

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: O apartamento 102, à Avenida Coronel Joaquim Montenegro, 371, Residencial Città Di Mantova, Aparecida, município de Santos/SP.

Finalidade do Parecer: Elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica PTAM, para determinação do valor de mercado do imóvel objeto da lide, a fim de instruir o processo judicial em trâmite perante a 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, conforme nomeação pericial determinada pelo Juízo, para instrução do processo em referência

Natalia M de Lima
Perita Judicial / Corretora de Imóveis
Creci nº 289591 - 2ª Região (São Paulo)
CNAI nº 50425
Rua Tocantins, 62, Santos, SP
Fone: 13 99781-5141
E-mail: natalia.m.lima@creci.org.br

Santos/SP, 26 de junho de 2026

Processo: 0006544-74.2017.8.26.0562

Ação: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

Fórum: Foro de Santos 12ª Vara Cível

Autor: Condomínio Edifício Città Di Mantova

Réu: Vertical Brasil Comercial e Incorporações Ltda

EXMO. SR. JUÍZ DE DIREITO DR.

Natalia M de Lima, Corretora de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (São Paulo), sob o nº 289591, domiciliada à Rua Tocantins, 62, Santos, SP, na qualidade de Perita Avaliadora, designada nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) números 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Vertical Brasil Comercial e Incorporações Ltda**, está localizado à Avenida Coronel Joaquim Montenegro, 371, Apartamento 102, Aparecida, município de Santos/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 75036 (2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP), nos seguintes termos:

“Apartamento duplex nº 102, localizado no 10º e 11º pavimentos e no pavimento de cobertura do Residencial Città Di Mantova, situado na Avenida Coronel Joaquim Montenegro nº 371, bairro Aparecida, município de Santos/SP. Unidade residencial composta por três pavimentos, com área privativa de 154,983 m², área de garagem/descoberta de 124,020 m², área comum de 117,484 m² e área real total de 396,487 m², vinculada à vaga de garagem nº 18, localizada no pavimento térreo.”.

VISTORIA

Trata-se de um apartamento, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar entre nova e regular.

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 02/06/2026.

Cobertura duplex localizada em andar alto, composta por sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, lavabo, três suítes e pavimento superior com terraço descoberto, piscina privativa, lavabo de apoio e espaço destinado à área gourmet. O imóvel apresenta boa ventilação natural, esquadrias em alumínio, portas internas em madeira, bancadas em granito, revestimentos cerâmicos e infraestrutura para climatização. Constatou-se que a unidade nunca foi habitada, encontrando-se desocupada.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação. Trata-se de região dotada de completa infraestrutura urbana.

O imóvel encontrava-se desocupado e, segundo informado, nunca foi habitado em razão de problemas relacionados à construtora. Foram observadas infiltrações na cozinha decorrentes da área da piscina situada no pavimento superior, água parada na piscina com necessidade de manutenção, ausência de revestimento de piso nos dormitórios, necessidade de limpeza geral, pequenos serviços de acabamento e pintura, além de forte odor no interior da unidade.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel está inserido em uma das regiões mais valorizadas do município de Santos, situado na Avenida Coronel Joaquim Montenegro, bairro Aparecida, eixo residencial consolidado e tradicionalmente destinado a empreendimentos de médio e alto padrão. A localização destaca-se pela proximidade da orla marítima, Praiamar Shopping, SESC Santos, escolas, universidades, hospitais, supermercados, instituições financeiras, restaurantes e ampla rede de comércio e serviços. A região é totalmente servida por infraestrutura urbana, compreendendo pavimentação, drenagem, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, iluminação pública, transporte coletivo, telefonia e internet, apresentando excelente acessibilidade às principais vias da cidade e elevada qualidade urbanística. Trata-se de setor imobiliário consolidado, com constante valorização patrimonial, baixa disponibilidade de terrenos para novos empreendimentos e predominância de edificações verticais destinadas às classes média e alta.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário local, verificou-se oferta e procura consistentes por apartamentos duplex de alto padrão na localidade, especialmente em condomínios consolidados como o Edifício Città Di Mantova. O imóvel avaliando apresenta características diferenciadas, como ampla área útil, piscina privativa,

churrasqueira, três suítes, vaga de garagem e elevado padrão construtivo e de acabamento, atributos que o posicionam em segmento de alta liquidez dentro do mercado de imóveis de luxo. O Condomínio Edifício Città Di Mantova dispõe de infraestrutura de lazer completa e portaria 24 horas. Localização, em região tradicional e amplamente valorizada de Santos, próxima à orla, centros comerciais, escolas, supermercados, restaurantes e demais serviços essenciais, constitui fator relevante de valorização. Dessa forma, considerando as características intrínsecas do imóvel, a infraestrutura condominial e a dinâmica atual do mercado imobiliário para imóveis de alto padrão, conclui-se que o bem apresenta boa aceitação mercadológica, com potencial de comercialização compatível com imóveis similares ofertados na região.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia; sendo, por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 7 (sete) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m2)	Valor (R\$)	R\$/m2	CUB/m2
01	Aparecida	3	311	2.150.000,00*	6.913,18	3,18
02	Aparecida	3	179	2.660.000,00*	14.860,34	6,84
03	Ponta da Praia	3	212	2.250.000,00*	10.613,21	4,88
04	Ponta da Praia	4	350	2.475.000,00*	7.071,43	3,25
05	Ponta da Praia	4	400	2.579.000,00*	6.447,50	2,97
06	Ponta da Praia	3	290	2.660.000,00*	9.172,41	4,22
07	Ponta da Praia	3	196	3.000.000,00*	15.306,12	7,04

* Preço tipo "Oferta"

Adotou-se o CUB do mês de Junho de 2026, no valor de R\$ 2.172,71.

