



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

MÊS DE REFERÊNCIA – MAIO DE 2025
EDIFÍCIO VILLAS DE SAN FERNANDO



ENDEREÇO

**ENDEREÇO: Alameda das Conchas 482 , apto 405 - Riviera de São
Lourenço Módulo 06 – CEP: 11262-117**



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Sumário

1.	SOLICITAÇÃO	3
2.	DA COMPETÊNCIA	3
3.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
4.	VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	4
5.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO IA	12
6.	DADOS DO IMPOSTO -IA	13
7.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IA.....	14
8.	FONTES DE PESQUISAS	29
9.	HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	35
10.	METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	36
11.	CONCLUSÃO	37
12.	ABREVIATURAS.....	38
13.	CURRÍCULO	39
14.	ANEXOS.....	40



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. SOLICITAÇÃO

2. Processo Digital nº: **0001182-97.2017.8.26.0075**
3. Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
4. Exequente: Villas de San Fernando Condomínio Edifício
5. Executado: Rogerio Gomes Lessa
6. Prazo para Cumprimento: **30 dias**

1.1 - Juiz(a) de Direito: Dr(a). HUGO WINGETER RAMALHO

1.2 2ª VARA - FORO DISTRITAL DE BERTIOGA

1.3 Processo nº: 0001182-97.2017.8.26.0075

1.4 Data da Vistoria 02 de abril de 2025

1.5 - Data da referência da pesquisa: 18 de maio de 2025

1.6 - Finalidade: Apurar o Valor de Mercado para venda

1.7 - Objetivo: Determinar o Valor de mercado

1.8 - Categoria do I.A.: Residencial

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O corretor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob o número 151925-F.

2.2 Inscrito no TJSP sob nº **39558**

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - A presente avaliação feita por mim, se utiliza do método de comparação.



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - A vistoria foi realizada por mim de forma pericial que assina o presente parecer.

4.2 - O imóvel é composto por:

1. **Imóvel urbano**
2. **Tipo do Imóvel:** Residencial
3. **Estado de conservação:** Bom
4. **Portaria com zelador**
5. **Classificação:** Imóvel em condomínio de luxo
6. **Localização:** Riviera de São Lourenço - Rua Alameda das Conchas 482 – módulo 06 – CEP:11262-117
7. **Área privativa:** 67,750m²
8. **Área comum:** 32,660 m²
9. **Área de garagem:** 24,940 m²
10. **Número de quartos:** 2
11. **Número de banheiros:** 2
12. **Vaga de garagem:** 1 vaga coberta
13. **Andar:** 4º andar
14. **Ano de construção:** 1994
15. **Matrícula nº** 44.500
16. **IPTU nº** 97.135.002.044

a. - **Bertioga** é um município do estado de São Paulo, na Região Metropolitana da Baixada Santista, microregião de Santos. A população aferida pelo IBGE no censo de 2010 era de 47 645 habitantes. A população estimada pelo IBGE em 2016 era de 59 297.^[5] A área do município é de 490,148 km², o que resulta numa densidade demográfica de 115,38 hab./km².



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

- 1 Estância Balneária
- 2 História
- 3 Geografia
 - 3.1Clima
 - 3.2Demografia
 - 3.3Hidrografia
 - 3.4Praias
 - 3.5Transporte
 - 3.6Rodovias
- 4 Economia
- 5 Comunicações
- 6 Igreja Católica
- 7 Forte São João
- 8 Pontos turísticos
- 9 Ver também
- 10 Referências
- 11 Ligações externas



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Estância Balneária

Bertioga é um dos quinze municípios paulistas considerados estâncias balneárias pelo Estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal *status* garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de *Estância Balneária*, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

Bertioga possui 33 km de praias próprias para o banho, que oferecem momentos de lazer e a prática de diversos esportes, já que possui excelente condições de balneabilidade. As praias se dividem em Enseada, São Lourenço, Itaquaré, Guaratuba e Boraceia.

História

HISTÓRIA DA RIVIERA DE SÃO LOURENÇO.

Foi em 1979, em um vôo de helicóptero sobre a praia de São Lourenço, que a Riviera de São Lourenço começou a tomar forma. Neste vôo, os diretores das empresas proprietárias da gleba - Praias Paulistas S.A e Cia Fazenda Acaraú - iniciavam os entendimentos com a diretoria da Sobloco Construtora S/A para a urbanização daquela área de 9 milhões de metros quadrados. Em agosto daquele ano o contrato estava assinado. A Riviera de São Lourenço nascia. Um traçado da malha viária, de autoria dos arquitetos Oswaldo Correa Gonçalves e Benno Perelmutter, em obediência às diretrizes fornecidas pela Prefeitura do Município de Santos, representou o ponto de partida do Plano Urbanístico. Como uma das empresas de maior experiência no campo do desenvolvimento urbano do país, a Sobloco, então apoiada pelos mais renomados profissionais, estabeleceu o disciplinamento do uso e ocupação do solo, os recuos, as limitações, os incentivos à construção, as restrições às especulações imobiliárias, a busca de soluções para os impactos ambientais, a criação dos processos de vigilância aos eventuais abusos e desvirtuamentos na ocupação de área, os detalhes das obras de infra-estrutura e a montagem de toda a estrutura jurídica do empreendimento, sempre visando a melhor qualidade de vida para os futuros moradores da Riviera. Após ter obtido todas as aprovações, a Sobloco instalou, então, o canteiro de obras no mesmo ano de 1979, quando iniciaram-se os primeiros trabalhos efetivos de construção da Riviera. Ao mesmo tempo, iniciou-se os estudos de mercado, a análise jurídica e o detalhamento dos demais projetos de terraplanagem, drenagem, rede de água, rede de esgotos e os complexos estudos oceanográficos e de detalhamento da marina. Como todo projeto inédito, houve descrença de muitos setores. Implantar uma cidade com toda infra-estrutura, em uma praia deserta, parecia temerário e muito difícil. A sólida estrutura da Sobloco foi necessária para a arrematamento dos recursos de longo prazo para o desenvolvimento da Riviera. A implantação começou em 1979 com a abertura das primeiras ruas, a instalação da fábrica de guias e tubos de concreto, os trabalhos de abertura dos canais, a instalação do viveiro de mudas e os



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

estudos para captação de água. Nesta época, as rodovias de acesso ainda não estavam prontas e os caminhões e máquinas tinham que chegar na área por balsa, o que dificultava bastante os trabalhos. A Rodovia Mogi-Bertioga foi inaugurada em 1982, agilizando o processo. A Rodovia Rio-Santos foi inaugurada apenas em 1985. Em 1982, já havia 20 quilômetros de ruas com guias colocadas, a primeira estação de tratamento de água (com capacidade para tratar 20 mil litros por hora) já estava em construção e o sistema de paisagismo estava bastante adiantado, com a importação de 8 mil mudas de coqueiros da Bahia em desenvolvimento no viveiro. O stand de vendas teve sua obra terminada em janeiro de 1983, quando iniciou-se a comercialização dos primeiros terrenos no Módulo 5, hoje Coqueiros. O primeiro prédio - o Riviera Flat -, no módulo 3, veio em 1983 e foi um desafio porque, nesta época, os agentes financeiros custavam a acreditar neste investimento. Tendo como garantia o nome da Sobloco, o Riviera Flat começou a ser levantado. Na praia deserta, a placa instalada junto ao edifício solitário era uma profecia, mas poucos acreditaram nela. "Aqui está sendo criado um modelo de urbanização", dizia o painel. Foi difícil vender as primeiras unidades e só os compradores com espírito pioneiro deixaram-se seduzir. A ele seguiu-se o Edifício Sunset, também no módulo 3 - Caravelas e, um pouco mais tarde dezenas de outros prédios de diversas incorporadoras e construtoras. Aos poucos foi crescendo também o número de casas em construção. Ao mesmo tempo incentivava-se a instalação do comércio no local. O supermercado da Riviera foi inaugurado em maio de 1986, juntamente com o Auto Posto da Riviera de São Lourenço. O restaurante junto ao stand de vendas começou suas atividades no final de 1985. O primeiro segmento do Riviera Shopping foi inaugurado em janeiro de 1991, representando um importante passo no desenvolvimento da Riviera. Enfim, planejando desde as macro soluções até a compra de mudas de coqueiros da Bahia e colocando o interesse comum sempre à frente: é assim que a Sobloco vem conduzindo os trabalhos. Hoje a Riviera tem cerca de 50% de sua área ocupada: são mais de 2000 casas construídas e habitadas, 330 casas em construção, 120 edifícios entre seis e dez pavimentos habitados e em construção, um segmento do Riviera Shopping Center em funcionamento com 50 lojas, escolas, consultórios médico e dentário, uma completa infra-estrutura de saneamento básico, além da Sociedade Amigos da Riviera de São Lourenço, entidade sem fins lucrativos que, com mais de 300 funcionários, representa a maior empresa do município de Bertioga. Quem conheceu a Riviera no início dos anos 80 se admira com seu desenvolvimento, e reconhece neste empreendimento um patrimônio para todo o Brasil

HISTÓRIA DE BERTIOGA

Seu nome tem sua origem no tupi antigo falado na costa brasileira, através do termo tupi *piratyoca*, que significa "casa do peixe branco". Para outros, no



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

entanto, Bertioga tem origem no termo tupi *buriquioca*, que significa "casa do muriqui". A teoria mais aceita é que Bertioga significa "casa do muriqui" em tupi.

