César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Itanhaém-SP,

Processo:	**1007034-21.2022.8.26.0266**
Classe:	Carta Precatória Cível
Área:	Cível
Assunto:	Constrição / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
Distribuição:	07/11/2022 às 16:31 - Livre 3ª Vara - Foro de Itanhaém
Controle:	2022/002765
Juiz:	**RAFAEL VIEIRA PATARA**
Valor Ação:	R$ 116.969,58
Reqte:	Banco do Brasil S/A
Reqdo:	Parque Antarctica Empreendimentos S/c Lt
Perito:	César Alexandre Duarte

César Alexandre Duarte, Perito Judicial, devidamente habilitado pelo CRECI/COFECI, e muito honrado com a nomeação para atuar nos autos acima, em curso perante esse R. Juízo, e em função de atender o trabalho designado, tendo assim, concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para avaliar os imóveis:

1. Rua 70 - Lote 24 - Quadra 02 - Jardim Anchieta;
2. Rua 75 - Lote 16 - Quadra 07 - Jardim Anchieta;
3. Rua 72 - Lote 53 - Quadra 04 - Jardim Anchieta;
4. Rua 72 - Lote 33 - Quadra 04 - Jardim Anchieta; e
5. Rua 119 - Lote 17 - Quadra 42 - Jardim Anchieta

Todos **na cidade de Itanhaém/SP**, devidamente registrados nas **Matrículas 126.200, 126.210, 126.208, 126.205 e 110.864**, respectivamente, no Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, e cadastrados sob os números **039.002.024.0000.086350, 039.007.016.0000.086557, 039.004.053.0000.086439, 039.004.033.0000.086421 e 039.042.017.0000.088243**, na Prefeitura Municipal de Itanhaém; vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, para determinar que o valor real dos imóveis objeto deste, com total em **R$ 88.235,02** (**Oitenta e oito mil, duzentos e trinta e cinco reais e dois centavos**), nesta data, através do seguinte:

L A U D O P E R I C I A L D E A V A L I A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007034-21.2022.8.26.0266 e código 23700605625.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

1. **Solicitante:**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Itanhaém-SP.

Foto 1 - Vista da Entrada do Jardim Anchieta onde estão os Imóveis Avaliando

2. **Localização:**

IA-1. Rua 70 - Lote 24 - Quadra 02 - Jardim Anchieta;
IA-2. Rua 75 - Lote 16 - Quadra 07 - Jardim Anchieta;
IA-3. Rua 72 - Lote 53 - Quadra 04 - Jardim Anchieta;
IA-4. Rua 72 - Lote 33 - Quadra 04 - Jardim Anchieta;
IA-5. Rua 119 - Lote 17 - Quadra 42 - Jardim Anchieta.
Todos na cidade de **Itanhaém/SP**

3. **Número de Controle desta Avaliação:**

PTAM – CAD 0098/2023 – 08/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0106 e código 23FEB0AS.

4. **Índice:**

1. Solicitante: 2
2. Localização: 2
3. Número de Controle desta Avaliação: 2
4. Índice: 3
5. Objetivo: 3
6. Da competência: 3
7. Abreviaturas: 4
8. Preliminares: 4
9. Vistoria: 5
10. Descrição do Imóvel: 5
11. Características da Região: 6
12. Melhorias: 7
13. Confrontações: 7
14. Planta do Loteamento: 7
15. Vista Aérea: 8
16. Descrição dos documentação em anexo: 9
17. Fotos do Imóvel Avaliando: 9
18. Metodologia e fonte de pesquisas referenciais: 10
19. Fotos de Imóveis Referenciais e Descrição com Fonte: 11
20. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas: 16
21. Nota de Esclarecimento: 20
22. Conclusão: 21
23. Gráficos: 22
24. Encerramento: 23

5. **Objetivo:**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis urbanos, devidamente localizados conforme descrito no item 2, constituídos por Terrenos (A/T) sem Benfeitorias (A/C), atendendo R. Despacho (fls. 07).

6. **Da competência:**

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 085715-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 6501, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o presente instrumento, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura), do IBAPE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0066 e código 23FEB0025.

(Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o presente instrumento, está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido instrumento identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

7. **Abreviaturas:**

IA	Imóvel em Avaliação
COFECI	Conselho Federal dos Corretores de Imóveis
CRECI-SP	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
Art.	Artigo
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR	Normas Brasileiras
M2	Metro quadrado
IPTU	Imposto predial, territorial e urbano
R	Referenciais
V.V	Valor de venda
V.L	Valor da locação
A. T.C	Área Total construída
A. T. T	Área Total (somatória da A/T mais a A/C)
A/T	Área do terreno
C.M2	Custo por metro quadrado
V. G.V	Valor global da venda
V.M	Valor médio
TG	Total Geral
MG	Média geral
I. A.C	Idade aparente da construção
DTC	Depreciação por Tempo de Construção
R. F. D	Resultado do fator de depreciação

8. **Preliminares:**

Por nomeação em 08/11/2022 (fls. 07), este jurisperito irá atuar para determinar o valor de mercado para os Imóveis Avaliando. E após minucioso estudo da matéria, este subscritor fez a vistoria nas proximidades dos imóveis, visto o difícil acesso,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2022.8.26.0066 e código 23FEB0365.

para observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, proximidade á rodovia, à praia e também ao centro comercial do município de Itanhaém, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passa a descrever e avaliar os imóveis objeto da lide.

9. **Vistoria:**

Destaca-se que a diligência ao local dos imóveis para proceder a vistoria, foi realizada conforme agendamento (fls. 66); na vistoria, não estavam presentes nenhuma das partes.

Portanto no dia 13/07/2023, às 14:00 horas começamos a vistoria, permanecendo ao local até aproximadamente às 15:30 horas; as proximidades dos IA, foram vistoriados "in Loco" por este subscritor, acompanhado do Assistente Técnico do Perito, Sr. Cesar Garcia Duarte, Engenheiro Civil. Em vistoria não foi possível conferir a metragem dos terrenos, visto não ser possível identificação dos IA, por não conseguirmos acessar as ruas, e não existir qualquer demarcação topográfica dos terrenos, somente das quadras, como observado nas fotos.

10. **Descrição do Imóvel:**

Os imóveis em questão estão localizados, conforme descrito no item 2 deste, trata-se de TERRENOS, com as seguintes áreas e descrições:

IA-1. **Lote 24** com área total de terreno **(A/T) de 250,00m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias (A/C).

O **Terreno** possui: 10,00m (dez metros) de TESTADA; 25,00m (trinta metros) de PROFUNDIDADE equivalente; situação do lote na quadra: MEIO DE QUADRA; REGULAR; PLANO; SECO; a rua NÃO é calçada; acesso DIFÍCIL.

IA-2. **Lote 16** com área total de terreno **(A/T) de 250,00m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias (A/C).

O **Terreno** possui: 10,00m (dez metros) de TESTADA; 25,00m (trinta metros) de PROFUNDIDADE equivalente; situação do lote na quadra: MEIO DE QUADRA; REGULAR; PLANO; SECO; a rua NÃO é calçada; acesso DIFÍCIL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, em 23/08/2023 às 15:10 , protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0106 e código 23FEB0025.

IA-3. **Lote 53** com área total de terreno **(A/T) de 250,00m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias (A/C).

O **Terreno** possui: 10,00m (dez metros) de TESTADA; 25,00m (trinta metros) de PROFUNDIDADE equivalente; situação do lote na quadra: MEIO DE QUADRA; REGULAR; PLANO; SECO; a rua NÃO é calçada; acesso DIFÍCIL.

IA-4. **Lote 33** com área total de terreno **(A/T) de 250,00m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias (A/C).

O **Terreno** possui: 10,00m (dez metros) de TESTADA; 25,00m (trinta metros) de PROFUNDIDADE equivalente; situação do lote na quadra: MEIO DE QUADRA; REGULAR; PLANO; SECO; a rua NÃO é calçada; acesso DIFÍCIL.

IA-5. **Lote 17** com área total de terreno **(A/T) de 282,62m²** (duzentos e oitenta e dois metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados), sem benfeitorias (A/C);

O **Terreno** possui: 14,13m (quatorze metros e treze decímetros) de TESTADA; 20,00m (vinte metros) de PROFUNDIDADE equivalente; situação do lote na quadra: ESQUINA; REGULAR; PLANO; SECO; a rua NÃO é calçada; acesso DIFÍCIL.

Os IA estão localizados próximo da Rodovia Padre Manoel da Nobrega, cerca de 2,50km (2 quilômetros e meio), uma rodovia de ligação há vários bairros da cidade, e cidades, por onde circula transporte público, comércio local; próximo do centro da cidade, cerca de 12,00km (doze quilômetros); e cerca de 5,00km (cinco quilômetros) da Praia; para todas medidas, considerando a entrada principal e início do loteamento Jardim Anchieta.

11. Características da Região:

O local onde estão situados os Imóveis Avaliando, possui uma característica de uso e ocupação de solo, classificado pela prefeitura como uma "Z-3".

Todas as ruas do entorno, não são pavimentadas.