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m2)	Valor (R\$)	R\$/m2	CUB/m2
01	Aparecida	3	311	1.935.000,00*	6.221,86	2,86
02	Aparecida	3	179	2.394.000,00*	13.374,30	6,16
03	Ponta da Praia	3	212	2.025.000,00*	9.551,89	4,40
04	Ponta da Praia	4	350	2.227.500,00*	6.364,29	2,93
05	Ponta da Praia	4	400	2.321.100,00*	5.802,75	2,67
06	Ponta da Praia	3	290	2.394.000,00*	8.255,17	3,80
07	Ponta da Praia	3	196	2.700.000,00*	13.775,51	6,34

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 63.345,77}}{7}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 9.049,40 /m}^2 \text{ (4,17 CUBs de Junho/2026)}$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 8.144,46 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 9.954,34 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m2)	Valor (R\$)	R\$/m2	CUB/m2
03	Ponta da Praia	3	212	2.025.000,00	9.551,89	4,40
06	Ponta da Praia	3	290	2.394.000,00	8.255,17	3,80

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 17.807,06}}{2}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 8.903,53 /m}^2 \text{ (4,10 CUBs de Junho/2026)}$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m2)	Valor (R\$)	R\$/m2	CUB/m2
03	Ponta da Praia	3	212	2.025.000,00	9.551,89	4,40
06	Ponta da Praia	3	290	2.394.000,00	8.255,17	3,80

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 17.807,06}}{2}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 8.903,53 /m}^2 \text{ (4,10 CUBs de Junho/2026)}$$

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 8.903,53 (4,10 CUBs de Junho/2026)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 279,00 m² X R\$ 8.903,53 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 2.484.084,87

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 2.484.084,87

(1.143,31 CUBs de Junho/2026)

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para o imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 2.484.084,87 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, oitenta e quatro reais e oitenta e sete centavos), ou 1.143,31 CUBs de Junho/2026**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, **entre o mínimo de R\$ 2.359.880,63 (dois milhões, trezentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e oitenta reais e sessenta e três centavos) e o máximo de R\$ 2.608.289,11 (dois milhões, seiscentos e oito mil, duzentos e oitenta e nove reais e onze centavos).**

Santos/SP, 26 de junho de 2026.

Natalia M de Lima
Perita / Corretora de Imóveis
CRECI nº 289591 - 2ª Região (São Paulo)

Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **75036**

- Cartório: **2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **Vertical Brasil Comercial e Incorporações Ltda**

- Endereço: **Rua Jurubatuba, 145**

- Bairro: **Ponta da Praia**

- Município: **São Paulo**

- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**

- Agrupamento: **prédio de apartamentos**

- Idade: **21 anos**

- Endereço: **Avenida Coronel Joaquim Montenegro, 371, apartamento 102**

- Bairro: **Aparecida**

- Município: **Santos**

- UF: **SP**

1.4 - Áreas:

- Área Real Total: **279,00 m²**

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação. Região dotada de completa infraestrutura urbana.**

3 - Características da edificação: **apartamento, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar entre nova e regular, com elevador, piscina, salão de festas, academia, estacionamento coberto com uma vaga, estacionamento descoberto, churrasqueira, portaria 24 horas e gás encanado.**

5 - Fotografias do imóvel avaliando:

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Avenida Coronel Joaquim Montenegro, nº 281**
- Bairro: **Aparecida**
- Município: **Santos**
- UF: **SP**
- Estado da Edificação: **entre nova e regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **311,00 m²**

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação.**

3 - Características da edificação: **Apartamento, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar entre nova e regular, elevador, piscina, salão de festas, churrasqueira, estacionamento coberto com 2 vagas e estacionamento descoberto.**

