

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA_PV319-33

Endereço do imóvel: Rua Iguaçu, quadra 203, lotes 14, 15 e 16	
Cidade/UF: Itanhaém/SP	
Objeto da Avaliação: Imóvel Residencial, matrícula 113.511 matrícula 113.512 e matrícula 113.513	
Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de venda	
Solicitante: Hasta Vip	
Processo: Cumprimento de Sentença 0003249-11.2021.8.26.0361	
Metodologia: Método Comparativo de Dados de Mercado	Áreas total construída (m²) Área: 420,00m ² (cada lote)
Valor de Avaliação do imóvel (venda): Venda: R\$165.000,00	Especificação (fundamentação/precisão) Método comparativo direto: GRAU II / GRAU II
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média	
Pressupostos e Ressalvas: Não foi realizada vistoria ao local	

Dados e assinatura do responsável técnico do Parecer Técnico de Avaliação:

Leonardo B. Medeiros Silva
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5070100337
CPF: 355.926.618-19

Local e data do Parecer Técnico de Avaliação
Araraquara, 10 de julho de 2025.

Sumário

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1	TIPOLOGIA.....	3
1.2	SOLICITANTE.....	3
1.3	OBJETIVO.....	3
2	VISTORIA.....	4
2.1	LOCALIZAÇÃO.....	6
2.2	ZONEAMENTO.....	7
2.3	DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....	9
3	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	9
3.1	TERRENO.....	9
3.2	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	9
3.3	INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS.....	12
4	DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	12
4.1	CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL.....	12
4.2	VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
5	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	13
5.1	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	14
5.1.1	COLETA DE DADOS.....	14
5.2	TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	14
5.2.1	<i>PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS</i>	14
5.2.2	<i>TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA</i>	16
5.3	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	19
6	CÁLCULO VALOR MERCADO.....	20
7	CONCLUSÃO.....	21
8	ENCERRAMENTO.....	22
8.1	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:.....	22
8.2	ANEXOS:.....	22
8.3	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	23
	ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:.....	24
	ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO:.....	31
	ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA.....	36

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Parecer Técnico fundamenta-se no que estabelece a norma técnica da ABNT: NBR 14.653/2001 – Avaliação de Bens, e suas partes: Parte 1: Procedimentos gerais e Parte 2: Imóveis urbanos, e baseia-se:

- Na documentação fornecida, o qual apresenta as características do imóvel sob matrícula de número 113.511 (lote 14), 113.512 (lote 15) e 113.513 (lote16), no município de Itanhaém/SP;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.);
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro;
- A partir da documentação fornecida pelo cliente, presume-se que estas encontram-se corretas e devidamente regularizadas. Por isso, ressalta-se que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, considerando as informações colhidas “in loco” como de boa-fé.

1.1 TIPOLOGIA

Imóvel Residencial.

1.2 SOLICITANTE

Hasta Vip.

1.3 OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel a seguir.

Tipo: Imóvel residencial

Endereço: Rua Iguaçu, loteamento Estância Balneária de Itanhaém, quadra 203, lote 14, 15 e 16

Finalidade: apuração do valor de venda do bem para fins judiciais, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

2 VISTORIA

O imóvel em questão trata-se de uma unidade de sobrados, integrante de um empreendimento com vários sobrados, composto por:

- Imóvel com denominação Estância Balneária de Itanhaém, lote de terreno, sob os números 14, 15 e 16, no município de Itanhaém/SP, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Iguaçu, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 420,00m², conforme trecho de cada matrícula apresentado abaixo:

Matrícula N. 113.511	Operador Nacional do Sistema de Registro		FOLHA
	MATRÍCULA DO IMÓVEL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL	
	113.511	ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM	
	CADASTRO : Urbano	N.º	SETOR
	LOTE 14	QUADRA 203	RUA Iguaçu
<p>IMÓVEL: O lote de terreno, sob n.º 14 da quadra 203, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM, no município de Itanhaém, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Iguaçu, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 420,00 ms²; confrontando pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote 13, do lado esquerdo com o lote 15, e nos fundos com parte do lote 12.-</p> <p>PRÓPRIETÁRIA : COMPANHIA MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM S/C LTDA., com sede em São Paulo-SP, à Rua Estados Unidos, n.º 1.151, inscrita no CGC sob n.º 61.460.002/0001-58.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob n.º 9.681 e 9.947, na 3ª Circ. de Santos. (Loteamento registrado sob n.º 2, na Matrícula n.º 110.390, nos termos da Lei 6.766/79).</p> <p>Itanhaém, 27 de setembro de 1.984.-</p>			

Figura 1 – Trecho da matrícula 113.511

Operador Nacional do Sistema de Registro

Matrícula N.º 113.512

MATRÍCULA DO IMÓVEL 113.512 **DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL** ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM **FOLHA** 1

CADASTRO : urbano **N.º** **SETOR**

LOTE 15 **QUADRA** 203 **RUA** Iguaçu **N.º**

IMÓVEL: O lote de terreno, sob n.º 15 da quadra 203, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM, no município de Itanhaém, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Iguaçu, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 420,00 ms²; confrontando pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote 14, do lado esquerdo com o lote 16, e nos fundos com parte do lote 12.-

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM S/C LTDA., com sede em São Paulo-SP, à Rua Estados Unidos, n.º 1.151, inscrita no CGC sob n.º 61.460.002/0001-58.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob n.ºs 9.681 e 9.947, na 3ª Circ. de Santos. (Loteamento registrado sob n.º 2, na Matrícula n.º 110.390, nos termos da Lei 6.766/79).
Itanhaém, 27 de setembro de 1.984.-

Figura 2 – Trecho da matrícula 113.512

Operador Nacional do Sistema de Registro

Matrícula N.º 113.513

MATRÍCULA DO IMÓVEL 113.513 **DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL** ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM **FOLHA** 1

CADASTRO : urbano **N.º** **SETOR**

LOTE 16 **QUADRA** 203 **RUA** Iguaçu **N.º**

IMÓVEL: O lote de terreno, sob n.º 16 da quadra 203, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM, no município de Itanhaém, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Iguaçu, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 420,00 ms²; confrontando pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote 15, do lado esquerdo com o lote 17, e nos fundos com parte do lote 12.-

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM S/C LTDA., com sede em São Paulo-SP, à Rua Estados Unidos, n.º 1.151, inscrita no CGC sob n.º 61.460.002/0001-58.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob n.ºs 9.681 e 9.947, na 3ª Circ. de Santos. (Loteamento registrado sob n.º 2, na Matrícula n.º 110.390, nos termos da Lei 6.766/79).
Itanhaém, 27 de setembro de 1.984.-

O Escrevente Autorizado

Figura 3 – Trecho da matrícula 113.513

2.1 LOCALIZAÇÃO

As matrículas avaliadas localizam-se na R. Iguazu, Bairro Estância Balneária de Itanhaém/SP, registrado sob o CEP 11746-290.



Figura 4 - Localização Mongaguá/SP (Fonte: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Taubat%C3%A9>)

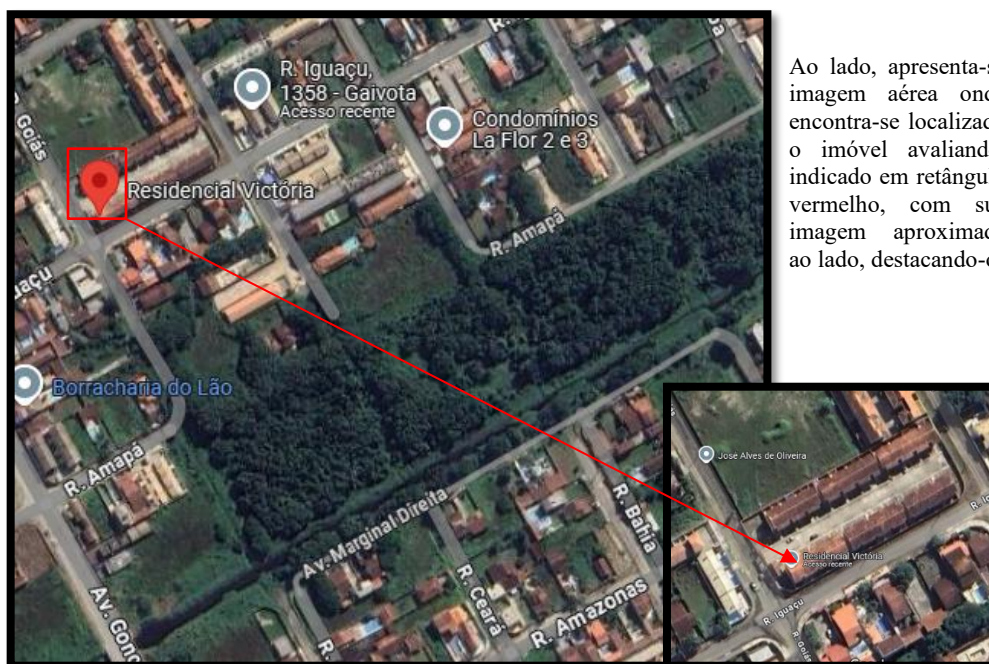


Figura 5 - Imagem aérea (Fonte: google mapas)

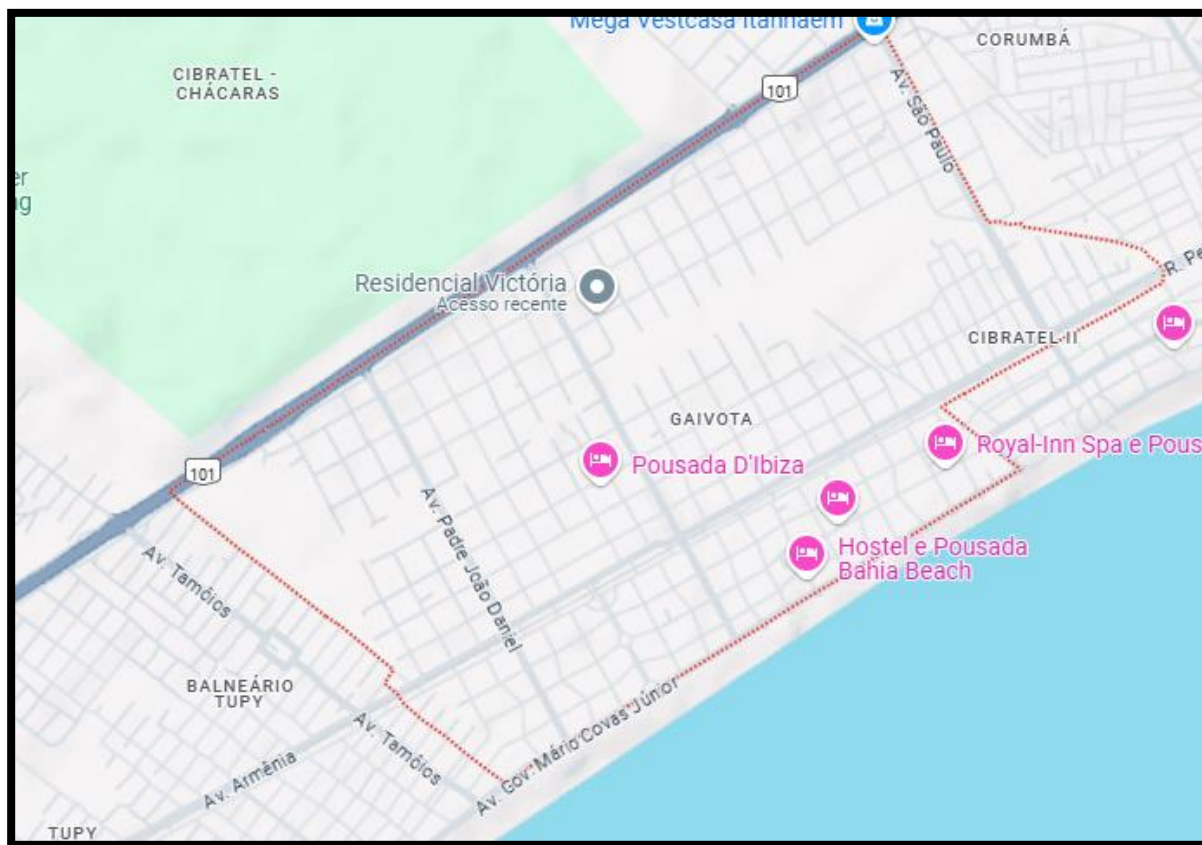


Figura 5 - Delimitação do bairro Cibratel II, Itanhaém/SP)

(Fonte: www.google.com.br/maps)

