliada nesta cidade, à avenida Presidente Wilson nº 132, apartamento nº 92-A. TÍTULO: Venda e Compra. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 03 de maio de 1.977 das Notas do 4º Escrivão desta Comarca, Livro 346, fls. 428. VALOR: Cr\$52.800. O Escrevente habilitado *[Assinatura]* O OFICIAL ...

Av.2/4.674. Santos, 15 de agosto de 2.012. Por Formal de Partilha expedido nesta cidade, aos 23 de agosto de 1.996, assinado pelo Dr. Márcio Kammer de Lima, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca e Aditamento de 18 de julho de 2.005, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos - Estância Balneária sob nº.91.030.118.000. O Oficial, *[Assinatura]*

R.3/4.674. Santos, 15 de agosto de 2.012. Por Formal de Partilha e Aditamento objeto da Av.2, se verifica que, por sentença de 17 de junho de 1.996, transitada em julgado, proferida nos autos da ação de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de IDA DOS SANTOS GUERRA, ocorrido aos 21 de março de 1.993, inscrita no CPF.972.114.868-72, tocou aos herdeiros filhos WALDEMAR NEVES GUERRA FILHO, médico, CPF.063.036.908-90, casado no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº.6.515/77, com ROSANA RABELLO PADOVANI NEVES GUERRA, do lar, RG.17.132.952, domiciliados em Micaratu-SP., WILMA GUERRA MARANSALDI, do lar, CPF.250.143.738-10, (continuação no verso)

IV.2.1 – DO TERRENO

Área: 5.280,00 m²;

Topografia: Plano;

Formato: Regular.

IV.3 – REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto 1 - Vista para a Rua das Palmas.



Foto 2 - Vista para a Rua Caramuru do Caruara.



Foto 3 - Fachada do imóvel.



Foto 4 - Fachada do imóvel.



Foto 5 - Vista para a Rua Caramuru do Caruara.



Foto 6 - Vista para a Rua Caramuru do Caruara.



V – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Normas – 2019 do CAJUFA – Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital".

No presente caso, foi utilizada a seguinte metodologia:

V.1 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O método comparativo direto de dados de mercado (para determinação do valor unitário) "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1:2019).

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda (Santos), pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de lotes na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços foram **ajustadas através de Tratamento por Fatores**. Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Dimensão do lote;
- Data da Oferta;
- Topografia;
- Consistência do solo.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) LOCALIZAÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras estão localizados no Município de Santos e em mesma região

geoeconômica do avaliando, esta signatária desconsiderou o fator de localização.

D) TOPOGRAFIA: Foram ajustadas as amostras através da influência do aclave ou declive, adotando-se a tabela apresentada no subitem 10.5.2 da Norma para Avaliações do IBAPE/SP.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

E) CONSISTÊNCIA DO SOLO: O fator é adotado com base na tabela apresentada no subitem 10.5.3 da Norma para Avaliações do IBAPE/SP.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

VI – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

VI.1 – VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Para a coleta de dados de mercado para a determinação do valor unitário básico da área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliando, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de terrenos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Desta busca, resultou-se em 18 (dezoito) dados, sendo efetivamente utilizados 5 (cinco) dados, demonstrados em anexo.

Obtidos os 5 (cinco) elementos utilizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para valor do metro quadrado do terreno resultou em:

$$\mathbf{Vu = 312,26 \text{ R\$ /m}^2}$$

(trezentos e doze reais e vinte e seis centavos por metro quadrado)

Válido para março de 2.026

Portanto, para o valor do imóvel avaliando, temos:

$$VI = Vu \times Vt$$

$$VI = 312,26 \text{ R\$ / m}^2 \times 5.280,00 \text{ m}^2$$

$VI = \text{R\$ } 1.648.732,80$ ou, em arredondamento conforme ABNT NBR 14.653-1:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 4.674 DO
CRI DE SANTOS/SP**

R\$ 1.650.000,00

(um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais)

Válido para março de 2.026.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Terreno Caruara

DATA : 24/03/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SANTOS - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