Os imóveis em questão estão localizados na cidade de Itanhaém, Litoral Sul de São Paulo, com mais de 26 (vinte e seis) quilômetros de extensão de lindas praias, além de diversos pontos turísticos na cidade, como Igrejas, Santuários, Cachoeiras, Morros, Pesca esportiva no Mar, Passeios de Barcos, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos do processo 1003692-28.2018.8.26.0066 e código 2JFEBWS.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0066 e código 2JFEBWS.
Documento assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, em 25/10/2023 às 15:10 , protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

12. **Melhorias:**

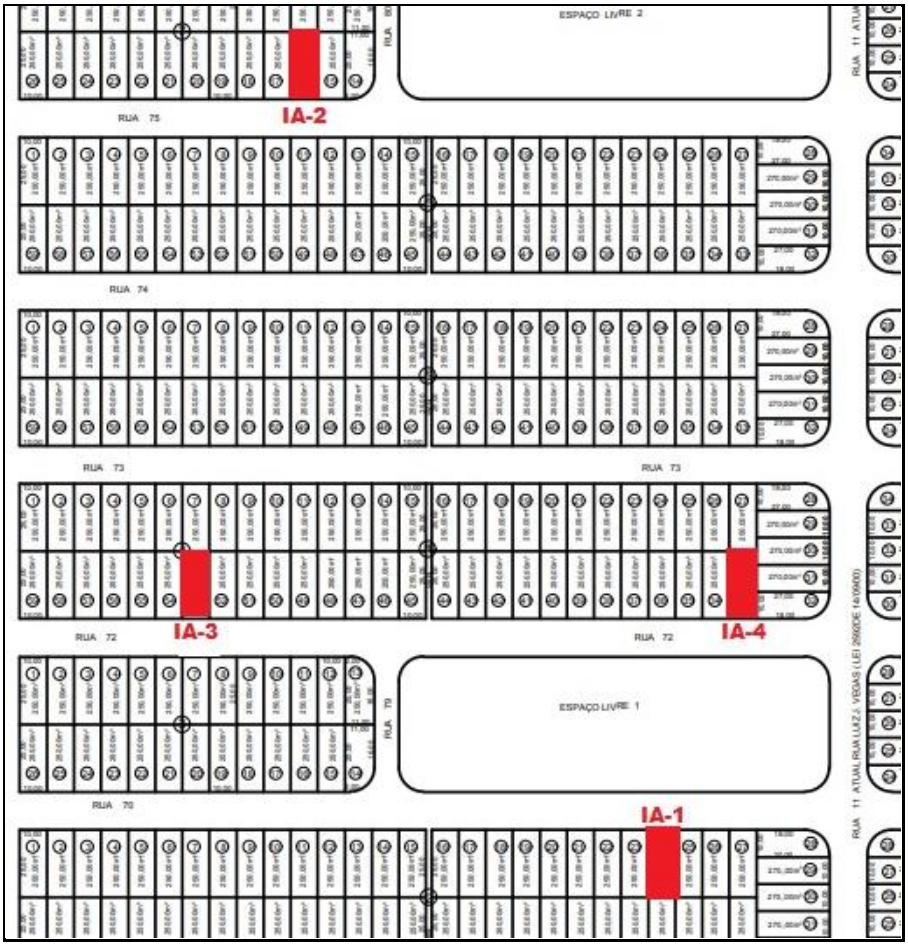
Os imóveis em questão, possuem frentes para as Ruas 70, 75, 72, 72 e 119, respectivamente, ao qual são dotadas dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Via NÃO é Calçada;
- ✓ Iluminação pública (até o limite de acesso ao loteamento);

13. **Confrontações:**

As descrições exatas e suas confrontações estão melhores caracterizadas nas Matrículas de n.º **126.200, 126.210, 126.208, 126.205 e 110.864**, respectivamente, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém, e fazem parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

14. **Planta do Loteamento:**



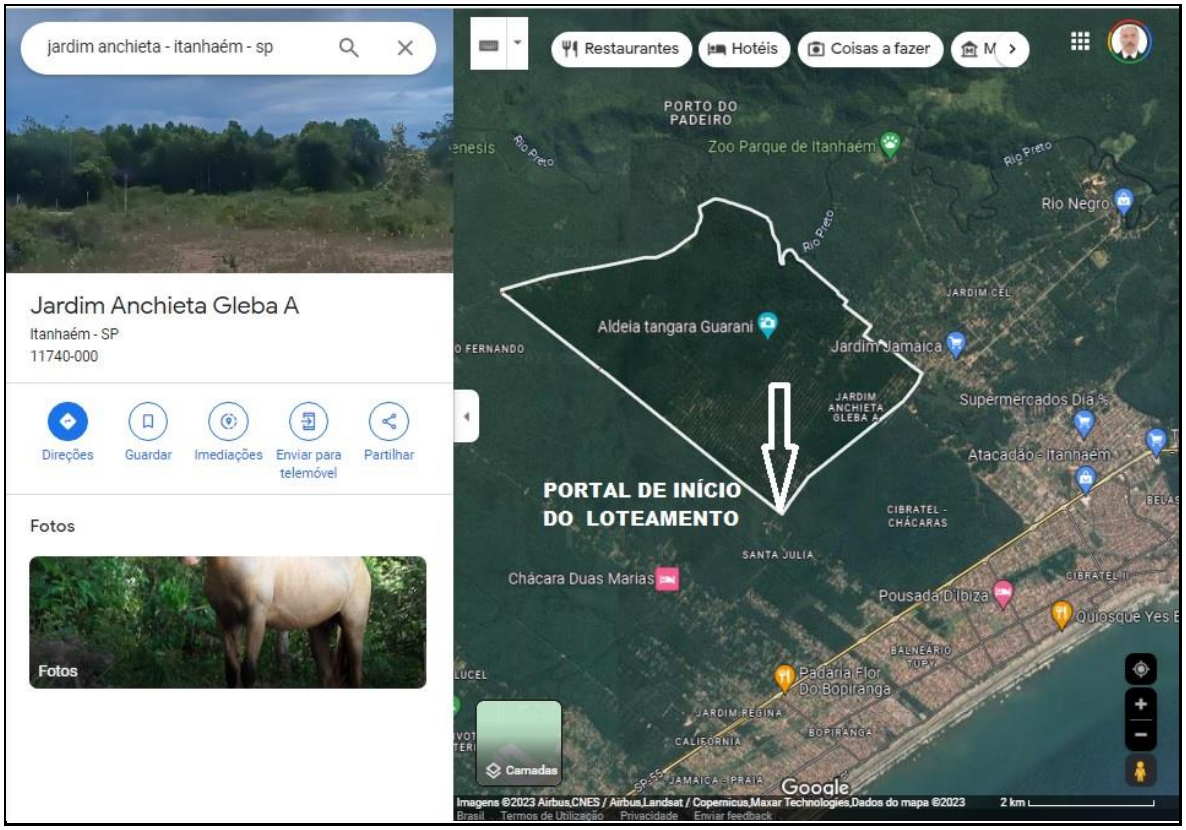
GLEBA D - Fonte: https://www2.itanhaem.sp.gov.br/loteamentos-do-municipio-2/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, 61 anos, protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0066 e código 23FEB0025.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

GLEBA E - Fonte: https://www2.itanhaem.sp.gov.br/loteamentos-do-municipio-2/

15. **Vista Aérea:**



Fonte: Google Earth – Localização: -24.190073994531964, -46.87080102248952

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 25/10/2023 às 15:04 , protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0066 e código 2FEB0CS.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

16. **Descrição dos documentação em anexo:**

Anexo 1 -	Cópia da Matrícula 126.200;
Anexo 2 -	Cópia da Matrícula 126.210;
Anexo 3 -	Cópia da Matrícula 126.208;
Anexo 4 -	Cópia da Matrícula 126.205;
Anexo 5 -	Cópia da Matrícula 110.864;
Anexo 6 -	Cópia da Ficha Cadastral 039.002.024.0000.086350;
Anexo 7 -	Cópia da Ficha Cadastral 039.007.016.0000.086557;
Anexo 8 -	Cópia da Ficha Cadastral 039.004.053.0000.086439;
Anexo 9 -	Cópia da Ficha Cadastral 039.004.033.0000.086421;
Anexo 10 -	Cópia da Ficha Cadastral 039.042.017.0000.088243;
Anexo 11 -	Tabelas;

17. **Fotos do Imóvel Avaliando:**

Todas as fotos foram tiradas do caminho aos IA, uma vez que não foi possível acessa-los.

Foto 2 – Vista da entrada do loteamento

Foto 3 – Vista acesso da rua 72 Gleba D

Foto 4 – Vista acesso da rua 75 Gleba D

Foto 5 – Vista acesso da rua 75 Gleba D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, 61 anos, protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003694-28.2023.8.26.0068 e código 23FEB0AS.

Foto 6 - Vista acesso da rua 72 Gleba D

Foto 7 – Caminho para acesso Gleba E

Foto 8 – Vista acesso rua 119 Gleba E

Foto 9 – Vista acesso rua 119 Gleba E

18. **Metodologia e fonte de pesquisas referenciais:**

Para a avalição dos TERRENOS, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Laudo foi a de "METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes aos AVALIANDO; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e aos próprios AVALIANDO aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertada pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais "R". Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes aos imóveis avaliando e identificados como "R1 a R10", para determinar os valores de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos do processo 1003692-28.2018.8.26.0068 e código 2JFEBVS.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0068 e código 2JFEBVS.
Documento protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste laudo.

19. **Fotos de Imóveis Referenciais e Descrição com Fonte:**

REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R1	**R$ 30.000,00**	**A VENDA**	**ITA2809**	**Coronel**
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
280,00	**28,00**	**10,00**	**M Quadra**	**Rua Ñ Calçada**
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	**0**	**0**	**FALSO**	
FONTE				
Natania Correa Imóveis - Av. Marg. Oeste, 6701 - Jd Suarão - 99142-9370				
LINK				

https://www.nataliacorreiaimoveis.com.br/imovel/1800484/terreno-venda-itanhaem-sp-jardim-coronel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0066 e código 2JFE0AS.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R2	**R$ 4.500,00**	**A VENDA**	**8204**	**Tupy**
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
125,00	**25,00**	**5,00**	**M Quadra**	**Rua Ñ Calçada**
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	**0**	**0**	**FALSO**	

FONTE

Filx Imóveis - Av. Flacides Ferreira, 1163 - Gaivota - 3429-1080

Melhoramentos Públicos faltantes: Pavimentação/Guia Sarjeta/Rede Eletr.