2.2 ZONEAMENTO

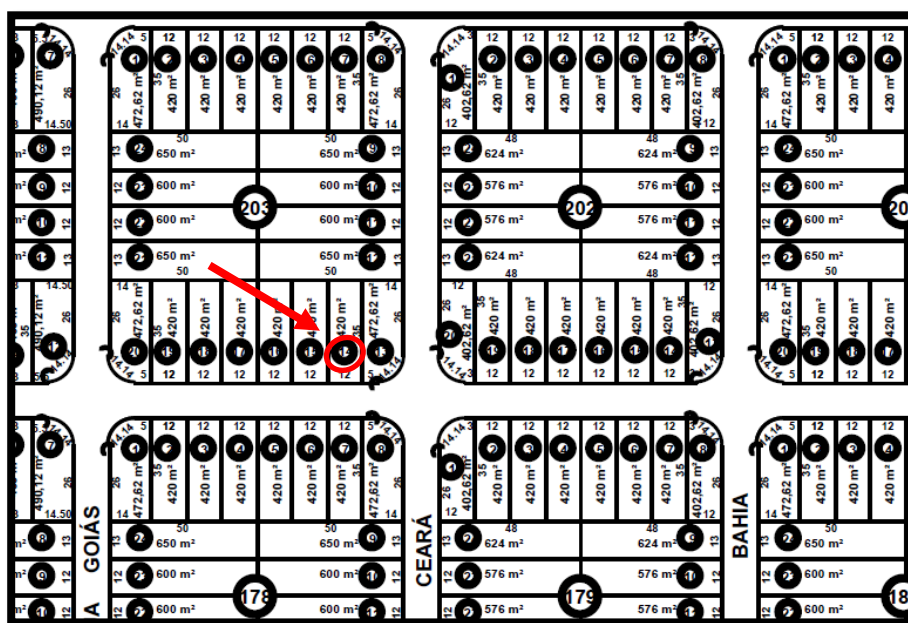


Figura 6 - Mapa Zoneamento – Cibratel II, Itanhaém/SP (Fonte: <https://www.novomilenio.inf.br/baixada/monbairronm.htm>)

Infraestrutura urbana	
Solução abastecimento água	Sim
Solução Sanitária (esgoto)	Sim
Passeio e Meio Fio	Não/Sim
Drenagem Pluvial	Sim
Pavimentação	Sim
Iluminação	Sim
Limpeza Urbana	Sim
Coleta Lixo	Sim
Rede energia elétrica	Sim
Rede telefônica	Sim
Transporte	Sim
Sinalização vertical	Não
Sinalização horizontal	Não
Arborização	Sim

Tabela 1 - Infraestrutura urbana da região



Figura 7 - infraestrutura urbana em frente ao imóvel

(Fonte: site google mapas)

2.3 DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o bem possui Matrícula Imobiliária nº 113.511 (lote 14), 113.512 (lote 15) e 113.513 (lote 16) do Cartório de Registros de Imóveis de Mongaguá/SP.

E para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano possuem inscrição municipal de cadastro sob o nº de contribuinte: 138.203.011.0000.141654 (parte A) 138.203.011.0000.141655 (parte B) 138.203.011.0000.141656 (parte C).

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 TERRENO

A topografia da edificação do imóvel é caracterizada como planas e niveladas, e sua região circundada por aclives/declives para acesso ao local.

3.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Abaixo estão apresentadas as principais características do imóvel avaliando, contidas adiante na tabela.

Características Físicas	
Matrícula	113.511 / 113.512 / 113.513
Topografia	Plano
Vedação	Muro de alvenaria e portão
Características Predial	
Utilização	Residencial
Padrão construtivo	Baixo
Estrutura	Alvenaria
Revestimento externo	Muro com pintura
Conservação externa	Boa
Tipo de telhado	-
Portas	-
Janelas	-
Instalações hidráulicas	-
Instalações elétricas	-
Áreas (m ²)	
Área terreno	420,00 (cada lote_

Tabela 2 - Caracterização do Imóvel



Figura 8 - Fotos do imóvel avaliando

O imóvel representado na figura acima retrata um conjunto de edificações habitacionais construídas sobre os lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20, conforme mapa de lotes apresentado no item 2.2 desse parecer técnico.

Após intensa pesquisa e empenho para a obtenção de informações sobre tal edificação, constatou-se que uma fração da quadra 203 foi desmembrada em 3 partes, de acordo com documentos emitidos através do endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Itanhaém-SP (**IPTU e Certidão de valor venal**), compostas pelos lotes 11 ao 22, englobando os lotes (14,15 e 16) objeto de avaliação desse parecer técnico.

Desta forma, segue conforme abaixo:

RUA IGUAÇÚ, Complemento: PARTE A (PC. 5140/2009) – Área 3.965,24m²

Inscrição cadastral: 138.203.011.0000.141654
Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
QUADRA: 203 LOTE: 011 a 022-PT

RUA GOIÁS, Complemento: **PARTE B (PC. 5140/2009) – Área 1.000m²**
Inscrição cadastral: 138.203.011.0000.141655
Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
QUADRA: 203 LOTE: 011 a 022-PT

RUA CEARÁ II, Complemento: **PARTE C (PC. 5140/2009) – Área 1.000m²**
Inscrição cadastral: 138.203.011.0000.141656
Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
QUADRA: 203 LOTE: 011 a 022-PT

Entretanto, diante do exposto acima, o desmembramento do terreno não prosseguiu com sua respectiva averbação no Cartório Molina (Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP), o mesmo ocorre para a construção edificada sobre os terrenos, os **quais não possuem projeto de aprovados junto a Prefeitura Municipal, alvará de construção ou até mesmo habite-se, portanto, não está regularizada perante os órgãos municipais.**

Portanto, para justa avaliação do bem, optou-se por avaliar **INDIVIDUALMENTE** os terrenos, conforme constam em matrícula atualizada e suas características, obtidos em pesquisa, ou seja, lotes 14, 15 e 16, com área de 420m² cada.

Pesquisas e consultas:

Adriana

Setor de Cadastro – Prefeitura Municipal de Itanhaém/SP
13 3421-1636

Jussara

Urbanização – Prefeitura Municipal de Itanhaém/SP

13 3421-1600

Karla Lopes

Cartório Molina (Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP)

13 97412-8298

3.3 INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS

O Cibratel II é um dos bairros mais valorizados e tranquilos de Itanhaém, no litoral sul de São Paulo. Com perfil residencial e ruas bem planejadas, o bairro atrai famílias e veranistas que buscam conforto, segurança e proximidade com a natureza. A apenas poucos minutos da praia do Cibratel, uma das mais bonitas da região, o bairro proporciona fácil acesso a lazer à beira-mar e paisagens encantadoras.

Sua infraestrutura urbana é completa, com presença de mercados, padarias, farmácias, escolas, restaurantes e diversos outros comércios e serviços essenciais, o que garante praticidade no dia a dia dos moradores. Além disso, conta com áreas verdes e praças, ideais para caminhadas, passeios com pets e atividades ao ar livre. A localização estratégica do Cibratel II oferece acesso facilitado à Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, permitindo uma rápida conexão com o centro da cidade, bairros vizinhos e demais municípios do litoral paulista. O transporte público também é acessível, atendendo bem às necessidades de mobilidade local.

Combinando tranquilidade, boa infraestrutura e proximidade da natureza, o Cibratel II se destaca como uma excelente escolha para quem busca qualidade de vida em Itanhaém, seja para moradia permanente ou como refúgio de fim de semana.

4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

4.1 CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL

O mercado imobiliário de Itanhaém é bastante diversificado, atendendo tanto às necessidades de quem busca uma segunda residência quanto de quem pretende morar na cidade permanentemente. A oferta de imóveis concentra-se principalmente em residências, como casas e sobrados, além de terrenos que

oferecem uma excelente oportunidade para quem deseja construir ou investir em loteamentos.

Bairros como Cibratel I e II, Suarão, Balneário Gaivotas e Vila Nova Itanhaém são altamente procurados tanto por quem busca uma casa para passar férias quanto por aqueles que querem estabelecer residência definitiva. Esses bairros se destacam pela proximidade das praias e pela infraestrutura local, oferecendo serviços como supermercados, escolas e hospitais.

Outro segmento que se destaca na cidade é o mercado de terrenos, com mais de 2.000 lotes à venda. Os preços variam, com opções mais acessíveis em áreas mais afastadas e lotes mais caros em regiões próximas ao mar. A valorização dos terrenos tem atraído especialmente investidores, que veem o potencial de desenvolvimento de áreas para loteamentos e projetos de incorporação vertical. O mercado imobiliário de terrenos em Itanhaém, SP, apresenta uma variedade de opções e preços, com terrenos disponíveis em diferentes bairros e com diferentes características. É possível encontrar terrenos com valores a partir de R\$25.000,00 e com metragens variadas, desde 250m² até mais de 1000m². A localização e a proximidade com a praia ou outros pontos de interesse podem influenciar significativamente o valor do terreno.

Fonte: Blog Rodrigo Alexandre – corretor de imóveis

4.2 VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel perfeitamente inserido no contexto da região, sem aspectos prejudiciais relativos à viabilidade de comercialização.

Cabe destacar que a atual situação da economia está buscando a retomada do crescimento afetado nos últimos anos devido à Pandemia (COVID-19) e outros fatores externos. Entretanto Mongaguá e região vem mostrando recuperação no setor de vendas de imóveis, sem alteração desta tendência em curto prazo, mas sim a longo prazo.

5 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

- **Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” objetiva-se comparar as similaridades dos imóveis analisados, com tratamento técnico dos dados através da utilização da regressão linear/inferência estatística que são confirmados pelo grau de precisão, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, parte 1: Procedimentos Gerais e parte 2: Avaliação de bens.

O cálculo inferencial estatístico foi realizado através do programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

5.1.1 COLETA DE DADOS

Tais elementos, listados em anexo, foram coletados em pesquisas realizadas na área de entorno do imóvel objeto desta avaliação, procurando-se, dentro do possível, obter um conjunto amostral composto por elementos com características similares ao avaliando.

O conjunto de dados de mercado coletados tem por objetivo representar através de análise técnica-científica especializada o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade, situação e data.

A busca foi baseada em informações e pesquisas e tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para avaliação do imóvel, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

OBS: Período das pesquisas: 26/04/2025 a 28/05/2025

5.2 TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.2.1 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciadoras, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Em pesquisa realizada no mercado local, obteve-se 28 elementos, dos quais 23 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido. As amostras

apresentadas foram selecionadas conforme as ofertas espontâneas do mercado e vendas efetivadas de imóveis semelhantes, nos últimos anos.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

▶ **VALOR UNITÁRIO (V/M²):** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

▶ **ÁREA TOTAL:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área dos imóveis pesquisados, em metros quadrados.

Quanto maior a área construída, menor o valor unitário.

▶ **DISTÂNCIA A PRAIA:** variável independente quantitativa contínua que caracteriza a distância, em quilômetros, do elemento até a praia.

Quanto maior a classificação desse item, menor o valor unitário por metro quadrado.

▶ **FECHAMENTO TERRENO:** (1-3) variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o tipo de fechamento de terreno para o elemento, sendo classificados conforme a seguir:

1 = sem fechamento algum / 2 = fechamento parcial / 3 = fechamento total

Quanto maior a classificação do fechamento do terreno, maior o valor unitário por metro quadrado.

▶ **PASSEIO PÚBLICO:** (0-1) Variável qualitativa, representada pela ausência ou não de passeio público em frente ao bem, sendo classificados conforme a seguir:

0 = passeio público ausente e 1 = presença de passeio público

Quanto maior a classificação desse item, maior o valor unitário por metro quadrado.

▶ **ACESSO PAVIMENTADO AO LOTE:** (0-1) variável independente, dicotômica, de natureza qualitativa, que caracteriza a via em frente ao imóvel ser pavimentada (cód.1) ou não (cód.0), convencionando-se:

1 = via em frente ao imóvel pavimentada

0 = via em frente ao imóvel **não** pavimentada

Quanto maior a classificação, maior o valor unitário por metro quadrado.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no ANEXO I – Tratamento dos dados e ANEXO II – Elementos Amostrais

5.2.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = 0,8225 \text{ ou } 82,25\%$$

◆ Coeficiente de determinação (r^2):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 61,15% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 38,85% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,6765 \text{ ou } 67,65\%$$

◆ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo junto ao ANEXO I, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 2%, ou 5%), representando uma confiabilidade mínima de 95%, 90% ou 68%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

◆ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

Variáveis	t. calculado	Significância (%)
Area total	3,55	0,21
Distancia a praia	-3,54	0,22
Acesso pavimentado ao lote	1,62	12,18
Valor unitário	1,90	7,30

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

◆ **Verificação de homocedasticidade:**

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

◆ **Normalidade de resíduos:**

O teste de sequência, que também encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, indica que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

◆ **Campo de Arbítrio:**

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliadas distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura 8):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central
- b) ao campo de arbítrio.”

