

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

Processo: **1005067-72.2021.8.26.0266**
Classe: Carta Precatória Cível
Área: Cível
Assunto: Penhora / Depósito / Avaliação
Distribuição: 26/08/2021 às 14:35 - Livre
3ª Vara - Foro de Itanhaém
Controle: 2021/001980
Juiz: **RAFAEL VIEIRA PATARA**
Valor da ação: R\$ 628.510,37
Reqte: Itaú Unibanco S/A
Reqdo: O Galpão do Comércio Mat. P/ Constr. Eireli- Citar Na Pessoa do Propr. Marcos Antonio S. de Toledo Jr Cpf 087.251.078/60
Perito: César Alexandre Duarte

César Alexandre Duarte, Perito Judicial, devidamente habilitado pelo COFECI com CNAI nº 6501, e muito honrado com sua nomeação para atuar nos autos acima, em curso perante esse R. Juízo e em função de atender o trabalho designado, e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para avaliar os imóveis, sito à **Avenida Estados Unidos, s/nº, lotes 005, 006, 007 e 008, sendo este último esquina com a rua Acre, da quadra 225, 138-Estância Balneária de Itanhaém (Cibratel 2), na cidade de Itanhaém**, devidamente registrados nas Matrículas **113.937, 113.938, 113.939 e 113.940**, respectivamente, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, com as Inscrições Cadastrais **138.225.005.0000.124531, 138.225.006.0000.124532, 138.225.007.0000.124533 e 138.225.008.0000.124534**, 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 objetos deste, no total geral de **R\$ 427.735,28 (Quatrocentos e vinte e sete mil, setecentos e trinta e cinco reais e vinte e oito centavos)**, neste data, através do seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante:

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



Foto 1 - Vista da Fachada dos Imóveis Avaliando

2. Localização:

IA-1: Avenida Estados Unidos, s/nº, **lote 005;**

IA-2: Avenida Estados Unidos, s/nº, **lote 006;**

IA-3: Avenida Estados Unidos, s/nº, **lote 007; e**

IA-4: Avenida Estados Unidos esquina com a Rua Acre, **lote 008;**

Todos na Quadra 225, 138-Estância Balneária de Itanhaém (Cibratel 2), na cidade de Itanhaém.

3. Número de Controle desta Avaliação:

PTAM – CAD 0079/2021 – 10/2021

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:.....	5
9.	Vistoria:.....	5
10.	Descrição do Imóvel:.....	5
11.	Características da Região:.....	7
12.	Melhorias:.....	8
13.	Confrontações:.....	8
14.	Planta do Loteamento:.....	9
15.	Mapa de Localização:.....	9
16.	Vista Aérea por Satélite:.....	10
17.	Descrição dos documentação em anexo:.....	10
18.	Fotos do Imóvel Avaliando:.....	10
19.	Metodologia e fonte de pesquisas referenciais.....	12
20.	Fotos de Imóveis Referenciais e Descrição com Fonte:.....	13
21.	Homogeneização de Dados e Resultado das Coletas:.....	17
22.	Nota de Esclarecimento:.....	23
23.	Conclusão:.....	23
24.	Encerramento:.....	24

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, constituído por Terrenos (A/T) e Benfeitorias (A/C), atendendo R. Despacho (fls. 39).

6. Da competência:

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este laudo foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a

Rua Wallace Arthur Skerrat, 917 – Praia do Sonho – Itanhaém/SP - CEP 11740-000

☎ (13) 9.9714-7851 – email: cesar.duarte@creci.org.br - **Folha 3 de 28**

intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

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

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 26/08/2021 (fls. 39), 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 aos imóveis para observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, proximidade à 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, desta forma, 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. 53); na vistoria, fomos recepcionados pelo Sr. Anderson dos Santos, Operador de Máquinas, que declarou ser funcionário da empresa que opera no local, Mané Terraplanagem, cujo proprietário, o Sr. Manoel, que por telefone, disse possuir contrato de locação por mais de dez anos com o Sr. Marcos Antonio; não estavam presentes nenhuma das partes.

Portanto no dia 19/10/2021, às 14:00 horas começamos a vistoria, permanecendo ao local, até aproximadamente às 14:40 horas; os IA foram vistoriados "in Loco" por este subscritor, acompanhado do Assistente Técnico do Perito, Sr. Cesar Garcia Duarte, quintanista de Engenharia Civil; fomos autorizados a fazer a vistoria, pelo Sr. Anderson, que, não nos acompanhou, por estar operando uma máquina retroescavadeira. Em vistoria foi constatado a existência de prédio, utilizado como escritório, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

10. Descrição do Imóvel:

Os imóveis em questão estão localizados, conforme descrito no item 2 deste, trata-se de terrenos, com área total de terreno (A/T) de **1.935,69m²** (um mil, novecentos e trinta e cinco metros quadrados e sessenta e nove décimos quadrados), e área construída (A/C) de **34,62m²** (trinta e quatro metros quadrados e sessenta e dois décimos quadrados), conforme declarada na Prefeitura, onde através do processo PC 1351/2018, de 2018, os terrenos foram unificados, mas, para efeito de descrição e cálculos, faremos individualizados, conforme abaixo:

Os IA estão localizado próximo da Rodovia Padre Manoel da Nobrega, cerca de 100,00m (cem metros), 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 6,00km (seis quilômetros); e cerca de 1.600m (um mil e seiscentos metros) da Praia.

Os terrenos possuem depósitos de montanhas de terra, em quase toda sua extensão, em menor quantidade no lote 008, que também possuía areia lavada e brita, dificultando transitar em seus interiores, até porque, os funcionários não pararam com a operação de realocação dos depósitos de terra; a empresa que funciona no local, Mane Terraplanagem, deposita nos IA, as terras que retiram de outros terrenos, acondicionando em formato de montanhas.

IA-1: LOTE 005:

O **Terreno** possui área total de **449,76m²** (quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados e setenta e seis décimos quadrados); 12,04m (doze metros e quatro décimos) de TESTADA; 37,35m (trinta e sete metros e trinta e cinco décimos) de PROFUNDIDADE EQUIVALENTE; situação do lote na quadra: MEIO DE QUADRA; regular; plano; seco; a rua NÃO é calçada.

IA-2: LOTE 006:

O **Terreno** possui área total de **461,28m²** (quatrocentos e sessenta e um metros quadrados e vinte e oito décimos quadrados); 12,04m (doze metros) de TESTADA; 38,31m (trinta e oito metros e trinta e um décimos) de PROFUNDIDADE EQUIVALENTE; situação do lote na quadra: MEIO DE QUADRA; regular; plano; seco; a rua NÃO é calçada.

IA-3: LOTE 007:

O **Terreno** possui área total de **472,80m²** (quatrocentos e setenta e dois metros quadrados e oitenta décimos quadrados); 12,04m (doze metros) de TESTADA; 39,27m (trinta e nove metros e vinte e sete décimos) de PROFUNDIDADE EQUIVALENTE; situação do lote na quadra: MEIO DE QUADRA; regular; plano; seco; a rua NÃO é calçada.

IA-4 - LOTE 008:

O **Terreno** possui área total de **551,85m²** (quinhentos e cinquenta e um metros quadrados e oitenta e cinco décimos quadrados); 5,75m (cinco metros e setenta e cinco décimos) de TESTADA; 39,41m (trinta e nove metros e quarenta e um décimos) de PROFUNDIDADE EQUIVALENTE; situação do lote na quadra: ESQUINA; regular; plano; seco; a rua NÃO é calçada.

A **área construída** possui área de **34,62m²** (trinta e quatro metros quadrados e sessenta e dois décimos quadrados), e é composta de único pavimento e única edificação, em conformidade com o cadastro da Prefeitura. Não tivemos acesso a área interna, motivo pelo qual não foi possível identificar suas divisões, que segundo o funcionário, trata-se escritório. As paredes internas e externas são revestidas com reboco e pintura de látex. O telhado que cobre todo o imóvel é de fibrocimento. O IA tem acessos ao seu interior liberado, por toda extensão, sem nenhuma barreira pela avenida Estados Unidos. Verificamos que o imóvel é padrão BAIXO em todos os aspectos apresentados, tanto de construção quanto de acabamento. O prédio tem idade de 03 (trinta) anos de construção, e seu estado de conservação, aspecto e aparência são de REPAROS SIMPLES/IMPORTANTES (F).

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-2”.

A maioria das ruas do entorno, são pavimentadas, possui iluminação pública, saneamento básico, rede de telefonia, coleta de lixo orgânico, linha de transporte urbano coletivo, escolas públicas, comércio local, postos de combustível, UPA (Unidade de Pronto Atendimento), UBS (Unidade Básica de Saúde), Hospital Regional, e próximo à Rodovia que dá acesso ao planalto paulista e ao sul do País, através da Br 116.

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.

12. Melhorias:

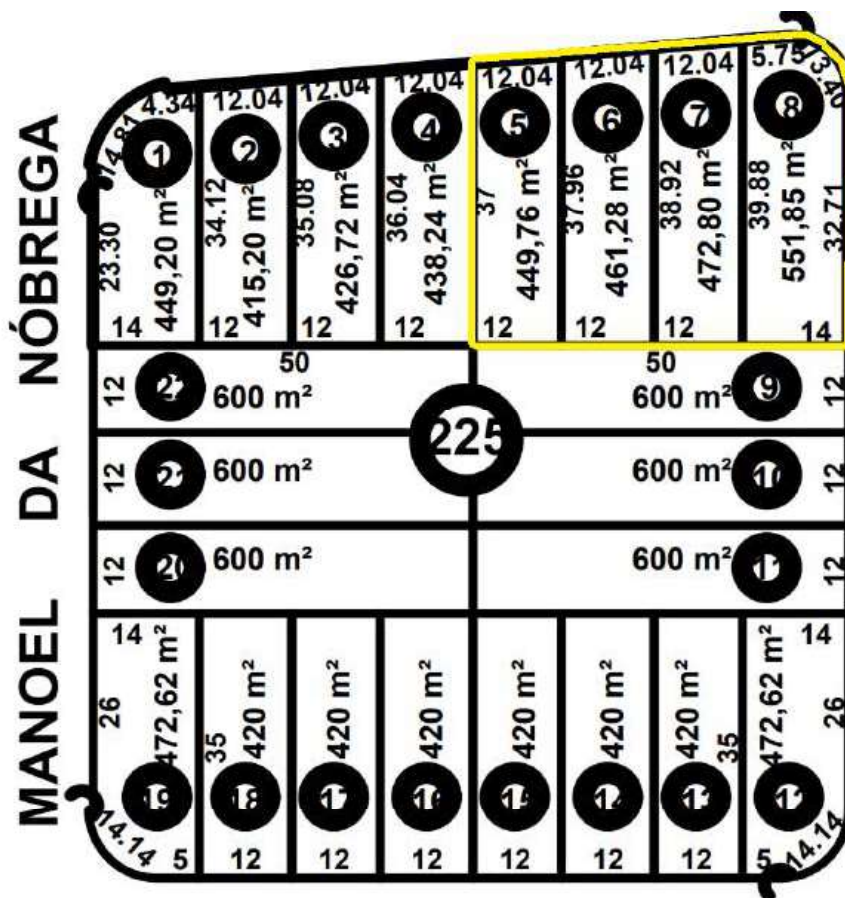
Os imóveis em questão, estão localizados em meio de quadra os lotes 05, 06, e 07, e na esquina o lote 08, e possuem frente para a **Avenida Estados Unidos**, sendo o lote 08 esquina com a **Rua Acre**, a qual são dotadas dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Via NÃO Calçada (Avenida Estados Unidos);
- ✓ Via Calçada (rua Acre);
- ✓ Redes de água e esgoto;
- ✓ Luz domiciliar;
- ✓ Iluminação pública;
- ✓ Telefone;
- ✓ Transporte coletivo nas proximidades;
- ✓ Coleta de lixo.

13. Confrontações:

As descrições exatas e suas confrontações estão melhores caracterizadas nas Matrículas de n.º **113.937, 113.938, 113.939 e 113.940**, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém, e faz parte integrante deste Parecer; Possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

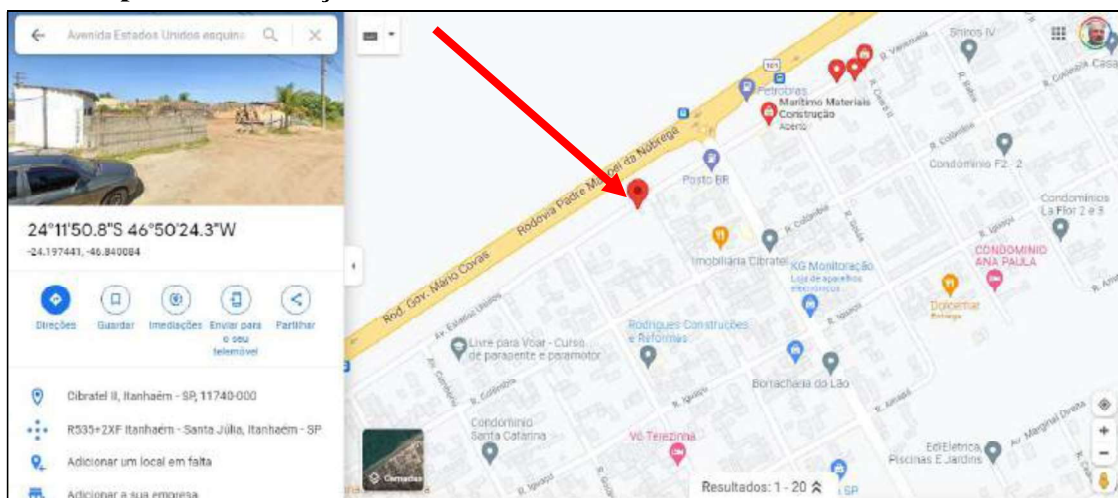
14. Planta do Loteamento:



Fonte: <http://www2.itanhaem.sp.gov.br/loteamentos-do-municipio/138%20-%20ESTANCIA%20BALN.%20ITANHAEM%20ENTRE%20RUA%20ESPIRITO%20SANTO%20AT%20C3%89%20ROD.%20PADRE%20MANUEL%20DA%20NOBREGA.pdf>

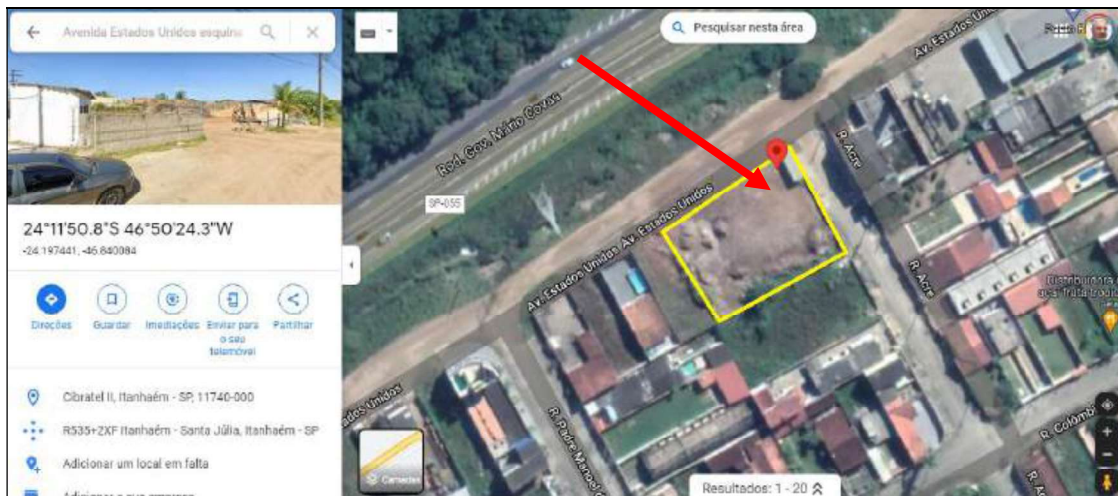
% 20ESTANCIA% 20BALN.% 20ITANHAEM% 20ENTRE% 20RUA% 20ESPIRITO% 20SANTO% 20AT% 20C3% 89% 20ROD.% 20PADRE% 20MANUEL% 20DA% 20NOBREGA.pdf

15. Mapa de Localização:



Fonte: Google Maps

16. Vista Aérea por Satélite:



Fonte: Google Earth

17. Descrição dos documentação em anexo:

- Anexo 1 - Cópia da Matrícula 113.937, atualizada;
- Anexo 2 - Cópia da Matrícula 113.938, atualizada;
- Anexo 3 - Cópia da Matrícula 113.939, atualizada;
- Anexo 4 - Cópia da Matrícula 113.940, atualizada;
- Anexo 5 - Cópia da Ficha Cadastral 138.225.005.0000.124531;
- Anexo 6 - Cópia da Ficha Cadastral 138.225.006.0000.124532;
- Anexo 7 - Cópia da Ficha Cadastral 138.225.007.0000.124533;
- Anexo 8 - Cópia da Ficha Cadastral 138.225.008.0000.124534;
- Anexo 9 - Tabelas;
- Anexo 10 - Fontes de Pesquisa.

18. Fotos do Imóvel Avaliando:



Foto 2 – Fachada, vista do lote 8 para o lote 5



Foto 3 – Fachada, vista do lote 5 para o lote 8



Foto 4 - Vista do lote 8



Foto 5 - Vista dos IA



Foto 6 - Vista dos IA



Foto 7 - Vista dos IA



Foto 8 - Vista do escritório



Foto 9 - Vista do lote 8 para a avenida



Foto 10 - Vista do lote 8 da rua Acre



Foto 11 - Vista dos IA

19. Metodologia e fonte de pesquisas referenciais

Para a avaliação 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 REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e aos próprios AVALIANDO aplicando a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Para a avaliação das BENFEITORIAS, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Laudo foi a de “METODO EVOLUTIVO”, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

Para a avaliação das áreas edificadas, utilizaremos também a referência dos estudos para definição do Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB), Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N (padrão baixo), SETEMBRO de 2021, do SINDUSCON-SP, com valores de R\$ 1.522,58/m² (um mil, quinhentos e vinte e dois reais e cinquenta e oito centavos por metro quadrado), respectivamente, para definição das benfeitorias das amostras referenciais.

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 R8”, para determinar o valor de mercado.

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

20. Fotos de Imóveis Referenciais e Descrição com Fonte:



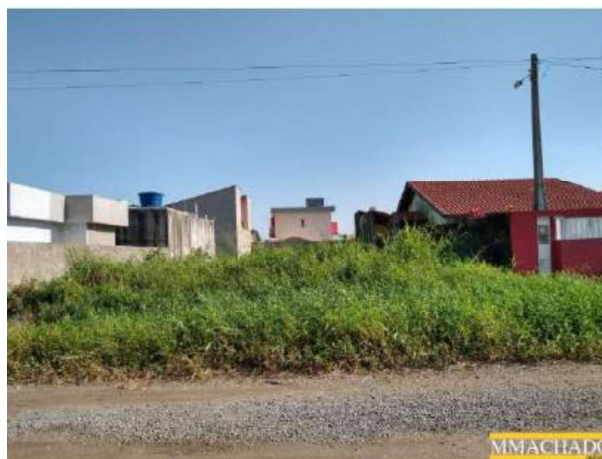
REFERÊN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R1	R\$ 90.000,00	A VENDA	MMT267	Cibratel 2
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
420,00	35,00	12,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	FALSO	FALSO	
FONTE				
M Machado Imóveis - Av. Gonçalo Monteiro, 890 Cibratel 2 - 3425-4337				
Rua Amazonas				
LINK				

<https://mmachadoimoveis.com.br/imovel/itanhaem/cibratel-ii/536/>



REFERÊN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R2	R\$ 100.000,00	A VENDA	MMT254	Cibratel 2
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
420,00	35,00	12,00	M Quadra	RUA CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	0	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
0,00	0	FALSO	FALSO	
FONTE				
M Machado Imóveis - Av. Gonçalo Monteiro, 890 Cibratel 2 - 3425-4337				
Rua Amazonas				
LINK				

<https://mmachadoimoveis.com.br/imovel/itanhaem/cibratel-ii/466/>



REFEREN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R5	R\$ 110.000,00	A VENDA	MMT275	Cibratel 2
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
650,00	50,00	13,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	0	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
0,00	0	FALSO	FALSO	
FONTE				
M Machado Imóveis - Av. Gonçalo Monteiro, 890 Cibratel 2 - 3425-4337				
Rua Mário Coelho Garcia				
LINK				

<https://mmachadoimoveis.com.br/imovel/itanhaem/cibratel-ii/465/>



REFERÊN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R6	R\$ 100.000,00	A VENDA	TEO364	Cibratel 2
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
438,00	36,00	12,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	0	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
0,00	0	FALSO	FALSO	
FONTE				
Imobiliária Casa Bela - Av. Sorocabana, 3072 - 99183-3210				
Av. Estados Unidos				
LINK				

<https://casabelaimoveislitoral.net.br/imovel/terreno-de-438-m-cibratel-ii-itanhaem-a-venda-por-100000/TE0364-CCL?from=sale>

Corretor de Imóveis Perito Avaliador
CRECI 2ª Região nº 85715 – COFECI CNAI nº 6501



REFERÊN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R7	R\$ 110.000,00	A VENDA	TEO039	Cibratel 2
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
600,00	50,00	12,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	FALSO	FALSO	
FONTE				
Imobiliária Casa Bela - Av. Sorocabana, 3072 - 99183-3210				
LINK				

<https://casabelaimoveislitoral.net.br/imovel/terreno-de-600-m-cibratel-ii-itanhaem-a-venda-por-110000/TEO039-CCL?from=sale>



REFERÊN CIA	VALOR OFERTA	OFERTA	REF. IMOB.	BAIRRO
R8	R\$ 119.000,00	A VENDA	TEO497	Cibratel 2
ÁREA TERRENO	PROFUN- DIDADE	TESTADA	POSIÇÃO QUADRA	LOCALI- ZAÇÃO
420,00	35,00	12,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇADA
ÁREA CONSTR.	IDADE IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
0,00	0	FALSO	FALSO	
FONTE				
Imobiliária Casa Bela - Av. Sorocabana, 3072 - 99183-3210				
LINK				

<https://casabelaimoveislitoral.net.br/imovel/terreno-a-venda-420-m-por-119000-cibratel-ii-itanhaem-sp/TEO497-CCL?from=sale>

Rua Wallace Arthur Skerrat, 917 – Praia do Sonho – Itanhaém/SP - CEP 11740-000

(13) 9.9714-7851 – email: cesar.duarte@creci.org.br - **Folha 16 de 28**

21. 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												
Referên- cias	Valor da oferta	Área do Terreno	Área Cons- truída	CUB valor/m² R\$ 1.522,58	Fator Desva- lorização	Valor A/C Desva- lorizado	Valor m2 Terreno	Profun- dida- de	Testada	Posição na Quadra	Situação Localização	Situação de Oferta
R1	R\$ 90.000,00	420,00	0,00	-	1,000	-	214,29	35,00	12,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda
R2	R\$ 100.000,00	420,00	0,00	-	1,000	-	238,10	35,00	12,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda
R3	R\$ 110.000,00	540,00	0,00	-	1,000	-	203,70	45,00	12,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda
R4	R\$ 110.000,00	585,00	0,00	-	1,000	-	188,03	45,00	13,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda
R5	R\$ 110.000,00	650,00	0,00	-	1,000	-	169,23	50,00	13,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda
R6	R\$ 100.000,00	438,00	0,00	-	1,000	-	228,31	36,00	12,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda
R7	R\$ 110.000,00	600,00	0,00	-	1,000	-	183,33	50,00	12,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda
R8	R\$ 119.000,00	420,00	0,00	-	1,000	-	283,33	35,00	12,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda
IA-1		449,76	0,00	-	1,000	-		37,35	12,04	M Quadra	R Ñ CALÇADA	á venda
IA-2		461,28	0,00	-	1,000	-		38,31	12,04	M Quadra	R Ñ CALÇADA	á venda
IA-3		472,80	0,00	-	1,000	-		39,27	12,04	M Quadra	R Ñ CALÇADA	á venda
IA-4		551,85	34,62	52.711,72	0,654	34.473,46		39,41	14,00	Esquina	R Ñ CALÇADA	á venda

TABELA 2

IDENTIFICAÇÃO DOS FATORES PARA TRATAMENTO DOS TERRENOS												
Referên- cias	Valor m2 Terreno	Profun- dida- de	Testada	Posição na Quadra	Situação Localização	Situação de Oferta	Fator Profun- didade	Fator Testa- da	Fator Posição Quadra	Fator Locali- zação	Fator	Fator
R1	214,29	35,00	12,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	0,845	1,047	1,000	0,90	0,90	0,90
R2	238,10	35,00	12,00	M Quadra	RUA CALÇADA	á venda	0,845	1,047	1,000	1,00	0,90	0,90
R3	203,70	45,00	12,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	0,745	1,047	1,000	0,90	0,90	0,90
R4	188,03	45,00	13,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	0,745	1,068	1,000	0,90	0,90	0,90
R5	169,23	50,00	13,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	0,707	1,068	1,000	0,90	0,90	0,90
R6	228,31	36,00	12,00	M Quadra	Rua Ñ Calçada	á venda	0,833	1,047	1,000	0,90	0,90	0,90
R7	183,33	50,00	12,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	0,707	1,047	1,000	0,90	0,90	0,90
R8	283,33	35,00	12,00	M Quadra	RUA Ñ CALÇAD	á venda	0,845	1,047	1,000	0,90	0,90	0,90
IA-1		37,35	12,04	M Quadra	R Ñ CALÇADA	á venda	0,816	1,047	1,000	0,90	1,00	1,00
IA-2		38,31	12,04	M Quadra	R Ñ CALÇADA	á venda	0,806	1,047	1,000	0,90	1,00	1,00
IA-3		39,27	12,04	M Quadra	R Ñ CALÇADA	á venda	0,796	1,047	1,000	0,90	1,00	1,00
IA-4		39,41	14,00	Esquina	R Ñ CALÇADA	á venda	0,796	1,088	1,150	0,90	1,00	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 preços 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

Rua Wallace Arthur Skerrat, 917 – Praia do Sonho – Itanhaém/SP - CEP 11740-000

(13) 9.9714-7851 – email: cesar.duarte@creci.org.br - **Folha 17 de 28**

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:

IA-1:

TABELA 3

TRATAMENTO DOS FATORES IA-1 (tentativa 1)							
Referên- cias	Valor M²	Fator Fonte	Fator Locali- zação	Fator Posição	Fator Testa- da	Fator Profun- didade	Preco Hom dividido Média
	Terreno	Oferta		Quadra			
R1	R\$ 214,29	192,86	192,86	192,86	192,86	186,24	0,95
R2	R\$ 238,10	214,29	192,86	192,86	192,86	186,24	0,95
R3	R\$ 203,70	183,33	183,33	183,33	183,33	200,81	1,03
R4	R\$ 188,03	169,23	169,23	169,23	165,90	181,71	0,93
R5	R\$ 169,23	152,31	152,31	152,31	149,31	172,33	0,88
R6	R\$ 228,31	205,48	205,48	205,48	205,48	201,29	1,03
R7	R\$ 183,33	165,00	165,00	165,00	165,00	190,44	0,97
R8	R\$ 283,33	255,00	255,00	255,00	255,00	246,25	1,26
Média Geral COM OS		8 REFERENCIAIS				195,66	
+ 30%						254,36	
-30 %						136,96	
Desvio Padrão						19,89	
Coefeciente de Variancia						10%	
Número de Dados						8	
GRAU DE LIBERDADE							
Número de Dados menos 1						7	
Intervalo de Confiança						0,80	
Nível de Confiança = erro						0,20	
Distribuição (t)						1,41	

$$TG=((\text{valor m}^2 \text{ T*fonte oferta}) * (\text{fator localização IA/R}) * (\text{fator posição quadra IA/R}) * (\text{fator testada IA/R}) * (\text{fator profundidade IA/R}))$$

Desta forma, considerando a média homogeneizada, como não houveram elementos discrepantes, não precisaremos fazer nova tentativa, portanto foram utilizados para efeito de cálculo do valor, todas as Referencias, então o valor unitário do metro quadrado R\$ 195,66 (cento e noventa e cinco reais e sessenta e seis centavos), já homogeneizado, multiplicado pela área do terreno 449,76m² (quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados e setenta e seis décimos quadrados), acharemos o valor de **R\$ 88.000,04** (Oitenta e oito mil reais e quatro centavos), para o IA-1.

TABELA 4

ÁREA DO TERRENO	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
449,76	R\$ 195,66	R\$ 88.000,04

IA-2:

TABELA 5

TRATAMENTO DOS FATORES IA-2 (tentativa 1)							
Referên- cias	Valor M²	Fator Fonte	Fator Locali- zação	Fator Posição	Fator Testa- da	Fator Profun- didade	Preco Hom dividido Média
R1	R\$ 214,29	192,86	192,86	192,86	192,86	183,96	0,95
R2	R\$ 238,10	214,29	192,86	192,86	192,86	183,96	0,95
R3	R\$ 203,70	183,33	183,33	183,33	183,33	198,34	1,03
R4	R\$ 188,03	169,23	169,23	169,23	165,90	179,49	0,93
R5	R\$ 169,23	152,31	152,31	152,31	149,31	170,22	0,88
R6	R\$ 228,31	205,48	205,48	205,48	205,48	198,82	1,03
R7	R\$ 183,33	165,00	165,00	165,00	165,00	188,10	0,97
R8	R\$ 283,33	255,00	255,00	255,00	255,00	243,23	1,26
Média Geral COM OS		8 REFERENCIAIS				193,26	
+ 30%						251,24	
-30 %						135,29	
Desvio Padrão						19,65	
Coefeciente de Variancia						10%	
Número de Dados						8	
GRAU DE LIBERDADE							
Número de Dados menos 1						7	
Intervalo de Confiança						0,80	
Nível de Confiança = erro						0,20	
Distribuição (t)						1,41	

$$TG=((\text{valor m}^2 \text{ T*fonte oferta}) * (\text{fator localização IA/R}) * (\text{fator posição quadra IA/R}) * (\text{fator testada IA/R}) * (\text{fator profundidade IA/R}))$$

Desta forma, considerando a média homogeneizada, como não houveram elementos discrepantes, não precisaremos fazer nova tentativa, portanto foram utilizados para efeito de cálculo do valor, todas as Referencias, então o valor unitário do metro quadrado R\$ 193,26 (cento e noventa e três reais e vinte e seis centavos), já homogeneizado, multiplicado pela área do terreno 461,28m² (quatrocentos e sessenta e um metros quadrados e vinte e oito décimos quadrados), acharemos o valor de R\$ 89.146,97 (Oitenta e nove mil, cento e quarenta e seis reais e noventa e sete centavos), para o IA-2.

TABELA 6

ÁREA DO TERRENO	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
461,28	R\$ 193,26	R\$ 89.146,97

IA-3:

TABELA 7

TRATAMENTO DOS FATORES IA-3 (tentativa 1)							
Referências	Valor M²	Fator Fonte	Fator Localização	Fator Posição	Fator Testada	Fator Profundidade	Preço Hom dividido Média
R1	R\$ 214,29	192,86	192,86	192,86	192,86	181,67	0,95
R2	R\$ 238,10	214,29	192,86	192,86	192,86	181,67	0,95
R3	R\$ 203,70	183,33	183,33	183,33	183,33	195,88	1,03
R4	R\$ 188,03	169,23	169,23	169,23	165,90	177,26	0,93
R5	R\$ 169,23	152,31	152,31	152,31	149,31	168,11	0,88
R6	R\$ 228,31	205,48	205,48	205,48	205,48	196,35	1,03
R7	R\$ 183,33	165,00	165,00	165,00	165,00	185,77	0,97
R8	R\$ 283,33	255,00	255,00	255,00	255,00	240,21	1,26
Média Geral COM OS		8 REFERENCIAIS					190,87
+ 30%							248,13
- 30 %							133,61
Desvio Padrão							19,40
Coeficiente de Variância							10%
Número de Dados							8
		GRAU DE LIBERDADE					
Número de Dados menos 1							7
Intervalo de Confiança							0,80
Nível de Confiança = erro							0,20
Distribuição (t)							1,41

$$TG = ((\text{valor m}^2 \times \text{fator oferta}) * (\text{fator localização IA/R}) * (\text{fator posição quadra IA/R}) * (\text{fator testada IA/R}) * (\text{fator profundidade IA/R}))$$

Desta forma, considerando a média homogeneizada, como não houveram elementos discrepantes, não precisaremos fazer nova tentativa, portanto foram utilizados para efeito de cálculo do valor, todas as Referencias, então o valor unitário do metro quadrado R\$ 190,87 (cento e noventa reais e oitenta e sete centavos), já homogeneizado, multiplicado pela área do terreno 472,80m² (quatrocentos e setenta e dois metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), acharemos o valor de R\$ 90.243,34 (Noventa mil, duzentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), para o IA-3.

TABELA 8

ÁREA DO TERRENO	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
472,80	R\$ 190,87	R\$ 90.243,34

IA-4:

TABELA 9

TRATAMENTO DOS FATORES IA-4 (tentativa 1)							
Referências	Valor M²	Fator Fonte	Fator Localização	Fator Posição	Fator Testada	Fator Profundidade	Preço Hom dividido Média
R1	R\$ 214,29	192,86	192,86	221,79	230,47	217,11	0,95
R2	R\$ 238,10	214,29	192,86	221,79	230,47	217,11	0,95
R3	R\$ 203,70	183,33	183,33	210,83	219,09	234,09	1,03
R4	R\$ 188,03	169,23	169,23	194,62	198,26	211,83	0,93
R5	R\$ 169,23	152,31	152,31	175,15	178,43	200,90	0,88
R6	R\$ 228,31	205,48	205,48	236,30	245,55	234,65	1,03
R7	R\$ 183,33	165,00	165,00	189,75	197,18	222,00	0,97
R8	R\$ 283,33	255,00	255,00	293,25	304,73	287,06	1,26
Média Geral COM OS		8 REFERENCIAIS					228,09
+ 30%							296,52
- 30 %							159,66
Desvio Padrão							23,19
Coeficiente de Variância							10%
Número de Dados							8
		GRAU DE LIBERDADE					
Número de Dados menos 1							7
Intervalo de Confiança							0,80
Nível de Confiança = erro							0,20
Distribuição (t)							1,41

$$TG = ((\text{valor m}^2 \times \text{fator oferta}) \times (\text{fator localização IA/R}) \times (\text{fator posição quadra IA/R}) \times (\text{fator testada IA/R}) \times (\text{fator profundidade IA/R}))$$

Desta forma, considerando a média homogeneizada, como não houveram elementos discrepantes, não precisaremos fazer nova tentativa, portanto foram utilizados para efeito de cálculo do valor, todas as Referencias, então o valor unitário do metro quadrado R\$ 228,09 (Duzentos e vinte e oito reais e nove centavos), já homogeneizado, multiplicado pela área do terreno 551,85m² (quinhentos e cinquenta e um metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados), acharemos o valor de R\$ 125.871,47 (Cento e vinte e cinco mil, oitocentos e setenta e um reais e quarenta e sete centavos), para o IA-4.

TABELA 10

ÁREA DO TERRENO	MÉDIA GERAL SANEADA	VALOR DO TERRENO
551,85	R\$ 228,09	R\$ 125.871,47

Para identificarmos a Vida Útil dos Imóveis, utilizamos a tabela estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliando: Segundo essa tabela CASAS DE ALVENARIA – 65 ANOS

TABELA 11

Refe- rên- cias	Bureau of Internal Revenue			Ross-Heidecke		
	anos	%	valor	clas- sifi- cação	fator	D = (100 - K) / 100
	65	100				
	idade		X		K	fator desvalor.
IA-4	3		4,62	f	34,6	0,654
X = ((idade aparente * 100%) / vida útil)				K = (identificação valor X na tabela)		

Considerando a Área Construída e suas Benfeitorias, o Fator de Melhorias ao Imóvel Avaliado e consideração as Amostras, onde o Imóvel Avaliado possui área construída, consta a edificação com padrão BAIXO, com 3 (três) anos de construção e com aparência Reparos Simples/Importantes (F), entendemos que deva ser aplicado o fator de 0,654 de desvalorização sobre o seu valor resultante.

Portanto aplicando a média do Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB), Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão BAIXO R8-N, de SETEMBRO de 2021, do SINDUSCON-SP, com valor de R\$ 1.522,58/m² (um mil, quinhentos e vinte e dois reais e cinquenta e oito centavos por metro quadrado), multiplicando pela área construída de 34,62m² (trinta e quatro metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados), teremos o valor de R\$ 52.711,72 (cinquenta e dois mil, setecentos e onze reais e setenta e dois centavos):

TABELA 12

VALOR RESULTANDO IA-4	FATOR DESVALORIZAÇÃO	VALOR DA A/C DO IA-4
R\$ 52.711,72	0,654	R\$ 34.473,46

Portanto o valor da área construída são R\$ 34.473,46 (Trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e três reais e quarenta e seis centavos).

Somando-se agora o valor do Terreno (R\$ 125.871,47) ao valor da Área Construída (R\$ 34.473,46), ambos já tratados e homogêneos, teremos como valor de R\$ 160.344,93 (Cento e sessenta mil, trezentos e quarenta e quatro reais e noventa e três centavos).

TABELA 13

VALOR DO TERRENO	VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR DO IA-4
125.871,47	34.473,46	R\$ 160.344,93

22. 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, semelhante, 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 seu proprietário.

Portanto em valores redondos, teremos os valores totais:

TABELA 14

IMÓVEL AVALIANDO	VALOR	- 10 %	+ 10 %
IA-1	R\$ 88.000,04	R\$ 79.200,04	R\$ 96.800,04
IA-2	R\$ 89.146,97	R\$ 80.232,27	R\$ 98.061,67
IA-3	R\$ 90.243,34	R\$ 81.219,01	R\$ 99.267,67
IA-4	R\$ 160.344,93	R\$ 144.310,44	R\$ 176.379,42

23. Conclusão:

O arquivo fotográfico, composto de 34 (trinta e quatro) 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 REAIS dos IMÓVEIS AVALIANDO no estado em que se encontram, representam nesta data, as importâncias de Valor de Mercado, conforme tabela abaixo, valores estes, que figuram entre o mínimo e o máximo apresentado, mas de convicção formada pela expertise profissional deste jurisperito:

TABELA 15

IMÓVEL AVALIANDO	VALOR	VALOR POR EXTENSO
IA-1	R\$ 88.000,04	Oitenta e oito mil e quatro centavos
IA-2	R\$ 89.146,97	Oitenta e nove mil, cento e quarenta e seis reais e noventa e sete centavos
IA-3	R\$ 90.243,34	Noventa mil, duzentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos
IA-4	R\$ 160.344,93	Cento e sessenta mil, trezentos e quarenta e quatro reais e noventa e três centavos
TOTAL GERAL DO IA	R\$ 427.735,28	Quatrocentos e vinte e sete mil, setecentos e trinta e cinco reais e vinte e oito centavos

24. Encerramento:

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 28 (vinte e oito) folhas, todas em seu anverso, seguida desta, datada e assinada para todos os fins de Direito, e 8 (oito) arquivos anexos, com os documentos declarados no item 17 desse (anexos de 1 a 8), colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

Itanhaém, 25 de Outubro de 2021.

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



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.

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	73,3	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	63,0	63,8	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	65,0	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	88,3	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



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	0,756
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)

Frete Efetiva (Fe em m)	Fator	Frete 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		



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

Anexo 10 – Fontes de Pesquisa:

Fontes de Pesquisa: https://sindusconsp.com.br/wp-content/uploads/2021/10/09_setembro_2021.pdf

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2021			
	R\$/m²		Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	952,56		54,56
Material	745,68		42,71
Despesas Administrativas	47,57		2,72
Total	1.745,81		100,00
(*) Encargos Sociais: 177,39%			

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2021 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês			
R-1	1.691,33	0,75	R-1	2.072,54	0,73	R-1	2.521,45	1,14
PP-4	1.586,01	0,79	PP-4	1.982,05	0,64	R-8	2.061,55	0,97
R-8	1.522,56	0,75	R-8	1.745,81	0,70	R-16	2.222,10	0,61
PIS	1.163,69	0,66	R-16	1.692,82	0,66			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 3.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2021 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)



MATRÍCULA N. 113.937	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM.-	FOLHA 1
CADASTRO urbano	N.º	SETOR
LOTE 05	QUADRA 225	RUA Avenida Estados Unidos.-

IMÓVEL: O lote de terreno nº. 05 da quadra 225, da **ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM**, no município de Itanhaém, medindo 12,04ms de frente para a Avenida Estados Unidos; 37,00ms da frente aos fundos, do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, confrontando com o lote 04; 37,96ms da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 06; e 12,00ms nos fundos confrontando com parte do lote 09, encerrando a área de 449,76ms².-

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

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nºs 9.681 e 9.947, na 3ª Circ. de - Santos. (Loteamento registrado sob nº. 2, na matrícula nº. 110.390, nos termos da Lei 6.766/79).-

Itanhaém, 27 de setembro de 1.984.-

O Escrevente Autorizado _____

R.1 - Itanhaém, 11 de abril de 2001.

Nos termos da Escritura de Dação em Pagamento por Retirada da Sociedade, Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças, de 30 de junho de 1989, das notas do 2º Cartório de Itanhaém-SP, livro 440, fls. 104, Escrituras de Re-Ratificação, de 02 de fevereiro de 2000 e 15 de junho de 2000, das mesmas notas, livro 586, fls. 56 e livro 586, fls. 233/234 e Requerimento da interessada datado de 27 de março de 2001, a proprietária transmitiu o imóvel a **CIBRASOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Groelândia, nº. 541, CGC. sob nº. 48.772.313/0001-94, pelo valor estimado de NCz\$ 72.499,21 (inclusive o valor de outros imóveis). (A Certidão Negativa de Débito - C.N.D. do I.N.S.S. e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, não foram apresentadas, nos termos da declaração constante do título, feita pela alienante). Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado _____

Av.2 - Itanhaém, 11 de abril de 2001.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 08 de fevereiro de 2001, das notas do 1º. Cartório de Itanhaém, livro 922, fls. 153/155, para ficar constando que **CIBRASOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA.** teve sua razão social alterada para **CIBRASOL COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA.**, conforme provou com a xerox do Contrato Social, datado de 05 de novembro de 1992, devidamente registrado sob nº. 183.081/92-4, na Junta Comercial do Estado de São Paulo-SP. Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado _____

R.3 - Itanhaém, 11 de abril de 2001.

Nos termos da Escritura referida na Av.2, a proprietária **CIBRASOL COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA.**, com sede em São Paulo-SP, na Avenida São Gabriel, nº. 333, 11º. andar, sala "A", inscrita no CGC. sob nº. 48.722.313/0001-94, vendeu o imóvel a **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO**, brasileiro, do comércio, portador do RG. nº 2.538.581-SP e do CPF. nº 003.674.438-72, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com **ROSINETE MENDES DE TOLEDO**, brasileira, do lar, portadora do RG. nº 3.493.186-7, e do CPF. nº 030.246.268-67, domiciliado em Itanhaém-SP, na Avenida Marginal nº 1.120, Chácaras Cibratel e **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, brasileiro, do comércio, portador do RG. nº 18.431.927-4-SP e do CPF. nº 087.251.078-60, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, brasileira, do lar, portadora do RG. nº 28.310.314-SP e do CPF. nº 065.730.638-05, domiciliado em Itanhaém-SP, na Avenida Marginal, nº

1.120, Chácara Cibratel, pelo preço de R\$ 5.000,00. (A Certidão Negativa de Débito - C.N.D. do I.N.S.S. e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, não foram apresentadas, nos termos da declaração constante do título, feita pela alienante. Esc. Conf.: A.C. O Escrevente Autorizado _____

Av.4 - 113937 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Inventário e Partilha dos Bens deixados por MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO, de 17 de abril de 2013, das Notas do 14º Tabelião de São Paulo-SP, livro 3824, pags. 243, e Requerimento do Interessado datado de 18 de agosto de 2014 para ficar constando que o imóvel acha-se **cadastrado** atualmente na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém sob nº. **138.225.005.0000.124531**, conforme provou com a xerox do Recibo de Imposto, exercício de 2014, expedido pela referida municipalidade. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

O Escrevente Autorizado _____

Av.5 - 113937 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura e Requerimento referidos na Av.4, para ficar constando que a proprietária **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, é portadora do RG. nº. **18.310.614-SP**, e não como ficou erroneamente constando, conforme provou com a xerox da Carteira Nacional de Habilitação DETRAN/SP. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

O Escrevente Autorizado _____

Av.6 - 113937 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura e Requerimento referidos na Av.4, para ficar constando o **falecimento** de **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO**, ocorrido em 05 de janeiro de 2013, conforme Certidão de Óbito, expedida pelo Oficial de Registro Civil do 20º Subdistrito - Jardim América - São Paulo-SP. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

O Escrevente Autorizado _____

R.7 - 113937 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Nos termos da Escritura e Requerimento referidos na Av.4, a **metade ideal** do imóvel avaliada em R\$ 7.571,49, foi **partilhada** da seguinte forma: a) à viúva-meeira **ROSINETE MENDES DE TOLEDO**, já qualificada, a **metade ideal** e b) aos herdeiros filhos **ANA CRISTINA MENDES DE TOLEDO**, brasileira, solteira, empresária, RG. 17.032.149-6-SP, CPF. 134.524.218-21, domiciliada na Rua Paschoal Vita, 515, aptº. 81, Vila Madalena, São Paulo-SP; **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, brasileiro, empresário, RG. 18.431.927-4-SP, CPF. 087.251.078-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, brasileira, empresária, RG. 18.310.614-3-SP, CPF. 065.730.638-05, domiciliados na Rua Itamacás, 171, aptº. 91-A, Vila Tupi, Praia Grande-SP e **ADRIANA MARIA MENDES TOLEDO CAMARGO**, brasileira, empresária, RG. 17.032.148-4-SP, CPF. 251.223.848-27, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **PAULO ROBERTO DELL'OSSO CAMARGO**, brasileiro, empresário, RG. 12.865.373-5-SP, CPF. 094.039.508-89, domiciliados na Rua Alvéz Guimarães, 980, aptº. 112, Pinheiros, São Paulo-SP, na proporção de **1/6 parte ideal** a cada um. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

O Escrevente Autorizado _____

R.8 - 113937 - Itanhaém, 02 de outubro de 2014.

Nos termos da Escritura de Doação de 12 de setembro de 2014, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP, livro 1.257, pags. 223/228, os proprietários **ROSINETE MENDES DE TOLEDO**, viúva, **ANA**

OBSERVAÇÕES

CONTINUA NA FICHA 2

113.937

Folha N.

02.

AV.9 - 113937 - Itanhaém, 31 de março de 2021.

O Escrevente Autorizado

1209153310000000209734210.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 10160570820208260477, no qual figura como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04 e como Executados: **O GALPÃO COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, CNPJ. 62.529.219/0001-30; e **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, CPF nº 087.251.078-60, emitida em 05 de julho de 2021, pelo 1º Ofício Cível de Praia Grande-SP, 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: 14/06/2021. Valor da Dívida: R\$ 967.740,91 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: **O GALPÃO COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**. (Protocolo nº. 497.201 - 05/07/2021).

O Escrevente Autorizado

1209153310000000243831210.

AV.11 - 113937 - Itanhaém, 30 de agosto de 2021.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 10151321220208260477, no qual figuram como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/000104 e como Executado: **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, CPF nº 087.251.078-60, emitida em 13 de agosto de 2021, pelo 2º Ofício Cível da Comarca de Praia Grande-SP, 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: 11/08/2021. Valor da Dívida: R\$ 782.334,43 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: **MARCOS ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**. (Protocolo nº. 498.804 -13/08/2021).

O Escrevente Autorizado

120915331000000025420921M.

Selo Digital:

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.091-5

OFICIAL
CPF 424.837.788-87

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHÁEM

Bel. ELBERT JACINTO PEDRO CERVANTES

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

Bel. JOÃO MOLINA CERVANTE

OFICIAL

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Matrícula N.º
113938MATRÍCULA N.º
113.938

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM.-

FOLHA

CADASTRO

urbano

N.º

SETOR

LOTE

06

QUADRA

225

RUA Avenida Estados Unidos.-

N.º

IMÓVEL: O lote de terreno nº. 06 da quadra 225, da **ESTÂNCIA BALNEÁRIA-DE ITANHAÉM**, no município de Itanhaém, medindo 12,04ms de frente para a Avenida Estados Unidos; 37,96ms da frente aos fundos, do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, confrontando com o lote 05; 38,92ms da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 07; e 12,00ms nos fundos confrontando com parte do lote 09, encerrando a área de 461,28ms2.-

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

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nºs. 9.681 e 9.947, na 3ª Circ. de -- Santos. (Loteamento registrado sob nº. 2, na matrícula nº. 110.390, nos termos da Lei 6.766/79).-

Itanhaém, 27 de setembro de 1.984.-

O Escrevente Autorizado _____

R.1 - Itanhaém, 09 de agosto de 1999.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 29 de abril de 1999, das notas do 1.º Tabelião de Itanhaém, livro 878, pags. 246/248, a proprietária vendeu o imóvel a **FRANCISCO CANDIDO FERREIRA NETO**, brasileiro, industrial, RG. 4.646.257, CIC. 533.167.038-53 e sua mulher **CLAUDIA GIMENES CANDIDO FERREIRA**, brasileira, do comércio, RG. 11.606.122-4, CIC. 047.866.878-39, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados em São Paulo-SP, à Alameda Lorena, 1.488, Jardim América, pelo preço de R\$ 0,01 (inclusive o valor de outros imóveis). (A Certidão Negativa de Débito - C.N.D. do I.N.S.S. e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, não foram apresentadas, nos termos da declaração constante do título, feita pela alienante, conforme Ordem de Serviço nº. 163 de 18/06/1997 do MPAS - INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, da Diretora de Arrecadação e Fiscalização, publicada no D.O.U. de 20/06/97 e Instrução Normativa nº. 85, de 21/11/1997 da Secretaria da Receita Federal, publicada no D.O.U. em 25/11/197). Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado _____

R.2 - Itanhaém, 09 de agosto de 1999.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca, de 29 de abril de 1.999, das notas do 1.º Tabelião de Itanhaém, livro 878, pags. 249/251, os proprietários **FRANCISCO CANDIDO FERREIRA NETO** e sua mulher **CLAUDIA GIMENES CANDIDO FERREIRA**, já qualificados, venderam o imóvel a **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO**, RG. 2.538.581, CIC. 003.674.438-72, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com **ROSINETE MENDES DE TOLEDO**, RG. 3.493.186-7, CIC. 030.246.268-67; **ROBERTO VERONESI**, RG. 10.974.616-8, CIC. 012.138.238-97, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ROSEMARA AYRES VERONESI**, RG. 17.424.093, CIC. 104.577.608-42; **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, RG. 18.431.927-4, CIC. 087.251.078-60, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, RG. 28.310.314, CIC. 065.730.638-05 e **LUIZ ANTONIO RODRIGUES ALVES**, divorciado, RG. 12.846.769-1, CIC. 032.109.298-82, todos brasileiros, do comércio, domiciliados em Itanhaém-SP, à Avenida Marginal, 1.120, Chácara Cibratel, pelo preço de R\$ 20.000,00 (inclusive o valor de outros imóveis). O imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura sob nº. 124532. Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado _____

R.3 - Itanhaém, 09 de agosto de 1999.

Nos termos da Escritura referida no R.2, os adquirentes deram o imóvel em primeira e especial hipoteca aos credores **FRANCISCO**

Mod. 52

CONTINUA NO VERSO

CANDIDO FERREIRA NETO e sua mulher CLAUDIA GIMENES CANDIDO FERREIRA, já qualificados, para garantia da dívida no valor de R\$ 20.000,00, a ser paga em 07 (sete) parcelas, sendo 06 (seis) no valor de R\$ 2.500,00 cada uma e 01 (uma) última no valor de R\$ 5.000,00, vencendo-se a primeira delas no dia 29 de dezembro de 1999, e as demais sucessivamente no mesmo dia dos meses subsequentes. Inclue-se na garantia as hipotecas registradas sob nº. 3 nas matrículas 113.939 e 113.940. E as demais condições do título. Esc. Conf.: A.C. O Escrevente Autorizado

Av.4 - Itanhaém, 23 de outubro de 2000.

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular, datado de 29 de maio de 2000, para ficar constando o **cancelamento do R.3 (hipoteca)**, em virtude de autorização dada pelos credores FRANCISCO CANDIDO FERREIRA NETO e sua mulher CLAUDIA GIMENES CANDIDO FERREIRA, aos devedores MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO e sua mulher ROSINETE MENDES DE TOLEDO; ROBERTO VERONESI e sua mulher ROSEMARA AYRES VERONESI; MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR e sua mulher ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO e LUIZ ANTONIO RODRIGUES ALVES, divorciado. Esc. Conf.: A.G.

O Escribevente Autorizado

Atuado

R.5 - Itanhaém, 23 de outubro de 2000.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 22 de setembro de 2000, das notas do 1º. Tabelião de Itanhaém, livro 909, pags. 357/359, os proprietários **ROBERTO VERONESI** e sua mulher **ROSEMARAYAYRES VERONESI** e **LUIZ ANTONIO RODRIGUES ALVES**, divorciado, já qualificados, venderam a metade ideal do imóvel aos coproprietários **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO** e sua mulher **ROSINETE MENDES DE TOLEDO** e **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR** e sua mulher **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, também já qualificados, pelo preço de R\$ 3.300,00. Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado

[Assinatura]

Av.6 - 113938 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Inventário e Partilha dos Bens deixados por MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO, de 17 de abril de 2013, das Notas do 14º Tabelião de São Paulo-SP, livro 3824, pags. 243, e Requerimento do Interessado datado de 18 de agosto de 2014 para ficar constando que o imóvel acha-se **cadastrado** atualmente na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém sob n°. **138.225.006.0000.124532**, conforme provou com a xerox do Recibo de Imposto, exercício de 2014, expedido pela referida municipalidade. (Protocolo n° 426225 - 18/08/2014).

O Escrevente Autorizado

Av.7 - 113938 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura e Requerimento referidos na Av.6, para ficar constando que a proprietária **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, é portadora do RG. nº. 18.310.614-SP, e não como ficou erroneamente constando, conforme provou com a xerox da Carteira Nacional de Habilitação-DETRAN/SP. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

Av.8 - 113938 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura e Requerimento referidos na Av.6, para ficar constando o **falecimento** de **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO**, ocorrido em 05 de janeiro de 2013, conforme Certidão de Óbito, expedida pelo Oficial de Registro Civil do 20º Subdistrito - Jardim América - São Paulo-SP. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

P.9 - 113938 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Nos termos da Escritura e Requerimento referidos na Av.6, a metade

OBSERVAÇÕES

CONTINUA NA FICHA 2

ideal do imóvel avaliada em R\$ 7.670,26, foi **partilhada** da seguinte forma: a) à viúva-meeira **ROSINETE MENDES DE TOLEDO**, já qualificada, a **metade ideal** e b) aos herdeiros filhos **ANA CRISTINA MENDES DE TOLEDO**, brasileira, solteira, empresária, RG. 17.032.149-6-SP, CPF. 134.524.218-21, domiciliada na Rua Paschoal Vita, 515, apt°. 81, Vila Madalena, São Paulo-SP; **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, brasileiro, empresário, RG. 18.431.927-4-SP, CPF. 087.251.078-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, brasileira, empresária, RG. 18.310.614-3-SP, CPF. 065.730.638-05, domiciliados na Rua Itamacás, 171, apt°. 91-A, Vila Tupi, Praia Grande-SP e **ADRIANA MARIA MENDES TOLEDO CAMARGO**, brasileira, empresária, RG. 17.032.148-4-SP, CPF. 251.223.848-27, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **PAULO ROBERTO DELL'OSSO CAMARGO**, brasileiro, empresário, RG. 12.865.373-5-SP, CPF. 094.039.508-89, domiciliados na Rua Alves Guimarães, 980, apt°. 112, Pinheiros, São Paulo-SP, na proporção de **1/6 parte ideal** a cada um. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

O Escrevente Autorizado

R.10 - 113938 - Itanhaém, 02 de outubro de 2014.

Nos termos da Escritura de Doação de 12 de setembro de 2014, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP, livro 1.257, págs. 223/228, os proprietários **ROSINETE MENDES DE TOLEDO**, viúva, **ANA CRISTINA MENDES DE TOLEDO**, solteira e **ADRIANA MARIA MENDES TOLEDO CAMARGO** com o consentimento de seu marido **PAULO ROBERTO DELLOSSO CAMARGO**, já qualificados, doaram 41,66% do imóvel ao co-proprietário **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, casado com **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, já qualificados, pelo valor estimado de R\$ 6.700,00. (Protocolo 427198 - 24/09/2014).

O Escrevente Autorizado

AV.11 - 113938 - Itanhaém, 31 de março de 2021.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do interessado, datado de 15 de março de 2021, devidamente instruído com a Certidão (Processo Digital nº 1016057-08.2020.8.26.0477), expedida em 12 de fevereiro de 2021, pelo Coordenador do Cartório da 1ª Vara Cível do Foro de Praia Grande-SP, para ficar constando que foi distribuída no dia 23/12/2020 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que são partes: **ITAÚ UNIBANCO S.A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 (exequente) e **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, CPF nº 087.251.078-60 e **O GALPÃO COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, CNPJ. 62529219000130 (executados). A ação em questão encontra-se em fase de execução, sendo o presente imóvel sujeito à penhora ou arresto. Valor da Causa: R\$ 855.641,49 (inclusive o valor de outros imóveis). (Protocolo nº 493.427 - 22/03/2021).

O Escrevente Autorizado _____ Selo Digital:
120915331000000020973521M.

AV.12 - 113938 - Itanhaém, 22 de julho de 2021.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 10160570820208260477, no qual figura como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04 e como Executados: **O GALPÃO COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, CNPJ. 62.529.219/0001-30; e **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, CPF nº 087.251.078-60, emitida em 05 de julho de 2021, pelo 1º Ofício Cível de Praia Grande-SP, 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**

- continua no verso -

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHÁEM

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.091-5

Bel. ELBERT JACINTO PEDRO CERVANTES

OFFICIAL

CPF 424.837.788-87

sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 14/06/2021. Valor da Dívida: R\$ 967.740,91 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: O GALPÃO COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. (Protocolo nº. 497.201 - 05/07/2021).

O Escrevente Autorizado  Selo Digital: 120915331000000024383021S.

AV.13 - 113938 - Itanhaém, 30 de agosto de 2021.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 10151321220208260477, no qual figuram como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/000104 e como Executado: **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, CPF nº 087.251.078-60, emitida em 13 de agosto de 2021, pelo 2º Ofício Cível da Comarca de Praia Grande-SP, 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: 11/08/2021. Valor da Dívida: R\$ 782.334,43 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: **MARCOS ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**. (Protocolo nº. 498.804 - 13/08/2021).

O Escrevente Autorizado . Selo Digital: 1209153310000000254208210.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

Bel. JOÃO MOLINA CERVANTE

OFICIAL

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Matrícula N.º
113.939MATRÍCULA N.º
113.939

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM.-

CADASTRO

urbano

N.º

SETOR

LOTE **07**QUADRA **225**

RUA Avenida Estados Unidos.-

N.º

IMÓVEL: O lote de terreno n.º 07 da quadra 225, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA - DE ITANHAÉM, no município de Itanhaém, medindo 12,04ms de frente para a Avenida Estados Unidos; 38,92ms da frente aos fundos, do lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel, confrontando com o lote 06; - 39,88ms da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 08; e 12,00ms nos fundos confrontando com parte do lote 09, encerrando a área de 472,80ms2.-

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM S/C LTDA., com sede - em São Paulo-SP, na Rua Estados Unidos, n.º 1.151, inscrito 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 _____

R.1 - Itanhaém, 09 de agosto de 1999.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 29 de abril de 1999, das notas do 1.º Tabelião de Itanhaém, livro 878, pags. 246/248, a proprietária vendeu o imóvel a **FRANCISCO CANDIDO FERREIRA NETO**, brasileiro, industrial, RG. 4.646.257, CIC. 533.167.038-53 e sua mulher **CLAUDIA GIMENES CANDIDO FERREIRA**, brasileira, do comércio, RG. 11.606.122-4, CIC. 047.866.878-39, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados em São Paulo-SP, à Alameda Lorena, 1.488, Jardim América, pelo preço de R\$ 0,01 (inclusive o valor de outros imóveis). (A Certidão Negativa de Débito - C.N.D. do I.N.S.S. e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, não foram apresentadas, nos termos da declaração constante do título, feita pela alienante, conforme Ordem de Serviço n.º 163 de 18/06/1997 do MPAS - INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, da Diretoria de Arrecadação e Fiscalização, publicada no D.O.U. de 20/06/97 e Instrução Normativa n.º 85, de 21/11/1997 da Secretaria da Receita Federal, publicada no D.O.U. em 25/11/197). Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado _____

R.2 - Itanhaém, 09 de agosto de 1999.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca, de 29 de abril de 1.999, das notas do 1.º Tabelião de Itanhaém, livro 878, pags. 249/251, os proprietários **FRANCISCO CANDIDO FERREIRA NETO** e sua mulher **CLAUDIA GIMENES CANDIDO FERREIRA**, já qualificados, venderam o imóvel a **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO**, RG. 2.538.581, CIC. 003.674.438-72, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com **ROSINETE MENDES DE TOLEDO**, RG. 3.493.186-7, CIC. 030.246.268-67; **ROBERTO VERONESI**, RG. 10.974.616-8, CIC. 012.138.238-97, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ROSEMARIA AYRES VERONESI**, RG. 17.424.093, CIC. 104.577.608-42; **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, RG. 18.431.927-4, CIC. 087.251.078-60, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, RG. 28.310.314, CIC. 065.730.638-05 e **LUIZ ANTONIO RODRIGUES ALVES**, divorciado, RG. 12.846.769-1, CIC. 032.109.298-82, todos brasileiros, do comércio, domiciliados em Itanhaém-SP, à Avenida Marginal, 1.120, Chácara Cibratel, pelo preço de R\$ 20.000,00 (inclusive o valor de outros imóveis). O imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura sob n.º 124533. Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado _____

R.3 - Itanhaém, 09 de agosto de 1999.

Nos termos da Escritura referida no R.2, os adquirentes deram o imóvel em primeira e especial hipoteca aos credores **FRANCISCO**

Mod. 52

CONTINUA NO VERSO

CANDIDO FERREIRA NETO e sua mulher CLAUDIA GIMENES CANDIDO FERREIRA, já qualificados, para garantia da dívida no valor de R\$ 20.000,00, a ser paga em 07 (sete) parcelas, sendo 06 (seis) no valor de R\$ 2.500,00 cada uma e 01 (uma) última no valor de R\$ 5.000,00, vencendo-se a primeira delas no dia 29 de dezembro de 1999, e as demais sucessivamente no mesmo dia dos meses subsequentes. Inclue-se na garantia as hipotecas registradas sob n°. 3 nas matrículas 113.938 e 113.940. E as demais condições do título. Esc. Conf.: A.C. O Escrevente Autorizado

Av.4 - Itanhaém, 23 de outubro de 2000.

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular, datado de 29 de maio de 2000, para ficar constando o **cancelamento do R.3 (hipoteca)**, em virtude de autorização dada pelos credores FRANCISCO CANDIDO FERREIRA NETO e sua mulher CLAUDIA GIMENES CANDIDO FERREIRA, aos devedores MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO e sua mulher ROSINETE MENDES DE TOLEDO; ROBERTO VERONESI e sua mulher ROSEMARA AYRES VERONESI; MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR e sua mulher ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO e LUIZ ANTONIO RODRIGUES ALVES, divorciado. Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado

44400

R.5 - Itanhaém, 23 de outubro de 2000.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 22 de setembro de 2000, das notas do 1º. Tabelião de Itanhaém, livro 909, pags. 357/359, os proprietários **ROBERTO VERONESI** e sua mulher **ROSEMARIA AYRES VERONESI** e **LUIZ ANTONIO RODRIGUES ALVES**, divorciado, já qualificados, venderam a metade ideal do imóvel aos coproprietários **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO** e sua mulher **ROSINETE MENDES DE TOLEDO** e **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR** e sua mulher **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, também já qualificados, pelo preço de R\$ 3.300,00. Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado

[Assinatura]

Av.6 - 113939 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Inventário e Partilha dos Bens deixados por MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO, de 17 de abril de 2013, das Notas do 14º Tabelião de São Paulo-SP, livro 3824, pags. 243, e Requerimento do Interessado datado de 18 de agosto de 2014 para ficar constando que o imóvel acha-se **cadastrado** atualmente na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém sob nº. **138.225.007.0000.124533**, conforme provou com a xerox do Recibo de Imposto, exercício de 2014, expedido pela referida municipalidade. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

O Escrevente Autorizado

Av.7 - 113939 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura e Requerimento referidos na Av.6, para ficar constando que a proprietária ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO, é portadora do RG. nº. 18.310.614-SP, e não como ficou erroneamente constando, conforme provou com a xerox da Carteira Nacional de Habilitação-DETRAN/SP. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

O Escrevente Autorizado

Av.8 - 113939 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura e Requerimento referidos na Av.6, para ficar constando o **falecimento** de **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO**, ocorrido em 05 de janeiro de 2013, conforme Certidão de Óbito, expedida pelo Oficial de Registro Civil do 20º Subdistrito - Jardim América - São Paulo-SP. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

O Escrevente Autorizado

R.9 - 113939 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Nos termos da Escritura e Requerimento referidos na Av.6, a metade

OBSERVAÇÕES

CONTINUA NA FICHA 2

ideal do imóvel avaliada em R\$ 7.764,28, foi **partilhada** da seguinte forma: a) à viúva-meeira **ROSINETE MENDES DE TOLEDO**, já qualificada, a **metade ideal** e b) aos herdeiros filhos **ANA CRISTINA MENDES DE TOLEDO**, brasileira, solteira, empresária, RG. 17.032.149-6-SP, CPF. 134.524.218-21, domiciliada na Rua Paschoal Vita, 515, apt°. 81, Vila Madalena, São Paulo-SP; **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, brasileiro, empresário, RG. 18.431.927-4-SP, CPF. 087.251.078-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, brasileira, empresária, RG. 18.310.614-3-SP, CPF. 065.730.638-05, domiciliados na Rua Itamacás, 171, apt°. 91-A, Vila Tupi, Praia Grande-SP e **ADRIANA MARIA MENDES TOLEDO CAMARGO**, brasileira, empresária, RG. 17.032.148-4-SP, CPF. 251.223.848-27, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **PAULO ROBERTO DELL'OSSO CAMARGO**, brasileiro, empresário, RG. 12.865.373-5-SP, CPF. 094.039.508-89, domiciliados na Rua Alves Guimarães, 980, apt°. 112, Pinheiros, São Paulo-SP, na proporção de **1/6 parte ideal** a cada um. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

O Escrevente Autorizado

R.10 - 113939 - Itanhaém, 02 de outubro de 2014.

Nos termos da Escritura de Doação de 12 de setembro de 2014, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP, livro 1.257, págs. 223/228, os proprietários **ROSINETE MENDES DE TOLEDO**, viúva, **ANA CRISTINA MENDES DE TOLEDO**, solteira e **ADRIANA MARIA MENDES TOLEDO CAMARGO** com o consentimento de seu marido **PAULO ROBERTO DELLOSSO CAMARGO**, já qualificados, **doaram 41,66%** do imóvel ao co-proprietário **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, casado com **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, já qualificados, pelo valor estimado de R\$ 6.800,00. (Protocolo 427198 - 24/09/2014).

O Escrevente Autorizado

AV.11 - 113939 - Itanhaém, 31 de março de 2021.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do interessado, datado de 15 de março de 2021, devidamente instruído com a Certidão (Processo Digital nº 1016057-08.2020.8.26.0477), expedida em 12 de fevereiro de 2021, pelo Coordenador do Cartório da 1ª Vara Cível do Foro de Praia Grande-SP, para ficar constando que foi distribuída no dia 23/12/2020 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que são partes: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 (exequente) e **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, CPF nº 087.251.078-60 e **O GALPÃO COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, CNPJ. 62529219000130 (executados). A ação em questão encontra-se em fase de execução, sendo o presente imóvel sujeito à penhora ou arresto. Valor da Causa: R\$ 865.641,49 (inclusive o valor de outros imóveis). (Protocolo nº 493.427 F 22/03/2021).

O Escrevente Autorizado

120915331000000020973621K.

AV.12 - 113939 - Itanhaém, 22 de julho de 2021.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 10160570820208260477, no qual figura como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04 e como Executados: **O GALPÃO COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, CNPJ. 62.529.219/0001-30; e **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, CPF nº 087.251.078-60, emitida em 05 de julho de 2021, pelo 1º Ofício Cível de Praia Grande-SP, 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**

- continua no verso -

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.091-5

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAEÉM

Bel. ELBERT JACINTO PEDRO CERVANTES

OFFICIAL

CPF 424.837.788-87

sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 14/06/2021. Valor da Dívida: R\$ 967.740,91 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: O GALPÃO COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. (Protocolo nº. 497.201 - 05/07/2021).

O Escrevente Autorizado

120915331000000024382921B.

Selo Digital:

AV.13 - 113939 - Itanhaém, 30 de agosto de 2021.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 10151321220208260477, no qual figuram como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 e como Executado: **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, CPF nº 087.251.078-60, emitida em 13 de agosto de 2021, pelo 2º Ofício Cível da Comarca de Praia Grande-SP, 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: 11/08/2021. Valor da Dívida: R\$ 782.334,43 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: **MARCOS ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**. (Protocolo nº. 498.804 -13/08/2021).

O Escrevente Autorizado

1209153310000000254207210.

Selo Digital:



4rtecnologia

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2021

fls. 096

ID: gabriel.gsouza

20/10/21 09:20

Exercício: 2021

Página: 1/2

Registro Cadastral

Registro Cadastral								
Nº CADASTRO 94886	INSCRIÇÃO CADASTRAL 138.225.007.0000.124533		ZONA Zona 2	BAIRRO 138 ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM		DATA CADASTRO 01/01/2005	DATA ALTERAÇÃO 24/10/2018	
TRECHO Trecho 10	SETOR Setor 138	QUADRA 225	CATEGORIA Particular		SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²) 0,0000

Proprietário**PROPRIETÁRIO**

402313 MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR

CPF/CNPJ 087.251.078-60	RG/IE 18.431.927-4	O.E.	TEL RES.	TEL COM.
----------------------------	-----------------------	------	----------	----------

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG/IE	O. E.
ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO	CO-PROPRIETÁRIO	065.730.638-05	18.310.614-3	SSP/SP

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO 496 AVENIDA ESTADOS UNIDOS		NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITAN		QUADRA 225	LOTE 007
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA 113,939	INSCRIÇÃO ANTERIOR 225 007	
LOGRADOURO ESQUINA		NÚMERO ESQUINA					CEP 11740-000

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO		BAIRRO			
AVENIDA PROF. VICENTE CAETANO LIMA 1120		CHÁCARAS CIBRATEL			
CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO
ITANHAEM SP	11740-000				

Outras Informações

ISENÇÃO INATIVO	Dt. Encerramento	Resumo Geral	ALÍQUOTA (%) 0,00	VALOR VENAL TOTAL 22.861,47	TOTAL ÁREA EDIFICADA
--------------------	------------------	--------------	----------------------	--------------------------------	----------------------

Terreno

Testada Principal 12,0400	Testada Dois 0,0000	Testada p/Taxas 12,0400	ÁREA TERRENO 472,8000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	VALOR M2. TERRENO 57,74	VALOR VENAL DO TERRENO 22.861,47
------------------------------	------------------------	----------------------------	--------------------------	------------------------	----------------------------	-------------------------------------

Características do Terreno

Forma do Lote: Regular	Topografia da Rua --> Normal
Situacao do Lote na Quadra: Meio de Quadra	Pedologia --> Terreno Seco
Benfeitoria: Muro c/ Passeio	Acesso --> Direta
Topografia: Normal	Fundo Padrão --> Opção 1
Uso do Imóvel: Nenhum	Água no Logradouro
Elevadores: Sem Elevador	Rede Elétrica
	Rede Telefonica
	Coleta Lixo

Tributos

--

Histórico

--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PÓLEICA MUNICIPAL DE ITANHAÉM e publicado no Diário Oficial do Município. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006062-08.2020.8.26.0400 e código B61602445.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

Bel. JOÃO MOLINA CERVANTE

OFICIAL

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Matrícula N.
113.940

MATRÍCULA N. 113.940	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM.-	FIGURA
CADASTRO urbano	N. ^o	SETOR
LOTE 08	QUADRA 225	RUA Acre e Avenida Estados Unidos.-

IMÓVEL: O lote de terreno n.º 08 da quadra 225, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA - DE ITANHAÉM, no município de Itanhaém, medindo 5,75ms de frente para a Avenida Estados Unidos; 13,40ms em curva na confluência desta Avenida - com a Rua Acre; 32,71ms do lado esquerdo de quem da Avenida Estados Unidos olha para o imóvel, confrontando com a Rua Acre; 39,88ms do lado - direito, confrontando com o lote 07; e 14,00ms nos fundos confrontando - com parte do lote 09, encerrando a área de 551,85ms2.-

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM S/C LTDA., com sede - em São Paulo-SP, na Rua Estados Unidos, n.º 1.151, inscrito 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 _____

R.1 - Itanhaém, 09 de agosto de 1999.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 29 de abril de 1999, das notas do 1.º Tabelião de Itanhaém, livro 878, pags. 246/248, a proprietária vendeu o imóvel a FRANCISCO CANDIDO FERREIRA NETO, brasileiro, industrial, RG. 4.646.257, CIC. 533.167.038-53 e sua mulher CLAUDIA GIMENES CANDIDO FERREIRA, brasileira, do comércio, RG. 11.606.122-4, CIC. 047.866.878-39, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados em São Paulo-SP, à Alameda Lorena, 1.488, Jardim América, pelo preço de R\$ 0,01 (inclusive o valor de outros imóveis). (A Certidão Negativa de Débito - C.N.D. do I.N.S.S. e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, não foram apresentadas, nos termos da declaração constante do título, feita pela alienante, conforme Ordem de Serviço n.º. 163 de 18/06/1997 do MPAS - INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, da Diretora de Arrecadação e Fiscalização, publicada no D.O.U. de 20/06/97 e Instrução Normativa n.º. 85, de 21/11/1997 da Secretaria da Receita Federal, publicada no D.O.U. em 25/11/197). Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado _____

R.2 - Itanhaém, 09 de agosto de 1999.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca, de 29 de abril de 1.999, das notas do 1.º Tabelião de Itanhaém, livro 878, pags. 249/251, os proprietários FRANCISCO CANDIDO FERREIRA NETO e sua mulher CLAUDIA GIMENES CANDIDO FERREIRA, já qualificados, venderam o imóvel a MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO, RG. 2.538.581, CIC. 003.674.438-72, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com ROSINETE MENDES DE TOLEDO, RG. 3.493.186-7, CIC. 030.246.268-67; ROBERTO VERONESI, RG. 10.974.616-8, CIC. 012.138.238-97, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ROSEMARA AYRES VERONESI, RG. 17.424.093, CIC. 104.577.608-42; MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR, RG. 18.431.927-4, CIC. 087.251.078-60, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO, RG. 28.310.314, CIC. 065.730.638-05 e LUIZ ANTONIO RODRIGUES ALVES, divorciado, RG. 12.846.769-1, CIC. 032.109.298-82, todos brasileiros, do comércio, domiciliados em Itanhaém-SP, à Avenida Marginal, 1.120, Chácara Cibratel, pelo preço de R\$ 20.000,00 (inclusive o valor de outros imóveis). O imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura sob n.º. 124534. Esc. Conf.: A.C.

O Escrevente Autorizado _____

R.3 - Itanhaém, 09 de agosto de 1999.

Nos termos da Escritura referida no R.2, os adquirentes deram o imóvel em primeira e especial hipoteca aos credores FRANCISCO CANDIDO FERREIRA NETO e sua mulher CLAUDIA GIMENES CANDIDO FERREIRA,

Mod. 52

CONTINUA NO VERSO

já qualificados, para garantia da dívida no valor de-R\$ 20.000,00, a ser paga em 07 (sete) parcelas, sendo 06 (seis) no valor de R\$ 2.500,00 cada uma e 01 (uma) última no valor de R\$ 5.000,00, vencendo-se a primeira delas no dia 29 de dezembro de 1999, e as demais sucessivamente no mesmo dia dos meses subsequentes. Inclue-se na garantia as hipotecas registradas sob nº. 3 nas matrículas 113.938 e 113.939. E as demais condições do título. Esc. Conf.: A.C. O Escrevente Autorizado

Av.4 - Itanhaém, 23 de outubro de 2000.

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular, datado de 29 de maio de 2000, para ficar constando o cancelamento do R.3 (hipoteca), em virtude de autorização dada pelos credores FRANCISCO CANDIDO FERREIRA NETO e sua mulher CLAUDIA GIMENES CANDIDO FERREIRA, aos devedores MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO e sua mulher ROSINETE MENDES DE TOLEDO; ROBERTO VERONESI e sua mulher ROSEMARA AYRES VERONESI; MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR e sua mulher ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO e LUIZ ANTONIO RODRIGUES ALVES, divorciado. Esc. Conf.: A-6.

O Escrevente Autorizado

[Assinatura]

R.5 - Itanhaém, 23 de outubro de 2000.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 22 de setembro de 2000, das notas do 1º. Tabelião de Itanhaém, livro 909, pags. 357/359, os proprietários **ROBERTO VERONESI** e sua mulher **ROSEMARIA AYRES VERONESI** e **LUIZ ANTONIO RODRIGUES ALVES**, divorciado, já qualificados, venderam a metade ideal do imóvel aos coproprietários **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO** e sua mulher **ROSINETE MENDES DE TOLEDO** e **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR** e sua mulher **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, também já qualificados, pelo preço de R\$ 3.300,00. Esc. Conf.: MC

O Escrevente Autorizado

[Assinatura]

Av.6 - 113940 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Inventário e Partilha dos Bens deixados por MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO, de 17 de abril de 2013, das Notas do 14º Tabelião de São Paulo-SP, livro 3824, pags. 243, e Requerimento do Interessado datado de 18 de agosto de 2014; para ficar constando que o imóvel acha-se **cadastrado** atualmente na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém sob nº. **138.225.008.0000.124534**, conforme provou com a xerox do Recibo de Imposto, exercício de 2014, expedido pela referida municipalidade. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

O Escrevente Autorizado

Av.7 - 113940 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura e Requerimento referidos na Av.6, para ficar constando que a proprietária ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO, é portadora do RG. nº. 18.310.614-SP, e não como ficou erroneamente constando, conforme provou com a xerox da Carteira Nacional de Habilitação-DF/RAN/SP. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

Av.8 - 113940 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura e Requerimento referidos na Av.6, para ficar constando o **falecimento** de **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO**, ocorrido em 05 de janeiro de 2013, conforme Certidão de Óbito, expedida pelo Oficial de Registro Civil do 20°. Subdistrito - Jardim América - São Paulo-SP. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

R.9 - 113940 - Itanhaém, 28 de agosto de 2014.

Nos termos da Escritura e Requerimento referidos na Av.6, a metade

OBSERVAÇÕES

CONTINUA NA FICHA 2

ideal do imóvel avaliada em R\$ 7.663,92, foi **partilhada** da seguinte forma: a) à viúva-meeira **ROSINETE MENDES DE TOLEDO**, já qualificada, a **metade ideal** e b) aos herdeiros filhos **ANA CRISTINA MENDES DE TOLEDO**, brasileira, solteira, empresária, RG. 17.032.149-6-SP, CPF. 134.524.218-21, domiciliada na Rua Paschoal Vita, 515, aptº. 81, Vila Madalena, São Paulo-SP; **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, brasileiro, empresário, RG. 18.431.927-4-SP, CPF. 087.251.078-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, brasileira, empresária, RG. 18.310.614-3-SP, CPF. 065.730.638-05, domiciliados na Rua Itamacás, 171, aptº. 91-A, Vila Tupi, Praia Grande-SP e **ADRIANA MARIA MENDES TOLEDO CAMARGO**, brasileira, empresária, RG. 17.032.148-4-SP, CPF. 251.223.848-27, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **PAULO ROBERTO DELL'OSSO CAMARGO**, brasileiro, empresário, RG. 12.865.373-5-SP, CPF. 094.039.508-89, domiciliados na Rua Alves Guimarães, 980, aptº. 112, Pinheiros, São Paulo-SP, na proporção de **1/6 parte ideal** a cada um. (Protocolo nº 426225 - 18/08/2014).

O Escrevente Autorizado _____.

R.10 - 113940 - Itanhaém, 02 de outubro de 2014.

Nos termos da Escritura de Doação de 12 de setembro de 2014, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP, livro 1.257, págs. 223/228, os proprietários **ROSINETE MENDES DE TOLEDO**, viúva, **ANA CRISTINA MENDES DE TOLEDO**, solteira e **ADRIANA MARIA MENDES TOLEDO CAMARGO** com o consentimento de seu marido **PAULO ROBERTO DELLOSSO CAMARGO**, já qualificados, **doaram 41,66% do imóvel** ao co-proprietário **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, casado com **ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO**, já qualificados, pelo valor estimado de R\$ 6.700,00. (Protocolo 427198 - 24/09/2014).

O Escrevente Autorizado _____.

AV.11 - 113940 - Itanhaém, 31 de março de 2021.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do interessado, datado de 15 de março de 2021, devidamente instruído com a Certidão (Processo Digital nº 1016057-08.2020.8.26.0477), expedida em 12 de fevereiro de 2021, pelo Coordenador do Cartório da 1ª Vara Cível do Foro de Praia Grande-SP, para ficar constando que foi distribuída no dia 23/12/2020 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que são partes: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 (exequente) e **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, CPF nº 087.251.078-60 e **O GALPÃO COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, CNPJ. 62529219000130 (executados). A ação em questão encontra-se em fase de execução, sendo o presente imóvel sujeito à penhora ou arresto. Valor da Causa: R\$ 865.641,49 (inclusive o valor de outros imóveis). (Protocolo nº 493.427 - 22/03/2021).

O Escrevente Autorizado _____.

1209153310000000209737211.

Selo Digital:

AV.12 - 113940 - Itanhaém, 22 de julho de 2021.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 10160570820208260477, no qual figura como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04 e como Executados: **O GALPÃO COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, CNPJ. 62.529.219/0001-30; e **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, CPF nº 087.251.078-60, emitida em 05 de julho de 2021, pelo 1º Ofício Cível de Praia Grande-SP, 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**

- continua no verso -

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.091-5

Bel. ELBERT JACINTO PEDRO CERVANTES

OFICIAL

CPF 424.837.788-87

Matricula N.º

113.940

Folha N.º

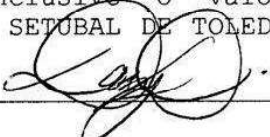
2v. -

sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 14/06/2021. Valor da Dívida: R\$ 967.740,91 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: O GALPÃO COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. (Protocolo n.º 497.201 - 05/07/2021).

O Escrevente Autorizado  Selo Digital: 120915331000000024382821D.

AV.13 - 113940 - Itanhaém, 30 de agosto de 2021.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 10151321220208260477, no qual figuram como Exequente: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ n.º 60.701.190/0001-04 e como Executado: **MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**, CPF n.º 087.251.078-60, emitida em 13 de agosto de 2021, pelo 2º Ofício Cível da Comarca de Praia Grande-SP, 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: 11/08/2021. Valor da Dívida: R\$ 782.334,43 (inclusive o valor de outros imóveis). Depositário: **MARCOS ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR**. (Protocolo n.º 498.804 - 13/08/2021).

O Escrevente Autorizado  Selo Digital: 120915331000000025420621S.



4rtecnologia

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2021

 fls. 500
 ID: gabriel.gsouza

20/10/21 09:17

Exercício: 2021

Página: 1/2

Registro Cadastral

Nº CADASTRO 94884	INSCRIÇÃO CADASTRAL 138.225.005.0000.124531	ZONA Zona 2	BAIRRO 138 ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM	DATA CADASTRO 01/01/2005	DATA ALTERAÇÃO 22/11/2018
TRECHO Trecho 10	SETOR Setor 138	QUADRA 225	CATEGORIA Particular	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE
				DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²) 0,0000

Proprietário**PROPRIETÁRIO**

402313 MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR

CPF/CNPJ 087.251.078-60	RG/IE 18.431.927-4	O.E.	TEL RES.	TEL COM.
----------------------------	-----------------------	------	----------	----------

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG/IE	O. E.
ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO	CO-PROPRIETÁRIO	065.730.638-05	18.310.614-3	SSP/SP

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO 496 AVENIDA ESTADOS UNIDOS	NÚMERO 1415	CASA	LOTEAMENTO ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITAN	QUADRA 225	LOTE 05/06/07/08
COMPLEMENTO PC 1351/2018	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA 113.937
					INSCRIÇÃO ANTERIOR 225 05/06/07/08
LOGRADOURO ESQUINA RUA ACRE	NÚMERO ESQUINA				CEP 11740-000

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO AVENIDA PROF. VICENTE CAETANO LIMA 1120	BAIRRO CHÁCARAS CIBRATEL
CIDADE ITANHAEM SP	CEP 11740-000
	ANDAR
	APARTAMENTO
	BLOCO
	COMPLEMENTO

Outras Informações

ISENÇÃO SEM ISENÇÃO	Dt. Encerramento	Resumo Geral
		ALÍQUOTA (%) 1,00
		VALOR VENAL TOTAL 139,969,08
		TOTAL ÁREA EDIFICADA 34,6200

Terreno

Testada Principal 41,8700	Testada Dois 13,4000	Testada p/Taxas 55,2700	ÁREA TERRENO 1.935,6900	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	VALOR M2. TERRENO 57,74	VALOR VENAL DO TERRENO 112.025,63
------------------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------	------------------------	----------------------------	--------------------------------------

Características do Terreno

Forma do Lote: Regular	Topografia da Rua --> Normal
Situacao do Lote na Quadra: Esquina	Pedologia --> Terreno Seco
Benfeitoria: Muro c/ Passeio	Acesso --> Direta
Topografia: Normal	Fundo Padrão --> Opção 1
Uso do Imóvel: Edificado	Água no Logradouro
	Rede Elétrica
	Rede Telefonica
	Coleta Lixo

Construção nº 1

ÁREA CONSTRUÍDA 34,6200	TIPO DA CONSTRUÇÃO Comercio	Classe 1 Pavimento	ANO CONST. 2018	PONTUAÇÃO 304,00	VL. M² CONSTRUÇÃO 1.008,93	VL. VENAL CONSTRUÇÃO 27.943,45
----------------------------	--------------------------------	-----------------------	--------------------	---------------------	-------------------------------	-----------------------------------

Características da Construção

Comercio/Horiz./Vertical: Com.Horiz.Sem Residencia	Serviços e Equip. Construção	Pontuação
Sala: 1 Salas		Estrutura - Alvenaria (135)
Banheiro: 1 Banheiros		Cobertura - Telha Paulista (18)
Dependencias: 2 Dependencias		Revestimento Externo - Massa Fina (19)
Número Edificações: 1 Edificações		Pintura Externa - Calacao (4)
Categoria Ocupacao: Part. Própria		Esquadrias - Mad.Especial (33)
Tipo de Levantamento: Levto. Normal = Sim		Piso - Taco/Ceramico (20)
		Forro - Laje (8)
		Revest. Interno - Massa Fina (20)
		Pintura Interna - Latex (7)
		Instalacao Eletrica - Embutida (32)
		Instalacao Sanitária - Inst. Completa (8)
		Pé Direito - Ate 6 Metros (0)
		Vao - Até 30 metros (0)

Tributos

IMPOSTOS	1.399,68
TX COL. DE LIXO	256,92
TOTAL	1.656,60

Histórico

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PGE SIMONE VALERIA RIBEIRO TONDEVAI, Emissor do Documento, e assinado digitalmente por PGE SIMONE VALERIA RIBEIRO TONDEVAI, Emissor do Documento. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006062-08.2020.8.26.0400 e código B61602448.



4rtecnologia

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2021

fls. 502

ID: gabriel.gsouza

20/10/21 09:19

Exercício: 2021

Página: 1/2

Registro Cadastral

Registro Cadastral							
Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL		ZONA	BAIRRO		DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
94885	138.225.006.0000.124532		Zona 2	138 ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM		01/01/2005	24/10/2018
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA		SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE
Trecho 10	Setor 138	225	Particular				ÁREA HABITE-SE (M²)
							0,0000

Proprietário

PROPRIETÁRIO				
402313 MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR				
CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.	TEL COM.
087.251.078-60	18.431.927-4			

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG\IE	O. E.
ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO	CO-PROPRIETÁRIO	065.730.638-05	18.310.614-3	SSP/SP

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO 496 AVENIDA ESTADOS UNIDOS		NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITAN		QUADRA 225	LOTE 006
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA 113,938	INSCRIÇÃO ANTERIOR 225 006	
LOGRADOURO ESQUINA		NÚMERO ESQUINA					CEP 11740-000

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO		BAIRRO				
AVENIDA PROF. VICENTE CAETANO LIMA 1120		CHÁCARAS CIBRATEL				
CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO	
ITANHAEM SP	11740-000					

Outras Informações

ISENÇÃO INATIVO	Dt. Encerramento	Resumo Geral	ALÍQUOTA (%) 0,00	VALOR VENAL TOTAL 22.584,65	TOTAL ÁREA EDIFICADA
--------------------	------------------	--------------	----------------------	--------------------------------	----------------------

Terreno

Testada Principal 12,0400	Testada Dois 0,0000	Testada p/Taxas 12,0400	ÁREA TERRENO 461,2800	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	VALOR M2. TERRENO 57,74	VALOR VENAL DO TERRENO 22.584,65
------------------------------	------------------------	----------------------------	--------------------------	------------------------	----------------------------	-------------------------------------

Características do Terreno

Forma do Lote: Regular	Topografia da Rua --> Normal
Situacao do Lote na Quadra: Meio de Quadra	Pedologia --> Terreno Seco
Benfeitoria: Muro c/ Passeio	Acesso --> Direta
Topografia: Normal	Fundo Padrão --> Opção 1
Uso do Imóvel: Nenhum	Água no Logradouro
Elevadores: Sem Elevador	Rede Elétrica
	Rede Telefonica
	Coleta Lixo

Tributos**Histórico**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PÓLEICA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM e publicado no Diário Oficial do Município. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006062-08.2020.8.26.0400 e código B616007565.



4rtecnologia

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2021

fls. 502

ID: gabriel.gsouza

20/10/21 09:19

Exercício: 2021

Página: 2/2

Emissão de Certidão - Data: 27/02/2013 Documento: Keila Lopes
Enviada guia nº 1085 para pagamento de Certidão de Valor VEnal ao email <arneto@tortoroetoller.com.br > A/C Arnaldo Rodrigues, tel.: (16)3604-8253.

Canc. Lançamento - Data: 01/03/2013 Documento: Keila Lopes
Cancelamento de guia nº 1085, devido desistência do requerente.

Emissão de Certidão - Data: 25/03/2013 Documento: Jamilly
Emissão de Certidão Negativa de Débitos - para fins de inventário, solicitado pelo Adv. Diego Armando Moura - Tel: 9195-9504.

Tranf. de Prop. / Compr. - Data: 10/10/2014 Documento: THAIANY COIMBRA
OS PROPRIETÁRIOS HERDEIROS ROSINETE MENDES DE TOLEDO; ANA CRISTINA MENDES DE TOLEDO; ADRIANA MARIA MENDES DE TOLEDO CAMARGO E S/MD PAULO ROBERTO DELLOSSO CAMARGO DOARAM 41,66% DO IMÓVEL A MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JR. E S/ML ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO NOS TERMOS DA ESCRITURA DE DOAÇÃO DE 12/09/2014 DO TABELIONATO MOLINA LV.: 1257 PGS.: 223/228 MATR.: 113.938 REG.: 10 DE 02/10/2014

Penalidade - Data: 14/09/2017 Documento: Raphael O.
LANÇADA MULTA DE 200 UF S POR NÃO ATENDIMENTO AO AUTO DE INFRAÇÃO Nº 70078 POR NÃO CONSTRUIR MURO NO LOTE PARA CONDICIONAMENTO DO ATERRO.

Penalidade - Data: 29/09/2017 Documento: Jussara
Continuação ao Hist. 15 - Proc. 6934/2017.

Canc. Lançamento - Data: 23/11/2017 Documento: marilda
cancelada a multa devido a informação do fiscal de Obras a intimação foi atendida

Emissão de Certidão - Data: 07/02/2018 Documento: ADRIANA
EMISSION DE CERTIDÃO DE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES A PEDIDO DE VITOR (ESCRITÓRIO DO RUY SANTOS)

Unificação - Data: 24/10/2018 Documento: Achilles
Procedida a unificação para 2019 dos lotes 05 ao 08 por força do Proc. 1351/2018, alvará nº 1525/2018.

Lev Dados/Débitos - Data: 19/08/2021 Documento: Gabriel
Emitida ficha cadastral e extrato de débitos para Marcello ,CRECI: 196023 no email de "Marcello Serett" <marcelloserett@gmail.com>;

Lev Dados/Débitos - Data: 02/09/2021 Documento: Marcello
Emitida ficha cadastral e extrato de débitos para César ,CRECI: 85715 no email de: cad@familiaurso.com.br;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PÓ E SIMONE MARIA DE JESUS, em 20/10/2021 às 09:19:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006062-08.2020.8.26.0400 e código B6660295.



4rtecnologia

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - 2021

Registro Cadastral

Nº CADASTRO 94887	INSCRIÇÃO CADASTRAL 138.225.008.0000.124534	ZONA Zona 2	BAIRRO 138 ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM	DATA CADASTRO 01/01/2005	DATA ALTERAÇÃO 24/10/2018
TRECHO Trecho 10	SETOR Setor 138	QUADRA 225	CATEGORIA Particular	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE DATA HABITE-SE ÁREA HABITE-SE (M²) 0,0000

Proprietário**PROPRIETÁRIO**

402313 MARCO ANTONIO SETUBAL DE TOLEDO JUNIOR

CPF/CNPJ 087.251.078-60	RG\IE 18.431.927-4	O.E.	TEL RES.	TEL COM.
----------------------------	-----------------------	------	----------	----------

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG\IE	O. E.
ANA TERESA DE ALMEIDA TOLEDO	CO-PROPRIETÁRIO	065.730.638-05	18.310.614-3	SSP/SP

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO 496 AVENIDA ESTADOS UNIDOS	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITAN	QUADRA 225	LOTE 008
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA 113.940
LOGRADOURO ESQUINA RUA ACRE	NÚMERO ESQUINA				INSCRIÇÃO ANTERIOR 225 008
					CEP 11740-000

Endereço de Entrega do Proprietário

ENDEREÇO AVENIDA PROF. VICENTE CAETANO LIMA 1120	BAIRRO CHÁCARAS CIBRATEL
CIDADE ITANHAEM SP	CEP 11740-000
	ANDAR
	APARTAMENTO
	BLOCO
	COMPLEMENTO

Outras Informações

ISENÇÃO INATIVO	Dt. Encerramento	Resumo Geral	ALÍQUOTA (%) 0,00	VALOR VENAL TOTAL 22.565,99	TOTAL ÁREA EDIFICADA
--------------------	------------------	--------------	----------------------	--------------------------------	----------------------

Terreno

Testada Principal 5,7500	Testada Dois 13,4000	Testada p/Taxas 19,1500	ÁREA TERRENO 551,8500	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	VALOR M2. TERRENO 57,74	VALOR VENAL DO TERRENO 22.565,99
-----------------------------	-------------------------	----------------------------	--------------------------	------------------------	----------------------------	-------------------------------------

Características do Terreno

Forma do Lote: Situacao do Lote na Quadra: Benfeitoria: Topografia: Uso do Imóvel:	Regular Esquina Muro c/ Passeio Normal Nenhum	Serviços e Equipamentos Topografia da Rua --> Normal Pedologia --> Terreno Seco Acesso --> Direta Fundo Padrão --> Opção 1 Água no Logradouro Rede Elétrica Rede Telefonica Coleta Lixo
--	---	---

Tributos**Histórico**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PÓLEICA MUNICIPAL DE ITANHAÉM, em 20/10/2021 às 09:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006062-08.2020.8.26.0400 e código B6160075451.