Durante o início da colonização portuguesa, no século XVI, a região era considerada de transição entre o território tupinambá, que ia desde o cabo de São Tomé, no atual estado do Rio de Janeiro, até o rio Juqueriquerê, em Caraguatatuba e o território dos tupiniquins, que ia desde as cercanias de São Vicente, passando por Itanhaém e Peruíbe, até Cananeia.

O povoamento da região teve início no ano de 1531, quando Martim Afonso de Sousa, nomeado Governador Geral da Costa do Brasil, aportou às águas da antiga Buriquioca. Com a intervenção de João Ramalho, Martim Afonso deixou em terra alguns homens para realizar ali uma primeira feitoria da nova fase, ou um pequeno fortim, partindo em seguida rumo ao sul, dirigindo-se para o outro lado da ilha, para fundar oficialmente a vila de São Vicente, em 1532.

Sofrendo constantemente ataques dos tupinambás de Ubatuba (que não era a atual cidade paulista de Ubatuba, mas uma aldeia tupinambá na região da atual cidade fluminense de Angra dos Reis), que se reuniam com suas canoas em Yperoig (esta sim, a atual cidade de Ubatuba), os portugueses de São Vicente decidiram construir o forte de São João de Bertioga para se defender dos ataques dos tupinambás, em 1547. Esse forte é considerado a mais antiga fortificação portuguesa no Brasil e foi tombada em 1940 pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Os índios tamoios fizeram uso de passagem no sítio Barra de Bertioga, que passaram a ser impedidos pelos 5 irmãos Braga: João, Diogo, Domingo, Francisco e André.

Pelo forte, em 1552, ficou responsável Hans Staden, um mercenário alemão a serviço do rei de Portugal. Staden foi capturado pelos tupinambás e, posteriormente, libertado por intervenção dos franceses, aliados dos tupinambás. Retornando à Alemanha, escreveu um livro sobre suas aventuras no Novo Mundo (*História verídica e descrição de uma terra de selvagens, nus e cruéis comedores de seres humanos, situada no Novo Mundo da América, desconhecida antes de depois de Jesus Cristo nas terras de Hessen até os dois últimos anos, visto que Hans Staden, de Homberg, em Hessen, a conheceu por experiência própria e que agora a traz a público com essa impressão*^[10]). Esse livro vendeu muito na época, principalmente pelas descrições dos banquetes antropofágicos praticados pelos tupinambás. O mesmo livro foi base para o filme Hans Staden, de 1999.

Foi no Forte de São João de Bertioga que, em 1563, os jesuítas Manuel da Nóbrega e José de Anchieta se hospedaram, por cinco dias, antes de irem para Ubatuba tranquilizar os índios revoltados na Confederação dos Tamoios. Foi também de Bertioga que Estácio de Sá e sua esquadra partiram, em 1565, para dar combate aos franceses e fundar a cidade do Rio de Janeiro. O sítio primitivo de Bertioga era uma pequena linha de praia protegida pelo outeiro de Buriquioca, hoje Morro da Senhorinha. O antigo núcleo estendeu-



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

se também pelo outro lado da barra, onde, em meados do século XVI, fora fundada a Ermida de Santo Antônio de Guaibê.

Nos primórdios do século XVIII, com o uso do óleo de baleia para iluminação pública e particular, Bertioga passou a ter grande importância, graças à criação da Armação das Baleias, para a pesca da baleia, e onde foram construídos grandes tanques para depósito de óleo desses animais. Assim, durante certo tempo, o azeite de Bertioga contribuiu para a iluminação de Santos, São Vicente, São Paulo, São Sebastião e, em parte, também do Rio de Janeiro. Durante muito tempo, Bertioga conservou-se como um núcleo de pescadores, com cerca de duas dúzias de casas defronte do porto da barca e três pequenas casas de comércio.

Somente na década de 1940 que o pequeno núcleo de pescadores começou a despertar para sua grande função: a de Estância Balneária. Com a melhoria das vias de acesso e com a construção de estradas e cobertura de asfalto da estrada que corta o Guarujá em direção ao ferryboat que liga a Ilha de Santo Amaro a Bertioga, iniciou-se uma grande expansão urbana da vila.

Nesta época, em 1944, Bertioga (e toda extensão territorial norte) foi transformada oficialmente em distrito de Santos. Após dois movimentos pró-emancipação, um em 1958 e outro em 1979, Bertioga finalmente conquistou sua autonomia no dia 19 de maio de 1991, separando-se de Santos.

Em 1979 o famoso criminoso de guerra Josef Mengele, médico responsável por atos monstruosos no campo de concentração de Auschwitz, morreu em Bertioga enquanto nadava no mar.^{[11][12]}

Geografia

Seus limites são Mogi das Cruzes, Biritiba-Mirim e Salesópolis a norte, São Sebastião a leste, o Oceano Atlântico a sul com o Guarujá (com a ilha de Santo Amaro defronte à cidade) e Santos a oeste.

Clima

O clima de Bertioga é o subtropical úmido, com verões quentes e invernos relativamente frios, com a ausência de mês seco, sendo julho o mês mais frio com média de 17 °C e o mês mais quente é fevereiro, com média de 30°.

Demografia

Dados do Censo - 2010

População total: 47.645

- Urbana: 46.818 (98,42%)
- Rural: 754 (1,58%)



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

o Homens: 23.769 (49,96%)

o Mulheres: 23.803

(50,04%) Densidade demográfica (hab./km²):

97,21 Mortalidade infantil até 1 ano (por mil):

18,38 Expectativa de vida (anos): 69,93

Taxa de fecundidade (filhos por mulher):

3,08 Taxa de alfabetização: 91,74%

Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-M): 0,730

- IDH-M Renda: 0,744
- IDH-M Longevidade: 0,749
- IDH-M Educação:

0,882 (Fonte: IPEADATA)

Hidrografia

- Atlântico
- Rio Itapanhaú
- Rio Guaratuba
- Rio Itaguaré

Praias

1. Praia da Enseada (Bertioga) - 11,6 km
2. Praia da Vista Linda
3. Praia do Indaiá (Bertioga)
4. Praia de São Lourenço (Bertioga) - 4,5 km
5. Praia de Itaguaré - 3,2 km
6. Praia de Guaratuba (Bertioga) - 8km
7. Praia de Boraceia ^[13]^[14] - 3,4 km

Transporte

Liga-se com o planalto pela Rodovia Mogi-Bertioga (SP-98) (ao norte), com a Ilha de Santo Amaro (Guarujá) por meio de um serviço de ferry-boat (ao sul), com Santos (a oeste) e São Sebastião (a leste) pela Rodovia Rio-Santos (SP-55/BR-101).

Fica no município a pequena Vila de Itatinga, que tem acesso restrito a visitantes. O único acesso a Vila de Itatinga é feito ao final da Rua Manoel Gajo, onde existe um pequeno ferry-boat, de onde é feita a travessia do rio Itapanhaú através de uma barca cedida pela CO- DESP (empresa que mantém o controle da vila). Após a travessia, é necessário percorrer aproximadamente 7 km de



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

trilhos, no sopé da Serra do Mar, sobre um simpático bondinho. O percurso

é repleto de belas paisagens, é comum ver animais à solta, bem como belas cachoeiras e riachos. Na Vila de Itatinga, moram cerca de 70 famílias dos trabalha- dores da usina de Itatinga, que gera energia para o porto de Santos.

Rodovias

- SP-55
- SP-61 - Rodovia Ariovaldo de Almeida Viana
- SP-98 - Rodovia Mogi-Bertioga

Economia [15]

Bertioga é uma das cidades que mais crescem no Brasil, com forte atividade da constru- ção civil, comércio, hotelaria e boa gastronomia. Apesar de tantas mudanças, a Cidade mantém a cultura caiçara, celebrada em eventos como a Festa da Tainha (entre junho e julho) e a Festa do Camarão na Moranga (entre agosto e setembro).

A economia de Bertioga é baseada no turismo (que inclui a rede hoteleira), na constru- ção e no comércio.

Comunicações

A cidade era atendida pela ~~Telecomunicações de São Paulo (TELESP)~~[16], que construiu as centrais telefônicas utilizadas até os dias atuais. Em 1998 esta empresa foi privatizada e vendida para a Telefônica[17], sendo que em 2012 a empresa adotou a marca Vivo[18] para suas operações de telefonia fixa, Em 2002 a empresa INTERVEL TELECOM iniciou a primeira rede fibra ótica da cidade levando internet de alta velocidade e quali- dade e milhares de moradores do município.

Igreja Católica

A Igreja está situada no centro da cidade e denomina-se

São João O município pertence à Diocese de Santos.

Forte São João

O Forte São João foi a primeira fortificação do Brasil. Antes batizado de Forte San Tiago na época de sua fundação por volta de 1547.[3][4]

Hoje o monumento histórico anda esquecido pela prefeitura, uma vez que muitos artigos originais do forte foram levados pelo IPHAN.