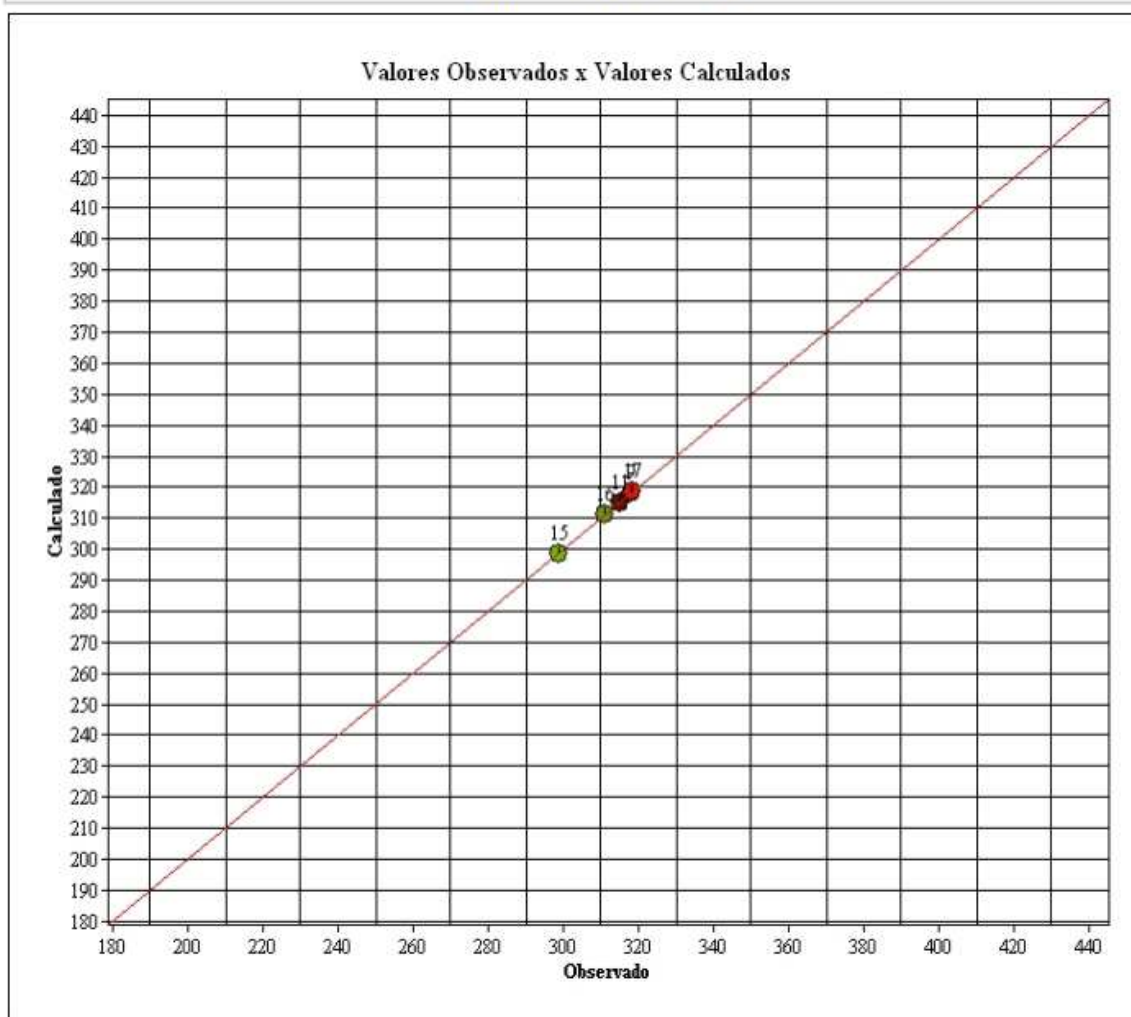
FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☐ Testada	30,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 9	Caruara ,SN	318,02	318,02	1,0000	1,0000
☒ 11	Caruara ,SN	315,00	315,00	1,0000	1,0000
☒ 15	Caruara ,SN	298,76	298,76	1,0000	1,0000
☒ 16	Caruara ,SN	311,06	311,06	1,0000	1,0000
☒ 17	Rua Andrade Soares ,560	318,46	318,46	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
9	318,02	318,02
11	315,00	315,00
15	298,76	298,76
16	311,06	311,06
17	318,46	318,46

GRÁFICO DE DISPERSÃO


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Caramuru do Caruaru 118 Caruaru SANTOS - SP

Data : 24/03/2026

Cliente : 11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

Área m² : 5.280,00

Modalidade : Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 312,26
Desvio Padrão : 8,11
- 30% : 218,58
+ 30% : 405,94