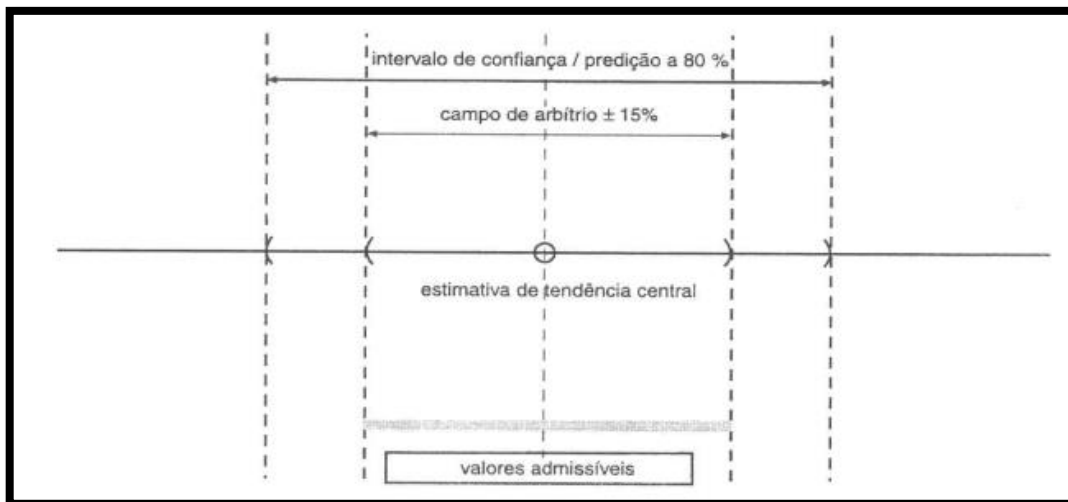


Figura 2 - Representação gráfica do Campo de arbítrio

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central).

5.3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Tabela 3 - Enquadramento do Grau de fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		15		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		GRAU II		

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2,4,5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

O grau de precisão da estimativa gerado, em porcentagem, na presente avaliação é de: **30,49%**, obtido através da memória de cálculo juntada ao ANEXO I, cujo enquadramento seguirá o receptivo quadro.

Segundo a NBR 14.653-2 da ABNT, o grau de precisão deve ser classificado de acordo com tabela abaixo:

Tabela 4 - Grau de Precisão, segundo NBR 14.653

ITEM	GRAUS DE PRECISÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X	
	≤30%	≤40%	≤50%

6 CÁLCULO VALOR MERCADO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

Área privativa total: 420,00m²

Distância a praia: 1,30km

Acesso pavimentado ao lote: 1 - sim

➤ **Valores unitários**

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÉDIO
R\$ 333,13/m ²	R\$ 393,05/m ²

VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 452,97/m ²

➤ **Valores totais**

VALOR TOTAL MÍNIMO	VALOR TOTAL MÉDIO
R\$ 139.914,60	R\$ 165.081,00

VALOR TOTAL MÁXIMO
R\$ 190.247,40

7 CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar em um momento de aquecimento, com um crescimento no volume de negócios e transações, mas ainda com certa volatilidade e projeções incertas do mercado, por isso o resultado da avaliação ficou na Estimativa da tendência **CENTRAL**.

- Visando a liquidez do imóvel avaliando, arredondou-se seu valor em até 1%, conforme NBR 14.653-1, item 7.7.1, “arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste não varia mais do que 1% do valor estimado”.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

Valor venda total:

R\$165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)

cada lote.

8 ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente parecer técnico de avaliação, composto por 23 (vinte e três) folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente para os fins de direito, com seus respectivos anexos, parte integrante desse parecer técnico. Permanecemos à disposição deste R. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

8.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e agronomia, do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

8.2 ANEXOS:

- I – Tratamento dos dados
- II – Elementos amostrais
- III – Documentação Consultada

8.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

Eu, **LEONARDO B. MEDEIROS DA SILVA**, inscrito o CPF sob o número **355.926.618-19**, declara para fins de responsabilidade que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação de bens ora pretendida.

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Araraquara, 10 de julho de 2025

Atenciosamente,

Eng. Civil Leonardo B. Medeiros da Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA – 507010033

ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:

Modelo de regressão, projeções e complementos

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Leonardo Medeiros
Modelo:	Estância Balneária Itanhaém
Data do modelo:	terça-feira, 20 de maio de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	28
Dados utilizados no modelo:	23

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Distancia a praia	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Fechamento do lote	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável quantitativa indicativa sobre a existencia de fechamento do lote/terreno, sendo 1 = sem fechamento, 2 = fechamento parcial e 3 = fechamento total	Não
Passeio público	Numérica	Dicotomica	Variável qualitativa, representada pela ausência ou não de passeio público em frente ao bem, sendo 0 = passeio público ausente e 1 = presença de passeio público	Não
Acesso pavimentado ao lote	Numérica	Dicotomica	Variável qualitativa dicotômica para representar se o acesso ao lote/terreno é pavimentado ou não, sendo 0 = não e 1 = sim	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	210,00	625,00	415,00	341,74
Distancia a praia	0,15	4,60	4,45	1,27
Acesso pavimentado ao lote	0,00	1,00	1,00	0,57
Valor unitário	155,00	807,00	652,00	465,96

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8225348 / 0,8225348
Coeficiente de determinação:	0,6765636
Fisher - Snedecor:	13,25
Significância do modelo (%):	0,01

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	472664,191	3	157554,730	13,248
Não Explicada	225960,765	19	11892,672	
Total	698624,957	22		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+147,8921821 + 81030,85422 / \text{Área total} - 121,1151562 * \ln(\text{Distancia a praia}) + 84,00577942$
 * Acesso pavimentado ao lote

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	3,55	0,21
Distancia a praia	ln(x)	-3,54	0,22
Acesso pavimentado ao lote	x	1,62	12,18
Valor unitário	y	1,90	7,30

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,04	0,20	0,50
Distancia a praia	x2	0,04	0,00	-0,42	-0,59
Acesso pavimentado ao lote	x3	0,20	-0,42	0,00	0,55
Valor unitário	y	0,50	-0,59	0,55	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,48	0,05	0,63
Distancia a praia	x2	0,48	0,00	0,09	0,63
Acesso pavimentado ao lote	x3	0,05	0,09	0,00	0,35
Valor unitário	y	0,63	0,63	0,35	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

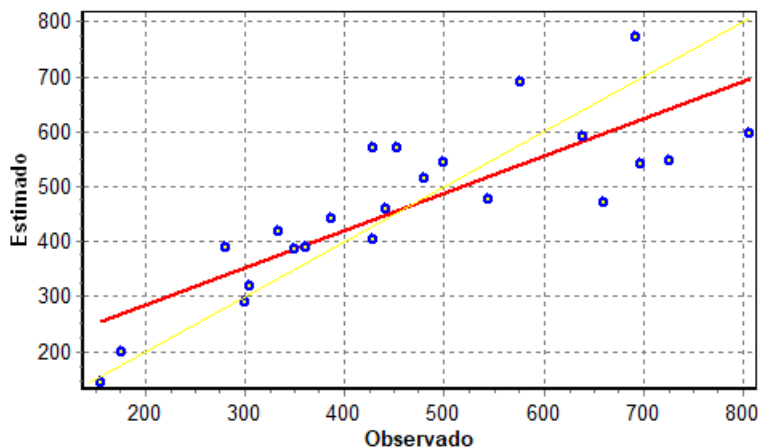
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	428,00	568,65	-140,65	-32,8624%	-1,289745	0,10906700
2	428,00	402,69	25,31	5,9132%	0,232074	0,00367100
3	480,00	515,21	-35,21	-7,3363%	-0,322909	0,00782200
4	660,00	472,02	187,98	28,4825%	1,723781	0,15804200
5	500,00	545,20	-45,20	-9,0399%	-0,414471	0,00396900
6	442,00	459,55	-17,55	-3,9704%	-0,160924	0,00123300
9	304,00	318,96	-14,96	-4,9225%	-0,137220	0,00119900
10	155,00	143,13	11,87	7,6566%	0,108825	0,00169900
11	333,00	416,80	-83,80	-25,1645%	-0,768409	0,04456400
12	576,00	689,37	-113,37	-19,6831%	-1,039622	0,06751900
13	386,00	441,28	-55,28	-14,3225%	-0,506952	0,01025700
15	360,00	388,57	-28,57	-7,9371%	-0,262013	0,00698300
16	807,00	595,27	211,73	26,2373%	1,941569	0,14934400
17	280,00	388,06	-108,06	-38,5946%	-0,990935	0,04766700
18	640,00	590,86	49,14	7,6775%	0,450567	0,00536400
19	692,00	773,33	-81,33	-11,7522%	-0,745735	0,11419800
20	726,00	548,11	177,89	24,5027%	1,631216	0,12622500
21	175,00	198,99	-23,99	-13,7103%	-0,220011	0,00407200
22	350,00	386,22	-36,22	-10,3482%	-0,332119	0,00354900
24	300,00	289,16	10,84	3,6147%	0,099437	0,00073800
25	452,00	568,65	-116,65	-25,8078%	-1,069669	0,07502100
26	545,00	477,45	67,55	12,3949%	0,619442	0,01522200
27	698,00	539,46	158,54	22,7141%	1,453822	0,21223500

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

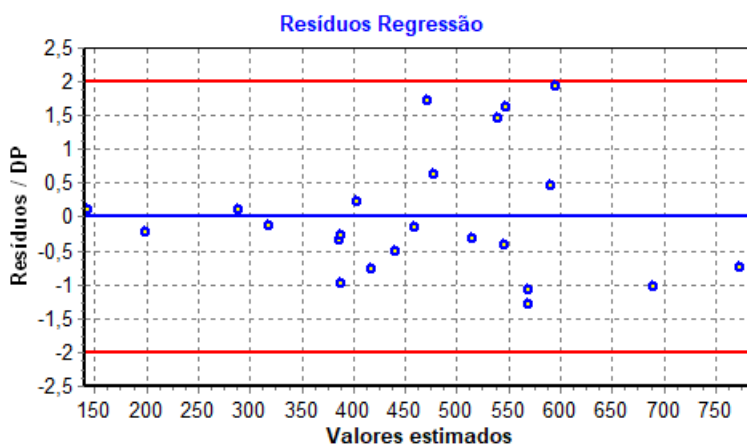
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

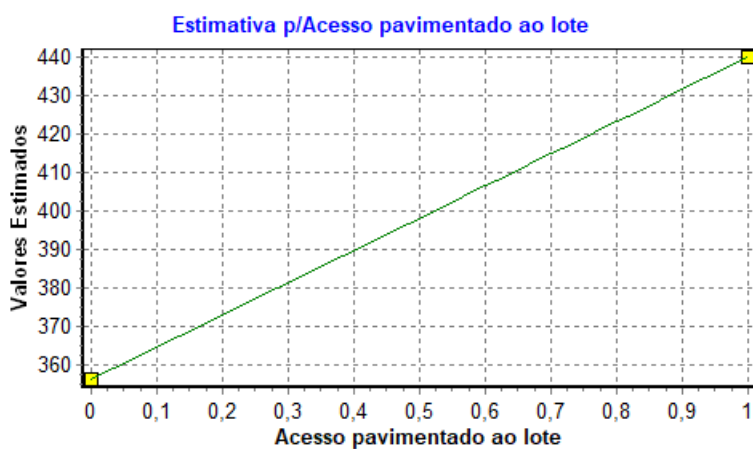
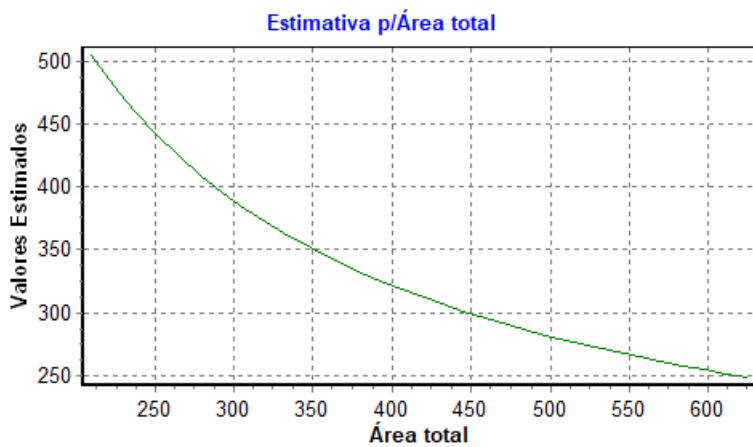
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

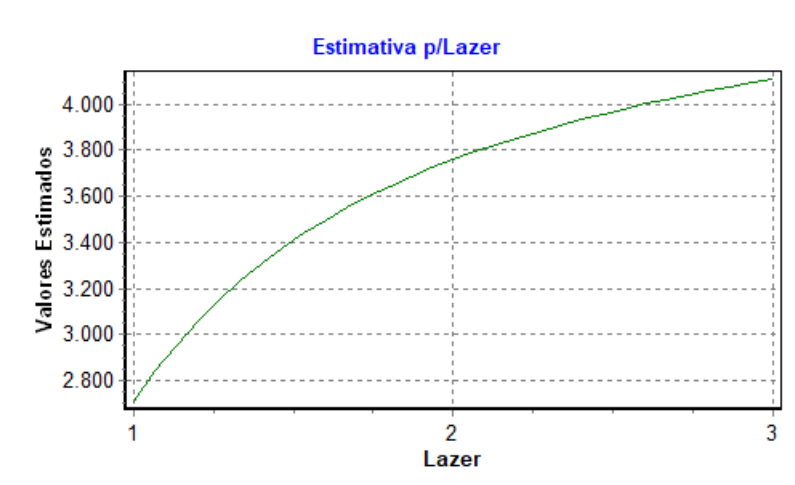


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO: Elementos amostrais

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante	Complemento
1		Avenida Harry Forssell, N° 1053 Cibratel III Itanhaém	MARIA HELENA STERCHELE - FCX	(13) 99786-5277!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-210m2-venda-RS90000-id-2803544157/
2		Cibratel III Itanhaém	TRIMARX	(13) 99147-3664!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-420m2-venda-RS180000-id-2804579355/
3		Rua Marginal Dois, N° 700 Bopiranga Itanhaém	Thiago Romero - FILX IMÓVEIS	(13) 99731-7882!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bopiranga-bairros-itanhaem-250m2-venda-RS120000-id-2805424151/
4		Tupy Itanhaém	TRIMARX	(13) 99147-3664!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tupy-bairros-itanhaem-250m2-venda-RS165000-id-2804580748/
5		Avenida Harry Forssell, N° 1053 Bopiranga Itanhaém	MARIA HELENA STERCHELE - FCX	(13) 99786-5277!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bopiranga-bairros-itanhaem-300m2-venda-RS150000-id-2803562018/
6		Balneário Gaivota Itanhaém	FILX IMÓVEIS 01 14.1145-F	(13) 99628-5951!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivota-bairros-itanhaem-260m2-venda-RS115000-id-2801916622/
7	*	Tupy Itanhaém	TRIMARX	(13) 99147-3664!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tupy-bairros-itanhaem-280m2-

					venda-RS320000-id-2804578982/
8	*	Avenida Harry Forssell, N° 1053 TupyItanhaém	Marjory & Matheus - FCX	(13) 98228-2774!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tupy-bairros-itanhaem-286m2-venda-RS48000-id-2666408206/
9		Balneário GaivotaItanhaém	THIAGO ROMERO 01- CRECI 280.516-F	(13) 99731-7882!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivota-bairros-itanhaem-263m2-venda-RS80000-id-2674630710/
10		Balneário GaivotaItanhaém	THIAGO ROMERO 01- CRECI 280.516-F	(13) 99731-7882!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivota-bairros-itanhaem-450m2-venda-RS70000-id-2674385698/
11		Rua São Paulo, N° 11464 Cibratel IIIItanhaém	TRIMARX	(13) 99147-3664!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-540m2-venda-RS180000-id-2804578412/
12		Rua Marginal Dois, N° 300 Balneário GaivotaItanhaém	THIAGO ROMERO 01- CRECI 280.516-F	(13) 99731-7882!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivota-bairros-itanhaem-260m2-venda-RS150000-id-2773823430/
13		Avenida Harry Forssell, N° 1053 Cibratel IIIItanhaém	MAYARA - FCX	(13) 99610-5304!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-336m2-venda-RS130000-id-2801719934/
14	*	BopirangaItanhaém	THIAGO ROMERO 02- CRECI 280.516-F	(13) 99624-7230!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bopiranga-bairros-itanhaem-324m2-venda-RS110000-id-2701207086/
15		Avenida Harry Forssell, N° 1053 Cibratel IIIItanhaém	FCX -Thais	(13) 99806-2582!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-625m2-venda-RS225000-id-2676298000/

16		Avenida Harry Forssell, Nº 1053 Cibratel III Itanhaém	Eder - FCX	(13) 98135-1549!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-223m2-venda-RS180000-id-2720352433/
17		Avenida Clara Martins Zwarg Bopiranga Itanhaém	Corretora Joelma Lopes	(13) 3425-5886	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bopiranga-bairros-itanhaem-250m2-venda-RS70000-id-2807087919/
18		Balneário Gaivota Itanhaém	FPX ELAINE	(13) 99609-8933!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivota-bairros-itanhaem-250m2-venda-RS160000-id-2790814813/
19		Balneário Gaivota Itanhaém	THIAGO ROMERO 01- CRECI 280.516-F	(13) 99731-7882!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivota-bairros-itanhaem-260m2-venda-RS180000-id-2674629594/
20		Rua Marginal Dois, Nº 242 Cibratel III Itanhaém	Thiago Romero - FILX IMÓVEIS	(13) 99731-7882!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-227m2-venda-RS165000-id-2727823247/
21		Rua Marginal Dois, Nº 524 Balneário Gaivota Itanhaém	Thiago Romero - FILX IMÓVEIS	(13) 99731-7882!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivota-bairros-itanhaem-600m2-venda-RS105000-id-2741927753/
22		Balneário Gaivota Itanhaém	THIAGO ROMERO 01- CRECI 280.516-F	(13) 99731-7882!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivota-bairros-itanhaem-300m2-venda-RS105000-id-2668518168/
23	*	Bopiranga Itanhaém	THIAGO ROMERO 02- CRECI 280.516-F	(13) 99624-7230!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bopiranga-bairros-itanhaem-378m2-venda-RS120000-id-2702121710/

24		Rua Marginal Dois, Nº 9857 Cibratel III Itanhaém	Thiago Romero - FILX IMÓVEIS	(13) 99731-7882!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-600m2-venda-RS180000-id-2708570114/
25		Cibratel III Itanhaém	MARIA HELENA STERCHELE - FCX	(13) 99786-5277!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-210m2-venda-RS95000-id-2766619115/
26		Balneário Gaivota Itanhaém	THIAGO ROMERO 02- CRECI 280.516-F	(13) 99624-7230!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivota-bairros-itanhaem-275m2-venda-RS150000-id-2702125579/
27		Rua Marginal Dois, Nº 1242 Cibratel III Itanhaém	Thiago Romero - FILX IMÓVEIS	(13) 99731-7882!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-501m2-venda-RS350000-id-2738581974/
28	*	Balneário Gaivota Itanhaém	FPX ELAINE	(13) 99609-8933!	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-gaivota-bairros-itanhaem-363m2-venda-RS39000-id-2791172159/

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Distancia a praia	Fechamento do lote	Passeio público	Acesso pavimentado ao lote	Valor unitário
1		210,00	1,50	2,00	0	1	428,00
2		420,00	0,60	2,00	0	0	428,00
3		250,00	0,70	1,00	0	0	480,00
4		250,00	1,00	1,00	0	0	660,00
5		300,00	0,70	3,00	1	1	500,00
6		260,00	1,00	1,00	0	0	442,00
7	*	280,00	0,50	3,00	1	1	1.142,00
8	*	286,00	2,30	1,00	0	0	167,00
9		263,00	3,10	1,00	0	0	304,00
10		450,00	4,60	2,00	0	0	155,00
11		540,00	0,75	1,00	0	1	333,00
12		260,00	0,30	3,00	1	1	576,00
13		336,00	1,30	3,00	1	1	386,00
14	*	324,00	0,90	3,00	0	1	339,00
15		625,00	0,80	2,00	1	1	360,00

16		223,00	1,00	3,00	1	1	807,00
17		250,00	2,00	2,00	0	0	280,00
18		250,00	0,75	1,00	0	1	640,00
19		260,00	0,15	3,00	1	1	692,00
20		227,00	1,40	3,00	0	1	726,00
21		600,00	2,00	1,00	0	0	175,00
22		300,00	1,30	3,00	0	0	350,00
23	*	378,00	0,50	3,00	1	1	317,00
24		600,00	0,95	1,00	0	0	300,00
25		210,00	1,50	2,00	0	1	452,00
26		275,00	1,50	1,00	0	1	545,00
27		501,00	0,30	3,00	1	1	698,00
28	*	363,00	2,20	2,00	0	0	107,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	333,13	15,24%	
Valor Médio	393,05	-	II
Valor Máximo	452,97	15,24%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Estância Balneária de Itanhaém/S, lote 14, 15 e 16 quadra 203 - próximo a Rua Iguazu	-
Área total	420,00	Não
Distancia a praia	1,30	Não
Acesso pavimentado ao lote	1,00	Não
Informante	ITANHAÉM	-
Telefone do informante	ITANHAÉM	-
Complemento	ITANHAÉM	-

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

113511

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

1000 MILHARES CERTANTE

OFICIAL

Diretoria Nacional
de Serviços de Registro

MATRÍCULA DE IMÓVEL: 113.511 ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

CADASTRO: URBANO SETOR

LOTE: 14 QUADRA: 203 RUA: Iguaçu

IMÓVEL: O lote de terreno, sob n.º 14 da quadra 203, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM, no município de Itanhaém, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Iguaçu, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 420,00 m²; confrontando pelo lado direito de quem da Rua alha para o imóvel, com o lote 13, do lado esquerdo com o lote 15, e nos fundos com parte do lote 12.-

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM S/C LTDA, com sede em São Paulo-SP, à Rua Estados Unidos, n.º 1.151, inscrita no CGC sob n.º 61.400.007/0001-58.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob n.º 9.681 e 9.947, na 3ª Circ. de Santos. (Lançamento registrado sob n.º 2, na Matrícula n.º 110.390, nos termos da nº 6766/281 Itanhaém, 27 de setembro de 1.984.-

O Escrevente Autorizado _____

R.1 - Itanhaém, 11 de outubro de 2007.
Nos termos do r. Mandado expedido nos autos da ação de Execução Fiscal movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM** (Proc. nº 266.01.2005.531636-7), expedida em 02 de agosto de 2006, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara e Cartório do Serviço Anexo das Varandas da Comarca de Itanhaém-SP, acompanhado do respectivo auto de arremato, depósito e avaliação, procede ao registro do arremato sobre o imóvel.
(As custas serão cobradas à final)
O Escrevente Autorizado _____

Av.2 - Itanhaém, 29 de maio de 2009
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 13 de maio de 2009, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP, livro 1.080, página 351/353, para ficar constando que o imóvel encontra-se cadastrado atualmente na Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Itanhaém sob n.º. 138.203.014.0000.124106, conforme prevê com a Ficha Cadastral Analítica - Exercício de 2009, expedida pela referida municipalidade.
O Escrevente Autorizado _____

R.3 - Itanhaém, 29 de maio de 2009
Nos termos da Escritura referida na Av.2, a proprietária vendeu o imóvel a **COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSUL**, com sede em São Paulo-SP, à Rua da Consolação, n.º. 222, 16º andar, conjunto 1.603, inscrita no CNPJ sob n.º. 04.377.473/0001-63, pelo preço de R\$ 5.000,00. (A CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos Federais não foram apresentadas, nos termos da declaração constante do título, feita pela alienante).
O Escrevente Autorizado _____

Av.4 - 113511 - Itanhaém, 17 de janeiro de 2019.
Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidades em 10/01/2019 às 15:21:56h, Protocolo n.º. 201901.1015.00688583-12-240, Processo n.º. 10004465820165020029, pela 29ª. Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo-SP, para ficar constando que foi decretada a indisponibilidade dos bens de **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (HABILAR)** (CNPJ. 04.377.473/0001-63) (Protocolo n.º 471029 - 11/01/2019). SELO DIGITAL:
O Escrevente Autorizado _____

Av.5 - 113511 - Itanhaém, 02 de abril de 2019.
Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade.


SOLICITADO POR: VIF LTDA - CPF/CNPJ: 11.871.340-71 DATA: 09/05/2025 12:01:16 - VALOR: R\$ 22,35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 09:17, sob o número WMCZ257014607193. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003249-11.2021.8.26.0361 e código 5g3r8maB.




Operador Nacional
de Sistema de Registro
de Imóveis

FOLHA Nº:
1vº

nº. 201903.1418.00742305-IA-880, Processo nº. 00004297820105150064, pela Vara do Trabalho de Itanhaém-SP, para ficar constando a indisponibilidade dos bens de **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ nº 04.377.473/0001-63. (Protocolo nº 474.808 - 19/03/2019). O Escrevente Autorizado  Selo Digital: 1209153J4000000003067519A.

Av.6 - 113511 - Itanhaém, 27 de maio de 2019.

Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 22 de maio de 2019 às 16:39:09h, Protocolo nº. 201905.2216.00812977-IA-690, Processo nº. 00073065020188260564, pelo 4º Ofício Cível de São Bernardo do Campo-SP, para ficar constando a indisponibilidade dos bens de **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL** (CNPJ.04.377.473/0001-63). (Protocolo nº 474.808 - 23 de maio de 2019). O Escrevente Autorizado  Selo Digital: 1209153J40000000044358196.


Av.7 - 113511 - Itanhaém, 04 de junho de 2019.

Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 06 de março de 2019 às 14:55:28h, Protocolo nº. 201905.2317.00733410-IA-430, Processo nº. 00543009120085150064, pela Vara do Trabalho de Itanhaém-SP, para ficar constando a indisponibilidade dos bens de **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL** (CNPJ. 04.377.473/0001-63). (Protocolo nº 474.899 - 27 de maio de 2019). O Escrevente Autorizado  Selo Digital: 1209153J4000000004632039N.

AV.8 - 113511 - Itanhaém, 12 de agosto de 2020.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 009215-93/2019, 8.26.0564, no qual figuram como Exequente: **HEYDER GERALDO DE LIMA**, CPF nº 091.771.678-72 e como Executada: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ sob nº 04.377.473/0001-63, emitida em 17 de julho de 2020, pelo 1º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Bernardo do Campo-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recebida na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 10/02/2020. Valor da Dívida: R\$ 128.441,81 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositária: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**. (Protocolo nº. 485.011 - 17/07/2020). O Escrevente Autorizado  Selo Digital: 120915331000000014073420S.

AV.9 - 113511 - Itanhaém, 03 de dezembro de 2020.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 0105947-25.2009.8.26.0100/01, no qual figura como Exequente: **MARIA LUCIA KANGIACOMI GONÇALVES**, CPF nº 249.212.108-96 e como Executada: **COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSUL** (atual **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**), CNPJ. 04.377.473/0001-63, emitida em 26 de novembro de 2020, pela Vara da Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recebida na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 27/11/2019. Valor da Dívida: R\$ 128.544,13. Depositária: **COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSUL** (atual **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**). **Beneficiária de assistência judiciária gratuita**. (Protocolo nº. 485.011 - 26/11/2020). O Escrevente Autorizado  Selo Digital: 1209153J40000000017740820S.

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***871.340** DATA: 09/05/2025 12:31:36 - VALOR: R\$ 22,39

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
de Sistema de Registro
de Imóveis





Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

Livro nº 2 – Registro Geral

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Itanhaém-SP

CNS - 12091-5

Matrícula

Ficha

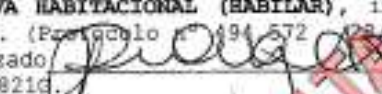
113511

2

Itanhaém,

08 de junho de 2021

AV.10 - 113511 - Itanhaém, 08 de junho de 2021.

Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade cadastrada na Central de Indisponibilidade em 26/04/2021 às 14:54:00h, Protocolo nº. 202104.2614.01596221-IA-430, Processo nº. 00527731820208260100, pelo 33º Ofício Cível - Central - São Paulo-SP, para ficar constando que foi decretada a indisponibilidade dos bens de **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (HABILAR)**, inscrita no CNPJ nº. 04.377.473/0001-63. (Protocolo nº. 194.572 - 02/04/2021)
O Escrevente Autorizado . Selo Digital nº. 120915334000000023076821G.

AV.11 - 113511 - Itanhaém, 13 de junho de 2022.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 004608-57/2020.8.26.0100, no qual figura como Exequente: **ISRAEL OTAS DA SILVA JUNIOR**, CPF nº. 293.167.508-30 e como Executado: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ 04.377.473/0001-63, emitida em 31 de maio de 2022, pelo 33º Ofício Judicial de São Paulo-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recebida na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 28/05/2022. Valor da Dívida: R\$ 130.404,60 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (Beneficiário de assistência judiciária gratuita)**. (Protocolo nº. 509.438 - 01/06/2022). O Escrevente Autorizado . Selo Digital nº. 12091533100000003367772K.

AV.12 - 113511 - Itanhaém, 15 de dezembro de 2022.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 0006316-13.2020, no qual figuram como Exequente: **CECILIA LÚCIA COSTA**, CPF nº. 991.078.308-82 e como Executado: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ nº. 04.377.473/0001-63, emitida em 07 de dezembro de 2022, pelo 1º Ofício Cível de Itaquera, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recebida na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 16/11/2021. Valor da Dívida: R\$ 1.451.667,32 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (Beneficiário de assistência judiciária gratuita)**. (Protocolo nº. 516.432 - 07/12/2022). O Escrevente Autorizado . Selo Digital nº. 1209153310000000386139228.

AV.13 - 113511 - Itanhaém, 21 de março de 2024.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 0003249-11.2021.8.26.0361, no qual figuram como Exequente: **ANCELMO SOUZA LOPES**, CPF nº. 135.588.088-27 e como Executado: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, inscrita no CNPJ nº. 04.377.473/0001-63, emitida em 11 de março de 2024, pelo 5º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Mogi das Cruzes, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recebida na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à

SOLICITADO POR: VIF LTDA - CPF/CNPJ: 00.871.340-00. DATA: 09/05/2025 12:01:16 - VALOR: R\$ 22,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 09:17, sob o número WMCZ5701460193. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003249-11.2021.8.26.0361 e código 5g3r8maB.



Operador Nacional de Registro e Registro Cartório de Imóveis

Matrícula
113511

ficha
2v
verso

averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 07/11/2023. Valor da Dívida: R\$ 436.801,83 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL. (Beneficiário de assistência judiciária gratuita) (Protocolo n°. 532.559 - 11/03/2024).
O Escrevente Autorizado Selo Digital 120915331000000051962424G.

AV.14 - 113511 - Itanhaém, 26 de junho de 2024.
Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 000402632/23860093, no qual figuram como Exequente: **JACKSON DOS SANTOS SAMPAIO**, CPF n°. 791.136.092 como Executada: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ 04.377.473/0001-63, emitida em 18 de junho de 2024, pelo 3º Juízo Cível do Jabaquara - São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação de penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 29/02/2024. Valor da Dívida: R\$ 136.626,92 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL. (Protocolo n°. 536.390 - 18/06/2024).
O Escrevente Autorizado Selo Digital 1209153310000000551962424G.

AV.15 - 113511 - Itanhaém, 18 de julho de 2024.
Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 0022556-54.2018.8.26.0005, no qual figuram como Exequente: **SIMONE APARECIDA BAPTISTA HUNOLD**, CPF n°. 126.375.651-0 e como Executada: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ 04.377.473/0001-63, emitida em 28 de junho de 2024, pelo 1º Juízo Cível de São Miguel Paulista, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação de penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 25/04/2024. Valor da Dívida: R\$ 393.013,99 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL. (Beneficiário de assistência judiciária gratuita) (Protocolo n°. 536.908 - 01/07/2024).
O Escrevente Autorizado Selo Digital 120915331000000055811624G.

AV.16 - 113511 - Itanhaém, 02 de outubro de 2024.
Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 23/09/2024, Protocolo n°. 202409.2313.03595649-IA-460, Processo n°. 00091270620218160001, pela 18ª Vara Cível de Curitiba-PR, para ficar constando que foi decretada a indisponibilidade dos bens de **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (HABILAR)**, inscrita no CNPJ sob n°. 04.377.473/0001-63. (Protocolo n°. 540.383 - 24/09/2024).
O Escrevente Autorizado Selo Digital 120915331000000058654924V.

PARA SIMPLES CONSULTA
MAO LIVRE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,39

Visualizar e baixar a certidão em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 09:17, sob o número WMCZ5701460193. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003249-11.2021.8.26.0361 e código 5g3r8maB.



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 200286 / 2025

EXERCÍCIO: 2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel: 94477 Inscrição Cadastral: 138.203.014.0000.124106

Endereço: RUA IGUAÇU Complemento:

Andar: Apto: Edifício: Fração Ideal: 1.0000

Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

Quadra: 203 Lote: 014 Zona: Zona 2 Ferrovia até Rodovia Inscr. Ant.: 203 014

Proprietário: HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL

Compromissário:

Área do Terreno: 420.0000

Área Edificada: 0.0000

Valor Venal Territorial: 12.410,81 (Doze mil quatrocentos e dez reais e oitenta e um centavos)

Valor Venal Predial: 0,00 ()

Valor Venal do Imóvel: 12.410,81 (Doze mil quatrocentos e dez reais e oitenta e um centavos)

ITANHAEM, 20 de Maio de 2025

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <https://servicosonline.gcaspp.com/jmitanhaem>

JETKJJ-200286/2025
2025-05-20T10:40:08.037

ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

113512

REGISTRO DE IMOVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

JOÃO MOURA CERVANTE
OFICIAL

IMÓVEL: O lote de terreno, sob n.º 15 da quadra 203, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM, no município de Itanhaém, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Iguaçu, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 420,00 m²; confrontando pelo lado direito de quem da Rua alta para o imóvel, com o lote 14, do lado esquerdo com o lote 15 e nos fundos com parte do lote 12.-

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM S/C LTDA., com sede em São Paulo-SP, à Rua Estados Unidos, n.º 1.151, inscrita no CGC sob n.º 61.460.009/0001-58.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob n.º 9.681 e 9.947, no 3º Circ. de Santos (Lançamento registrado sob n.º 2, na Matrícula n.º 110.390, nos termos da Lei 6766/29). Itanhaém, 27 de setembro de 1.984.-

O Escrevente Autorizado

R.1 - Itanhaém, 11 de outubro de 2007.
Nos termos do r. Mandado expedido nos autos da ação de Execução Fiscal movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM** (Proc. nº 266.01.2005.531637-0), expedido em 02 de agosto de 2006, pelo Juiz de Direito da 1ª Vara e Cartório do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Itanhaém-SP, acompanhada do respectivo auto de arrebitamento, depósito e avaliação, procedo ao registro do arrebitamento sobre o imóvel. (As custas serão cobradas a final).
O Escrevente Autorizado

Av.2 - Itanhaém, 29 de maio de 2009.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 15 de maio de 2009, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP, livro 1.080, págs. 354/356, para ficar constando que o imóvel encontra-se cadastrado atualmente na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém sob n.º 138.203.015.0000.124107, conforme prevêem a Ficha Cadastral Analítica - Exercício de 2009, expedida pela referida municipalidade.
O Escrevente Autorizado

R.3 - Itanhaém, 29 de maio de 2009.
Nos termos da Escritura referida na Av.2, a proprietária vendeu o imóvel à **COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSUL**, com sede em São Paulo-SP, à Rua da Consolação, n.º. 222, 16º andar, conjunto 1.681, inscrita no CNPJ sob n.º. 04.377.473/0001-63, pelo preço de R\$ 5.000,00. (A CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos Federais não foram apresentadas, nos termos da declaração constante do título, feita pela alienante).
O Escrevente Autorizado

Av.4 - 113512 - Itanhaém, 17 de janeiro de 2019.
Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 10/01/2019 às 15:21:56h, Protocolo n.º. 201901.1015.00688585-IA-240, Processo nº. 10004465820165020029, pela 29ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo-SP, para ficar constando que foi decretada a indisponibilidade dos bens de **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (HABILAR) (CNPJ. 04.377.473/0001-63)**. (Protocolo nº 1428 - 11/01/2019). **SELO DIGITAL:**
O Escrevente Autorizado

Av.5 - 113512 - Itanhaém, 02 de abril de 2019.
Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade

SOLICITADO POR: VIE LTDA - CPF/CNPJ: 00.871.340-00 DATA: 09/05/2025 12:02:05 - VALOR: R\$ 22,39



Operador Nacional de Registro de Imóveis

Página nº 1vº

nº. 201902.1418.00742305-IA-880, Processo nº. 00004297820105150064, pela Vara do Trabalho de Itanhaém-SP, para ficar constando a indisponibilidade dos bens de HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL, CNPJ nº 04.377.473/0001-63, (Protocolo nº 473.160/19/03/2019). O Escrevente Autorizado [assinatura] Selo Digital: 1209153J40000000030676198.