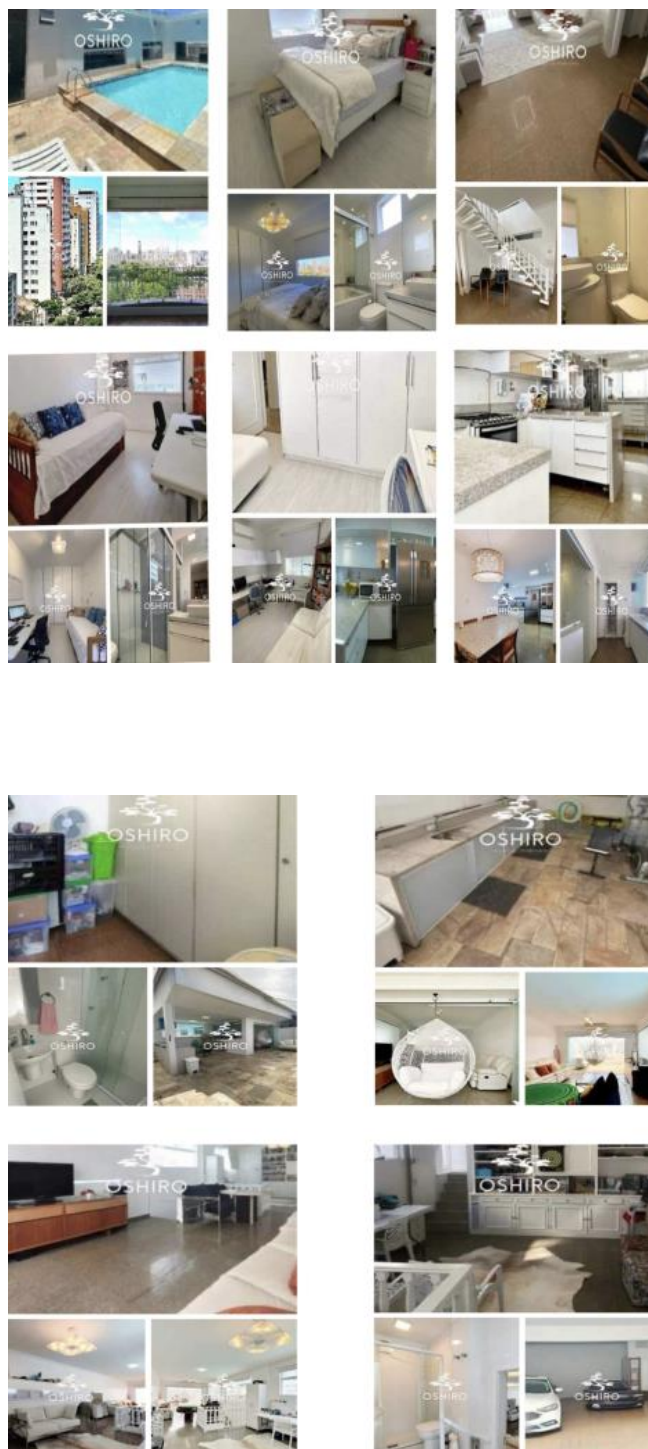
4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de sala de estar, sala de jantar, sala de TV, lavabo, cozinha, área de serviço, piscina, quarto de empregada, três quartos, duas suítes e cinco banheiros. Cobertura duplex residencial situada no bairro Ponta da Praia, em Santos/SP, com 311,00 m² de área útil. Com duas vagas de garagem. No primeiro pavimento dispõe de sala para dois ambientes com varanda integrada, lavabo, três dormitórios com armários embutidos, sendo uma das suítes equipada com banheira de hidromassagem, cozinha com armários planejados, área de serviço e dependência completa, também com armários planejados. Vista livre e parcial para o mar. O segundo pavimento é destinado à área de lazer privativa, composta por piscina aquecida, solarium, espaço gourmet com cozinha externa, sala para três ambientes e banheiro com acesso tanto pela área da piscina quanto pela sala. O edifício dispõe de elevadores, social e de serviço, hall de entrada e portaria virtual com reconhecimento facial. Próxima à praia, shopping, supermercado e demais estabelecimentos comerciais e de serviços.**

5 - Preço (oferta): **R\$ 2.150.000,00**

6 - Fonte das Informações: **<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-a-venda-ponta-da-praia-santos-3015827770>.**

7 - Data da vistoria: 02/06/2026

8 - Fotografias da amostra:



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Avenida Coronel Joaquim Montenegro**
- Bairro: **Aparecida**
- Município: **Santos**
- UF: **SP**
- Estado da Edificação: **entre nova e regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **179,00 m²**

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação.**

3 - Características da edificação: **Apartamento, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar entre nova e regular, elevador, playground, piscina, salão de festas, sauna, churrasqueira, estacionamento coberto com 3 vagas e estacionamento descoberto.**