Coefficiente de Variação : 2,6000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 312,26
Desvio Padrão : 8,11
- 30% : 218,58
+ 30% : 405,94

Coefficiente de Variação : 2,6000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 312,26

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 312,26000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.648.728,96

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 306,70

INTERVALO MÁXIMO : 317,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 306,70

INTERVALO MÁXIMO : 317,82

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VII - CONCLUSÕES

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel situado na **Rua Caramuru do Caruara, s/n – Lote 118, Gleba 2, Santos - SP**, objeto de avaliação na **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**, requerida por **MAURO HILÁRIO DE MELO**, em face de **CAMILA PINHO FAVARETTO**, AUTOS Nº: **0020558-15.2007.8.26.0562** em curso na **11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SP**, é de:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº4.674 DO
CRI DE SANTOS**

R\$ R\$ 1.650.000,00

(um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais)

Válido para março de 2.026

VIII - ENCERRAMENTO

Dá por terminado o seu trabalho, que é composto de 33 (trinta e três) folhas digitadas, vindo esta última datada e assinada pela Perita.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
Santos, 25 de março de 2026.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/03/2026

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Caruaru

NÚMERO: SN

COMP.: BAIRRO : Caruaru

CIDADE : SANTOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	283,00	TESTADA - (cf) m	11,30	PROF. EQUIV. (Pe):	25,04
---------------	--------	------------------	-------	--------------------	-------

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA : SACO

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
---------------	------	---------------	------	---------------	------

ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
---------------	------	---------------	------	---------------	------

DADOS DA TRANSACÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
-------------------	-------------------------------	---------------------------

MOBILIÁRIA : w endelomarinho

CONTATO:

TELEPHONE: (XX)-00000000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	318,02
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	318,02
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

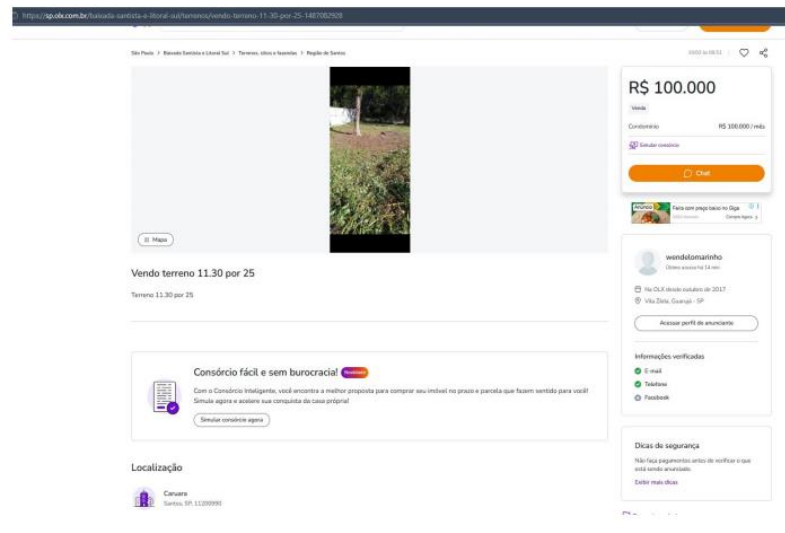
REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2026
DATA DA PESQUISA : 24/03/2026
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 9

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2026		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Caruara			NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : Caruara		CIDADE : SANTOS - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (ct) m	40,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	Sílvia Simone Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (12)-974079557				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	315,00
TESTADA Ci :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	315,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2026

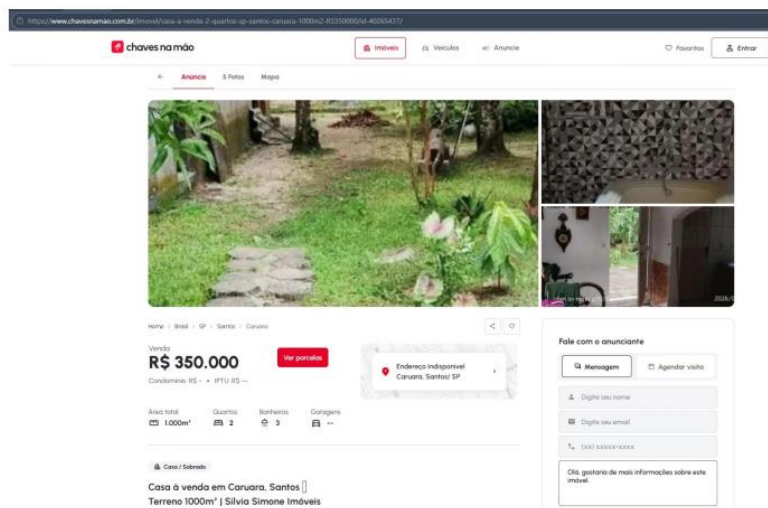
NÚMERO ELEMENTO: 11

DATA DA PESQUISA : 24/03/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA15