LINK

https://www.filximoveis.com.br/detalhes_imovel.php?Cod=8156

REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R3	**R$ 20.000,00**	**A VENDA**	**147/167**	**Aguapeu**
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
250,00	**25,00**	**10,00**	**M Quadra**	**Rua Ñ Calçada**
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	**0**	**0**	**FALSO**	

FONTE

Solarium Imóveis - Av. Clara Martins Wzarg, 1605 - Bopiranga - (13) 3425-1090

LINK

https://www.solariumimoveis.com.br/500008322-terreno-em-itanhaem-bairro-aguapeu.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, 15/11/2023 às 15:10 , protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0068 e código 2JFE0AS.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R4	**R$ 6.000,00**	**A VENDA**	**9677**	**Coronel**
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
300,00	**25,00**	**12,00**	**M Quadra**	**Rua Ñ Calçada**
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	**0**	**0**	**FALSO**	
FONTE				
Filx Imóveis - Av. Flacides Ferreira, 1163 - Gaivota - 3429-1080				
Melhoramentos Públicos faltantes: Pavimentação/Guia Sarjeta/Rede Eletr.				
LINK				

https://www.filximoveis.com.br/detalhes_imovel.php?Cod=9596

REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R5	**R$ 33.333,00**	**A VENDA**	**139/158-1**	**Tupy**
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
250,00	**25,00**	**10,00**	**M Quadra**	**Rua Ñ Calçada**
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	**0**	**0**	**FALSO**	
FONTE				
Solarium Imóveis - Av. Clara Martins Wzarg, 1605 - Bopiranga - (13) 3425-1090				
LINK				

https://www.solariumimoveis.com.br/500008147-terreno-em-itanhaem-bairro-balneario-tupy.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos do processo 1003692-28.2018.8.26.0068 e código CFFB065 em 23/08/2023 às 15:10 , protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0068 e código CFFB065.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R6	**R$ 33.333,00**	**A VENDA**	**139/158-2**	**Tupy**
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
250,00	**25,00**	**10,00**	**M Quadra**	**Rua Ñ Calçada**
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	**0**	**0**	**FALSO**	
FONTE				
Solarium Imóveis - Av. Clara Martins Wzarg, 1605 - Bopiranga - (13) 3425-1090				
LINK				

https://www.solariumimoveis.com.br/500008147-terreno-em-itanhaem-bairro-balneario-tupy.html

REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R7	**R$ 30.000,00**	**A VENDA**	**ITA2712**	**Coronel**
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
280,00	**28,00**	**10,00**	**M Quadra**	**Rua Ñ Calçada**
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	**0**	**0**	**FALSO**	
FONTE				
Natania Correa Imóveis - Av. Marg. Oeste, 6701 - Jd Suarão - 99142-9370				
LINK				

https://www.nataliacorreiaimoveis.com.br/imovel/1800821/terreno-venda-itanhaem-sp-jardim-coronel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, livre de acordo com o Art. 10, § 1º, inciso III da Lei 11.419/2006 e código CJF 183/2008.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0066 e código 2JFE0AS.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R8	**R$ 30.000,00**	**A VENDA**	**9701**	**Coronel**
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
270,00	**27,00**	**10,00**	**Esquina**	**Rua Ñ Calçada**
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	**0**	**0**	**FALSO**	
FONTE				
Filx Imóveis - Av. Flacides Ferreira, 1163 - Gaivota - 3429-1080				
LINK				

https://www.filximoveis.com.br/detalhes_imovel.php?Cod=9618

REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R9	**R$ 20.000,00**	**A VENDA**	**006/139**	**Jardim Comendador**
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
284,50	**25,00**	**11,38**	**M Quadra**	**Rua Ñ Calçada**
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	**0**	**0**	**FALSO**	
FONTE				
Solarium Imóveis - Av. Clara Martins Wzarg, 1605 - Bopiranga - (13) 3425-1090				
LINK				

https://www.solariumimoveis.com.br/500007707-terreno-em-itanhaem-bairro-jardim-comendador.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0068 e código 23FEB0AS.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

REFERÊNCIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R10	**R$ 30.000,00**	**A VENDA**	**ITA2810**	**Coronel**
ÁREA TERRENO	PROFUNDIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALIZAÇÃO
280,00	**28,00**	**10,00**	**M Quadra**	**Rua Ñ Calçada**
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	**0**	**0**	**FALSO**	
FONTE				
Natania Correa Imóveis - Av. Marg. Oeste, 6701 - Jd Suarão - 99142-9370				
LINK				

https://www.nataliacorreiaimoveis.com.br/imovel/1800508/terreno-venda-itanhaem-sp-jardim-coronel

20. Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas:

Abaixo segue o resumo obtido com os homogeneizantes para tratamento:

TABELA 1

IDENTIFICAÇÃO DOS FATORES PARA TRATAMENTO DOS TERRENOS								
Referências	Valor da oferta	Área do Terreno	Valor m2 Terreno	Profundidade	Testada	Posição na Quadra	Situação Melhoram. Públicos	Situação de Oferta
R1	R$ 30.000,00	280,00	R$ 107,14	28,00	10,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda
R2	R$ 4.500,00	125,00	R$ 36,00	25,00	5,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda
R3	R$ 20.000,00	250,00	R$ 80,00	25,00	10,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda
R4	R$ 6.000,00	300,00	R$ 20,00	25,00	12,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda
R5	R$ 33.333,00	250,00	R$ 133,33	25,00	10,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda
R6	R$ 33.333,00	250,00	R$ 133,33	25,00	10,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda
R7	R$ 30.000,00	280,00	R$ 107,14	28,00	10,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda
R8	R$ 30.000,00	270,00	R$ 111,11	27,00	10,00	Esquina	Rua Ñ Calçada	á venda
R9	R$ 20.000,00	284,50	R$ 70,30	25,00	11,38	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda
R10	R$ 30.000,00	280,00	R$ 107,14	28,00	10,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda
IA-1		**250,00**		**25,00**	**10,00**	**M. Quadra**	**Rua Ñ Calçada**	**á venda**
IA-2		**250,00**		**25,00**	**10,00**	**M. Quadra**	**Rua Ñ Calçada**	**á venda**
IA-3		**250,00**		**25,00**	**10,00**	**M. Quadra**	**Rua Ñ Calçada**	**á venda**
IA-4		**250,00**		**25,00**	**10,00**	**M. Quadra**	**Rua Ñ Calçada**	**á venda**
IA-5		**282,62**		**20,00**	**14,13**	**Esquina**	**Rua Ñ Calçada**	**á venda**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0066 e código 23700605625.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

TABELA 2

IDENTIFICAÇÃO DOS FATORES PARA TRATAMENTO DOS TERRENOS											
Referên-cias	Valor m2 Terreno	Profun-dida-de	Testada	Posição na Quadra	Situação Melhoram. Públicos	Situação de Oferta	Fator Profun-didade	Fator Testa-da	Fator Posição Quadra	Fator Equip. Públicos	Fator Oferta
R1	R$ 107,14	28,00	10,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda	0,945	1,000	1,000	0,90	0,90
R2	R$ 36,00	25,00	5,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda	1,000	0,841	1,000	0,50	0,90
R3	R$ 80,00	25,00	10,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda	1,000	1,000	1,000	0,90	0,90
R4	R$ 20,00	25,00	12,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda	1,000	1,047	1,000	0,50	0,90
R5	R$ 133,33	25,00	10,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda	1,000	1,000	1,000	0,90	0,90
R6	R$ 133,33	25,00	10,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda	1,000	1,000	1,000	0,90	0,90
R7	R$ 107,14	28,00	10,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda	0,945	1,000	1,000	0,90	0,90
R8	R$ 111,11	27,00	10,00	Esquina	Rua Ñ Calçada	á venda	0,962	1,000	1,150	0,90	0,90
R9	R$ 70,30	25,00	11,38	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda	1,000	1,030	1,000	0,90	0,90
R10	R$ 107,14	28,00	10,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda	0,945	1,000	1,000	0,90	0,90
IA-1		**25,00**	**10,00**	**M. Quadra**	**Rua Ñ Calçada**	**á venda**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**0,50**	**1,00**
IA-2		**25,00**	**10,00**	**M. Quadra**	**Rua Ñ Calçada**	**á venda**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**0,50**	**1,00**
IA-3		**25,00**	**10,00**	**M. Quadra**	**Rua Ñ Calçada**	**á venda**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**0,50**	**1,00**
IA-4		**25,00**	**10,00**	**M. Quadra**	**Rua Ñ Calçada**	**á venda**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**0,50**	**1,00**
IA-5		**20,00**	**14,13**	**Esquina**	**Rua Ñ Calçada**	**á venda**	**1,000**	**1,093**	**1,150**	**0,50**	**1,00**

Com exceção do Fator Oferta, todos os outros fatores foram extraídos do Manual de Avaliação "CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA O CÁLCULO DO VALOR VENAL DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO – Versão 2017", publicado pelo Departamento de Receita da Prefeitura Municipal de Itanhaém, com base nas Leis 1587/1989 e 2405/1998 (Planta Genérica de Valores).

Fator Fonte ou Oferta

Aplica-se um redutor de 10% sobre o valor do m² das amostras expostas à venda, pressupondo-se que estejam superestimadas e que, por isso, por ocasião da efetivação de sua venda, o preço pago será menor do que o valor ofertado pelo seu proprietário. Este redutor não deverá incidir sobre o preço das amostras (imóveis) vendidas.

Será adiante calculada a média dos valores homogeneizados, assim como o desvio padrão, que serão utilizados para definição do intervalo de validade através de 30% de variação da média e verificação da validade da amostra, conforme mostrado nos cálculos abaixo. Vale lembrar que caso alguma amostra esteja fora do intervalo ou não seja válida, esta amostra deverá ser eliminada e os cálculos de média, do intervalo recalculados, até todas as amostras estarem enquadradas nesse critério, sendo que neste caso, o número de amostras válidas deve ser sempre igual ou superior a cinco.

Tratando os fatores homogeneizantes para o valor de mercado:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 25/10/2023 às 15:04 , protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0266 e código 2JFEB0S.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

TABELA 3

TRATAMENTO DOS FATORES IA-1, IA-2, IA-3 e IA-4 (tentativa 1)							
Referên-cias	Valor M² Terreno	Fator Fonte Oferta	Fator Melhor. Público	Fator Posição Quadra	Fator Testa-da	Fator Profun-didade	Preco Hom dividido Média
R1	R$ 107,14	96,43	53,57	53,57	53,57	56,69	1,17
R2	R$ 36,00	32,40	32,40	32,40	38,53	38,53	0,80
R3	R$ 80,00	72,00	40,00	40,00	40,00	40,00	0,83
R4	R$ 20,00	18,00	18,00	18,00	17,19	17,19	0,36
R5	R$ 133,33	120,00	66,67	66,67	66,67	66,67	1,38
R6	R$ 133,33	120,00	66,67	66,67	66,67	66,67	1,38
R7	R$ 107,14	96,43	53,57	53,57	53,57	56,69	1,17
R8	R$ 111,11	100,00	55,56	48,31	48,31	50,22	1,04
R9	R$ 70,30	63,27	35,15	35,15	34,13	34,13	0,71
R10	R$ 107,14	96,43	53,57	53,57	53,57	56,69	1,17

Média Geral COM OS	**10 REFERENCIAIS**	**48,35**
´ + 30%		62,85
´ -30 %		33,84
Desvio Padrão		14,21
Coefeciente de Variancia		29%
Número de Dados		10

TG=((valor m² T*fonte oferta)*(fator melhoramento público IA/R)*(fator posição quadra IA/R)*(fator testada IA/R)*(fator profundidade IA/R))

TABELA 4

MÉDIA SANEADA IA-1, IA-2, IA-3 e IA-4 (tentativa 2)		
Referên-cias	Valor M² Terreno	Preco Hom dividido Média
R1	R$ 56,69	1,192
R2	R$ 38,53	0,810
R3	R$ 40,00	0,841
R4		0,000
R5		0,000
R6		0,000
R7	R$ 56,69	1,192
R8	R$ 50,22	1,056
R9	R$ 34,13	0,717
R10	R$ 56,69	1,192

Média Geral Saneada com os	**7 REFERÊNCIAIS**	**R$ 47,56**
Desvio Padrão		**8,49**
Coeficiente de Variancia		**18%**
Número de Dados		**7**
GRAU DE LIBERDADE		
Número de Dados menos 1		**6**
Intervalo de Confiança		**0,80**
Nível de Confiança = erro		**0,20**
Distribuição (t)		**1,44**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0066 e código 23FEB0625.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

Desta forma, considerando a média homogeneizada, somente não foram utilizados para efeito de cálculo, as Referencias R4, R5 e R6, então o valor unitário do metro quadrado de R$ 47,56 (quarenta e sete reais e cinquenta e seis centavos), já homogeneizado, multiplicado pelas áreas dos terrenos, acharemos os seguintes valores:

TABELA 5

Referência	ÁREA DO TERRENO	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
IA-1	250,00m²	R$ 47,56	**R$ 11.890,00**
IA-2	250,00m²	R$ 47,56	**R$ 11.890,00**
IA-3	250,00m²	R$ 47,56	**R$ 11.890,00**
IA-4	250,00m²	R$ 47,56	**R$ 11.890,00**

E continuando os cálculos para o IA-5:

TABELA 6

TRATAMENTO DOS FATORES IA-5 (tentativa 1)							
Referên-cias	Valor M² Terreno	Fator Fonte Oferta	Fator Locali-zação	Fator Posição Quadra	Fator Testa-da	Fator Profun-didade	Preco Hom dividido Média
R1	R$ 107,14	96,43	53,57	61,61	67,34	71,26	1,17
R2	R$ 36,00	32,40	32,40	37,26	48,42	48,42	0,80
R3	R$ 80,00	72,00	40,00	46,00	50,28	50,28	0,83
R4	R$ 20,00	18,00	18,00	20,70	21,61	21,61	0,36
R5	R$ 133,33	120,00	66,67	76,67	83,80	83,80	1,38
R6	R$ 133,33	120,00	66,67	76,67	83,80	83,80	1,38
R7	R$ 107,14	96,43	53,57	61,61	67,34	71,26	1,17
R8	R$ 111,11	100,00	55,56	55,56	60,72	63,12	1,04
R9	R$ 70,30	63,27	35,15	40,42	42,89	42,89	0,71
R10	R$ 107,14	96,43	53,57	61,61	67,34	71,26	1,17

Média Geral COM OS 10 REFERENCIAIS	**60,77**
´ + 30%	79,00
´ -30 %	42,54
Desvio Padrão	17,87
Coefeciente de Variancia	29%
Número de Dados	10

TG=((valor m² T*fonte oferta)*(fator melhoramento público IA/R)*(fator posição quadra IA/R)*(fator testada IA/R)*(fator profundidade IA/R))

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0066 e código 23FEB0625.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

TABELA 7

MÉDIA SANEADA IA-5 (tentativa 2)			
Referên-cias	Valor M² Terreno		Preco Hom dividido Média
R1	R$	71,26	1,192
R2	R$	48,42	0,810
R3	R$	50,28	0,841
R4			0,000
R5			0,000
R6			0,000
R7	R$	71,26	1,192
R8	R$	63,12	1,056
R9	R$	42,89	0,717
R10	R$	71,26	1,192

Média Geral Saneada com os 6 REFERÊNCIAIS	**R$ 59,78**
Desvio Padrão	**10,67**
Coeficiente de Variancia	**18%**
Número de Dados	**7**
GRAU DE LIBERDADE	
Número de Dados menos 1	**6**
Intervalo de Confiança	**0,80**
Nível de Confiança = erro	**0,20**
Distribuição (t)	**1,44**

Desta forma, considerando a média homogeneizada, somente não foram utilizados para efeito de cálculo, as Referencias R4, R5 e R6, então o valor unitário do metro quadrado de R$ 59,78 (cinquenta e nove reais e setenta e oito centavos), já homogeneizado, multiplicado pela área do terreno, acharemos o seguinte valor:

TABELA 8

Referência	ÁREA DO TERRENO	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
IA-5	282,62m²	R$ 59,78	**R$ 16.895,02**

21. **Nota de Esclarecimento:**

Por tratar-se de informações extraídas do mercado, empresas comerciais, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seus proprietários.

Portanto em valores redondos, teremos os valores:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003694-28.2018.8.26.0066 e código 23FEB0625.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

TABELA 9

IMÓVEL AVALIANDO	VALOR MERCADO	- 10 %	+ 10 %
IA-1	R$ 11.890,00	R$ 10.701,00	R$ 13.079,00
IA-2	R$ 11.890,00	R$ 10.701,00	R$ 13.079,00
IA-3	R$ 11.890,00	R$ 10.701,00	R$ 13.079,00
IA-4	R$ 11.890,00	R$ 10.701,00	R$ 13.079,00
IA-5	R$ 16.895,02	R$ 15.205,52	R$ 18.584,52
TOTAL GERAL	R$ 88.235,02	R$ 79.411,52	R$ 97.058,52

22. **Conclusão:**

O arquivo fotográfico, composto de 26 (vinte e seis) fotos, tiradas no dia da vistoria, esta arquivada e em poder deste subscritor.

Para esse trabalho não foram considerados impedimentos legais, nem foram levantados pendências e ou débitos.

Em vistoria realizada utilizando como referência parte da NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, CONCLUÍ que:

Os valores totais REAIS dos IMÓVEIS AVALIANDO no estado em que se encontram, representam nesta data as importâncias de Valores de Mercado, conforme abaixo, valores estes, que figura entre o mínimo e o máximo apresentado, mas de convicção formada pela expertise profissional deste jurisperito:

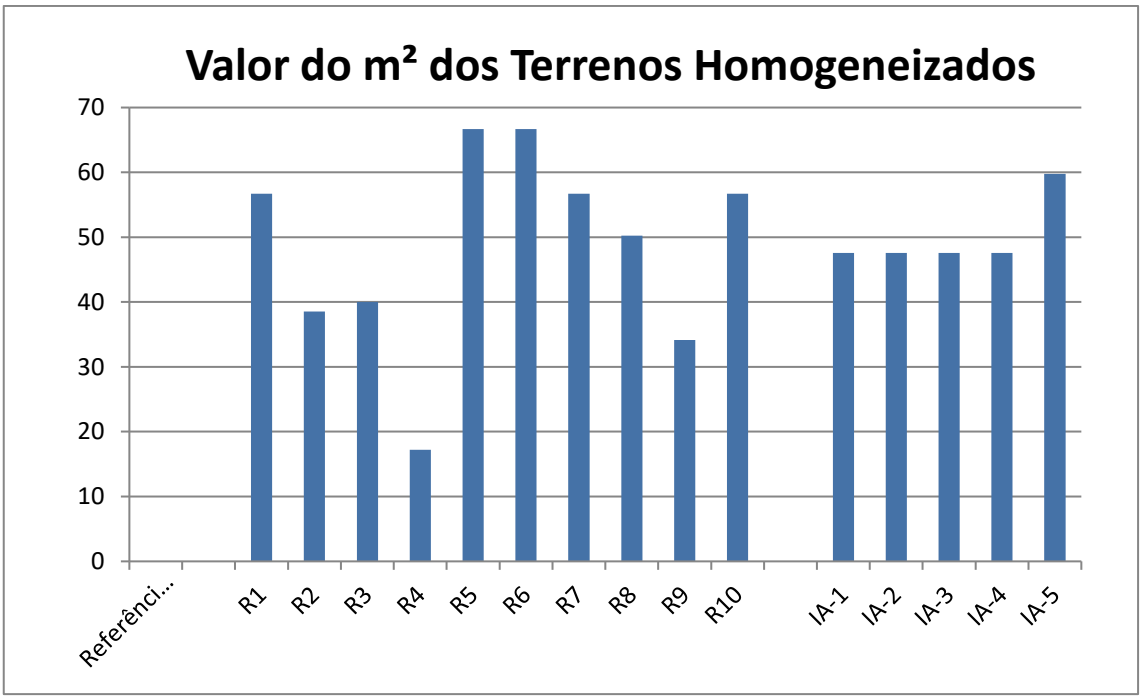
TABELA 10

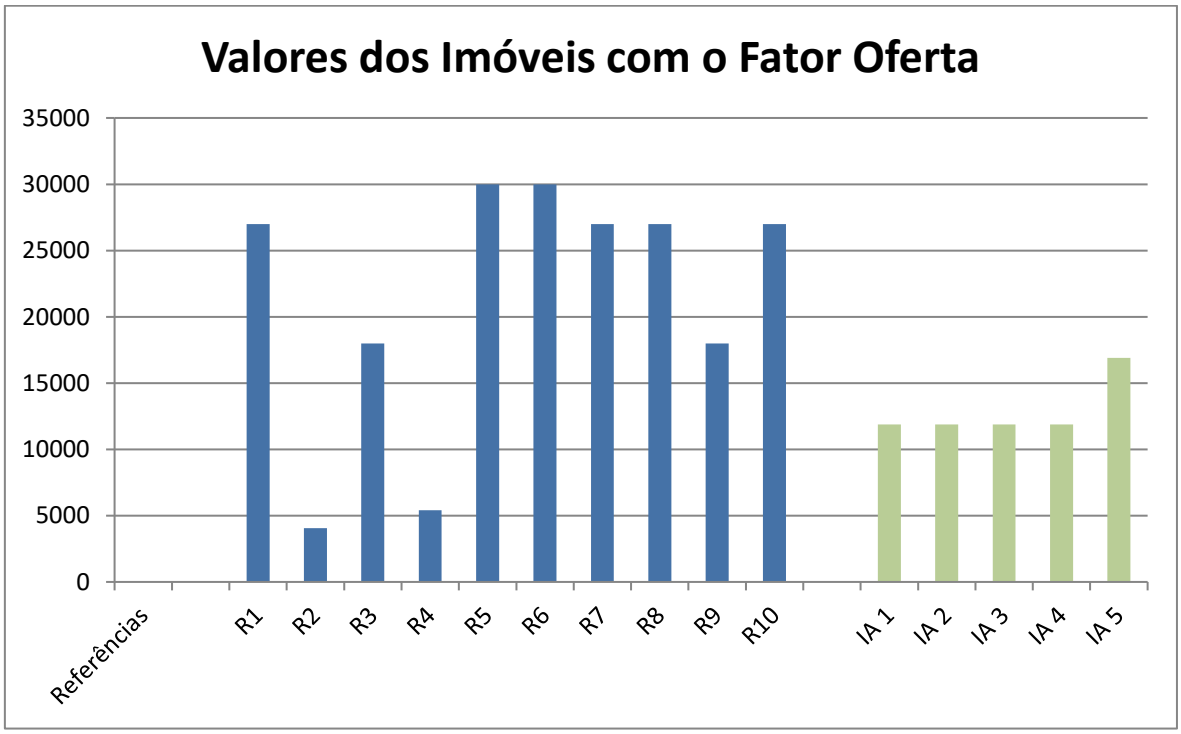
IMÓVEL AVALIANDO	VALOR MERCADO	VALOR POR EXTENSO
IA-1	R$ 11.890,00	(onze mil, oitocentos e noventa reais
IA-2	R$ 11.890,00	(onze mil, oitocentos e noventa reais
IA-3	R$ 11.890,00	(onze mil, oitocentos e noventa reais
IA-4	R$ 11.890,00	(onze mil, oitocentos e noventa reais
IA-5	R$ 16.895,02	(dezesseis mil, oitocentos e noventa e cinco reais e dois centavos)
TOTAL GERAL	R$ 88.235,02	(Oitenta e oito mil, duzentos e trinta e cinco reais e dois centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0266 e código 2JFEB0S.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

23. **Gráficos:**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, livre de rasuras, protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0068 e código 23FEB0025.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

24. **Encerramento:**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 27 (vinte e sete) folhas, todas em seu anverso, seguida desta, datada e assinada para todos os fins de Direito, e 10 (dez) arquivos anexos, com os documentos declarados no item 16 desse (anexos de 1 a 10), colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

Itanhaém, 22 de Agosto de 2023.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS LIMITES DA LEI 11.419/2006, DE ACORDO COM A IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

CÉSAR ALEXANDRE DUARTE
Perito Judicial
CRECI 2ª Região nº 85715
COFECI CNAI nº 6501

Declaração nº 051829

Em atenção ao que determina o Provimento nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara. À disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0106 e código 23FEB0025.

Anexo 3 - Tabelas:

Fator Idade/Conservação

Destinado a adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos que o avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou com problemas que necessitem de reformas importantes.
Para o cálculo do valor das benfeitorias existentes sobre um terreno, através de orçamentação dos diversos elementos que as compõem, com base em índices e custos obtidos de publicação especializada (**Franarin Orçamentos e Custos**), adaptadas aos preços praticados pelo mercado local, devidamente depreciadas segundo seu estado de conservação e idade aparente (critério de Ross-Heidecke), no qual o fator "K", representa o percentual de depreciação física, calculado pela seguinte expressão:

$$D = (100 - K) / 100$$

O fator "K" é obtido da tabela de dupla entrada apresentada, na qual se encontra na 1ª coluna a idade em percentual de vida útil provável e na 1ª linha o estado de conservação do imóvel, conforme a seguinte classificação:

A => novo
B => entre novo e regular
C => regular
D => entre regular e reparos simples
E => reparos simples
F => entre reparos simples e importantes
G => reparos importantes
H => entre reparos importantes e sem valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos do processo 1003692-28.2018.8.26.0266 e código 2JFEBWS.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0266 e código 2JFEBWS.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos do processo 1003692-28.2018.8.26.0266 e código WITH23700605625.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0266 e código WITH23700605625.

César Alexandre Duarte
Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2º Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	63,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

Fmp = Fator Melhoramentos Públicos, obtido através da soma dos índices abaixo, de acordo com a existência ou não do melhoramento na Face de Quadra.

Equipamentos	Fmp
Sem equipamentos	1,00
Água	0,15
Esgoto	0,10
Iluminação	0,05
Rede Elétrica	0,15
Meio Fio / Guia Sarjeta	0,10
Pavimentação	0,30
Telefone	0,05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0106 e código 23FE0A5.

Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

FATOR PROFUNDIDADE (Fp)

Profundidade Equivalente (Pe)	Fator	Profundidade Equivalente (Pe)	Fator
Até 25,00	1,000	42,50	0,767
25,50	0,990	43,00	0,762
26,00	0,981	43,50	0,758
26,50	0,971	44,00	0,754
27,00	0,962	44,50	0,750
27,50	0,953	45,00	0,745
28,00	0,945	45,50	0,741
28,50	0,937	46,00	0,737
29,00	0,928	46,50	0,733
29,50	0,921	47,00	0,729
30,00	0,913	47,50	0,725
30,50	0,905	48,00	0,722
31,00	0,898	48,50	0,718
31,50	0,891	49,00	0,714
32,00	0,884	49,50	0,711
32,50	0,877	50,00	0,707
33,00	0,870	Acima de 50,00	0,707
33,50	0,864		
34,00	0,857		
34,50	0,851		
35,00	0,845		
35,50	0,839		
36,00	0,833		
36,50	0,828		
37,00	0,822		
37,50	0,816		
38,00	0,811		
38,50	0,806		
39,00	0,801		
39,50	0,796		
40,00	0,791		
40,50	0,786		
41,00	0,781		
41,50	0,776		
42,00	0,772		

Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

FATOR TESTADA (Ft)

Frente Efetiva (Fe em m)	Fator	Frente Efetiva (Fe em m)	Fator
Até 5,00	0,841	13,75	1,084
5,25	0,851	14,00	1,088
5,50	0,861	14,25	1,093
5,75	0,871	14,50	1,097
6,00	0,880	14,75	1,102
6,25	0,889	15,00	1,107
6,50	0,898	15,25	1,111
6,75	0,906	15,50	1,116
7,00	0,915	15,75	1,120
7,25	0,923	16,00	1,125
7,50	0,931	16,25	1,129
7,75	0,938	16,50	1,133
8,00	0,946	16,75	1,138
8,25	0,953	17,00	1,142
8,50	0,960	17,25	1,146
8,75	0,967	17,50	1,150
9,00	0,974	17,75	1,152
9,25	0,981	18,00	1,158
9,50	0,987	18,25	1,162
9,75	0,994	18,50	1,166
10,00	1,000	18,75	1,170
10,25	1,006	19,00	1,174
10,50	1,012	19,25	1,178
10,75	1,018	19,50	1,182
11,00	1,024	19,75	1,185
11,25	1,030	20,00	1,189
11,50	1,036	Acima de 20,00	1,189
11,75	1,041		
12,00	1,047		
12,25	1,052		
12,50	1,057		
12,75	1,063		
13,00	1,068		
13,25	1,073		
13,50	1,078		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos do processo 1003692-28.2018.8.26.0106 e código 2JFEBGS.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0106 e código 2JFEBGS.
Documento assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE em 25/10/2023 às 14:04, protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625

Prefeitura Municipal de Itanhaém
Estância Balneária
Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda

Fq = Fator Situação do Lote na Quadra

Para Obtenção deste fator, será pesquisado o campo **"Situação"** do imóvel:

Código	Fq
1 – Esquina	1,15
2 – Encravado ou Fundos	0,80
3 – Meio de Quadra	1,00
4 – Mais de uma Frente	1,15

Fd = Fator Topografia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE DUARTE, liberado nos autos do processo 1003692-28.2018.8.26.0266 e código 2JFEBWS.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0266 e código 2JFEBWS.
Documento protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625

Operador Nacional do Sistema de Registro Electrónico de Imóveis
Visualização de Matrícula

Matrícula Nº 11064

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Bel. JOÃO MOLINA CERVANTE
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 11.064 | DENOMINAÇÃO DO MÓVEL JARDIM ANCHIETA ITANHAÉM | FOLHA 1-

CADASTRO urbano N.º SETOR

LOTE 17 QUADRA 42 RUA 119 Nº

IMÓVEL: O lote de terreno nº. 17 da quadra 42, do JARDIM ANCHIETA ITA-- NHAÉM, GLEBA E, no Municipio de Itanhaém, medindo 1,00m em linha reta' de frente para a rua 119; 30,00ms da frente aos fundos pelo lado ---- esquerdo confinando com o lote 18; 21,00ms da frente aos fundos pelo -- lado direito, confinando com a rua 97, 10,00ms nos fundos confinando -- com o lote 16, 14,13ms em curva na confluência das referidas vias, --- encerrando a área de 282,61ms2.
PROPRIETÁRIA: COMPANHIA INTERLÂNDIA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A com sede em São Paulo-SP, à Avenida Ipiranga, 978, sobre-loja, inscrita no CGC. 60.911.450/0001-68.-
TITULO AQUISITIVO: Transcrito sob nºs. 41.602 e 42.180, na 3ª Circ. de Santos.
Itanhaém, 10 de setembro de 1.984.
O Escrevente Autorizado _____.

Av.1 -- Itanhaém, 10 de setembro de 1.984.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra e Cessão, de 29 de dezembro de 1.981, das notas do 1º Cartório de Ita - nhaém, livro 248, fls. 91 e vº/ 94, para ficar constando que SETTI ADMI NISTRAÇÃO DE BENS LTDA., com sede em São Paulo-SP, à rua Xavier de Tole do, nº. 210, 2º andar, conj. 22, inscrita no CGC. 48.774.475/0001-61, - na qualidade de anuente cedente cedeu todos os direitos que tinha sobre o imóvel, nos termos do compromisso de venda e compra, não registrado - pelo preço de Cr$ 60.000,00(inclusive o valor de outros imóveis), a com- pradora qualificada no R.2.,.-
O Escrevente Autorizado _____.

R.2 -- Itanhaém, 10 de setembro de 1.984.
Nos termos da Escritura referida na Av.1., a proprietária vendeu o imó- vel à VALOR EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA SOCIEDADE CIVIL LTDA., com se- de em São Paulo-SP, à rua João Adolfo, 118, 2º andar, conj. 201, CGC. - nº. 43.372.374/0001-40, pelo preço de Cr$ 15.000,00(inclusive o valor de outros imóveis).-
O Escrevente Autorizado _____.

R.3 -- Itanhaém, 29 de novembro de 1.985.-
Nos termos da Escritura de Venda e Compra de 30 de outubro de -- 1.985, das notas do 2º Cartório de São Paulo, livro 1.569, fls.- 223, a proprietaria VALOR EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA S/C LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel a CLÓVIS CATALDI, brasileiro, -- corretor de valores, RG. 2.818.192-SP, CIC. 048.757.968-20, casa do sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com- TEREZA MARIA CATALDI, brasileira, do lar, RG. 4.749.121-SP, domi ciliados em São Paulo-SP, na Rua Caconde, nº 50, pelo preço de - Cr$ 595.741 .-
O Escrevente Autorizado _____.

Av.4 - Itanhaém, 25 de agosto de 1994.
Procede-se a esta averbação, nos termos do Oficio nº. 1007/94, Proc. nº. 822/94, datado de 03 de agosto de 1994, do Juizo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, no qual foi exarado o r. Cumpra-se, em 16 de agosto de 1994 (a) Samir Luz Miguel Aith, MM Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Ita- nhaém, para ficar constando que o imóvel desta matrícula foi **caucionado** nos Autos da Ação Cautelar Inominada que CLOVIS CA- TALDI move contra CONFEITARIA SÃO GABRIEL LTDA(Proc. nº. 822/94), que tramita perante aquele Juizo.
O Escrevente Autorizado _____.

Av.5 - Itanhaém, 17 de fevereiro de 2004.
Procede-se a esta averbação nos termos do r. Mandado, expedido nos autos de Ação de Medida Cautelar Inominada - Proc. nº

MOD. 052 - CONTINUA NO VERSO

Microfilmado
PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Este documento é cópia da original, assinado digitalmente por ONEIDA ANDRADE DIAS DE ALMEIDA e protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003692-28.2028.8.26.0068 e código 2JFEB005.
SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 23/08/2023 09:56:48 - VALOR: R$ 20,72

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

FOLHA N.º 1v2.

822/94, em 05 de maio de 2.003, pelo Juizo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, no qual foi exarado o r. "cumpra-se" em 03 de fevereiro de 2.004, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Comarca de Itanhaém, Dr. Enoque Cartaxo de Souza, para ficar constando o **cancelamento** da Av.4 (caução).

O Escrevente Autorizado.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

OBSERVAÇÕES

CONTINUA NA FICHA 2

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE ITANHAEM, e foi baixado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0068 e código 2JFEB0S.
SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 23/08/2023 09:56:48 - VALOR: R$ 20,72

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

Matrícula Nº 126210

MATRÍCULA Nº 126.210 | DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: JARDIM ANCHIETA - ITANHAÉM | FOLHA 1

CADASTRO: URBANO | Nº | SETOR

LOTE 16 | QUADRA 07 | RUA 75.- | Nº

IMÓVEL: O lote de terreno sob nº **16** da quadra **07**, do JARDIM ANCHIETA - ITANHAÉM, Gleba "D", município de Itanhaém, medindo 10,00ms. de frente para a rua **75**, por 25,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,00ms2; confrontando do lado direito com o lote **15**, do lado esquerdo com o lote nº **17**, e nos fundos com o lote **11.-**

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA INTERLÂNDIA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., com sede em São Paulo-SP, na Avenida Ipiranga, nº 978 sobre-loja, inscrita no C.G.C. sob nº 60.911.450/0001-68.

TITULO AQUISITIVO: Transcrito sob nºs. 41.602 e 42.180 e inscrito sob nº 108 (Dec. Lei 58), na 3ª Circ. de Santos.-

Itanhaém, 07 de Janeiro de 1.986.-

O Escrevente Autorizado _____

R. 1 -- Itanhaém, 07 de Janeiro de 1.986.-

Nos termos da Escritura de Compra e Venda de 11 de junho de 1.980, das notas do 1º Cartório de Itanhaém, livro 141, fls. 44vº a 49, a proprietária vendeu o imóvel a CLOVIS CATALDI, brasileiro, do comércio, RG. 2.818.192, CIC nº 048.757.968-20, casado no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515-77, com TEREZA MARIA CATALDI, domiciliado em São Paulo-SP, na rua Caconde nº 50, aptº 84, Jardim Paulista, pelo preço de Cr$ 115.000,00 (inclusive o valor de outros imóveis).-

O Escrevente Autorizado _____

Av.2 - Itanhaém, 25 de agosto de 1994.

Procede-se a esta averbação, nos termos do Ofício nº. 1007/94, Proc. nº. 822/94, datado de 03 de agosto de 1994, do Juízo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, no qual foi exarado o r. Cumpra-se, em 16 de agosto de 1994 (a) Samir Luz Miguel Aith, MM Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Itanhaém, para ficar constando que o imóvel desta matrícula foi **caucionado** nos Autos da Ação Cautelar Inominada que CLOVIS CATALDI move contra CONFEITARIA SÃO GABRIEL LTDA(Proc. nº. 822/94), que tramita perante aquele Juízo.

O Escrevente Autorizado _____.

Av.3 - Itanhaém, 17 de fevereiro de 2004.

Procede-se a esta averbação nos termos do r. Mandado, expedido nos autos de Ação de Medida Cautelar Inominada - Proc. nº 822/94, em 05 de maio de 2.003, pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, no qual foi exarado o r. "cumpra-se" em 03 de fevereiro de 2.004, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Comarca de Itanhaém, Dr. Enoque Cartaxo de Souza, para ficar constando o **cancelamento** da Av.2 (caução).

O Escrevente Autorizado _____.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Bel. JOÃO MOLINA CERVANTE
OFICIAL

Mod. 52

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOEL MARCANTONIO DE ALMEIDA JUNIOR, 61.[illegible] e código [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0066 e código [illegible]

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 23/08/2023 09:51:16 - VALOR: R$ 20,72

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

OBSERVAÇÕES

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 23/08/2023 09:51:16 - VALOR: R$ 20,72
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSANIR CANEDO DE ALMEIDA JUNIOR, livre de ônus e gravames, protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0068 e código 2JFE1005.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

Matrícula nº 126208

MATRÍCULA N. 126.208 | DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL JARDIM ANCHIETA - ITANHAÉM | FOLHA

CADASTRO urbano N.º SETOR

LOTE 53 QUADRA 04 RUA 72.- N.º

IMÓVEL: O lote de terreno nº. 53, da quadra 04, do JARDIM ANCHIETA - ITANHAÉM, Gleba D, no municipio de Itanhaém, medindo 10,00ms de frente para a Rua 72, por 25,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,00ms2; -- confrontando do lado direito com o lote 52, do lado esquerdo com o lote 54, e nos fundos com o lote 07.-

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA INTERLÂNDIA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A com sede em São Paulo-SP, na Avenida Ipiranga, nº. 978 sobre-loja, inscrita no CGC. 60.911.450/0001-68.-

TITULO AQUISITIVO: Transcrito sob nºs. 41.602 e 42.180 e inscrito sob nº. 108 (Dec. Lei 58), na 3ª Circ. de Santos.-

Itanhaém, 07 de janeiro de 1.986.-

O Escrevente Autorizado

Av.1 -- Itanhaém, 07 de janeiro de 1.986.-

Procede-se a esta averbação na presente matrícula, para ficar constando que o imóvel acha-se compromissado em favor de ADEMAR MOREIRA NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, comerciante, domiciliado em São Paulo-SP, na rua Dorciclames nº. 524, conforme Averbação nº. 539, feita em 10/02/61, às fls. 270, à margem da inscrição nº. 108 do livro 8-D, na 3ª Circ. de Santos.-

O Escrevente Autorizado

Av.2 - Itanhaém, 03 de março de 1994.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento de CLOVIS CATALDI, datado de 28 de fevereiro de 1994, para ficar constando o **cancelamento** da Av.1, uma vez que o compromisso nela mencionado, refere-se ao Lote 54 da Quadra 04 e não ao Lote 53, conforme prova com as Certidões de Ônus e Alienações, expedidas pela 3ª Circ. de Santos. Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado"

R.3 - Itanhaém, 03 de março de 1994.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 11 de junho de 1980, das notas do 1º. Cartório de Itanhaém-SP, livro 141, fls. 44vº/49, a proprietária **vendeu o imóvel** a CLOVIS CATALDI, brasileiro, do comércio, RG. 2.818.192-SP, CPF. 048.757.968-20, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com TEREZA MARIA CATALDI, domiciliado em São Paulo-SP, à Rua Caconde, nº. 50, aptº. 84 - Jardim Paulista, pelo preço de Cr$ 115.000,00 (inclusive o valor de outros imóveis). O Certificado de Regularidade de Situação do IAPAS, foi apresentado e arquivado nas notas do título. Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado"

Av.4 - Itanhaém, 25 de agosto de 1994.

Procede-se a esta averbação, nos termos do Oficio nº. 1007/94, Proc. nº. 822/94, datado de 03 de agosto de 1994, do Juizo de Direito da 12ª Vara Civel da Comarca de São Paulo, no qual foi exarado o r. Cumpra-se, em 16 de agosto de 1994 (a) Samir Luz Miguel Aith, MM Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Itanhaém, para ficar constando que o imóvel desta matricula foi **caucionado** nos Autos da Ação Cautelar Inominada que CLOVIS CATALDI move contra CONFEITARIA SÃO GABRIEL LTDA(Proc. nº. 822/94), que tramita perante aquele Juizo.

O Escrevente Autorizado"

Av.5 - Itanhaém, 17 de fevereiro de 2004.

Procede-se a esta averbação nos termos do r. Mandado, expedido nos autos de Ação de Medida Cautelar Inominada - Proc. nº 822/94, em 05 de maio de 2.003, pelo Juizo de Direito da 12ª

Mod. 52

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Bel. JOÃO MOLINA CERVANTE
OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Este documento é cópia da original assinado digitalmente por JOEL NAZARENO DUARTE, livre de ônus e gerado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003692-28.2028.8.26.0000 e código 2JFB04AS.

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 23/08/2023 09:53:18 - VALOR: R$ 20,72

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, no qual foi exarado o r. "cumpra-se" em 03 de fevereiro de 2.004, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Comarca de Itanhaém, Dr. Enoque Cartaxo de Souza, para ficar constando o **cancelamento** da Av.4 (caução).

O Escrevente Autorizado _____.

OBSERVAÇÕES

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE ITANHAEM, e foi baixado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625 protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625 e código 2.JFEBVAS.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0114 e código 2.JFEBVAS.

SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 23/08/2023 09:53:18 - VALOR: R$ 20,72

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

Matrícula 126205

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Bel. JOÃO MOLINA CERVANTE
OFICIAL

MATRÍCULA N.º 126.205 | DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: JARDIM ANCHIETA - ITANHAÉM | FOLHA

CADASTRO: URBANO | N.º | SETOR

LOTE 33 | QUADRA 04 | RUA 72.- | N.º

IMÓVEL: O lote de terreno sob nº 33 da quadra 04, do JARDIM ANCHIETA - ITANHAÉM, Gleba "D", município de Itanhaém, medindo 10,00ms. de frente para a rua 72, por 25,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,00ms2; confrontando do lado direito com os lotes 32, 31 e 30, do lado esquerdo com o lote nº 34, e nos fundos com o lote 27.-

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA INTERLÂNDIA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., com sede em São Paulo-SP, na Avenida Ipiranga, nº 978 sobre-loja, inscrita no C.G.C. sob nº 60.911.450/0001-68.

TITULO AQUISITIVO: Transcrito sob nºs. 41.602 e 42.180 e inscrito sob nº 108 (Dec. Lei 58), na 3ª Circ. de Santos.-

Itanhaém, 07 de Janeiro de 1.986.-

O Escrevente Autorizado _____

R. 1 -- Itanhaém, 07 de Janeiro de 1.986.-

Nos termos da Escritura de Compra e Venda de 11 de junho de 1.980, das notas do 1º Cartório de Itanhaém, livro 141, fls. 44vº a 49, a proprietária vendeu o imóvel a CLOVIS CATALDI, brasileiro, do comércio, RG. 2.818.192, CIC nº 048.757.968-20, casado no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515-77, com TEREZA MARIA CATALDI, domiciliado em São Paulo-SP, na rua Caconde nº 50, aptº 84, Jardim Paulista, pelo preço de Cr$ 115.000,00 (inclusive o valor de outros imóveis).-

O Escrevente Autorizado _____

Av.2 - Itanhaém, 25 de agosto de 1994.

Procede-se a esta averbação, nos termos do Oficio nº. 1007/94, Proc. nº. 822/94, datado de 03 de agosto de 1994, do Juizo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, no qual foi exarado o r. Cumpra-se, em 16 de agosto de 1994 (a) Samir Luz Miguel Aith, MM Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Itanhaém, para ficar constando que o imóvel desta matricula foi **caucionado** nos Autos da Ação Cautelar Inominada que CLOVIS CATALDI move contra CONFEITARIA SMO GABRIEL LTDA(Proc. nº. 822/94), que tramita perante aquele Juizo.

O Escrevente Autorizado _____.

Av.3 - Itanhaém, 17 de fevereiro de 2004.

Procede-se a esta averbação nos termos do r. Mandado, expedido nos autos de Ação de Medida Cautelar Inominada - Proc. nº 822/94, em 05 de maio de 2.003, pelo Juizo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, no qual foi exarado o r. "cumpra-se" em 03 de fevereiro de 2.004, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Comarca de Itanhaém, Dr. Enoque Cartaxo de Souza, para ficar constando o **cancelamento** da Av.2 (caução).

O Escrevente Autorizado _____.

Mod. 52

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR DUARTE, 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003692-28.2018.8.26.0066 e código 2JFB04AS.
SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 23/08/2023 09:55:05 - VALOR: R$ 20,72

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

OBSERVAÇÕES

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE ARIRI, liberado para download em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0068 e código 2JFE0AS.
SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 23/08/2023 09:55:05 - VALOR: R$ 20,72

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

Matrícula nº 12620

MATRÍCULA Nº 126.200 | DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL JARDIM ANCHIETA - ITANHAÉM | FOLHA

CADASTRO urbano N.º SETOR

LOTE 24 QUADRA 02 RUA 70 Nº

IMÓVEL: O lote de terreno sob nº. 24 da quadra 02, do JARDIM ANCHIETA - ITANHAÉM, Gleba "D", municipio de Itanhaém, medindo 10,00ms. de frente para a rua 70, por 25,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,00ms2; confinando do lado direito com o lote 23, do lado esquerdo com o lote 25, e nos fundos com o lote 36.-

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA INTERLÂNDIA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CGC. 60.911.450/0001-68, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Ipiranga, nº. 978.

TITULO AQUISITIVO: Transcrito sob nºs. 41.602 e 42.180 e inscrito sob nº. 108-Dec. Lei 58, na 3ª Circ. de Santos.

Itanhaém, 07 de janeiro de 1.986.

O Escrevente Autorizado _____.

R.1 -- Itanhaém, 07 de janeiro de 1.986.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra de 11 de junho de 1.980, das notas do 1º Cartório de Itanhaém, livro 141, fls. 44vº/à 49, a proprietária vendeu o imóvel a CLOVIS CATALDI, brasileiro, do comércio, RG. 2.818.192, CIC. 048.757.968-20, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515-77, com TEREZA MARIA CATALDI, domiciliado em São Paulo-SP, na rua Caconde nº. 50, aptº. 84, Jardim Paulista, pelo preço de C r $ 115.000,00 (inclusive o valor de outros imóveis).-

O Escrevente Autorizado _____.

Av.2 - Itanhaém, 25 de agosto de 1994.

Procede-se a esta averbação, nos termos do Oficio nº. 1007/94, Proc. nº. 822/94, datado de 03 de agosto de 1994, do Juizo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, no qual foi exarado o r. Cumpra-se, em 16 de agosto de 1994 (a) Samir Luz Miguel Aith, MM Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Itanhaém, para ficar constando que o imóvel desta matricula foi **caucionado** nos Autos da Ação Cautelar Inominada que CLOVIS CATALDI move contra CONFEITARIA SÃO GABRIEL LTDA(Proc. nº. 822/94), que tramita perante aquele Juizo.

O Escrevente Autorizado _____.

Av.3 - Itanhaém, 17 de fevereiro de 2004.

Procede-se a esta averbação nos termos do r. Mandado, expedido nos autos de Ação de Medida Cautelar Inominada - Proc. nº 822/94, em 05 de maio de 2.003, pelo Juizo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, no qual foi exarado o r. "cumpra-se" em 03 de fevereiro de 2.004, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Comarca de Itanhaém, Dr. Enoque Cartaxo de Souza, para ficar constando o **cancelamento** da Av.2 (caução).

O Escrevente Autorizado _____.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Bel. JOÃO MOLINA CERVANTE
OFICIAL

Mod. 52

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Este documento é cópia da original, assinado digitalmente por JOEL ANTONIO DE ALMEIDA MORAES.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003692-28.2028.8.26.0066 e código 2JHEBVAES.
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, de 24/08/2001, que institui a ICP-Brasil.
Documento gerado oficialmente em www.registradores.org.br
Documento protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 23/08/2023 09:47:46 - VALOR: R$ 20,72

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

OBSERVAÇÕES

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Este documento é cópia da original, assinado digitalmente por OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARUJÁ - SP.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0068 e código 2JFB0AES.
Gerado por CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WTH23700605625
SOLICITADO POR: CESAR DUARTE - CPF/CNPJ: ***.398.848-** DATA: 23/08/2023 09:47:46 - VALOR: R$ 20,72

4rtecnologia

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2022

ID: ingrid.msouza
16/11/22 09:57
Exercício: 2022
Página: 1/1

Registro Cadastral

Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
38497	039.002.024.0000.086350	Zona 3	01/01/2005	09/09/2021

TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)
Trecho 10	Setor 039		Particular				0,0000

Proprietário

PROPRIETÁRIO: 42528 CLOVIS CATALDI

CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.	TEL COM.

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG\IE	O. E.

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
3.828 RUA 70			JD ANCHIETA ITANHAÉM		024

COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
						002 024 GL D

LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA	CEP
		11740-000

Lotes Anteriores

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO	BAIRRO
Rua SANTO ANTONIO 446	BELA VISTA

CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO
SAO PAULO SP	01314-000	8			CONJ 83

Outras Informações

ISENÇÃO	Dt. Encerramento
SEM ISENÇÃO	

Resumo Geral

ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA
3,00	925,93	

Terreno

Testada Principal	Testada Dois	Testada p/Taxas		ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
10,0000	0,0000	10,0000		250,0000	1,0000	3,70	925,93

Características do Terreno

Imprime carne:	Não
Forma do Lote:	Regular
Situacao do Lote na Quadra:	Meio de Quadra
Benfeitoria:	Muro c/ Passeio
Topografia:	Normal
Uso do Imóvel:	Nenhum

Serviços e Equipamentos

Topografia da Rua --> Normal
Pedologia --> Terreno Seco
Acesso --> Dificil
Fundo Padrão --> Opção 1

Tributos

CONTRIB. CUSTEIO SERV. ILUMINAÇÃO PÚBLICA	67,68
IMPOSTOS	27,78
TOTAL	95,46

Histórico

Outros - Data: 27/04/2009 Documento: Rafael
Ex.1999, extinto pelo artigo 267, Inc VI, do CPC - sentença datada em 27.12.2007.

Outros - Data: 30/08/2011 Documento: Felipe
Execução fiscal nº 5404/2004 - exerc 1999 - Ação extinta pelo art 267 - VI - em 10/01/2008

Lev Dados/Débitos - Data: 16/11/2022 Documento: Ingrid
EMITIDA A FICHA CADASTRAL E O EXTRATO DE DEBITOS PARA CÉSAR ALEXANDRE CRECI 85715 NO EMAIL <cad@familiaurso.com.br>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSANIR CANEVARI JUNIOR, 6 Tabelionato de Notas de Itanhaém, protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0266 e código 2JFE0AS.

4rtecnologia

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2022

ID: ingrid.msouza
16/11/22 10:03
Exercício: 2022
Página: 1/1

Registro Cadastral

Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
39565	039.007.016.0000.086557	Zona 3	01/01/2005	10/09/2021

TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)
Trecho 10	Setor 039		Particular				0,0000

Proprietário

PROPRIETÁRIO: 43596 CLOVIS CATALDI

CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.	TEL COM.

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG\IE	O. E.