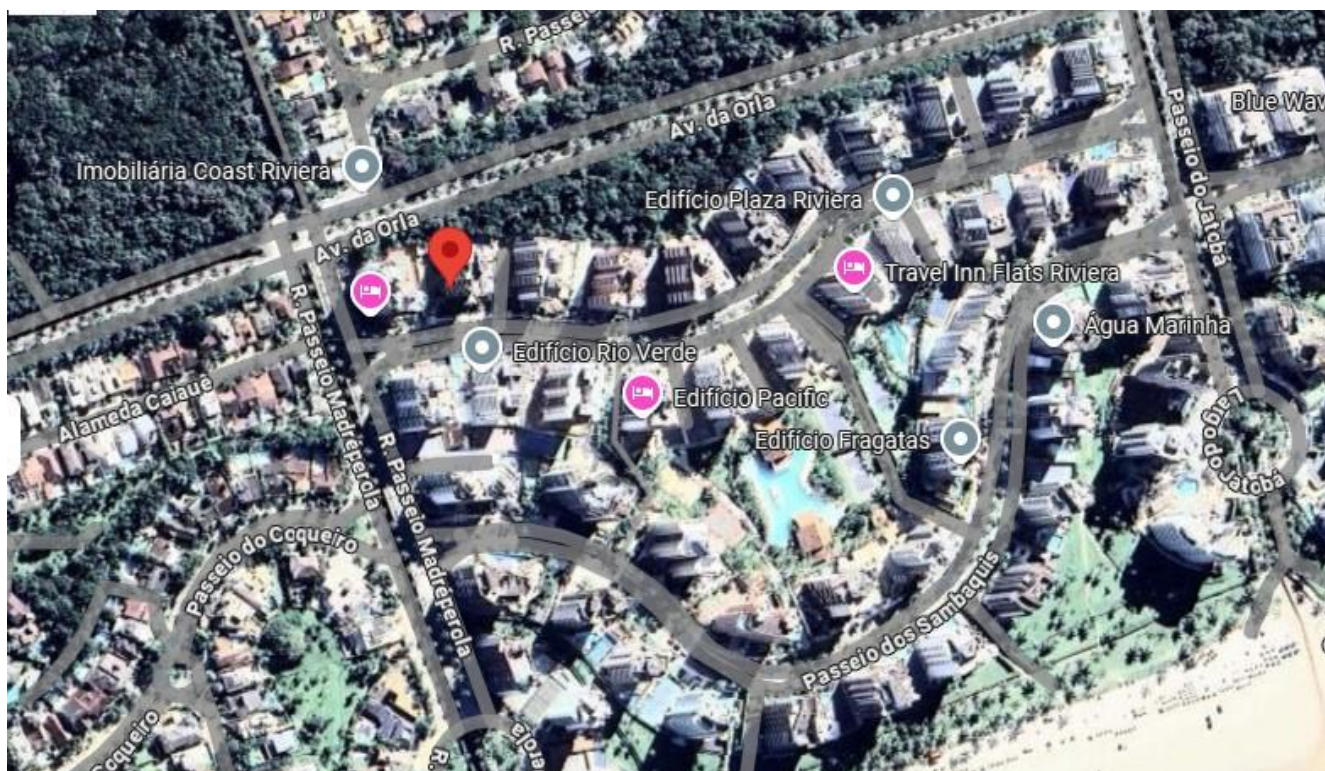
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Pontos turísticos

Forte de São João.

- Forte de São João da Bertioga
- Foz do Rio Itaquaré
- Morro de São Lourenço
- Riviera de São Lourenço
- Praia de Itaquaré
- Rio Itaquaré
- SESC Bertioga

05. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

06. DADOS DO IMPOSTO – IA

6.1- Cadastro no IPTU sob nº 97.135.002.044

6.2- Valor venal do imóvel em (2025): R\$ 360.748,14(
Trezentos e sessenta mil e setecentos e quarenta e
oito reais e quatorze centavos.

07.RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

FACHADA





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



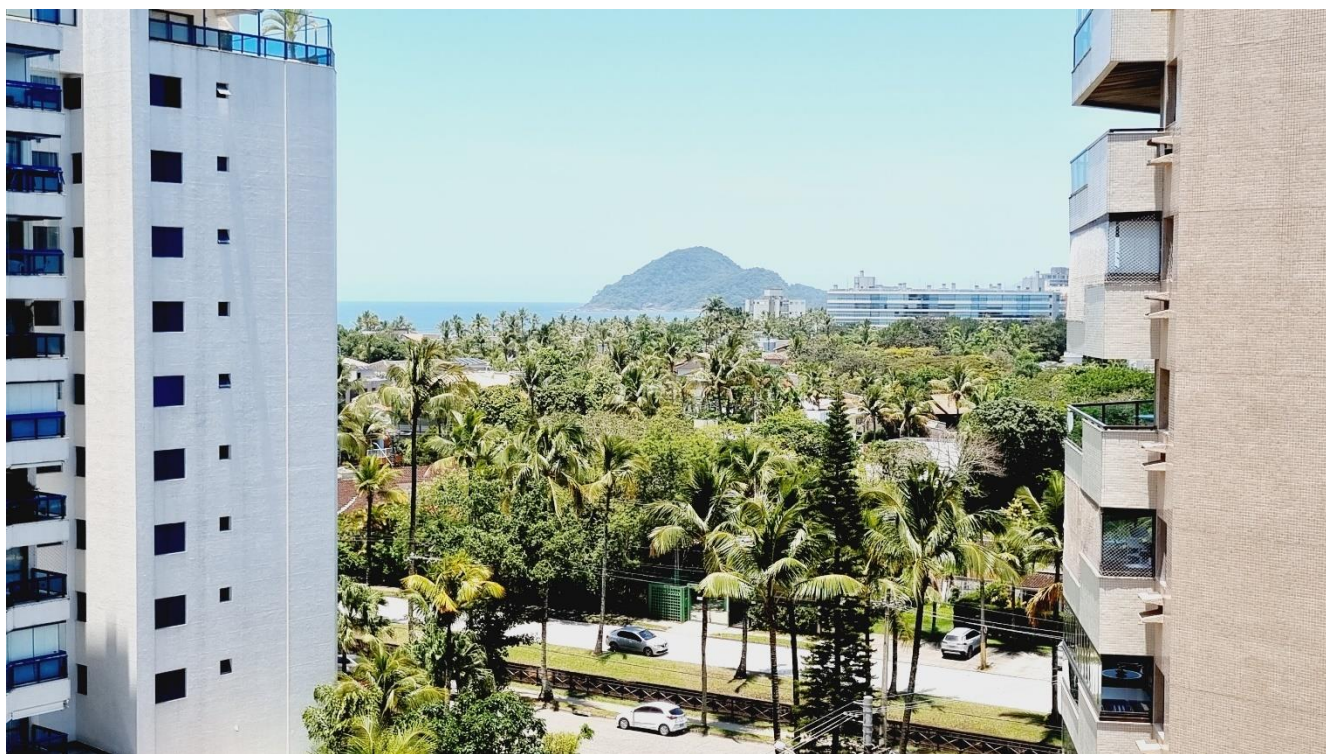
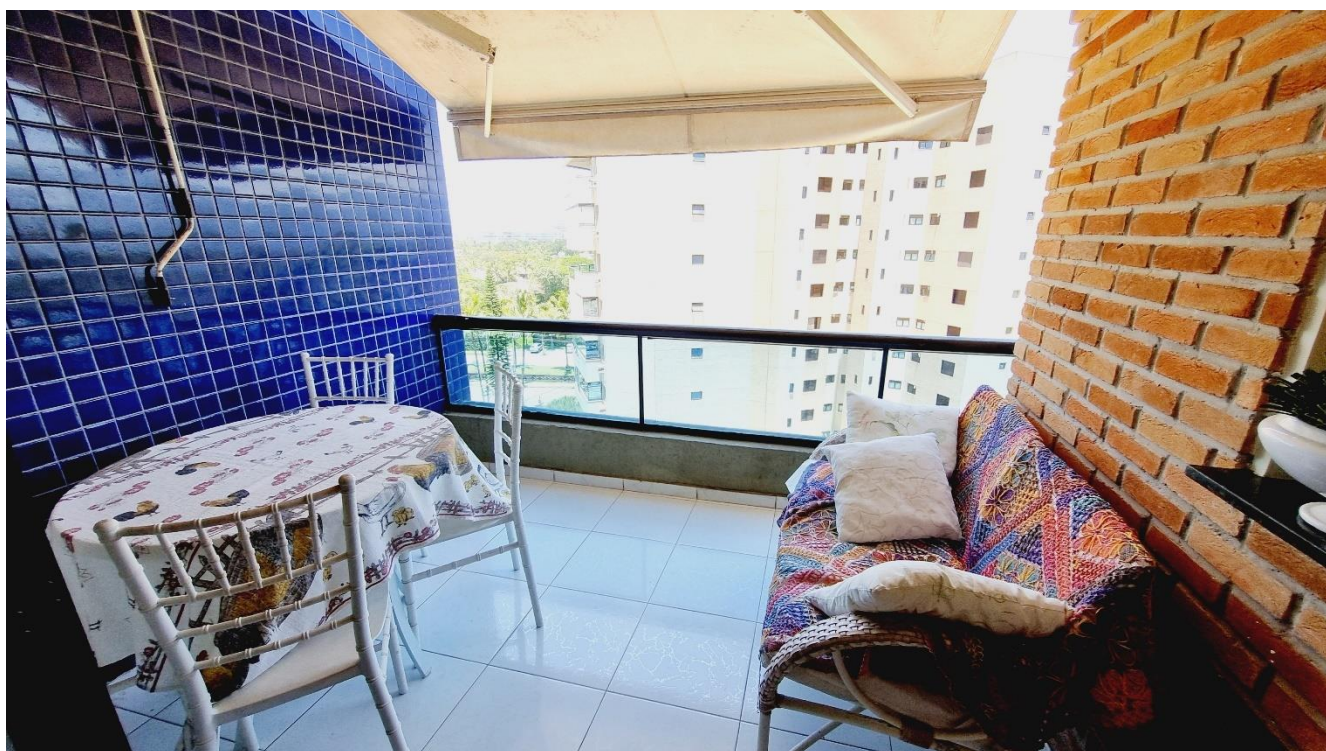


AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



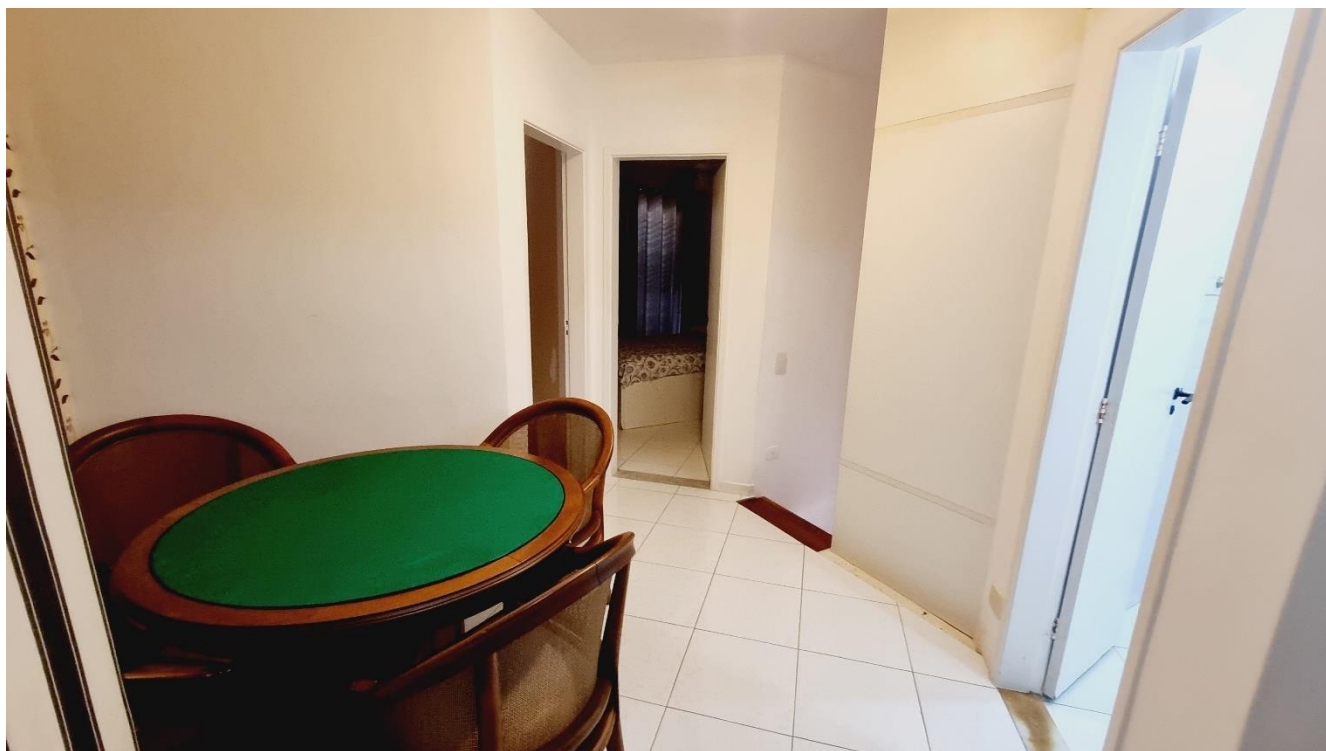


AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



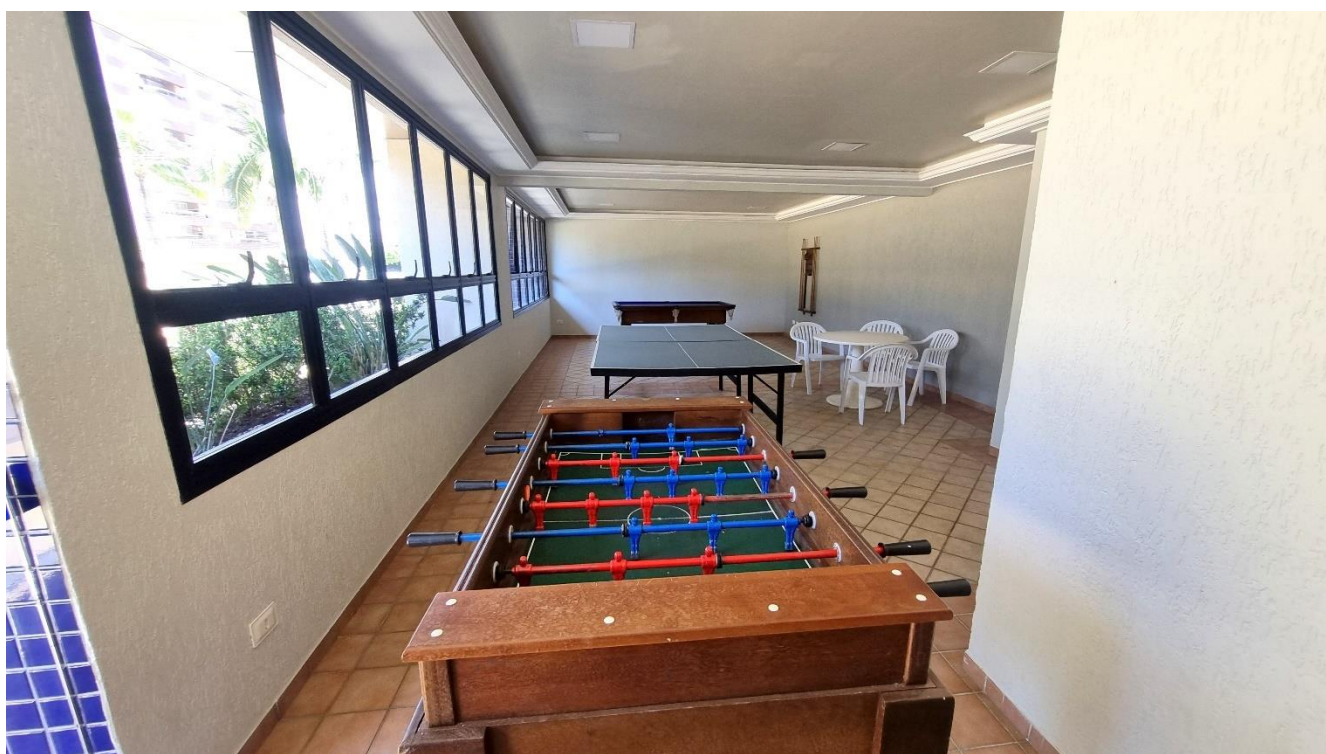


AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



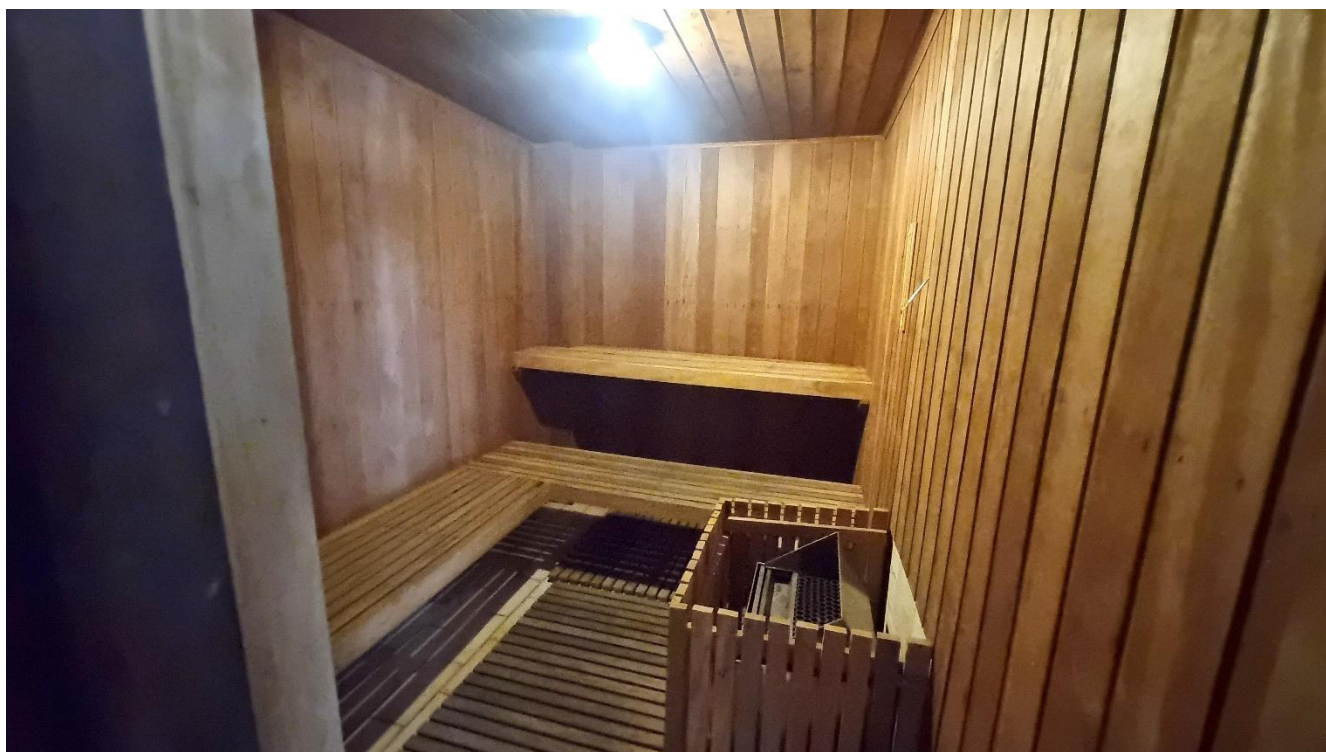


AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



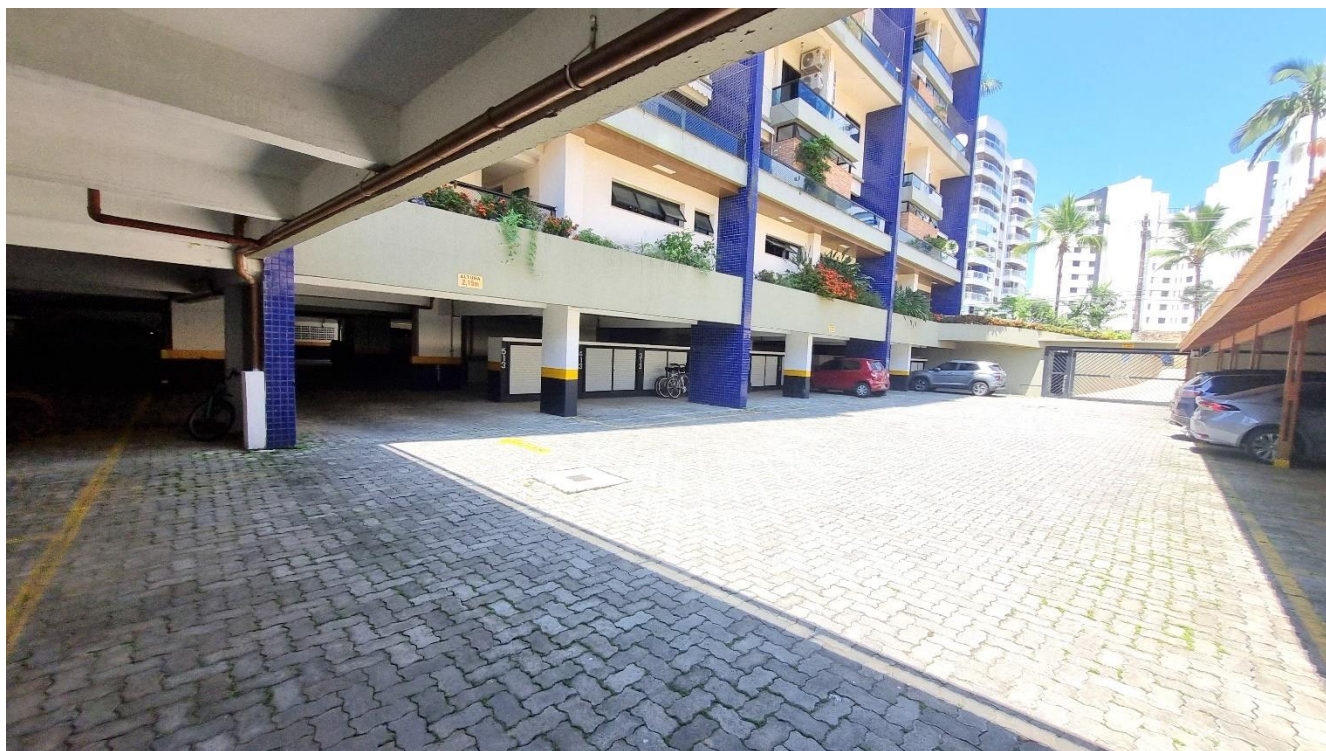


AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

08.FONTES DE PESQUISAS

REF1:

Fonte de pesquisa: VIVAREAL

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-68m2-venda-RS1180000-id-2774040913/?source=ranking%2Crp>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

[vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-68m2-venda-RS1180000-id-2774040913/?sou...](#)

[PagTrust | Login](#) [Minha loja - Início](#) [E-mail - FRANCO SL...](#) [DroPlatam](#) [WhatsApp](#) [Caixa de entrada \(6\)...](#) [Franco S. Imóveis V...](#) [Login](#) [YouTube](#) [Todos os favoritos](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Bertioga / Riviera de São Lourenço

R\$ 1.180.000 Preço abaixo do mercado

Condomínio isento IPTU isento

68 m² 2 quartos 2 banheiros

Mobiliado Piscina Elevador

Todas as características

Endereço: Riviera de São Lourenço, Bertioga - SP

FQ Fernando Quintella

5/5 (1 classificação) 150 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Este é um campo obrigatório

O campo deve ser um e-mail válido



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REF2:

Fonte de pesquisa: VIVAREAL

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-68m2-venda-RS1285000-id-2757222315/?source=ranking%2Crp>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

[29 fotos](#) [Vídeo](#) [Mapa](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Bertioga / Riviera de São Lourenço / Alameda das Conchas

Venda
R\$ 1.285.000
 Preço abaixo do mercado

Condomínio R\$ 1.626 IPTU R\$ 193

68 m² 2 quartos 2 banheiros
 1 vaga Mobiliado Elevador

Todas as características

Endereço
 Alameda das Conchas - Riviera de São Lourenço, Bertioga - SP

PRAIAS IMOBILIÁRIA GUARUJÁ
 Creci: 26037-J-SP

2.8/5 (3 classificações)
 2.947 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Patricia

patsantos1967@gmail.com

(11) 00000-0009

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REF3:

Fonte de pesquisa: VIVAREAL

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-63m2-venda-RS1470000-id-2738239499/?source=ranking%2Crp>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

29 fotos **Video** **Mapa**

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Bertioga / Riviera de São Lourenço / Alameda das Conchas

Venda
R\$ 1.470.000
 Condomínio R\$ 1.576 IPTU R\$ 2.261

63 m² 3 quartos 2 banheiros
 1 vaga 1 andar Mobiliado

Todas as características

Endereço
 Alameda das Conchas - Riviera de São Lourenço, Bertioga - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

PRAIAS IMOBILIÁRIA GUARUJÁ
 Creci: 26037-J-SP

★ 2.8/5 (3 classificações)