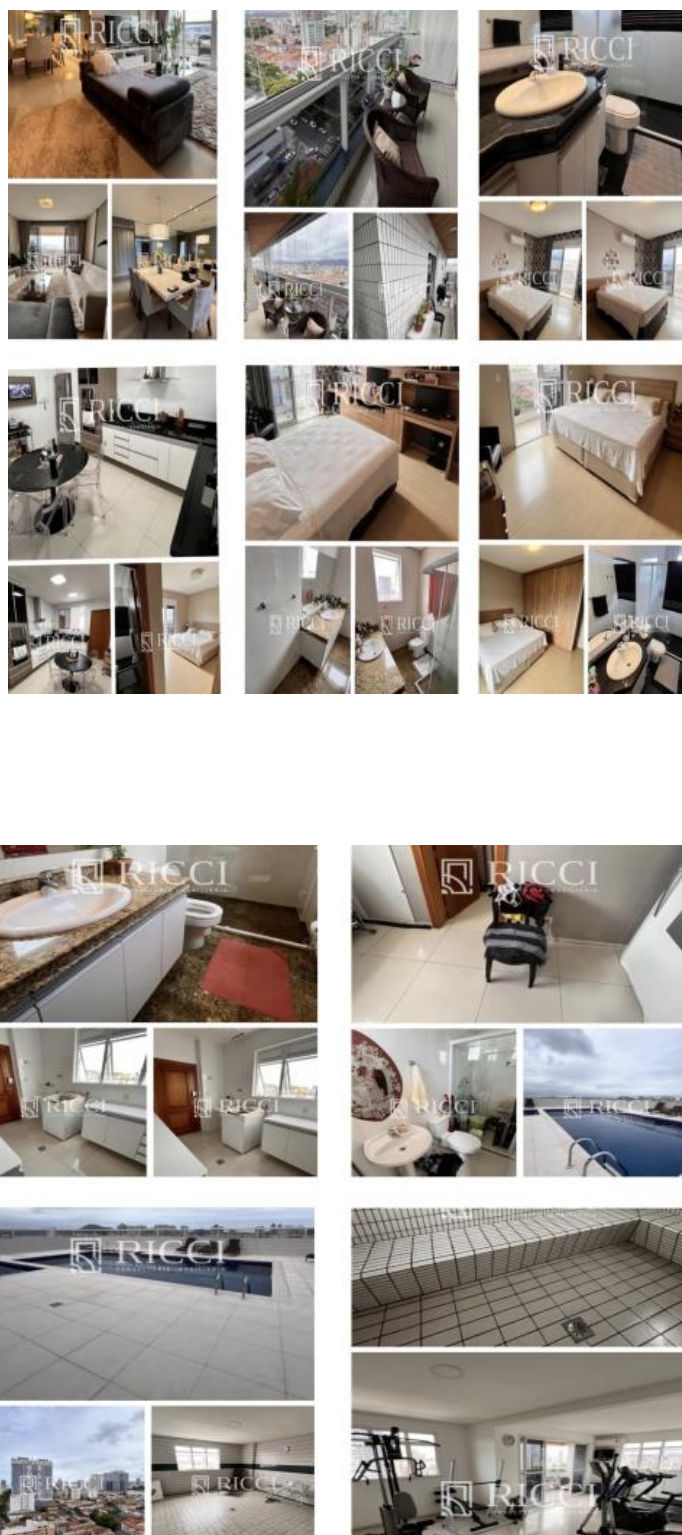
4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de sala de estar, sala de jantar, sala de TV, cozinha, área de serviço, churrasqueira, piscina, três quartos, três suítes e cinco banheiros. Apartamento residencial situado no bairro Aparecida, em Santos/SP, com 179,00 m² de área útil. Com três vagas de garagem. Dispõe de sala para três ambientes com acabamento em teto rebaixado em gesso e projeto de iluminação, varanda envidraçada com persianas blecaute e piso em porcelanato, três suítes com armários planejados e persianas blecaute automatizadas, cozinha, área de serviço, dependência de empregados e entrada de serviço. O edifício possui apenas dois apartamentos por andar e dispõe de piscina, piscina infantil, salão de festas com churrasqueira, academia, sauna seca, sauna úmida, portaria 24 horas e hall de entrada. Localizado próximo à praia, shopping, supermercado e demais estabelecimentos comerciais e de serviços.**

5 - Preço (oferta): **R\$ 2.660.000,00**

6 - Fonte das Informações: **<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/maravilhoso-apartamento-alto-padrao-na-aparecida!!!-299462>**

7 - Data da vistoria: **02/06/2026**

8 - Fotografias da amostra:



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Rua Professor Doutor Olavo de Paula Borges**
- Bairro: **Ponta da Praia**
- Município: **Santos**
- UF: **SP**
- Estado da Edificação: **entre nova e regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **212,00 m²**

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação.**

3 - Características da edificação: **Apartamento, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar entre nova e regular, elevador, playground, piscina, salão de festas, churrasqueira, estacionamento coberto com 2 vagas e estacionamento descoberto.**