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
3.835 RUA 75			JD ANCHIETA ITANHAÉM		016

COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
						007 016 GL D

LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA	CEP
		11740-000

Lotes Anteriores

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO	BAIRRO
Rua SANTO ANTONIO 446	BELA VISTA

CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO
SAO PAULO SP	01314-000	8			CONJ 83

Outras Informações

ISENÇÃO	Dt. Encerramento
SEM ISENÇÃO	

Resumo Geral

ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA
3,00	925,93	

Terreno

Testada Principal	Testada Dois	Testada p/Taxas		ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
10,0000	0,0000	10,0000		250,0000	1,0000	3,70	925,93

Características do Terreno

Imprime carne:	Não
Forma do Lote:	Regular
Situacao do Lote na Quadra:	Meio de Quadra
Benfeitoria:	Muro c/ Passeio
Topografia:	Normal
Uso do Imóvel:	Nenhum

Serviços e Equipamentos

Topografia da Rua --> Aclive/Declive
Pedologia --> Terreno Seco
Acesso --> Dificil
Fundo Padrão --> Opção 1

Tributos

CONTRIB. CUSTEIO SERV. ILUMINAÇÃO PÚBLICA	67,68
IMPOSTOS	27,78
TOTAL	95,46

Histórico

Outros - Data: 15/02/2012 Documento: Matheus Ferazo
Execução Fiscal nº 8150/2006 - Ex 2001, 2002 - Ação Extinta Art.267 -VI - em 07.05.08

Lev Dados/Débitos - Data: 16/11/2022 Documento: Ingrid
EMITIDA A FICHA CADASTRAL E O EXTRATO DE DEBITOS PARA CÉSAR ALEXANDRE CRECI 85715 NO EMAIL <cad@familiaurso.com.br>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA DUARTE, 16/11/2022 às 15:10 , protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2022.8.26.0266 e código 2JFEDAS.

4rtecnologia

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2022

ID: ingrid.msouza
16/11/22 10:01
Exercício: 2022
Página: 1/1

Registro Cadastral

Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
38965	039.004.053.0000.086439	Zona 3	01/01/2005	28/06/2016

TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)
Trecho 10	Setor 039		Particular				0,0000

Proprietário

PROPRIETÁRIO: 197621 CLOVIS CATALDI

CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.	TEL COM.

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG\IE	O. E.

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
3.831 RUA 72			JD ANCHIETA ITANHAÉM		053

COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
						004 053 GL D

LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA	CEP
		11740-000

Lotes Anteriores	

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO	BAIRRO
Rua R. CACONDE 50	JD. PAULISTA

CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO
SAO PAULO SP	01425-010		84		

Outras Informações

ISENÇÃO	Dt. Encerramento
SEM ISENÇÃO	

Resumo Geral

ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA
3,00	925,93	

Terreno

Testada Principal	Testada Dois	Testada p/Taxas		ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
10,0000	0,0000	10,0000		250,0000	1,0000	3,70	925,93

Características do Terreno

Imprime carne:	Não
Forma do Lote:	Regular
Situacao do Lote na Quadra:	Meio de Quadra
Benfeitoria:	Muro c/ Passeio
Topografia:	Normal
Uso do Imóvel:	Nenhum

Serviços e Equipamentos

Topografia da Rua --> Aclive/Declive
Pedologia --> Terreno Seco
Acesso --> Dificil
Fundo Padrão --> Opção 1

Tributos

CONTRIB. CUSTEIO SERV. ILUMINAÇÃO PÚBLICA	67,68
IMPOSTOS	27,78
TOTAL	95,46

Histórico

Outros - Data: 28/02/2012 Documento: Marco
Execução Fiscal nº 1134/2006 - Exercicio de 2001 e 2002 - Ação Extinta pelo Art.267-VI - em 12/08/2009

Outros - Data: 23/04/2014 Documento: THAMIRES DE OLIVEIRA
EMITIDO BOLETO REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2010.

Lev Dados/Débitos - Data: 16/11/2022 Documento: Ingrid
EMITIDA A FICHA CADASTRAL E O EXTRATO DE DEBITOS PARA CÉSAR ALEXANDRE CRECI 85715 NO EMAIL <cad@familiaurso.com.br>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSANA CANEDO DE ALMEIDA, 16/11/22 e foi protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0068 e código 2JFEDAS.

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

4rtecnologia

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2022

ID: ingrid.msouza
16/11/22 10:00
Exercício: 2022

Registro Cadastral

Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
38926	039.004.033.0000.086421	Zona 3	01/01/2005	05/08/2019

TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)
Trecho 10	Setor 039	004	Particular				0,0000

Proprietário

PROPRIETÁRIO: 42957 CLOVIS CATALDI

CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.	TEL COM.

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG\IE	O. E.

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
3.831 RUA 72			JD ANCHIETA ITANHAÉM	004	033

COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
						004 033 GL D

LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA	CEP
		11740-000

Lotes Anteriores

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO	BAIRRO
Rua SANTO ANTONIO 446	BELA VISTA

CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO
SAO PAULO SP	01314-000	8			CONJ 83

Outras Informações

ISENÇÃO	Dt. Encerramento
SEM ISENÇÃO	

Resumo Geral

ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA
3,00	925,93	

Terreno

Testada Principal	Testada Dois	Testada p/Taxas		ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
10,0000	0,0000	10,0000		250,0000	1,0000	3,70	925,93

Características do Terreno

Imprime carne:	Não
Forma do Lote:	Regular
Situacao do Lote na Quadra:	Meio de Quadra
Benfeitoria:	Muro c/ Passeio
Topografia:	Normal
Uso do Imóvel:	Nenhum

Serviços e Equipamentos

Topografia da Rua --> Aclive/Declive
Pedologia --> Terreno Seco
Acesso --> Dificil
Fundo Padrão --> Opção 1

Tributos

CONTRIB. CUSTEIO SERV. ILUMINAÇÃO PÚBLICA	67,68
IMPOSTOS	27,78
TOTAL	95,46

Histórico

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA MARIA DE LIMA ATIENZA e Tania Mara Pedroso Camargo:28.8.2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2023.8.26.0266 e código 2JFE0AS.

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

4rtecnologia

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2022

Outros - Data: 01/07/2011 Documento: MARINA
Execução Fiscal nº5488/2004 - Exercício: 1999 - Ação extinta Art 267, VI, em 28/05/2010

Outros - Data: 01/12/2011 Documento: Brenda
Execução Fiscal 8209/2002 ex: 1997, 1998 e 2000 Ação Extinta art 267, VI do código de Processo Civil, sentença datada em: 24/02/2010.

Emenda/Aditamento - Data: 05/08/2019 Documento: AUTOMÁTICO
Gerado movimento de Aditamento/Emenda em: 05/08/2019. Processo: 1528634-51.2016.8.26.0266, usuário: HENRIQUE. Id. Aditamento = (886)
Dívidas Acrescentadas:

Dívida: 1601476 Exercício: 2016 Grupo: 20-D.A. IPTU
Dívida: 1679820 Exercício: 2017 Grupo: 20-D.A. IPTU
Dívida: 1971528 Exercício: 2018 Grupo: 20-D.A. IPTU

Emenda/Aditamento - Data: 21/05/2020 Documento: AUTOMÁTICO
Cancelado movimento de Aditamento/Emenda em: 21/05/2020. Processo: 1528634-51.2016.8.26.0266, usuário: PLANILHA. Id. Aditamento = (886)
Dívidas Aditadas e que foram retiradas do processo:

Dívida: 1601476 Exercício: 2016 Grupo: 20-D.A. IPTU
Dívida: 1679820 Exercício: 2017 Grupo: 20-D.A. IPTU
Dívida: 1971528 Exercício: 2018 Grupo: 20-D.A. IPTU

Pet. Aditamento = 10169/2019

Motivo: Planilha recebida ref. aos processos Indeferidos

Lev Dados/Débitos - Data: 16/11/2022 Documento: Ingrid
EMITIDA A FICHA CADASTRAL E O EXTRATO DE DEBITOS PARA CÉSAR ALEXANDRE CRECI 85715 NO EMAIL <cad@familiaurso.com.br>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTANCIA BALNEARIA DE ITANHAEM, 10 Vara Cível, protocolado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2018.8.26.0266 e código 23082311325000000000000000000000.

4rtecnologia

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2022

ID: ingrid.msouza
16/11/22 10:05
Exercício: 2022
Página: 1/1

Registro Cadastral

Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
45900	039.042.017.0000.088243	Zona 3	01/01/2005	08/10/2021

TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)
Trecho 10	Setor 039		Particular				0,0000

Proprietário

PROPRIETÁRIO: 49931 CLOVIS CATALDI

CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.	TEL COM.

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG\IE	O. E.

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
3.902 RUA 119			JD ANCHIETA ITANHAÉM		017

COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
						042 017 GL E

LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA	CEP
		11740-000

Lotes Anteriores

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO	BAIRRO
Rua SANTO ANTONIO 446	BELA VISTA

CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO
SAO PAULO SP	01314-000	08			CONJ 83

Outras Informações

ISENÇÃO	Dt. Encerramento
SEM ISENÇÃO	

Resumo Geral

ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA
3,00	715,73	

Terreno

Testada Principal	Testada Dois	Testada p/Taxas		ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
1,0000	14,1300	15,1300		282,6200	1,0000	3,70	715,73

Características do Terreno

Imprime carne:	Não
Forma do Lote:	Regular
Situacao do Lote na Quadra:	Esquina
Benfeitoria:	Muro c/ Passeio
Topografia:	Normal
Uso do Imóvel:	Nenhum

Serviços e Equipamentos

Topografia da Rua --> Normal
Pedologia --> Terreno Seco
Acesso --> Dificil
Fundo Padrão --> Opção 1

Tributos

CONTRIB. CUSTEIO SERV. ILUMINAÇÃO PÚBLICA	67,68
IMPOSTOS	21,47
TOTAL	89,15

Histórico

Lev Dados/Débitos - Data: 16/11/2022 Documento: Ingrid
EMITIDA A FICHA CADASTRAL E O EXTRATO DE DEBITOS PARA CÉSAR ALEXANDRE CRECI 85715 NO EMAIL <cad@familiaurso.com.br>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSANIR CANEVARI JUNIOR, gerado em 23/08/2023 às 11:32 , sob o número WITH23700605625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003692-28.2022.8.26.0266 e código 23700605625.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	CORREÇÃO LOTES 01, 02, 03 E 04
Valor Nominal	R$ 11.890,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2023 a 01/10/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	792 dias	1,099474
Percentual correspondente	792 dias	9,947354 %
Valor corrigido para 01/10/2025	(=)	R$ 13.072,74
Sub Total	(=)	R$ 13.072,74
Valor total	**(=)**	**R$ 13.072,74**

Retornar Imprimir