 2.947 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Patricia

patsantos1967@gmail.com

(11) 00000-0009

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REF4:

Fonte de pesquisa: VIVAREAL

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-68m2-venda-RS1500000-id-2729949320/?source=ranking%2Crp>

Portal e-SAJ - Validação de logi x Portal de Serviços e-SAJ x Edifício Villas De San Fernando x Apartamento 68 m² em Riviera x

vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-68m2-venda-RS1500000-id-2729949320/?sou...

PagTrust | Login Minha loja - Início ... E-mail - FRANCO SI... DropLatam WhatsApp Caixa de entrada (6)... Franco S. Imóveis V... Login YouTube Todos os favoritos

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

8 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Bertioga / Riviera de São Lourenço

Venda
R\$ 1.500.000 Condomínio isento IPTU isento

68 m² 3 quartos 2 banheiros

Mobiliado Piscina Interfone

Todas as características

Endereço
Riviera de São Lourenço, Bertioga - SP

Explore a localização do imóvel

FQ Fernando Quintella

5/5 (1 classificação) 150 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Este é um campo obrigatório

Insira seu e-mail

O campo deve ser um email válido

(11) 00000-0009



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REF5:

Fonte de pesquisa: VIVAREAL

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-64m2-venda-RS1590000-id-2708517381/?source=ranking%2Crp>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar conta](#) [Entrar](#)

12 fotos Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Bertioga / Riviera de São Lourenço / Alameda das Conchas

Venda

R\$ 1.590.000

Condomínio R\$ 1.540 IPTU R\$ 185

64 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga 2 andar Mobiliado

Todas as características

Endereço

Alameda das Conchas, 482 - Riviera de São Lourenço, Bertioga - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

DD PRIME IMÓVEIS

Cred: 25435-J-SP

3.8/5 (3 classificações)

2.305 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Este é um campo obrigatório

Insira seu e-mail

O campo deve ser um email válido

(11) 00000-0009



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REF6:

Fonte de pesquisa: VIVAREAL

Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-68m2-venda-RS1600000-id-2765418533/?source=ranking%2Crp>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Bertioga / Riviera de São Lourenço / Alameda das Conchas

Venda
R\$ 1.600.000 Condomínio R\$ 1.700 IPTU R\$ 350

68 m² 2 quartos 2 banheiros
 1 vaga 3 andar 1 suíte

Todas as características

Endereço
 Alameda das Conchas - Riviera de São Lourenço, Bertioga - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

PRAIAS IMOBILIÁRIA GUARUJÁ
 Creci: 26037-J-SP

★ 2.8/5 (3 classificações)
 2.947 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Patricia
 patsantos1967@gmail.com
 (11) 00000-0009

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar.