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2026

☒ UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 24/03/2026

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Caruará

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Caruará

CIDADE : SANTOS - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO

☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 3.615,00

TESTADA - (cf) m 30,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 120,50

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Yabiko Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (13)-997628347

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 298,76
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 298,76
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2026

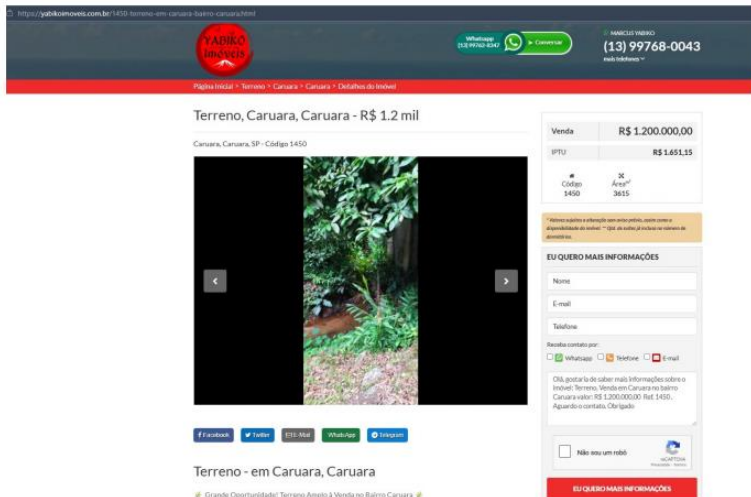
NÚMERO ELEMENTO : 15

DATA DA PESQUISA : 24/03/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Caruara NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Caruara CIDADE : SANTOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 4.340,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 108,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Yabiko Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (13)-997628347

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 311,06
TESTADA CI :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 311,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 16

DATA DA PESQUISA : 24/03/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

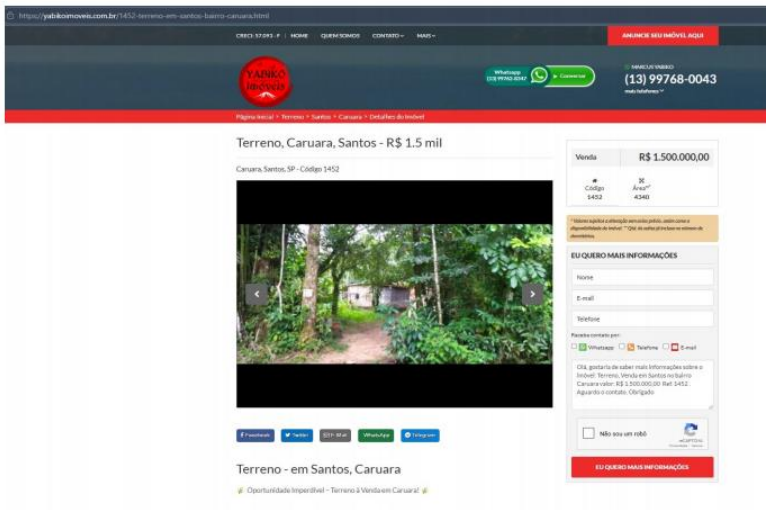


FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA 17

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/03/2026

CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDERECO: Rua Andrade Soares

NÚMERO: 560

CIDADE : SANTOS - SP

UF: SP

MELHORAMENTOS :

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

ÁREA (Ar) m²:	1.978,27	TESTADA - (cf) m	13,00	PROF. EQUIV. (Pe):	152,17
---------------	----------	------------------	-------	--------------------	--------

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA : SECO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
---------------	------	---------------	------	---------------	------

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
-------------------	--------------------------------	----------------------------

IMOBILIÁRIA: Roda Imóveis

CONTATO:

TELEPHONE : (13)-33273538

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	318,46
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	318,46
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 17

DATA DA PESQUISA : 24/03/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