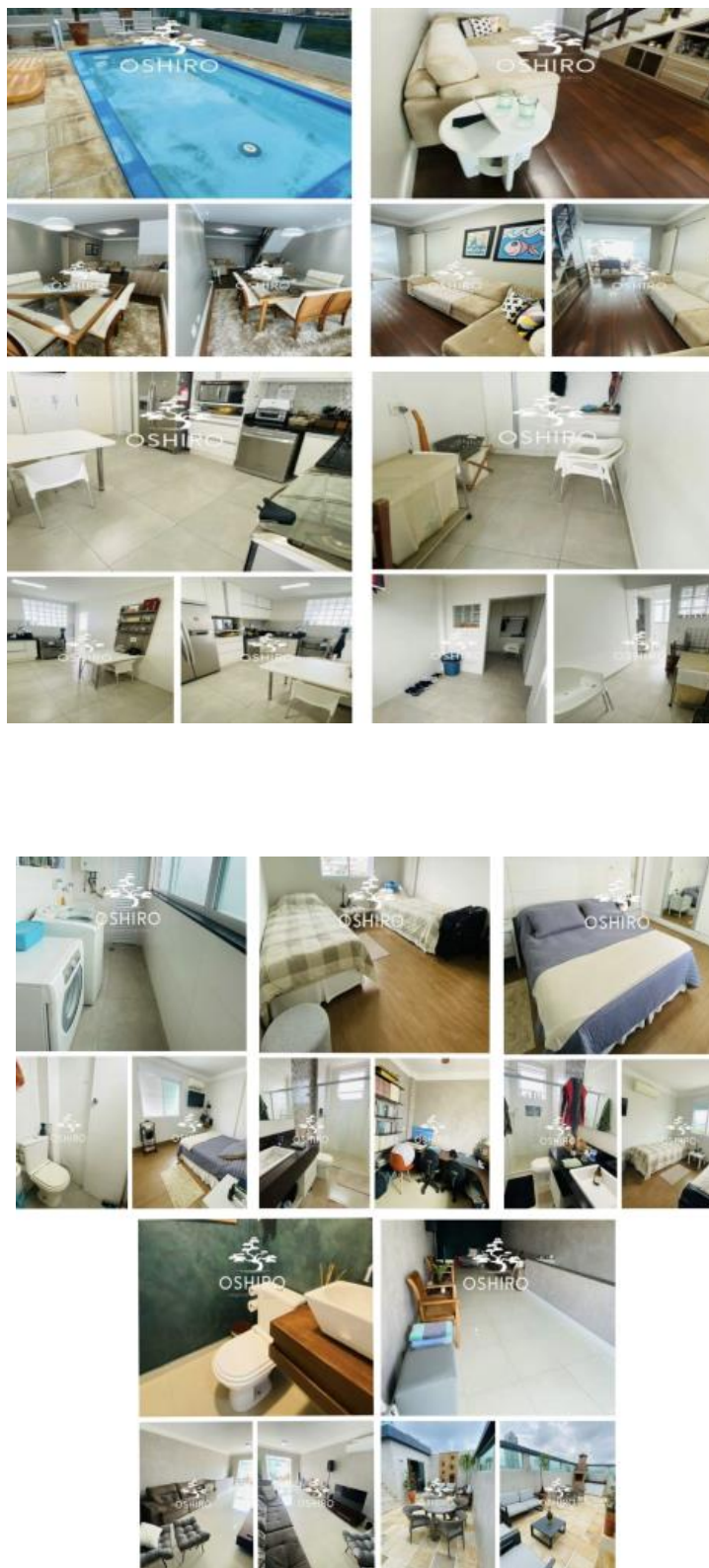
4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de uma suíte, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, cozinha, área de serviço, churrasqueira, piscina, três quartos e quatro banheiros. Cobertura duplex residencial situada no bairro Ponta da Praia, em Santos/SP, com 212,00 m² de área útil. Com duas vagas de garagem. O imóvel foi completamente reformado e dispõe de duas salas de estar, cozinha com armários planejados e área de serviço, com dependência completa. O segundo pavimento é destinado à área de lazer privativa, composta por piscina e churrasqueira, proporcionando espaço para lazer e confraternizações. Localizada a aproximadamente três quadras da praia, em região valorizada da Ponta da Praia, próxima a supermercados, padarias, restaurantes, farmácias e demais estabelecimentos comerciais e de serviços.**

5 - Preço (oferta): **R\$ 2.250.000,00**

6 - Fonte das Informações: **<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-a-venda-no-bairro-da-ponta-da-praia-29950>**

7 - Data da vistoria: **02/06/2026**

8 - Fotografias da amostra:



Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Rua Doutor Egydio Martins, 18**
- Bairro: **Ponta da Praia**
- Município: **Santos**
- UF: **SP**
- Estado da Edificação: **entre nova e regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **350,00 m²**