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

09 .HOMEGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Quadro de amostras Apartamentos		
REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 1.180.000,00	68,00
2	R\$ 1.285.000,00	68,00
3	R\$ 1.470.000,00	63,00
4	R\$ 1.500.000,00	68,00
5	R\$ 1.590.000,00	64,00
6	R\$ 1.600.000,00	68,00
MÉDIA	R\$ 1.437.500,00	66,50

VM = R\$ 21.616,54



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

10 . METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

10.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socio econômico.

10.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

10.3 - Assim, o valor expresso ao final dessa Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

10.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

10.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

11 . CONCLUSÃO

. IDENTIFICAÇÃO DOS SOLICITANTES

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). HUGO WINGETER RAMALHO, DA 2ª VARA - FORO DISTRITAL DE BERTIOGA, ATRAVÉS DO PROCESSO Nº 0001182-97.2017.8.26.0075

. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

ESTA AVALIAÇÃO TEM COMO FINALIDADE DE SE ENCONTRAR O VALOR DO IMÓVEL.

RESULTADO

APÓS O ESTUDO DO IMÓVEL AVALIANDO, UTILIZANDO O MÉTODO DE COMPARAÇÃO CHEGOU-SE A SEGUINTE CONCLUSÃO.

O VALOR DO I.A. arredondado é **R\$ 1.438.000,00**
(Hum Milhão Quatrocentos e Trinta e Oito Mil Reais).

FRANCO SIMABUKURO
CRECI 151925

BERTIOGA 22 DE MAIO DE 2025
VÁLIDO 180 DIAS



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

12. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

A.C – Área Contruida

A.T. – Área do terreno

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

REF1, REF2, REF3, REF4, REF5, REF6, REF7, REF8, REF9 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

V.H. Valor Homogeneizado



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

13. CURRÍCULO



FRANCO SIMABUKURO

BRASILEIRO

MAIOR

CASADO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 151925-F

AVALIADOR DE IMÓVEIS

INSCRITO NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO SOB Nº **39558**

RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA HENRIQUE MONTEZ 322, CENTRO DE BERTIOGA, CEP 11.250-276.



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

14. ANEXOS



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA	
	RUA LUIZ PEREIRA DE CAMPOS, Nº 801 - CEP 11250-117 - CENTRO - FONE (13) 3319-8000	
Secretaria Municipal da Receita		
Certidão de Valor Venal		
Certidão Nº 15530/2025		
Inscrição 97.135.002.044 IdFísico 30679 Situação: Ativo Responsável CNPJ/CPF: 003.111.111-88 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018" Compromissário CNPJ/CPF: 003.111.111-88 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018" Local do Imóvel 11262-117 - ALAMEDA DAS CONCHAS, 482 APTO - 405 - ED. VILLAS DE SAN FERNANDO - MOD.08 Bairro RIVIERA DE SÃO LOURENÇO Loteamento: RIVIERA DE SÃO LOURENÇO Quadra: A Endereço Entrega Lote: AB		
Data da Expedição: 20/05/2025 Validade: 90 dias		
O Município de Bertioga, com fundamento no artigo 25, da Lei Complementar Municipal nº. 185, de 11 de outubro de 2023, CERTIFICA QUE o imóvel cadastrado sob o n. 97.135.002.044, tem o Valor Venal para o presente exercício fiscal, o informado a seguir:		
Exercício de Lançamento	2025	Ano Construção 1994
Área Terreno	35,40	Valor Venal Territorial 132.754,96
Área Edificada	127,90	Valor Venal Predial 227.993,18
Área Comum		Valor Venal Área Comum
Área Dependência		Valor Venal Dependência
Quadra Imóvel	A	Valor Venal Imóvel 360.748,14
Lote Imóvel	AB	
A veracidade da informação poderá ser verificada através da internet por meio do link: " http://tributosweb.bertioga.sp.gov.br:8080/tbwtlogin/Web.jsp?execobj=Services/WebSite&tab=tabConsultarCert ".		
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento		
Bertioga, 20 de maio de 2025		
Chave validação: ZNSCE-IXNNV		
Certificação original	Uso exclusivo internet	Data Emissão: 20/05/2025 22:02



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Valide aqui
este documento

CNM 111443.2.0044500-07

PRIMEIRO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - *Bel. João Alves Franco*



ENTRADA	PAGE
44.500	001

Santos, 01 de abril de 1997

IMÓVEL: O APARTAMENTO DOB Nº. 405 localizado no 4º andar ou 9º e 10º pavimento do Edifício Villas de San Fernando, situado na Rua Aproveada 506 nº. 452, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Município de Bertioga, desta Comarca, com área privativa de 67,750m², área comum de 32,660m², área de garagem de 24,940m², área real total de 125,350m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,5262% no terreno e partes de uso comum ou seja 35,395m², confrontando pela frente, na posição de quem da mesma rua olha para o prédio com o apartamento de final 03, do lado esquerdo com a divisão do lote "AA" da mesma quadra e recuo obrigatório do prédio, do lado direito com área de circulação interna, duto de ventilação do prédio, poço de elevadores e apartamento final 06, nos fundos com apartamento final 7, com direito de uso de 01 vaga de garagem situada no sub-solo. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Bertioga sob nº. 07.135.002.044. PROPRIETÁRIA: PESSOA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., CQC nº. 57.013.135/0001-42, com sede em São Paulo-SP, MATRÍCULA ANTERIOR: 36.602 de 25.09.91. Especificação registrada sob nº. 5 na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob nº. 1.093 no livro 3 Auxiliar. O Oficial,

R.1/44.500, Santos, 01 de abril de 1997, Por Escritura de Venda e Compra de 28 de julho de 1.995 no livro nº. 2.301, fls.22 e Escrituras e Aditamento, Retificação e Retificação de 09 de outubro de 1.995, livro nº. 2.307, fls.256, e de 07 de agosto de 1.995, livro nº. 2.350, fls.122, todas do 21º Serviço Notarial de São Paulo-SP, JOSE TEIXEIRA FILHO, CPF.003.452.376-88 e sua mulher JULIA MARIA ALKHIM TEIXEIRA, CPF.545.420.498-04, brasileiros, médicos, casado sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº. 8.515/77, domiciliação em Pouso Alegre-MG, adquiriram da proprietária supra nomeada e qualificada, pelo preço de R\$.11,00, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/8Z7TP-28DZ9-BN7BV-7RBZQ>

ENTRADA	PAGE
44.500	001

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Página 00018302



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Valide aqui
este documento

CERTIFICA a fé que aos 01.04.2025 (data da instalação do Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba-SP), o imóvel objeto desta matrícula em folha registral nos termos do §1º do Art. 19 da Lei 6.091/73, tem sua situação com referência a **AVALIAÇÃO E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS** integralmente noticiadas na presente cópia, não constando sobre o mesmo, situações em ações, bens ou prestações resgatatórias. **ATENÇÃO:** Consta em alguns cartões, área de reserva na matrícula 38.600, sendo necessário solicitar crédito ao e-mail serviciodoc@rjta.sp.gov.br para retirada posterior no balcão/conferência.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	12,58
IPESP.....	R\$	8,60
Reg. Civil.....	R\$	2,33
Trib. Just.....	R\$	3,03
Ao Município.....	R\$	0,88
Ao Min.Púb.....	R\$	2,12
Total.....	R\$	73,72

Sorocaba-SP, 09 de maio de 2025.
Emitida às 14:58:33 horas.

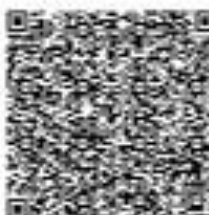
Sarah Rodrigues Hanna Lisboa - Escrevente Autorizada
(ASSINADO DIGITALMENTE)

Ped. do de cartório nº: 488767

Controle:



Página: 0002/0002



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://solodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital

11144331300000000025961255

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/8Z7TP-28DZ9-BN78V-79BZQ>

onr

Documento gerado e assinado pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Assinatura Digital



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PARA USO DO CORREIO 1ª 2ª Comprovante de Não Entrega ☐ ☐ Ausente ☐ ☐ Desconhecido ☐ ☐ Endereço Insuficiente ☐ ☐ Mudou-se ☐ ☐ Não procurado ☐ ☐ Não foi atendido ☐ ☐ Número Inexistente ☐ ☐ Recusou-se a receber ☐ ☐ Outros / Especificar no verso ____/____/____ Data 1ª tentativa Entregador ____/____/____ Data 2ª tentativa Entregador		 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA RUA LUIZ PEREIRA DE CAMPOS, 901 - CEP 11250-117 - CENTRO - FONE (13) 3319-8000 Secretaria Municipal de Fazenda Notificação de Lançamento de IPTU	CONTRATO ETC/DR/SP X PREFEITURA
COMPROVANTE DE ENTREGA DA NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU - EXERCÍCIO 2025			
IdFísico 30679	Inscrição do imóvel 97.135.002.044	IdGuia 6860495	
Destinatário ROGERIO GOMES LESSA Endereço 11262-117 - ALAMEDA DAS CONCHAS, 482 - APTO 405 - VILLAS DE SAN Empreendimento Bairro RIVIERA DE SAO LOURENÇO Cidade BERTIOGA SP Recebedor ____/____/____ Recebi em Rg Assinatura do Recebedor			

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA RUA LUIZ PEREIRA DE CAMPOS, 901 - CEP 11250-117 - CENTRO - FONE (13) 3319-8000 Secretaria Municipal de Fazenda	I.P.T.U. Exercício 2025 Emissão 2ª Via														
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU		Data de Emissão: 21/05/2025														
DADOS DO IMÓVEL Inscrição 97.135.002.044 IdFísico 30679 Responsável ROGERIO GOMES LESSA Endereço do Imóvel 11262-117 - ALAMEDA DAS CONCHAS, 482 - APTO - 405 - ED. VILLAS DE SAN Bairro RIVIERA DE SAO LOURENÇO Loteamento RIVIERA DE SAO Quadra A Lotes AB Zoneamento 15 - ZONA TURÍSTICA 4 Tipo de Acabamento 6 - BOM C/ ELEVADOR Tipo de Construção 2 - APARTAMENTOS		<table border="1"> <tr> <td>UNICA 31/01/2025</td> <td>6 25/06/2025</td> </tr> <tr> <td>1 31/01/2025</td> <td>7 21/07/2025</td> </tr> <tr> <td>2 20/02/2025</td> <td>8 20/08/2025</td> </tr> <tr> <td>3 20/03/2025</td> <td>9 22/09/2025</td> </tr> <tr> <td>4 22/04/2025</td> <td>10 20/10/2025</td> </tr> <tr> <td>5 20/05/2025</td> <td>11 24/11/2025</td> </tr> <tr> <td></td> <td>12 22/12/2025</td> </tr> </table>	UNICA 31/01/2025	6 25/06/2025	1 31/01/2025	7 21/07/2025	2 20/02/2025	8 20/08/2025	3 20/03/2025	9 22/09/2025	4 22/04/2025	10 20/10/2025	5 20/05/2025	11 24/11/2025		12 22/12/2025
UNICA 31/01/2025	6 25/06/2025															
1 31/01/2025	7 21/07/2025															
2 20/02/2025	8 20/08/2025															
3 20/03/2025	9 22/09/2025															
4 22/04/2025	10 20/10/2025															
5 20/05/2025	11 24/11/2025															
	12 22/12/2025															
<table border="1"> <tr> <td> Terreno Área do Terreno 35,40 Valor nº Terreno 3.750,14 Fator de Profundidade 1,000 Fator de Testada 0,0000 Fórmula Área de Terreno = Valor nº Terreno / Fator de Profundidade Valor Result Terreno R\$337.761,96 </td> <td> Principal Área Edificada 127,94 Valor nº Construção 3.073,43 Obsolescência 0,00 Valor Result Construção 227.983,58 </td> <td> Dependência Área Edificada 0,00 Valor nº Construção 3.073,43 Obsolescência 0,00 Valor Result Construção 0,00 </td> <td> Comum Área Edificada 0,00 Valor nº Construção 3.073,43 Obsolescência 0,00 Valor Result Construção 0,00 </td> </tr> </table>		Terreno Área do Terreno 35,40 Valor nº Terreno 3.750,14 Fator de Profundidade 1,000 Fator de Testada 0,0000 Fórmula Área de Terreno = Valor nº Terreno / Fator de Profundidade Valor Result Terreno R\$337.761,96	Principal Área Edificada 127,94 Valor nº Construção 3.073,43 Obsolescência 0,00 Valor Result Construção 227.983,58	Dependência Área Edificada 0,00 Valor nº Construção 3.073,43 Obsolescência 0,00 Valor Result Construção 0,00	Comum Área Edificada 0,00 Valor nº Construção 3.073,43 Obsolescência 0,00 Valor Result Construção 0,00	Eventos Imposto Predial Urbano 2.204,46 TCRS 241,73 Total Lançado 2446,19										
Terreno Área do Terreno 35,40 Valor nº Terreno 3.750,14 Fator de Profundidade 1,000 Fator de Testada 0,0000 Fórmula Área de Terreno = Valor nº Terreno / Fator de Profundidade Valor Result Terreno R\$337.761,96	Principal Área Edificada 127,94 Valor nº Construção 3.073,43 Obsolescência 0,00 Valor Result Construção 227.983,58	Dependência Área Edificada 0,00 Valor nº Construção 3.073,43 Obsolescência 0,00 Valor Result Construção 0,00	Comum Área Edificada 0,00 Valor nº Construção 3.073,43 Obsolescência 0,00 Valor Result Construção 0,00													

VALOR RESULT R\$ - 380.745,54



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Vencimento: 25/06/2025	Quantidade: 12	(+) Valor do documento: 203,85	(-) Valor cobrado:
Id Parcela: 20750641	Id Guia: 0800495	Id Origem / Exercício: 30679 / 2025	(-) Acionistas:
Imobiliário: 30679	Descr Parcela: 06712	Sacado: PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018	(-) Destacados:

Local de Pagamento: Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Santander, Itaú e Bradesco				Vencimento: 25/06/2025
Cedente / Sacador: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA				Código do Município:
Data do Documento: 01/01/2025	Número do Documento: 30679 Imobiliário	Especie do Documento: Acate N	Data do Processo: 20/12/2024	Nosso Número: 28750641
Uso do Banco: BERTIOGA	Carteira:	Especie: REAL	Quantidade: X	Valor: 203,85
IPTU Exercício: 2025				(-) Desconto / Abatimento:
Multa Moratória de 0,1667% por dia de atraso, a partir do primeiro dia seguinte ao vencimento, limitada a 10% (dez por cento) - JUROS SIMPLES DE 1% ao mês, a partir do mês seguinte ao do vencimento, contando-se como mês completo, qualquer fração dele, calculando-se sobre o total do débito (CTM, ART. 327). PAGÁVEL NAS AGÊNCIAS DA CAIXA, BANCO DO BRASIL, BRADESCO, ITAÚ OU SANTANDER. NÃO RECEBER APÓS 30/12/2025.....				(-) Outras Deduções:
				(+) Mora / Multa:
				(+) Outras:
				(-) Valor Cobrado:
Sacado: PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 003.***-65		Origem: 30679 Imobiliário		Descr Parcela: 06712
11262-117 - ALAMEDA DAS CONCHAS, 482 APTO 405 - VILLAS DE SAN RIVIERA DE SAO LOURENÇO		BERTIOGA		SP
81690000002-6		03850539202-7		50625009002-0
87506410000-6		Autenticação Mecânica		

RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Pagamento Via - PIX

Vencimento: 21/07/2025	Quantidade: 12	(+) Valor do documento: 203,85	(-) Valor cobrado:
Id Parcela: 20750642	Id Guia: 0800495	Id Origem / Exercício: 30679 / 2025	(-) Acionistas:
Imobiliário: 30679	Descr Parcela: 07712	Sacado: PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018	(-) Destacados:

Local de Pagamento: Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Santander, Itaú e Bradesco				Vencimento: 21/07/2025
Cedente / Sacador: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA				Código do Município:
Data do Documento: 01/01/2025	Número do Documento: 30679 Imobiliário	Especie do Documento: Acate N	Data do Processo: 20/12/2024	Nosso Número: 28750642
Uso do Banco: BERTIOGA	Carteira:	Especie: REAL	Quantidade: X	Valor: 203,85
IPTU Exercício: 2025				(-) Desconto / Abatimento:
Multa Moratória de 0,1667% por dia de atraso, a partir do primeiro dia seguinte ao vencimento, limitada a 10% (dez por cento) - JUROS SIMPLES DE 1% ao mês, a partir do mês seguinte ao do vencimento, contando-se como mês completo, qualquer fração dele, calculando-se sobre o total do débito (CTM, ART. 327). PAGÁVEL NAS AGÊNCIAS DA CAIXA, BANCO DO BRASIL, BRADESCO, ITAÚ OU SANTANDER. NÃO RECEBER APÓS 30/12/2025.....				(-) Outras Deduções:
				(+) Mora / Multa:
				(+) Outras:
				(-) Valor Cobrado:
Sacado: PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 003.***-65		Origem: 30679 Imobiliário		Descr Parcela: 07712
11262-117 - ALAMEDA DAS CONCHAS, 482 APTO 405 - VILLAS DE SAN RIVIERA DE SAO LOURENÇO		BERTIOGA		SP
81600000002-5		03850539202-7		50721009002-7
87506420000-4		Autenticação Mecânica		

RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Pagamento Via - PIX



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Vencimento	20/08/2025	Quantidade	12	(-) Valor do documento	203,85	(-) Valor cobrado	
Id Parcela	20750643	Id Guia	0860405	Id Origem / Exercício	30679 / 2025	(-) Acrescentos	
Imobiliário	30679	Descr Parcela	08/12	Sacado	PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018	(-) Deduções	
Local de Pagamento: Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Santander, Itaú e Bradesco Cedente / Sacador: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA Data do Documento: 01/01/2025 Número do Documento: 30679 Imobiliário Espécie do Documento: Acerto N Data do Processo: 20/12/2024 Nosso Número: 28750643 Uso do Banco: BERTIOGA Carteira: Espécie: REAL Quantidade: X Valor: 203,85 (-) Valor do Documento: 203,85 (-) Desconto / Abatimento (-) Outras Deduções (-) Mora / Multa (-) Outros (-) Valor Cobrado IPU Exercício: 2025 MULTA MORATÓRIA DE 0,1667% POR DIA DE ATRASO, A PARTIR DO PRIMEIRO DIA SEGUINTE AO VENCIMENTO, LIMITADA A 10% (DEZ POR CENTO) - JUROS SIMPLES DE 1% AO MÊS, A PARTIR DO MÊS SEGUINTE AO DO VENCIMENTO, CONTANDO-SE COMO MÊS COMPLETO, QUALQUER FRAÇÃO DELE, CALCULANDO-SE SOBRE O TOTAL DO DÉBITO (CTM, ART. 327). PAGÁVEL NAS AGÊNCIAS DA CAIXA, BANCO DO BRASIL, BRADESCO, ITAÚ OU SANTANDER. NÃO RECEBER APÓS 30/12/2025..... Sacado: PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 003.***.***-65 Origem: 30679 Imobiliário Descr Parcela: 08/12 11262-117 - ALAMEDA DAS CONCHAS, 482 APTO 405 - VILLAS DE SAN RIVIERA DE SAO LOURENÇO BERTIOGA SP 81680000002-7 03850539202-7 50820009002-7 87506430000-2 Autenticação Mecânica RECIBO DO SACADO Autenticação no Verso Pagamento Via - PIX							

Vencimento	22/09/2025	Quantidade	12	(-) Valor do documento	203,85	(-) Valor cobrado	
Id Parcela	20750644	Id Guia	0860405	Id Origem / Exercício	30679 / 2025	(-) Acrescentos	
Imobiliário	30679	Descr Parcela	08/12	Sacado	PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018	(-) Deduções	
Local de Pagamento: Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Santander, Itaú e Bradesco Cedente / Sacador: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA Data do Documento: 01/01/2025 Número do Documento: 30679 Imobiliário Espécie do Documento: Acerto N Data do Processo: 20/12/2024 Nosso Número: 28750644 Uso do Banco: BERTIOGA Carteira: Espécie: REAL Quantidade: X Valor: 203,85 (-) Valor do Documento: 203,85 (-) Desconto / Abatimento (-) Outras Deduções (-) Mora / Multa (-) Outros (-) Valor Cobrado IPU Exercício: 2025 MULTA MORATÓRIA DE 0,1667% POR DIA DE ATRASO, A PARTIR DO PRIMEIRO DIA SEGUINTE AO VENCIMENTO, LIMITADA A 10% (DEZ POR CENTO) - JUROS SIMPLES DE 1% AO MÊS, A PARTIR DO MÊS SEGUINTE AO DO VENCIMENTO, CONTANDO-SE COMO MÊS COMPLETO, QUALQUER FRAÇÃO DELE, CALCULANDO-SE SOBRE O TOTAL DO DÉBITO (CTM, ART. 327). PAGÁVEL NAS AGÊNCIAS DA CAIXA, BANCO DO BRASIL, BRADESCO, ITAÚ OU SANTANDER. NÃO RECEBER APÓS 30/12/2025..... Sacado: PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 003.***.***-65 Origem: 30679 Imobiliário Descr Parcela: 08/12 11262-117 - ALAMEDA DAS CONCHAS, 482 APTO 405 - VILLAS DE SAN RIVIERA DE SAO LOURENÇO BERTIOGA SP 81630000002-2 03850539202-7 50922009002-1 87506440000-0 Autenticação Mecânica RECIBO DO SACADO Autenticação no Verso Pagamento Via - PIX							



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Vencimento	20/10/2025	Id Parcela	28750645	Id Guia	6860495	Id Origem / Exercício	30679 / 2025	Quantidade	12	(=) Valor do documento	203,85	(=) Valor cobrado
Imobiliário	30679	Descr Parcela	PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018					(=) Anúncios		(=) Deduções		

RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Local de Pagamento Caba Econômica Federal, Banco do Brasil, Santander, Itaú e Bradesco		Vencimento		20/10/2025	
Cedente / Sacador PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA		Código do Município			
Data do Documento	01/01/2025	Número do Documento	30679 Imobiliário	Especie do Documento	Acóste N
Origem do Banco	BERTIOGA	Carteira		Especie	REAL
Quantidade		Valor	X	(=) Valor do Documento	203,85
IPTU Exercício 2025					
Multa Moratória de 0,1667% por dia de atraso, a partir do primeiro dia seguinte ao vencimento, limitada a 10% (dez por cento) - Juros Simples de 1% ao mês, a partir do mês seguinte ao do vencimento, contando-se como mês completo, qualquer fração dele, calculando-se sobre o total do débito (CTM, Art. 327). Pagável nas agências da Caixa, Banco do Brasil, Bradesco, Itaú ou Santander. NÃO RECEBER APÓS 30/12/2025-----					
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		CPF/CNPJ 003.***-65	
Origem		30679 Imobiliário		Descr Parcela	
11262-117 - ALAMEDA DAS CONCHAS, 482 APTO 405 - VILLAS DE SAN RIVIERA DE SAO LOURENÇO		BERTIOGA		SP	
11/12					
81690000002-6		03850539202-7		51020009002-3	
87506450000-7					
Autenticação Mecânica					
Pagamento Via - PIX					

Vencimento	24/11/2025	Id Parcela	28750646	Id Guia	6860495	Id Origem / Exercício	30679 / 2025	Quantidade	12	(=) Valor do documento	203,85	(=) Valor cobrado
Imobiliário	30679	Descr Parcela	PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018					(=) Anúncios		(=) Deduções		

RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Local de Pagamento Caba Econômica Federal, Banco do Brasil, Santander, Itaú e Bradesco		Vencimento		24/11/2025	
Cedente / Sacador PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA		Código do Município			
Data do Documento	01/01/2025	Número do Documento	30679 Imobiliário	Especie do Documento	Acóste N
Origem do Banco	BERTIOGA	Carteira		Especie	REAL
Quantidade		Valor	X	(=) Valor do Documento	203,85
IPTU Exercício 2025					
Multa Moratória de 0,1667% por dia de atraso, a partir do primeiro dia seguinte ao vencimento, limitada a 10% (dez por cento) - Juros Simples de 1% ao mês, a partir do mês seguinte ao do vencimento, contando-se como mês completo, qualquer fração dele, calculando-se sobre o total do débito (CTM, Art. 327). Pagável nas agências da Caixa, Banco do Brasil, Bradesco, Itaú ou Santander. NÃO RECEBER APÓS 30/12/2025-----					
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		CPF/CNPJ 003.***-65	
Origem		30679 Imobiliário		Descr Parcela	
11262-117 - ALAMEDA DAS CONCHAS, 482 APTO 405 - VILLAS DE SAN RIVIERA DE SAO LOURENÇO		BERTIOGA		SP	
11/12					
81620000002-3		03850539202-7		51124009002-3	
87506460000-5					
Autenticação Mecânica					
Pagamento Via - PIX					



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Vencimento: 22/12/2025		Id. Parcela: 20750647		Id. Guia: 080495		Id. Parcela: 30679		Id. Parcela: 12712		Id. Parcela: 12712	
Quantidade: 12		Id. Chave / Exercício: 20679 / 2025		Id. Chave / Exercício: 20679 / 2025		Id. Chave / Exercício: 20679 / 2025		Id. Chave / Exercício: 20679 / 2025		Id. Chave / Exercício: 20679 / 2025	
(-) Valor do documento: 203,84		(-) Valor cobrado:		(-) Valor cobrado:		(-) Valor cobrado:		(-) Valor cobrado:		(-) Valor cobrado:	

Local de Pagamento: Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Santander, Itaú e Bradesco				Vencimento: 22/12/2025	
Cedente / Sacador: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA				Codigo do Município:	
Data do Documento: 01/01/2025		Número do Documento: 30679 Imobiliário		Especie do Documento: Acate N	
Data do Processo: 20/12/2024		Nosso Número: 28750647		(-) Valor do Documento: 203,84	
Use do Banco: BERTIOGA		Carteira: REAL		Quantidade: X	
IPTU Exercício 2025				(-) Desconto / Abatimento	
Multa Moratória de 0,1667% por dia de atraso, a partir do primeiro dia seguinte ao vencimento, limitada a 10% (dez por cento) - JUROS SIMPLES DE 1% ao mês, a partir do mês seguinte ao do vencimento, contando-se como mês completo, qualquer fração dele, calculando-se sobre o total do débito (CTM, art. 327). PAGÁVEL NAS AGÊNCIAS DA CAIXA, BANCO DO BRASIL, BRADESCO, ITAÚ OU SANTANDER. NÃO RECEBER APÓS 30/12/2025-----				(-) Outras Deduções	
Sacado: PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 003.***-**-65				Origem: 30679 Imobiliário	
11262-117 - ALAMEDA DAS CONCHAS, 482 APT0 405 - VILLAS DE SAN RIVIERA DE SAO LOURENÇO BERTIOGA SP				Descrição Parcela: 12712	
81620000002-3 03840539202-8 51222009002-5 87506470000-3				Autenticação Mecânica	

RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso



Pagamento Via - PIX