Av. 6 - 113512 - Itanhaém, 27 de maio de 2019. Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 22 de maio de 2019 às 16:39:09h, Protocolo nº. 201905.2216.00812977-IA-690, Processo nº. 00073065020188260564, pelo 4º Ofício Cível de São Bernardo do Campo-SP, para ficar constando a indisponibilidade dos bens de HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (CNPJ.04.377.473/0001-63). (Protocolo nº 474.808 - 23 de maio de 2019). O Escrevente Autorizado [assinatura] Selo Digital: 1209153J40000000044359194.

Av. 7 - 113512 - Itanhaém, 04 de junho de 2019. Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 06 de março de 2019 às 14:55:28h, Protocolo nº. 201905.2317.00733410-IA-430, Processo nº. 00543009120085150064, pela Vara do Trabalho de Itanhaém-SP, para ficar constando a indisponibilidade dos bens de HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (CNPJ. 04.377.473/0001-63). (Protocolo nº 474.899 - 27 de maio de 2019). O Escrevente Autorizado [assinatura] Selo Digital: 1209153J40000000046532149L.

AV.8 - 113512 - Itanhaém, 03 de dezembro de 2020. Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 010847-25/2009.8.26.0100/01, no qual figura como Exequente: MARIA LUCIA ZANGIACOMI GONÇALVES, CPF nº 249.212.108-96 e como Executada: COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSUL (atual HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL), CNPJ. 04.377.473/0001-63, emitida em 26 de novembro de 2020, pela Vara da Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recebida na mesma data, em meio eletrônico no site http://www.oficialetronico.com.br/, procedo à averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto de termo: 27/11/2019. Valor da Dívida: R\$ 128.544,13. Depositária: COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSUL (atual HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL). Beneficiária de assistência judiciária gratuita. (Protocolo nº. 489.076/26/11/2020). O Escrevente Autorizado [assinatura] Selo Digital: 1209153J4000000001740920E

AV.9 - 113512 - Itanhaém, 08 de junho de 2021. Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 26/04/2021 às 14:54:00h, Protocolo nº. 202104.2614.01596221-IA-430, Processo nº. 00527731820208260100, pelo 33º Ofício Cível - Central - São Paulo-SP, para ficar constando que foi decretada a indisponibilidade dos bens de HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (HABILAR), inscrita no CNPJ sob nº 04.377.473/0001-63. (Protocolo nº 494.572 - 28/04/2021) O Escrevente Autorizado [assinatura] Selo Digital: 1209153J40000000023076921E.

AV.10 - 113512 - Itanhaém, 04 de maio de 2022. Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 0008738-7020198260564, no qual

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: *** 371.340-** DATA: 09/05/2025 12:02:09 - VALOR: R\$ 22,38

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional de Registro de Imóveis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 09:17, sob o número WMCZ5701460193. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003249-11.2021.8.26.0361 e código 5g3r8maB.



Operador Nacional de Registro de Imóveis
Livro nº 2 - Registro Geral

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Itanhaém-SP

CNS - 12091-5

Matrícula
113512

Ficha
2

Itanhaém, 04 de maio de 2022

figura como Exequente: **MARCELO VITOR CRESPO VEGA**, CPF nº 166.701.178-25 e como Executada: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ nº 04.377.473/0001-63, emitida em 25 de abril de 2022, pelo 1º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo a averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 18/03/2022. Valor da Dívida: R\$ 39.614,04 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (Beneficiário de assistência judiciária gratuita)**. (Protocolo nº 508.024 - 26/04/2022).

O Escrevente Autorizado _____ . Selo Digital: 120915331000000032614222Z.

AV.11 - 113512 - Itanhaém, 15 de dezembro de 2022.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 0006316-11.2020, no qual figuram como Exequente: **CECILIA LUCIA COSTA**, CPF nº 991.878.308-82 e como Executada: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ nº 04.377.473/0001-63, emitida em 07 de dezembro de 2022, pelo 1º Ofício Cível de Itaquera, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo a averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 16/11/2021. Valor da Dívida: R\$ 1.451.667,32 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (Beneficiário de assistência judiciária gratuita)**. (Protocolo nº. 516.412 - 07/12/2022).

O Escrevente Autorizado _____ . Selo Digital: 120915331000000036614322P.

AV.12 - 113512 - Itanhaém, 25 de março de 2024.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 0003249-11.2021.8.26.0361, no qual figuram como Exequente: **ANCELMO SOUZA LOPES**, CPF nº 135.588.088-7 e como Executada: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, inscrita no CNPJ nº 04.377.473/0001-63, emitida em 11 de março de 2024, pelo 5º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Mogi das Cruzes, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo a averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 07/11/2023. Valor da Dívida: R\$ 436.801,83 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (Beneficiário de assistência judiciária gratuita)**. (Protocolo nº. 532.559 - 11/07/2023).

O Escrevente Autorizado _____ . Selo Digital: 120915331000000051962524E.

AV.13 - 113512 - Itanhaém, 26 de junho de 2024.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 00040263220238260003, no qual figuram como Exequente: **JACKSON DOS SANTOS SAMPAIO**, CPF nº 196.791.138-09

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 09:17, sob o número WMCZ25701460193. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003249-11.2021.8.26.0361 e código 5g3r8maB.



Conselho Nacional
de Registro do Poder
Judiciário

Matrícula

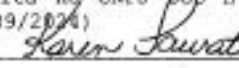
ficha

113.512

2^o Verso

como Executada: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ n° 04.377.473/0001-63, emitida em 18 de junho de 2024, pelo 3° Ofício Cível do Jabaquara - São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 29/02/2024. Valor da Dívida: R\$ 136.626,92 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**. (Protocolo n°. 536.390 - 18/06/2024)
 O Escrevente Autorizado  Selo Digital: 120915331000000055194124E.

AV.14 - 113512 - Itanhaém, 16 de julho de 2024.
 Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 022556-54/2019.9.26.0005, no qual figuram como Exequente: **SIMONE APARECIDA BAPTISTA HUNOLD**, CPF 126.375.558-58 e como Executada: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ 04.377.473/0001-63, emitida em 28 de junho de 2024, pelo 1° Ofício Cível de São Miguel Paulista, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 25/04/2024. Valor da Dívida: R\$ 183.013,99 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**. (Beneficiário da assistência judiciária gratuita). (Protocolo n°. 536.908 - 11/07/2024)
 O Escrevente Autorizado  Selo Digital: 120915331000000055811724E.

AV.15 - 113512 - Itanhaém, 02 de outubro de 2024.
 Procedo-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 23/09/2024, Protocolo n°. 202409/2313.03595643-18-460, Processo n°. 00091270620210160801, pela 18ª Vara Cível de Curitiba-PR, para ficar constando que foi decretada a indisponibilidade dos bens de **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (HABILAR)**, inscrita no CNPJ sob n° 04.377.473/0001-63. (Protocolo n° 540.383 - 24/09/2024)
 O Escrevente Autorizado  Selo Digital: 120915331000000058655024C.



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 200290 / 2025

EXERCÍCIO: 2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel: 94478 Inscrição Cadastral: 138.203.015.0000.124107

Endereço: RUA IGUAÇU Complemento:

Andar: Apto: Edifício: Fração Ideal: 1.0000

Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

Quadra: 203 Lote: 015 Zona: Zona 2 Ferrovia até Rodovia Inscr. Ant.: 203 015

Proprietário: HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL

Compromissário:

Área do Terreno: 420.0000

Área Edificada: 0.0000

Valor Venal Territorial: 12.410,81 (Doze mil quatrocentos e dez reais e oitenta e um centavos)

Valor Venal Predial: 0,00 ()

Valor Venal do Imóvel: 12.410,81 (Doze mil quatrocentos e dez reais e oitenta e um centavos)

ITANHAEM, 20 de Maio de 2025

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <https://servicosonline.gcaspp.com/pmitanhaem>

LETKLL-200290/2025
2025-05-20T10:41:09.673

Operador Nacional do Registro de Imóveis

MATRÍCULA Nº: 113.513 DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

CATEGORIA: urbano LOTE: 16 QUADRA: 203 RUA: Iguaçú

IMÓVEL: O lote de terreno, sob n.º 16 da quadra 203, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM, no município de Itanhaém, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Iguaçú, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 420,00 m², confrontando pela toda direita de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote 15, do lado esquerdo com o lote 17, e nos fundos com parte do lote 12.-

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM SJC LTDA, com sede em São Paulo-SP, à Rua Estados Unidos, n.º 1.151, inscrita no CGC sob n.º 61.460.002/0001-58.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob n.º 9.681 e 9.947, no 31 Circ. de Santos. (Cofundação registrada sob n.º 2, na Matrícula n.º 110.390, nos termos da Lei 8.766/79). Itanhaém, 27 de setembro de 1.994.-

O Escrevente Autorizado

R.1 - Itanhaém, 11 de outubro de 2001.
Nos termos do r. Mandado expedido nos autos da ação de Execução Fiscal movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM** (Proc. nº 266.01.2005.531638-2), expedido em 02 de agosto de 2006, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara e Cartório do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Itanhaém-SP, acompanhado do respectivo auto de arremate, depósito e avaliação, procede-se ao registro do arremate sobre o imóvel. **(As custas serão cobradas a final)**.
O Escrevente Autorizado

Av.2 - Itanhaém, 29 de maio de 2009.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 13 de maio de 2009, do Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP, livro 1.080, page 357/359, para ficar constando que o imóvel acha-se cadastrado atualmente na Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Itanhaém sob n.º. 138.203.016.0000.124108, conforme prevê a Ficha Cadastral Analítica - Exercício de 2009, expedida pela referida municipalidade.
O Escrevente Autorizado

R.3 - Itanhaém, 29 de maio de 2009.
Nos termos da Escritura referida na Av.2, a proprietária vendeu o imóvel **COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSUL**, com sede em São Paulo-SP, à Rua da Consolação, n.º. 222, 16º andar, conjunto 11603, inscrita no CNPJ sob n.º. 04.377.473/0001-63, pelo preço de R\$ 5.000,00. (A CND de INSS e a Certidão de Quitação de Tributos Federais não foram apresentadas, nos termos da declaração constante do título, feita pela alienante).
O Escrevente Autorizado

Av.4 - 113513 - Itanhaém, 17 de janeiro de 2019.
Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 10/01/2019 às 15:21:56h, Protocolo n.º. 201901.1015.80688585-IA-240, Processo nº. 10004465820165020029, pela 29ª. Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo-SP, para ficar constando que foi decretada a indisponibilidade dos bens de **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (HABILAR)** (CNPJ nº. 04.377.473/0001-63). (Protocolo nº. 201901.1015.80688585-IA-240/01/2019).
O Escrevente Autorizado

Av.5 - 113513 - Itanhaém, 02 de abril de 2019.
Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 14/03/2019, Protocolo nº. 201901.1015.80688585-IA-240/03/2019.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2
REGISTRO GERAL

JOÃO MULLER CERVANTE
OFICIAL

SOLICITADO POR: VIF LTDA - OFFICINHA Nº 871.340 DATA: 09/05/2025 12:03:01 VALOR: R\$ 22,35



Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

FOLHA Nº 1vº

nº. 201903.1418.00762305-IA-880, Processo nº. 00004297820105150064, pela Vara do Trabalho de Itanhaém-SP, para ficar constando a indisponibilidade dos bens de HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL, CNPJ nº 04.377.473/0001-63 (Protocolo nº 474.808 - 19/03/2019). O Escrevente Autorizado [assinatura] Selo Digital: 1209153J40000000030677196.

AV.6 - 113513 - Itanhaém, 27 de maio de 2019. Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 22 de maio de 2019 às 16:39:09h, Protocolo nº. 201905.2216.00812977-IA-690, Processo nº. 00073065020188260564, pelo 4º Ofício Cível de São Bernardo do Campo-SP, para ficar constando a indisponibilidade dos bens de HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (CNPJ.04.377.473/0001-63). (Protocolo nº 474.808 - 23 de maio de 2019). O Escrevente Autorizado [assinatura] Selo Digital: 1209153J4000000004436019L.

AV.7 - 113513 - Itanhaém, 04 de junho de 2019. Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 06 de março de 2019 às 14:55:28h, Protocolo nº. 201905.2317.00733410-IA-430, Processo nº. 00543009120085150064, pela Vara do Trabalho de Itanhaém-SP, para ficar constando a indisponibilidade dos bens de HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (CNPJ.04.377.473/0001-63). (Protocolo nº 474.899 - 27 de maio de 2019). O Escrevente Autorizado [assinatura] Selo Digital: 1209153J400000000046322193.

AV.8 - 113513 - Itanhaém, 03 de dezembro de 2020. Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 000847-25/2009.8.26.0100/01, no qual figuram como Exequente MARIA LUCIA SANGIACOMI GONÇALVES, CPF nº 249.212.108-96 e como Executada: HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL, CNPJ. 04.377.473/0001-63, emitida em 24 de novembro de 2020, pela Vara da Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recebida na mesma data, em meio eletrônico no site http://www.escrevitelectronico.com.br, procedo a averbação da penhora sobre o imóvel, Data do Auto de Valor: 27/11/2019, Valor da Dívida: R\$ 128.544,13. Depositária: HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL. Beneficiário de assistência judiciária gratuita. (Protocolo nº. 489.411 - 26/11/2020). O Escrevente Autorizado [assinatura] Selo Digital: 1209153J4000000001741028V.

AV.9 - 113513 - Itanhaém, 08 de junho de 2021. Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 26/04/2021 às 14:54:00h, Protocolo nº. 202104.2614.01596221-IA-430, Processo nº. 00527731820208260100, pelo 33º Ofício Cível - Central - São Paulo-SP, para ficar constando que foi decretada a indisponibilidade dos bens de HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (HABILAR), inscrita no CNPJ sob nº 04.377.473/0001-63. (Protocolo nº 494.572 - 28/04/2021) O Escrevente Autorizado [assinatura] Selo Digital: 1209153J400000000230770217

AV.10 - 113513 - Itanhaém, 04 de maio de 2022. Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 0008738-7020198260564, no qual figura como Exequente: MARCELLO VITOR CRESPO VEGA, CPF nº [obscuro]

SOLICITADO POR: VJP LTDA - CPF/CNPJ: 17.371.340-00 DATA: 09/05/2025 12:03:01 - VALOR: R\$ 23,35

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 09:17, sob o número WMC225701460193. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003249-11.2021.8.26.0361 e código 5g3r8maB.



Operadora Nacional de Registro de Imóveis
 Livro nº 2 - Registro Geral

Oficial de Registro de Imóveis
 Comarca de Itanhaém-SP

Matrícula
 113513

ficha
 2

Itanhaém, 04 de maio de 2022
 CNS - 12091-5

166.701.178-25 e como Executada: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ nº 04.377.473/0001-63, emitida em 25 de abril de 2022, pelo 5º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 18/03/2022. Valor da Dívida: R\$ 39.614,84 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (Beneficiário de assistência judiciária gratuita.)** (Protocolo nº 508.024 - 26/04/2022).
 O Escrevente Autorizado _____, Selo Digital: 120915331000000032614722X.

AV.11 - 113513 - Itanhaém, 15 de dezembro de 2022
 Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 0006316-13.2022, no qual figuram como Exequente: **CECILIA LUCIA COSTA**, CPF nº 991.078.308-82 e como Executada: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, CNPJ nº 04.377.473/0001-63, emitida em 07 de dezembro de 2022, pelo 5º Ofício Cível de Itaquera, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 16/11/2021. Valor da Dívida: R\$ 1.451.667,32 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (Beneficiário de assistência judiciária gratuita.)** (Protocolo nº. 516.432 - 07/12/2021).
 O Escrevente Autorizado _____, Selo Digital: 120915331000000038814122N.

AV.12 - 113513 - Itanhaém, 21 de março de 2024.
 Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 0003249-11.2021.8.26.0361, no qual figuram como Exequente: **ANCELMO SOUZA LOPES**, CPF nº 135.588.088-77 e como Executada: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**, inscrita no CNPJ nº 04.377.473/0001-63, emitida em 11 de março de 2024, pelo 5º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Moji das Cruzes, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 07/11/2023. Valor da Dívida: R\$ 436.801,83 (inclusive o valor da dívida sobre outros imóveis). Depositária: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL (Beneficiário de assistência judiciária gratuita.)** (Protocolo nº. 532.559 - 11/03/2024).
 O Escrevente Autorizado _____, Selo Digital: 120915331000000051962624C.

AV.13 - 113513 - Itanhaém, 16 de julho de 2024.
 Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 0022556-54.2018.8.26.0005, no qual figuram como Exequente: **SIMONE APARECIDA BAPTISTA HUNOLD**, CPF nº 126.375.558-58 e como Executada: **HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL**,

- continua no verso -


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 09:17, sob o número WMCZ25701460193. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003249-11.2021.8.26.0361 e código 5g3r8maB.




Operador Nacional
de Sistema de Registro
de Imóveis

Matrícula
113513

ficha
2v
verso

CNPJ 04.377.473/0001-63, emitida em 28 de junho de 2024, pelo 1º
Ofício Cível de São Miguel Paulista, Tribunal de Justiça do Estado de
São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio
eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>,
averbação da penhora sobre o imóvel. Data do Auto ou Termi
25/04/2024. Valor da Dívida: R\$ 393.013,99 (inclusive o valor de
dívida sobre outros imóveis). Depositária: HABILAR COOPERATIVA
HABITACIONAL. (Beneficiário de assistência judiciária gratuita).
(Protocolo nº. 536.903 - 01/07/2024)
O Escrevente Autorizado  Selo Digital
1209153310000000558118240.

AV.14 - 113513 - Itanhaém, 02 de outubro de 2024.
Proceda-se a esta averbação nos termos da ordem de indisponibilidade
cadastrada na Central de Indisponibilidades em 23/07/2024, Protocolo
nº. 202409.2313.03595649-IA-460, Processo nº. 000891270620318360001,
pela 18ª Vara Cível de Curitiba-PR, para ficar constando que foi
decretada a indisponibilidade dos bens da HABILAR COOPERATIVA
HABITACIONAL (HABILAR), inscrita no CNPJ nº 04.377.473/0001-63.
(Protocolo nº 540.383 - 24/09/2024)
O Escrevente Autorizado  Selo Digital
120915331000000058655184A.

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,39**

Visualize e responda
em www.registradores.org



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2025 às 09:17, sob o número WMCZ25701460193. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003249-11.2021.8.26.0361 e código 5g3r8maB.



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 200285 / 2025

EXERCÍCIO: 2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel: 94479 Inscrição Cadastral: 138.203.016.0000.124108

Endereço: RUA IGUAÇÚ Complemento:

Andar: Apto: Edifício: Fração Ideal: 1.0000

Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

Quadra: 203 Lote: 016 Zona: Zona 3 Ferrovia até Rodovia Inscr. Ant.: 203 016

Proprietário: HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL

Compromissário:

Área do Terreno: 420.0000

Área Edificada: 0.0000

Valor Venal Territorial: 12.410,81 (Doze mil quatrocentos e dez reais e oitenta e um centavos)

Valor Venal Predial: 0,00 ()

Valor Venal do Imóvel: 12.410,81 (Doze mil quatrocentos e dez reais e oitenta e um centavos)

ITANHAEM, 20 de Maio de 2025

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <https://servicosonline.gcaspp.com/pmitanhaem>.

HETKHH-200285/2025
2025-05-20T10:38:49.71



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 200305 / 2025

EXERCÍCIO: 2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel: 155199 Inscrição Cadastral: 138.203.011.0000.141654

Endereço: RUA IGUAÇU Complemento: PARTE A (PC. 5140/2009)

Andar: Apto: Edifício: Fração Ideal: 1.0000

Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

Quadra: 203 Lote: 011 a 022- Zona: Zona 2 Ferrovia até Rodovia Inscr. Ant.: 203 011 a 022-PT

Proprietário: HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL

Compromissário:

Área do Terreno: 3965,2400

Área Edificada: 0,0000

Valor Venal Territorial: 130.023,24 (Cento e trinta mil vinte e três reais e vinte e quatro centavos)

Valor Venal Predial: 0,00 ()

Valor Venal do Imóvel: 130.023,24 (Cento e trinta mil vinte e três reais e vinte e quatro centavos)

ITANHAÉM, 20 de Maio de 2025

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <https://servicosonline.gcaapp.com/jm/itanhaem>

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM
I.P.T.U. - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE FUNDIAL E TERRITORIAL URBANA

EXERCÍCIO 2025	NÚMERO DO CARNÊ 157003	DATA DO CARNÊ 20/05/2025 11:20:58	CADASTRO 155199	INScrição CADASTRAL 138.203.011.0000.141854
-------------------	---------------------------	--------------------------------------	--------------------	--

LOCAL DO IMÓVEL:
RUA IGUAÇU, Complemento: PARTE A (PC: 51402009)
Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
QUADRA: 203 LOTE: 011 e 022-PT

PROPRIETÁRIO
HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL
COMPROVANTE

ENDEREÇO DE ENTREGA:
RUA SETE DE ABRIL, 277 COMPL. CONJ. 4C
REPÚBLICA
01043-908 SÃO PAULO SP BLOCO: APTO:

I.P.T.U.
2025

CADASTRO
155199

2ª VIA

SAC

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM
DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS - I.P.T.U. - 2025

CADASTRO DO CADASTRO 155199	INScrição CADASTRAL 138.203.011.0000.1418	VALOR DO IMÓVEL 82,00	VALOR DO TERRENO 98,14	Nº. PARCELAS 12	COTA PROPRIETÁRIA 0	ALÍQUOTA 3,50%		
VALOR DO IMÓVEL 3.965,24	QUADRA 203	LOTE 011 e 022-PT	VALOR VENC. DO IMÓVEL (R\$) 130.023,24	VALOR CONTRIBUIÇÃO IMOB. 0,00	VALOR VENC. DO CONTRIBUIÇÃO IMOB. 0,00	VALOR VENC. IMOB. (R\$) 130.023,24	VALOR DE PROPRIETÁRIO 0,7180	PROTEÇÃO 1,0000

PROPRIETÁRIO
HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL
ENDEREÇO DO IMÓVEL
RUA IGUAÇU, Complemento: PARTE A (PC: 51402009)
Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
QUADRA: 203 LOTE: 011 e 022-PT

PROPRIETÁRIO
HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL
ENDEREÇO DE ENTREGA
RUA SETE DE ABRIL, 277
REPÚBLICA
01043-908 SÃO PAULO SP BLOCO: APTO:

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR	PARCELA	VENCIMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO DOS RESULTOS	VALOR
01	27/01/2025	574,01	08	23/09/2025	574,01	3- DEPOSITO DEPOSITOR	4.050,76
02	30/09/2025	574,01	09	26/09/2025	574,01	8- TR. COL. DE LIXO	2.059,24
03	30/09/2025	574,01	10	21/10/2025	574,01	74- CONTRIB. CUSTEIO	76,10
04	30/09/2025	574,01	11	23/10/2025	574,01		
05	30/09/2025	574,01				TOTAL	6.686,10
06	30/09/2025	574,01	TOTAL:		6.686,10		
07	31/07/2025	574,01					
08	30/09/2025	574,01					

P.M. ITANHAÉM
IPTU

CADASTRO: 155199 | INScrição CADASTRAL: 138.203.011.0000.141854

VALOR DO IMÓVEL	R\$ 82,00
VALOR DO TERRENO	R\$ 98,14
VALOR VENC. DO IMÓVEL (R\$)	R\$ 574,01
VALOR CONTRIBUIÇÃO IMOB.	R\$ 0,00
VALOR VENC. IMOB. (R\$)	R\$ 574,01
VALOR DE PROPRIETÁRIO	R\$ 0,7180
PROTEÇÃO	1,0000

PROPRIETÁRIO
HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL

ENDEREÇO DO IMÓVEL
RUA IGUAÇU, Complemento: PARTE A (PC: 51402009)
Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
QUADRA: 203 LOTE: 011 e 022-PT

ENDEREÇO DE ENTREGA
RUA SETE DE ABRIL, 277
REPÚBLICA
01043-908 SÃO PAULO SP BLOCO: APTO:

*** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA AO VÍDEO ***

P.M. ITANHAÉM
IPTU

CADASTRO: 155199 | INScrição CADASTRAL: 138.203.011.0000.141854

VALOR DO IMÓVEL	R\$ 82,00
VALOR DO TERRENO	R\$ 98,14
VALOR VENC. DO IMÓVEL (R\$)	R\$ 574,01
VALOR CONTRIBUIÇÃO IMOB.	R\$ 0,00
VALOR VENC. IMOB. (R\$)	R\$ 574,01
VALOR DE PROPRIETÁRIO	R\$ 0,7180
PROTEÇÃO	1,0000

PROPRIETÁRIO
HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL

ENDEREÇO DO IMÓVEL
RUA IGUAÇU, Complemento: PARTE A (PC: 51402009)
Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
QUADRA: 203 LOTE: 011 e 022-PT

ENDEREÇO DE ENTREGA
RUA SETE DE ABRIL, 277
REPÚBLICA
01043-908 SÃO PAULO SP BLOCO: APTO:

*** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA AO VÍDEO ***

8164000005-4 74012066202-9 50127000000-0 00051538343-8



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 200308 / 2025

EXERCÍCIO: 2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel: 155200 Inscrição Cadastral: 138.203.011.0000.141655

Endereço: RUA GOLAS Complemento: PARTE B (PC. 5140/2009)

Andar: Apto: Edifício: Fração Ideal: 1.0000

Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

Quadra: 203 Lote: 011 a 022- Zona: Zona 2 Ferrovia até Rodovia Inscr. Ant.: 203 011 a 022-PT

Proprietário: HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL

Compromissário:

Área do Terreno: 1000.0000

Área Edificada: 0.0000

Valor Venal Territorial: 19.265,52 (Dezenove mil duzentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos)

Valor Venal Predial: 0,00 ()

Valor Venal do Imóvel: 19.265,52 (Dezenove mil duzentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos)

ITANHAÉM, 20 de Maio de 2025

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <https://servicosonline.gcaspp.com.br/municipal/itanhaem>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM				
I.P.T.U. - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA				
EXERCÍCIO	NÚMERO DO CARNE	EMIÇÃO DO CARNE	CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL
2025	152045	20/05/2025 11:22:45	155200	138.203.011.0000.141855
LOCAL DO IMÓVEL				
RUA GOIÁS, Complemento: PARTE B (PC. 5140/2009)				
Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM				
Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM				
QUADRA: 203 LOTE: 011 a 022-PT				
PROPRIETÁRIO				
HABITAR COOPERATIVA HABITACIONAL				
COMPROSSARIO				
ENDEREÇO DE ENTREGA				
RUA SETE DE ABRIL, 342 COMPL: CJ 71 A 73				
CENTRO				
01044-000 SÃO PAULO SP BLOCO: APTO:				

I.P.T.U.

2025

CADASTRO 155200 2.ª VIA

SAC

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM									
DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS - I.P.T.U. - 2025									
CÓDIGO DO CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ÁREA DE IMÓVEL	ÁREA PT URBANA	Nº PARCELAS	TAXA DE CONTRIBUIÇÃO	ALÍQUOTA	VALOR DO IMPOSTO	VALOR DE PROPRIEDADE	REAJUSTE
155200	138.203.011.0000.1418	20,00	20,00	12	0	3,50%	19.285,52	0,7070	1,0000
VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUÇÃO	VALOR DE IMÓVEL	VALOR DE IMPOSTO	VALOR DE CONTRIBUIÇÃO	VALOR DE IMPOSTO	VALOR DE CONTRIBUIÇÃO	VALOR DE IMPOSTO	VALOR DE CONTRIBUIÇÃO	VALOR DE IMPOSTO
1.000,00	200	011 a 022-PT	19.285,52	0,00	19.285,52	0,00	19.285,52	0,7070	1,0000
NOME DO PROPRIETÁRIO					ENDEREÇO DE ENTREGA				
HABITAR COOPERATIVA HABITACIONAL					RUA SETE DE ABRIL, 342				
ENDEREÇO DO IMÓVEL					CENTRO				
RUA GOIÁS, Complemento: PARTE B (PC. 5140/2009)					01044-000 SÃO PAULO SP BLOCO: APTO:				
Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM									
Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM									
QUADRA: 203 LOTE: 011 a 022-PT									

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR	PARCELA	VENCIMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO DOS IMPOSTOS	DESCRIÇÃO DOS IMPOSTOS
01	23/01/2025	101,87	09	23/01/2025	101,87	3- IMPOSTO TERRITORIAL	674,28
02	23/01/2025	101,87	10	26/01/2025	101,87	8- TX COL. DE LIXO	476,84
03	23/01/2025	101,87	11	21/10/2025	101,87	14- CONTRIB. CLUSTERO	78,12
04	23/01/2025	101,87	12	23/10/2025	101,87		
05	23/01/2025	101,87				TOTAL	1.220,04
06	23/01/2025	101,87					
07	21/07/2025	101,87	TOTAL:		1.220,04		
08	23/01/2025	101,87					

P.M. ITANHAÉM		PARCELA	VENCIMENTO
IPTU		01/12	27/01/2025
CÓDIGO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	VALOR DA PARCELA	
155200	138.203.011.0000.141855	R\$ 101,87	
DESCRIÇÃO DAS PARCELAS			
ITU	56,19		
TX. COLETA DE LIXO	39,17		
COSEP - CIP	6,51		
TOTAL	101,87		
NÚMERO DO DOCUMENTO		NÚMERO DE COBROTO	
51488336		51488336	
CONDIÇÕES			
HABITAR COOPERATIVA HABITACIONAL			
OBSERVAÇÕES			
PAGO LOTERIAS E TERMINAIS DE AUTOATENDIMENTO E INTERNET BANKING CEF SANTANDER BRADESCO B BRASIL ITA. AS PARCELAS PODERÃO SER RECEBIDAS APÓS O VENCIMENTO (SOMENTE DENTRO DO EXERCÍCIO) COM OS ACRESCIMOS DE MULTA DE 0,33% AO DIA ATÉ 30 DIAS, MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS E JUROS DE 1% AO MÊS			

P.M. ITANHAÉM		VENCIMENTO	PARCELA	INSCRIÇÃO CADASTRAL
IPTU		27/01/2025	01/12	138.203.011.0000.141855
DESCRIÇÃO DAS PARCELAS		VALOR DA PARCELA		
ITU	56,19	R\$ 101,87		
TX. COLETA DE LIXO	39,17			
COSEP - CIP	6,51			
TOTAL	101,87			
NÚMERO DO DOCUMENTO		TOTAL DO IMPOSTO		
51488336		R\$		
OBSERVAÇÕES				
PAGO LOTERIAS E TERMINAIS DE AUTOATENDIMENTO E INTERNET BANKING CEF SANTANDER BRADESCO B BRASIL ITA. AS PARCELAS PODERÃO SER RECEBIDAS APÓS O VENCIMENTO (SOMENTE DENTRO DO EXERCÍCIO) COM OS ACRESCIMOS DE MULTA DE 0,33% AO DIA ATÉ 30 DIAS, MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS E JUROS DE 1% AO MÊS				

VIA DA PREFEITURA *** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ***

81670000001-0 01872066202-4 50127000000-0 00051488336-2





CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 200307 / 2025

EXERCÍCIO: 2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel: 155201 Inscrição Cadastral: 138.203.011.0000.141656

Endereço: RUA CEARÁ II Complemento: PARTE C (PC. 5140/2009)

Andar: Apto: Edifício: Fração Ideal: 1.0000

Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

Quadra: 203 Lote: 011 a 022- Zona: Zona 2 Ferrovia até Rodovia Inscr. Ant.: 203 011 a 022-PT

Proprietário: HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL

Compromissário:

Área do Terreno: 1000.0000

Área Edificada: 0.0000

Valor Venal Territorial: 21.837,57 (Vinte e um mil oitocentos e trinta e sete reais e cinquenta e sete centavos)

Valor Venal Predial: 0,00 ()

Valor Venal do Imóvel: 21.837,57 (Vinte e um mil oitocentos e trinta e sete reais e cinquenta e sete centavos)

ITANHAÉM, 20 de Maio de 2025

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <https://servicosonline.grasp.com/pmitanhaem>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM
I.P.T.U. - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE FUNDIAL E TERRITORIAL URBANA

EXERCÍCIO 2025	NÚMERO DO CARNÊ 181989	EMISSÃO DO CARNÊ 2005/2025 11:23:54	DAFATRO 155201	INDICAÇÃO DAFATRAL 138.203.011.0000.141656
-------------------	---------------------------	--	-------------------	---

LOCAL DO IMÓVEL:
RUA CEARÁ II, Complemento: PARTE C (PC. 5146/2009)
Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
QUADRA: 203 LOTE: 011 e 022-PT

PROPRIETÁRIO:
HABITAR COOPERATIVA HABITACIONAL

ENDEREÇO DE ENTREGA:
RUA SETE DE ABRIL, 342 COMPL: CONJUNTO 71 A 73
CENTRO
01044-000 SÃO PAULO SP BLOCO: APTO:

I.P.T.U.
2025

DAFATRO:
155201

2ª VIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM
DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS - I.P.T.U. - 2025

DAFATRO DO IMÓVEL 155201	INDICAÇÃO DAFATRAL 138.203.011.0000.1416	VALOR DO IMÓVEL 20,00	VALOR DO TERRENO 20,00	NO. PARCELAS 12	TAXA DE INCENTIVO 0	ALÍQUOTA 3,50%
-----------------------------	---	--------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------	-------------------

VALOR DO IMÓVEL 1,000,00	QUADRA 203	LOTE 011 e 022-PT	VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL (R\$) 21.837,57	VALOR DO TERRENO (R\$) 0,00	VALOR DO TERRENO DE INCENTIVO (R\$) 0,00	VALOR DO IMÓVEL (R\$) 21.837,57	VALOR DE INCENTIVO (R\$) 0,00	VALOR DO IMPOSTO 1,0000
-----------------------------	---------------	----------------------	---	--------------------------------	---	------------------------------------	----------------------------------	----------------------------

IMPOSTANTE:
HABITAR COOPERATIVA HABITACIONAL

ENDEREÇO DO IMÓVEL:
RUA CEARÁ II, Complemento: PARTE C (PC. 5146/2009)
Loteamento: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM
QUADRA: 203 LOTE: 011 e 022-PT

ENDEREÇO DE ENTREGA:
RUA SETE DE ABRIL, 342
CENTRO
01044-000 SÃO PAULO SP BLOCO: APTO:

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR	PARCELA	VENCIMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO DAS RECEITAS	VALOR
01	31/01/2025	109,37	08	30/09/2025	109,37	3- IMPOSTO TERRITORIAL	794,28
02	30/02/2025	109,37	09	29/10/2025	109,37	8- TX COL. DE LIXO	470,94
03	30/03/2025	109,37	10	28/11/2025	109,37	74- CONTRA. CUSTEIO	76,11
04	29/04/2025	109,37	11	27/12/2025	109,37		
05	28/05/2025	109,37				TOTAL	1.310,44
06	27/06/2025	109,37					
07	26/07/2025	109,37					
08	25/08/2025	109,37	TOTAL:		1.310,44		

P.M. ITANHAÉM
IPTU

Parcela: 01/12
Vencimento: 27/01/2025

DAFATRO: 155201
INDICAÇÃO DAFATRAL: 138.203.011.0000.141656

ITU	83,89	R\$	109,37
TX. COLETA DE LIXO	39,17	R\$	
COSEP - CIP	6,51	R\$	
TOTAL	109,37	R\$	

VALOR DO IMÓVEL (R\$):
51588209

IMPOSTANTE:
HABITAR COOPERATIVA HABITACIONAL

ENDEREÇO:
PÓLO LOTÉRICAS E TERMINAIS DE AUTOATENDIMENTO E INTERNET BANKING CSF SANTANDER BRASILEIRO S BRASIL S/A. AS PARCELAS PODERÃO SER RECEBIDAS APÓS O VENCIMENTO (SOMENTE DENTRO DO EXERCÍCIO) COM OS ACRÉSCIMOS DE MULTA DE 0,20% AO DIA ATÉ 30 DIAS, MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS E JUROS DE 1% AO MÊS.

P.M. ITANHAÉM
IPTU

Parcela: 01/12
Vencimento: 27/01/2025

DAFATRO: 155201
INDICAÇÃO DAFATRAL: 138.203.011.0000.141656

ITU	83,89	R\$	109,37
TX. COLETA DE LIXO	39,17	R\$	
COSEP - CIP	6,51	R\$	
TOTAL	109,37	R\$	

VALOR DO IMÓVEL (R\$):
51588209

IMPOSTANTE:
PÓLO LOTÉRICAS E TERMINAIS DE AUTOATENDIMENTO E INTERNET BANKING CSF SANTANDER BRASILEIRO S BRASIL S/A. AS PARCELAS PODERÃO SER RECEBIDAS APÓS O VENCIMENTO (SOMENTE DENTRO DO EXERCÍCIO) COM OS ACRÉSCIMOS DE MULTA DE 0,20% AO DIA ATÉ 30 DIAS, MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS E JUROS DE 1% AO MÊS.

VALOR DA PREFEITURA: 81680000001-9 09372066202-7 50127000000-0 00051588209-0

*** ATIVIFICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ***

*** ATIVIFICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ***



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	Correção lotes 1, 2 e 3
Valor Nominal	R\$ 165.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/07/2025 a 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	274 dias	1,028117
Percentual correspondente	274 dias	2,811665 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 169.639,25
Sub Total	(=)	R\$ 169.639,25
Valor total	(=)	R\$ 169.639,25

[Retornar](#) [Imprimir](#)