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação.**

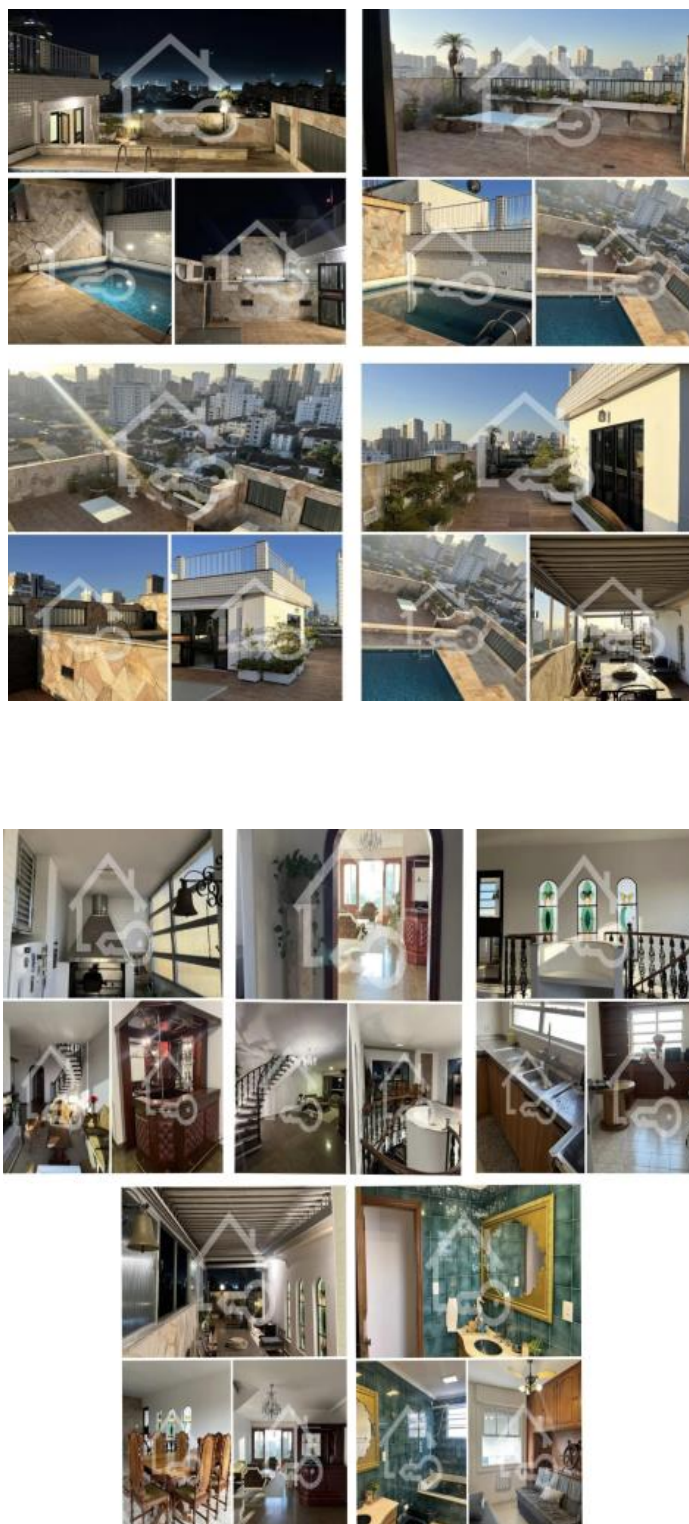
3 - Características da edificação: **Apartamento, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar entre nova e regular, elevador, playground, piscina, salão de festas, churrasqueira, estacionamento coberto com 2 vagas e estacionamento descoberto.**

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de sala de estar, sala de jantar, sala de TV, cozinha, área de serviço, churrasqueira, piscina, quatro quartos, três suítes, quatro banheiros e duas vagas de garagem. Cobertura residencial situada no bairro Ponta da Praia, em Santos/SP, com 350,00 m² de área. O imóvel dispõe de sala de jantar, varanda, varanda gourmet, cozinha com armários, ar-condicionado e vista totalmente livre. Conta ainda com piscina e churrasqueira privativas, ambientes amplos e bem distribuídos. A cobertura necessita de reforma e/ou modernização. O edifício dispõe de elevador, portaria presencial, piscina e áreas comuns reformadas, incluindo a modernização da parte elétrica. Localizado a uma quadra da praia, próximo ao Canal 6, Quartel da Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, farmácias, padarias, pet shops, shopping e demais estabelecimentos comerciais e de serviços.**

5 - Preço (oferta): **R\$ 2.475.000,00**

6 - Fonte das Informações: **<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-ponta-da-praia-bairros-santos-com-garagem-350>**

7 - Data da vistoria: **02/06/2026**

8 - Fotografias da amostra:

Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Rua Enguaguaçu**
- Bairro: **Ponta da Praia**
- Município: **Santos**
- UF: **SP**
- Estado da Edificação: **entre nova e regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **400,00 m²**

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação.**

3 - Características da edificação: **Apartamento, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar entre nova e regular, elevador, playground, piscina, salão de festas, churrasqueira, estacionamento coberto com 2 vagas e estacionamento descoberto.**

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de uma suíte, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, cozinha, área de serviço, churrasqueira, piscina, quatro quartos, três banheiros e duas vagas de garagem. Cobertura triplex residencial situada no bairro Ponta da Praia, em Santos/SP, com 400,00 m² de área. O imóvel dispõe de cozinha e área de lazer privativa composta por piscina, churrasqueira e sauna seca. A cobertura possui ambientes amplos, localiza-se no 9º andar e conta com vista privilegiada. O edifício dispõe de elevador, salão de festas, academia e piscina. Localizado a poucas quadras da praia, próximo a mercados, restaurantes, padarias e demais estabelecimentos comerciais e de serviços.**

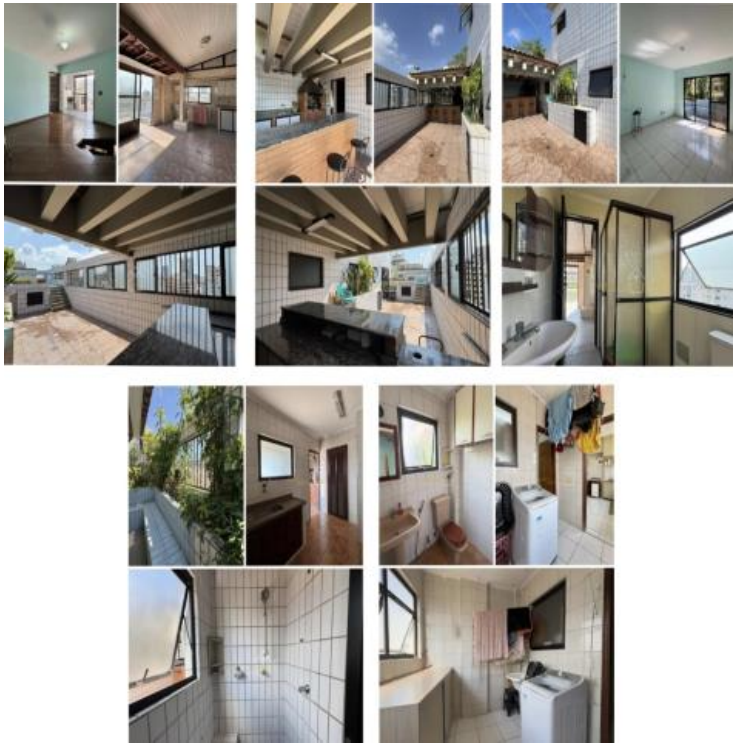
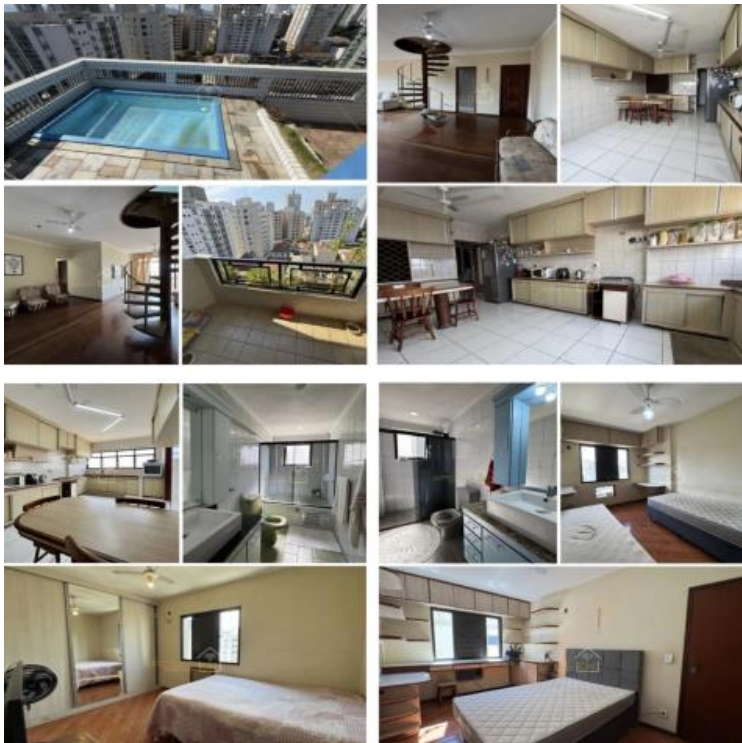
5 - Preço (oferta): **R\$ 2.579.000,00**

6 - Fonte das Informações: **<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-ponta-da-praia-bairros-santos-com-garagem-400>**

7 - Data da vistoria: **02/06/2026**

8 - Fotografias da amostra:

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Amostra 6

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Endereço Ocultado**
- Bairro: **Ponta da Praia**
- Município: **Santos**
- UF: **SP**
- Estado da Edificação: **entre nova e regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **290,00 m²**

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação.**

3 - Características da edificação: **Apartamento, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar entre nova e regular, elevador, playground, piscina, salão de festas, churrasqueira, estacionamento coberto com 3 vagas e estacionamento descoberto.**

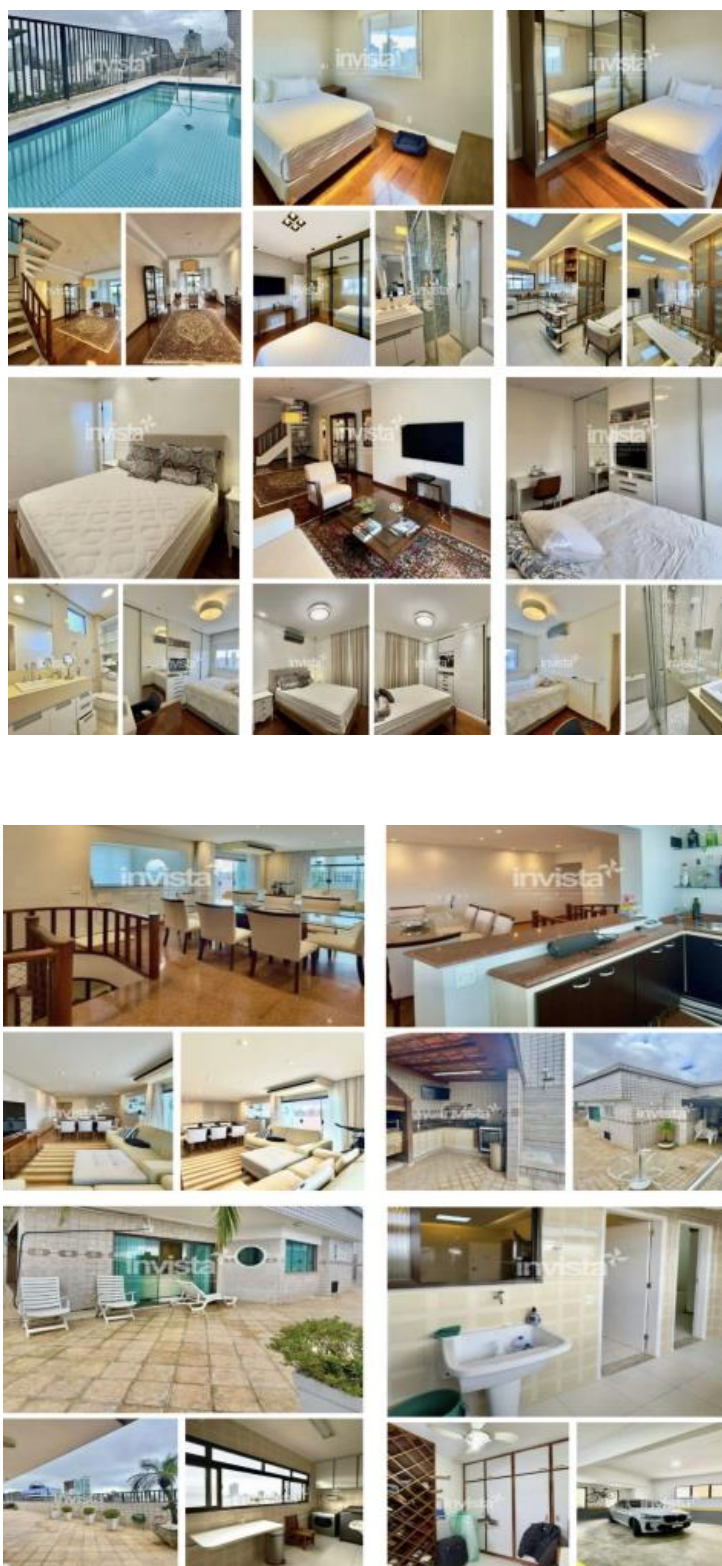
4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de sala de estar, sala de jantar, sala de TV, cozinha, área de serviço, churrasqueira, piscina, três quartos, duas suítes e quatro banheiros. Cobertura duplex residencial situada no bairro Ponta da Praia, em Santos/SP, com 290,00 m² de área útil. Com 3 vagas de garagem, o imóvel dispõe de duas salas amplas, proporcionando ambientes confortáveis e bem distribuídos. Conta ainda com piscina privativa e churrasqueira, compondo uma área de lazer exclusiva, além de vista livre. O edifício dispõe de portaria 24 horas, oferecendo segurança e praticidade aos moradores. Localizada em uma das regiões mais valorizadas da Ponta da Praia, próxima à praia e aos principais estabelecimentos comerciais e de serviços da região.**

5 - Preço (oferta): **R\$ 2.660.000,00**

6 - Fonte das Informações: **<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-no-bairro-ponta-da-praia-3016528688.html>**

7 - Data da vistoria: **02/06/2026**

8 - Fotografias da amostra:



Amostra 7

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Rua Brigadeiro Galvão**
- Bairro: **Ponta da Praia**
- Município: **Santos**
- UF: **SP**
- Estado da Edificação: **entre nova e regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **196,00 m²**

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação.**

3 - Características da edificação: **Apartamento, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar entre nova e regular, elevador, playground, piscina, salão de festas, churrasqueira, estacionamento coberto com 2 vagas e estacionamento descoberto.**

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de sala de estar, sala de jantar, sala de TV, cozinha, churrasqueira, piscina, três quartos, três suítes e cinco banheiros. Cobertura duplex residencial situada no bairro Ponta da Praia, em Santos/SP, com 196,00 m² de área útil. O imóvel tem duas vagas de garagem. No primeiro pavimento dispõe de piscina privativa, varanda gourmet com churrasqueira, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha independente e área de serviço. O segundo pavimento é composto por três suítes, sendo uma delas com closet transformado em escritório, duas sacadas e roupeiro no corredor. O imóvel foi totalmente reformado, com instalações elétrica e hidráulica refeitas, infraestrutura para ar-condicionado em todos os ambientes, marcenaria planejada, teto com rebaixamento em gesso e projeto de iluminação. O edifício dispõe de portaria 24 horas, salão de festas, espaço grill, sauna, piscina aquecida, beauty center, quadra de squash, salão de jogos, loja de conveniência e sistema de lockers para encomendas. Localizado na Ponta da Praia, em região valorizada, com vista livre de 360° para o mar, próximo à praia e aos principais estabelecimentos comerciais e de serviços da região.**

5 - Preço (oferta): **R\$ 3.000.000,00**

6 - Fonte das Informações: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-3-dormitorios-a-venda-196-m-por-r\\$-303139837](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-3-dormitorios-a-venda-196-m-por-r$-303139837)

7 - Data da vistoria: 02/06/2026

8 - Fotografias da amostra:

