Avaliação Imobiliária

MÊS DE REFERÊNCIA – Novembro DE 2021

ENDEREÇO

ENDEREÇO: Rua Aprovada, 251 – Hanga Roa I – Bertioga – SP – 11258-575

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

Sumário

1. **SOLICITAÇÃO** 3
2. **DA COMPETÊNCIA** 3
3. **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES** 3
4. **VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA** 3
5. **MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA** 13
6. **DADOS DO IMPOSTO – IA** 13
8. **FONTE DE PESQUISA** 23
9. **QUADRO DE AMOSTRAS** 30
10. **METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS** 31
11. **EXPLICAÇÃO DOS CÁLCULOS** 31
12. **CONCLUSÃO** 33
13. **ABREVIATURAS** 34
16. **CURRÍCULOS** 35
17. **ANEXOS** 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Luciana Mendonca De Barros Rapello**

1.2 2ª VARA - FORO DISTRITAL DE BERTIOGA

1.3 Processo nº: **1001518-21.2016.8.26.0075**

1.4 Data da Vistoria 23 de novembro de 2021

1.5 - Data da referência da pesquisa: 27de novembro de 2021

1.6 - Finalidade: Apurar o Valor de Mercado para venda

1.7 - Objetivo: Determinar o Valor de mercado

1.8 - Categoria do I.A.: Comercial Urbano

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.

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 e composto por:

1. **Imóvel urbano**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

2. **Tipo do Imóvel: Residencial**
3. Classificação: Imóvel em condomínio de luxo
4. **Localização: Rua Aprovada, 251 – Hanga Roa I – Bertioga – SP – 11258-575**
5. **Área construída: 493,32 m²**
6. **Área do terreno: 1263,00 m²**
7. **Matrícula nº 40172**
8. **IPTU nº 95.201.001.210**

4.3 - **Bertioga** é um município do estado de São Paulo, na Região Metropolitana da Baixada Santista, microrregião 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.

- 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

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

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, Itaguaré, Guaratuba e Boraceia.

História

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

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%)
    - Homens: 23.769 (49,96%)
    - 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%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

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 ferryboat, de onde é feita a travessia do rio Itapanhaú através de uma barca cedida pela CODESP (empresa que mantém o controle da vila). Após a travessia, é necessário percorrer aproximadamente 7 km de 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 trabalhadores 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 construção 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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

A economia de Bertioga é baseada no turismo (que inclui a rede hoteleira), na construção 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 qualidade 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.

Pontos turísticos

Forte de São João.

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

CONDOMINIO HANGA ROA

Localizado numa das mais privilegiadas regiões do nosso Litoral Norte pela qualidade das praias, facilidade de acesso e beleza natural, Hanga Roa é lazer, descontração, conforto e serviços à beira mar. Seu criativo projeto urbanístico, inspirou-se no alegre e descontraído viver dos polinésios das ilhas do Pacífico Sul. O projeto paisagístico é belíssimo.
Em Hanga Roa todos os caminhos levam ao bem-estar: a praia de areia branca é repleta de coqueiros e dunas revestidas de grama, formando recantos acolhedores. Conta com excelente estrutura de serviços a beira mar - o charmoso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Bar Rapa Nui, serve drinques, sucos, refrigerantes e petiscos. O acolhedor Restaurante Anakena, serve refeições durante o dia e pizzas à noite. A Academia Ariki, muito bem aparelhada, conta ainda com espaço beleza, massagens e sauna. Os baixinhos vão se encantar com o Espaço Tapati, que conta com brinquedoteca e playgroud, ao lado de nossa charmosa capela ecumênica com um lindo lago ornamental com carpas para apreciação da natureza. Para caminhadas, há um Bosque com inúmeras espécies frutíferas/floríferas. No Complexo Esportivo Tangatamanu, são disponibilizadas 4 quadras de tênis, bocha, squash e área de convivência com churrasqueira. No Clube Tiaré a sinuosa piscina é o encanto, além do quiosque bar e a quadra poliesportiva. No espaço Hanga Roa fica o salão de jogos, e ao lado para os amantes do futebol, quadra de society, perfeita para unir os amigos em uma boa partida de futebol e encerrar com um bate papo em nossa área de churrasqueira. Tudo pensado para momentos de descontração e lazer!

A origem do nome Hanga Roa é o nome da capital da Ilha de Páscoa, localizada na extremidade ocidental da Ilha, com população aproximada de 3 mil habitantes. Solitária no oceano Pacífico, a 2 mil km da civilização mais próxima, a ilha de Páscoa é um dos lugares mais remotos do planeta, é uma ilha da Polinésia oriental, localizada ao sul do Oceano Pacífico, a 3700 quilômetros de distância da costa oeste do Chile. Sua fama, porém, não se deve à posição no mapa, mas à atmosfera de encanto e misticismo que paira sobre o lugar, suas estátuas de pedra e seus habitantes.

A escultura na entrada do condomínio foi construída em pedra sabão pelo artesão de Embu das Artes, Clodomiro Rivelini (1948-2013), foi inspirada nos moais da Ilha de Páscoa.

GALERIA DE IMAGEM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 as 1[illegible], sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

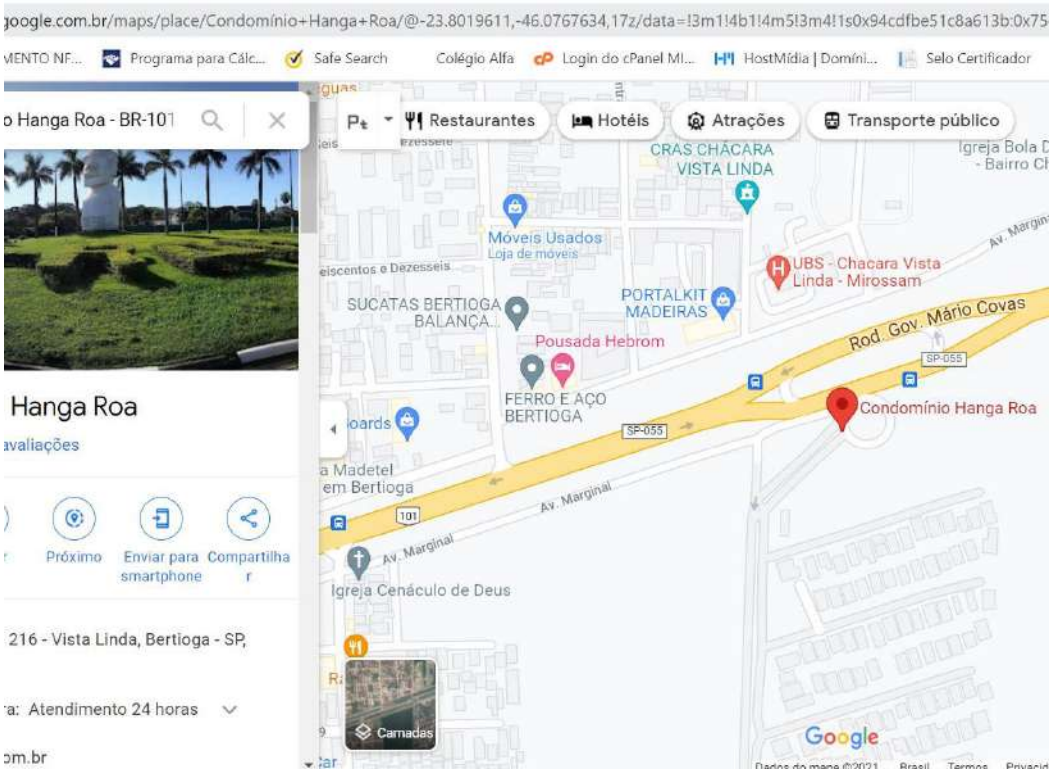
Avaliação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



6. DADOS DO IMPOSTO – IA

7.1 - Cadastro no IPTU sob nº 95.201.001.210

7.2 - Valor venal do imóvel em (2021): **R$** 2.713.711,43 **(dois milhões setecentos e treze mil setecentos e onze reais e quarenta e três centavos)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Fachada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

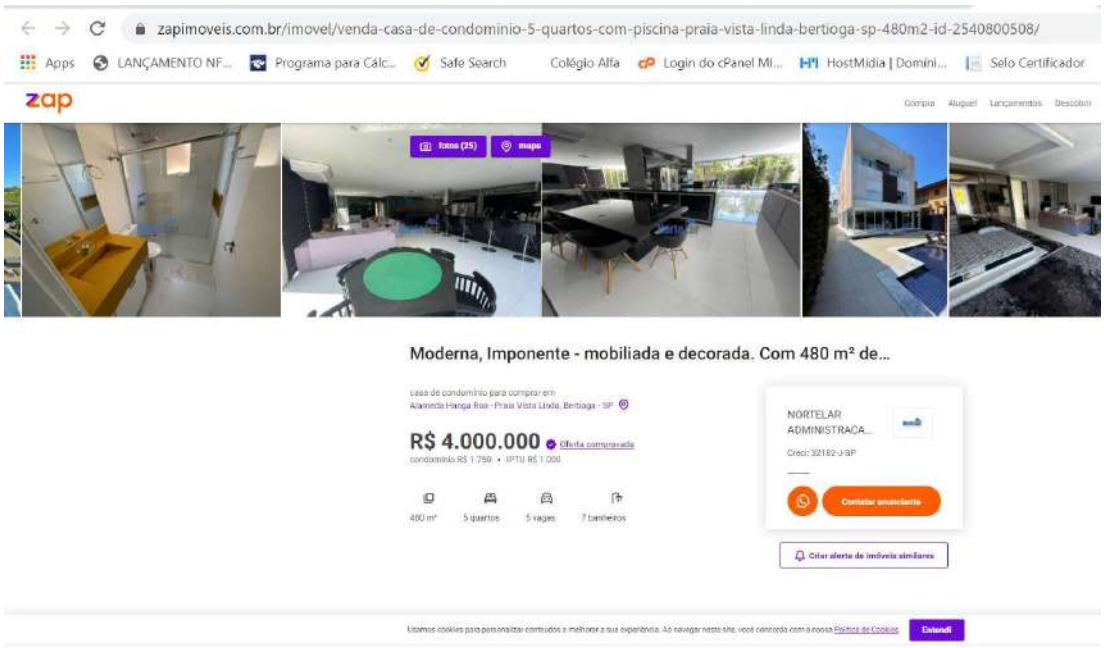
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

8. FONTE DE PESQUISA

REF1:

Fonte de pesquisa: Zapimóveis.

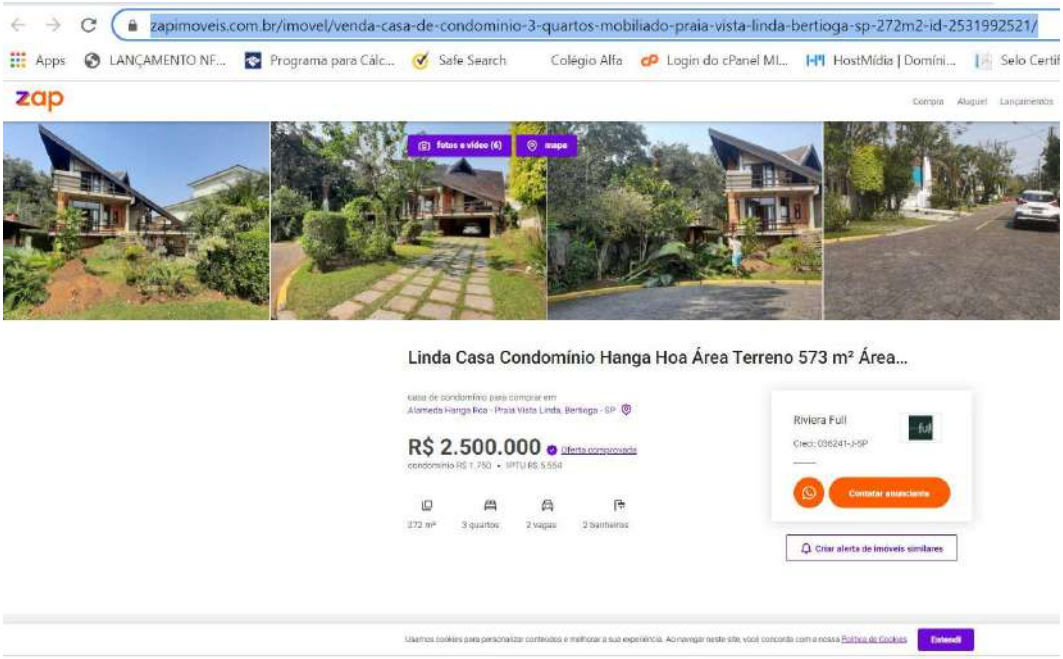
Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-com-piscina-praia-vista-linda-bertioga-sp-480m2-id-2540800508/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

REF2: Zapimóveis

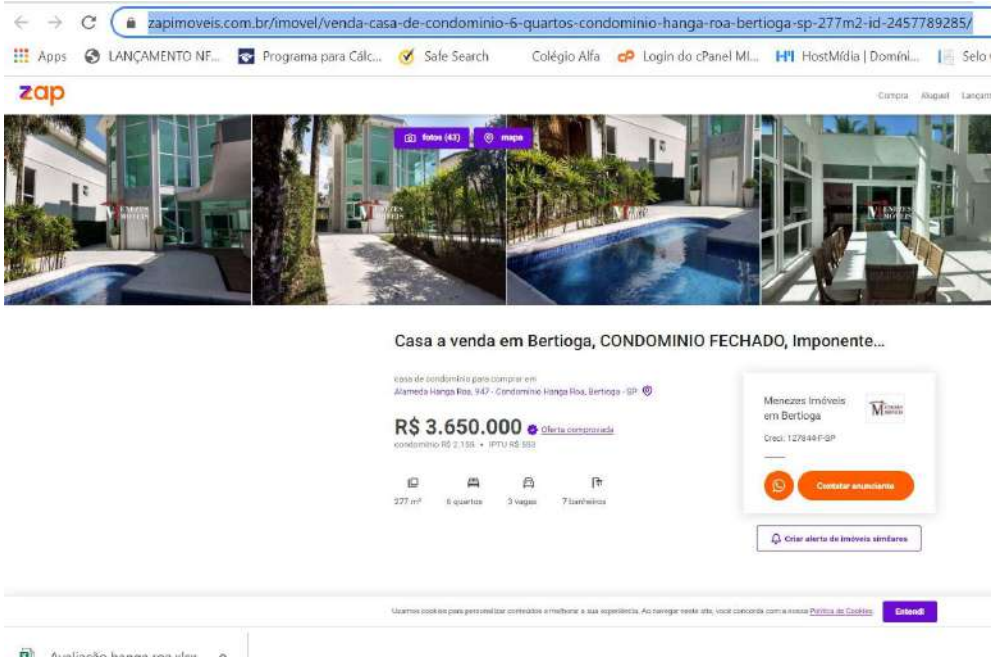
Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-mobiliado-praia-vista-linda-bertioga-sp-272m2-id-2531992521/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

REF3: Zapimoveis

Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-condominio-hanga-roa-bertioga-sp-277m2-id-2457789285/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

REF4: Amg Riviera

Site: https://www.amgriviera.com.br/imovel/casa-com-5-dormitorios-a-venda-550-m-por-7500000-hanga-roa-bertioga-sp/CA0573-AMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

REF5: Amg Riviera

Site: https://www.amgriviera.com.br/imovel/casa-com-5-dormitorios-a-venda-445-m-por-5500000-hanga-roa-bertioga-sp/CA0911-AMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

REF6: Amg Riviera

Site: https://www.amgriviera.com.br/imovel/casa-com-6-dormitorios-a-venda-600-m-por-4800000-hanga-roa-bertioga-sp/CA0280-AMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

REF7: Amg Riviera

Site: https://www.amgriviera.com.br/imovel/casa-com-5-dormitorios-a-venda-425-m-por-4200000-hanga-roa-bertioga-sp/CA0982-AMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Franco S. IMÓVEIS

Avaliação Imobiliária

9. QUADRO DE AMOSTRAS

QUADRO DE AMOSTRAS									
				Homogeinização					
Referência	A.T.	A.C.	Valor	Venda	V.H.	V.T.	V.C.	V m² T	V. m² C
1	390,00	480,00	R$ 4.000.000,00	0,9	R$ 3.600.000,00	R$ 1.440.000,00	R$ 2.160.000,00	R$ 3.692,31	R$ 4.500,00
2	573,00	272,00	R$ 2.500.000,00	0,9	R$ 2.250.000,00	R$ 900.000,00	R$ 1.350.000,00	R$ 1.570,68	R$ 4.963,24
3	438,72	276,27	R$ 3.650.000,00	0,9	R$ 3.285.000,00	R$ 1.314.000,00	R$ 1.971.000,00	R$ 2.995,08	R$ 7.134,33
4	994,00	550,00	R$ 7.500.000,00	0,9	R$ 6.750.000,00	R$ 2.700.000,00	R$ 4.050.000,00	R$ 2.716,30	R$ 7.363,64
5	895,00	445,00	R$ 5.500.000,00	0,9	R$ 4.950.000,00	R$ 1.980.000,00	R$ 2.970.000,00	R$ 2.212,29	R$ 6.674,16
6	780,00	600,00	R$ 4.800.000,00	0,9	R$ 4.320.000,00	R$ 1.728.000,00	R$ 2.592.000,00	R$ 2.215,38	R$ 4.320,00
7	440,00	425,00	R$ 4.200.000,00	0,9	R$ 3.780.000,00	R$ 1.512.000,00	R$ 2.268.000,00	R$ 3.436,36	R$ 5.336,47

MÉDIA ARITIMÉTICA	R$ 4.133.571,43	LEGENDA
MÉDIA PONDERADA - 20%	R$ 3.306.857,14	VALIDAS
MÉDIA PONDERADA + 20%	R$ 4.960.285,71	DESCARTADAS

MÉDIA DAS AMOSTRAS VÁLIDAS	R$ 3.987.000,00	R$ 1.594.800,00	R$ 2.392.200,00	R$ 2.910,28	R$ 5.592,99

DADOS DO I.A.	
ÁREA DO TERRENO	1263
ÁREA CONSTRUIDA	493,32

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	
R$	6.434.823,58

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

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 socioeconômico.

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 ele 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, compradores e locatários.

10.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores e locatários 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.

11. EXPLICAÇÃO DOS CÁLCULOS

11.1 - Após a seleção das amostras, aplicamos os fatores de homogeneização Oferta, tipo do imóvel e localização, assim obtemos o valor homogeneizado

11.2 Média aritmética dos valores do m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

Avaliação Imobiliária

11.3 Média ponderada +20 % e -20% para definição das amostras válidas.

11.4 Com a definição das amostras válidas, aplicamos a média aritmética considerando apenas as amostras validas.

11.5 Encontramos o valor do terreno, e o valor da construção

11.6 Multiplicamos a A.C. do I.A pelo valor médio da A.C.

11.7 Multiplicamos a área do terreno do I.A pelo valor médio da A.T.

11.8 Valor do I.A. = V.T+VC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

12. CONCLUSÃO

IDENTIFICAÇÃO DOS SOLICITANTES

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). LUCIANA MENDONCA DE BARROS RAPELLO, DA 2ª VARA - FORO DISTRITAL DE BERTIOGA, ATRAVÉS DO PROCESSO Nº 1001518-21.2016.8.26.0075

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$ 6.435.000,00
(Seis milhões quatrocentos e trinta e cinco mil reais).

FRANCO SIMABUKURO
CRECI 151925-F
Bertioga, 28 de novembro de 2021.
Validade 180 dias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

13. 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 médiaV.V.L – Valor de venda/Locação

V.H. Valor Homogeneizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

16. CURRÍCULOS

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

17. ANEXOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BERTIOGA

FICHA DE LANÇAMENTO

Inscrição Cadastral **95.201.001.210** Exercicio **2016**

Usr emissor: MLLFernandes

Dados Gerais do Proprietário

Proprietário **AURELIO PEZUTTO** CNPJ/CPF CRC **19352**

Endereço **RUA MACHADO PADRE; RUA, 129 - BAIRRO VILA MARIANA - SAO PAULO - SP**

Compromissario **MARCOS FERREIRA DA SILVA** **43664**

Endereço **RUA MACHADO PADRE; RUA, 129 - BAIRRO VILA MARIANA - SAO PAULO - SP**

Dados Gerais do Imóvel

Inscrição Quadra **95.201.2.10.4263.10** IdFisico **26024** Nro Lançamento **95.201.001.210** Quadra Lote **210/2**

Logradouro **11250-000 - Rua BR 101 ;R, - KM 216 + 333.23**

Bairro **HANGA ROA I** Cód. Loteamento **210/2** Loteamento **HANGA ROA I**

Local de Entrega

Endereço de Entrega **11250-000 - Rua BR 101 ;R, KM 216 + 333.23**

Bairro **HANGA ROA I** Cidade **BERTIOGA** Estado **SP**

Documentação

Processo Construção Carta Habite-se Situação **Ativo**

Cobrança **NORMAL** Bom Pagador Documentação

Dados Gerais do Terreno

Zoneamento **ZONA RESIDENCIAL 2** Topografia **NORMAL** Remoção Lixo **NORMAL**

Imposto **PREDIAL** Patrimonio **PARTICULAR** Iluminação **COM ILUMINACAO**

Cobranca **NORMAL** Tx Conservação **NORMAL** Pavimentação **PAVIMENTADO**

Isento ITBI Carga Incêndio **CASAS TÉRREAS**

Testada **2,45**

Dados Gerais da Construção

Tipo Construção **CASAS EM SERIE E COND.** Tipo Acabamento **LUXO**

Ano Construção **2013**

Áreas Adicionais

Categoria	Tp Construção

Lançamentos

V. Venal Terreno **171.843,78** V. Venal Edificação **1.109.580,28** V. Venal Imóvel **1.281.424,06**

Área do Terreno **1.263,00** Área Edificada **493,32** Total Área Edificada **0,00**

Valor M² Terreno **136,06** Valor M² Construido **2.249,21** Quantidade Edificações **0**

Fraçao Ideal **1,000** Fator Conserv. Prédio **0,00**

Fator Correção Terr. Fator Correção Prédio **0,000**

Fator Obsolecencia **1,000**

FisicoOutros

Eventos		Valor Lançado
1	Imposto Predial Urbano	8.969,97
	Total Lançado	8.969,97

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BLACIOTTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2016 às 16:15 , sob o número 1001518212016826007503
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código EC03003.

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BERTIOGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

11250-117 - RUA LUIZ PEREIRA DE CAMPOS, 901 CENTRO BERTIOGA SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número 454499/2021 **Data Geração: 28/11/2021** **Data 31/12/2021**

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Identificação			
Exercício de Lancto	2021		
Inscrição	95.201.001.210 IdFisico: 26024		
Local do Imóvel	11258-575 - RUA APROVADA 251, 1420		
Bairro e Loteamento	HANGA ROA I Quadra: Lote: 210/211		
Proprietário	AURELIO PEZUTTO		
Endereço	MACHADO, 129		
Bairro	V. MARIANA		
Cidade	SAO PAULO / SP	Cep	04127-000
Compromissário	MARCOS FERREIRA DA SILVA		
Endereço	ADOLFO BASTOS, 1045 APTO 61		
Bairro	VILA BASTOS		
Cidade	SANTO ANDRE / SP	Cep	09041-000

		Área do Terreno	1263.00 m2
Vlr Venal Territorial	1.022.840,55	Área Construída (atual)	493,32
Vlr Venal Predial	1.690.870,88	Área Construída (ano da certidão)	493,32
Vlr Venal Área	0,00	Vlr Venal Excedente	
Vlr Venal Imóvel	2.713.711,43	Vlr Venal Remascente	

(DOIS MILHÕES E SETECENTOS E TREZE MIL E SETECENTOS E ONZE REAIS E QUARENTA E TRÊS CENTAVOS)

Data Emissão: 28/11/2021

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

http://www.bertioga.sp.gov.br

Número: 454499/2021

Chave: 26024

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Certidão Emitida Gratuitamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTOS

Certifica, que no Livro nº.02 de Registro Geral, às fls.01, ***consta a MATRÍCULA Nº.40.172,*** lançada em 07 de fevereiro de 1.994. ***IMÓVEL: UM TERRENO localizado na Praia da Enseada, no Km.216 + 333,23 da Rodovia BR 101, no perímetro urbano do Município de Bertioga, desta Comarca, com a seguinte descrição:*** Inicia no ponto de divisa com a propriedade de Serafim Garcia e Miguel Alonso Gonzalez e com a área nº.1 (reservada para comércio), de propriedade da empresa Planning Planejamento e Desenvolvimento Urbano S/C. Ltda. e segue em reta no rumo 87°44'20" NO, na distância de 222,92 ms, até o marco cravado na divisa com a área reservada nº.03, confrontando com as áreas reservadas nºs.01, 02 e 03; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta no rumo 21°52'10" SO, na distância de 573,26 ms, confrontando com a já citada área reservada nº.03, até o marco cravado na divisa com a área institucional; desse ponto deflete novamente à esquerda e segue em reta no rumo 87°44'20" SE, distância de 222,92 ms, confrontando com a área institucional, até o marco cravado na divisa com terras de propriedade de Serafim Garcia e Miguel Alonso Gonzalez; desse ponto deflete à esquerda e segue divisando com os mesmos proprietários em reta e no rumo 21°52'10" NE, na distância de 573,26 ms até encontrar o ponto inicial desta descrição, fechando o perímetro com uma área total de 120.384,60 m². PROPRIETÁRIA: PLANNING PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO SOCIEDADE CIVIL LIMITADA, CGC.44.016.418/0001-62, com sede em São Vicente-SP. MATRÍCULA ANTERIOR: 31.083, de 12.01.89. ***R.1/40.172***, datado de 10 de fevereiro de 1.994. Por petição firmada nesta cidade, aos 18 de janeiro de 1.994, PLANNING PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO S/C LTDA., supra qualificada, incorporou o imóvel objeto desta matrícula, situado de frente para a Rodovia Rio-Santos, Km.216 + 333,23, com a denominação de ***CONDOMÍNIO HANGA - ROA I***, para os efeitos e fins da Lei nº.4.591 de 16 de dezembro de 1.964, Decreto nº.55.815, de 8 de março de 1.965

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia reprodução autenticada digitalmente por FRANCISCO JUSTINO DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

e Lei nº.4.864 de 29 de novembro de 1.965, condomínio esse que, se constituirá de partes comuns e que ficam de propriedade e uso comum de todos os condôminos, que são as seguintes: as fundações ou alicerces, as vigas e colunas de sustentação, os pisos e a cobertura, tudo com referência a zeladoria e a entrada, as caixas d'água, as bombas de recalque, os encanamentos tronco de água e esgoto, as ruas (passagem), os escoamentos de água pluviais, a conservação dos pisos das ruas, os jardins e as partes arborizadas, os fios tronco de eletricidade e telefone, os condutores de águas pluviais, os medidores, enfim, tudo que por sua natureza ou função destine-se ao uso comum de todos os condôminos ou co-proprietários e 211 unidades distribuídas por 09 Passagens (Passagem das Baleias, Passagem das Moreias, Passagem dos Namorados, Passagem dos Tubarões, Passagem das Tainhas, Passagem das Garoupas, Passagem das Enchovas, Passagem dos Robalos e Passagem das Sardinhas), as quais caracterizam-se resumidamente: (SEGUE-SE A DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, DENTRE AS QUAIS DESTACA-SE A SEGUINTE:) "***UNIDADE Nº.211: conterá a área exclusiva de 509,49 m², área comum de 205,90 m², área total de 715,39 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5942% do terreno global do condomínio***". A requerente juntou toda a documentação enumerada pelo artigo nº.32 da Lei nº.4.591 de 16 de dezembro de 1.964. ***Av.146/40.172***, datada de 18 de fevereiro de 2.004. Por Escritura de Venda e Compra, de 22 de dezembro de 2.003, do 2º Tabelião de Notas de São Vicente-SP., no livro nº.785, às fls.323/336, ***foi autorizada a presente averbação nesta matrícula a fim de ficar constando que, PLANNING - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO S/C. LTDA., passou a denominar-se PLANNING - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.,*** conforme xerocópia autenticada do Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social, firmado em São Paulo-SP., aos 05 de junho de 2.003, registrado na JUCESP sob nº.35.218.425.723. ***C E R T I F I C A mais que***, revendo os livros do Serviço a seu cargo, a contar do ano de

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1.994 até a presente data, deles, não constam que, PLANNING - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., haja alienado ***a fração ideal de 0,5942%, que corresponderá a UNIDADE AUTÔNOMA Nº.211***, nem sobre a mesma constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária, instituído ônus reais ou feito contrato de locação com a cláusula do Artigo 576 do Código Civil; e, bem assim, como não constam citações para ações reais ou pessoais, reipersecutórias, tendo por objeto a referida fração. E da fé. Santos, 22 de novembro de 2.021. Eu, _____ Escrevente autorizada(o), a digitei.

P.414.639

Valor Cobrado pela Certidão

Oficial	R$. 34,73
Estado	R$. 9,87
IPESP	R$. 6,76
Reg. Civil	R$. 1,83
Trib. Justiça	R$. 2,38
Ministério Público	R$. 1,67
Município	R$. 0,69
TOTAL	R$. 57,93

Recibo _____

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS
Gleide Selma A. Marques
Escrevente Autorizada

1114433C3000000032838021N

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgcabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTOS

Certifica, que no Livro nº.02 de Registro Geral, às fls.01, ***consta a MATRÍCULA Nº.40.172,*** lançada em 07 de fevereiro de 1.994. ***IMÓVEL: UM TERRENO localizado na Praia da Enseada, no Km.216 + 333,23 da Rodovia BR 101, no perímetro urbano do Município de Bertioga, desta Comarca, com a seguinte descrição:*** Inicia no ponto de divisa com a propriedade de Serafim Garcia e Miguel Alonso Gonzalez e com a área nº.1 (reservada para comércio), de propriedade da empresa Planning Planejamento e Desenvolvimento Urbano S/C. Ltda. e segue em reta no rumo 87°44'20" NO, na distância de 222,92 ms, até o marco cravado na divisa com a área reservada nº.03, confrontando com as áreas reservadas nºs.01, 02 e 03; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta no rumo 21°52'10" SO, na distância de 573,26 ms, confrontando com a já citada área reservada nº.03, até o marco cravado na divisa com a área institucional; desse ponto deflete novamente à esquerda e segue em reta no rumo 87°44'20" SE, distância de 222,92 ms, confrontando com a área institucional, até o marco cravado na divisa com terras de propriedade de Serafim Garcia e Miguel Alonso Gonzalez; desse ponto deflete à esquerda e segue divisando com os mesmos proprietários em reta e no rumo 21°52'10" NE, na distância de 573,26 ms até encontrar o ponto inicial desta descrição, fechando o perímetro com uma área total de 120.384,60 m². PROPRIETÁRIA: PLANNING PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO SOCIEDADE CIVIL LIMITADA, CGC.44.016.418/0001-62, com sede em São Vicente-SP. MATRÍCULA ANTERIOR: 31.083, de 12.01.89. ***R.1/40.172***, datado de 10 de fevereiro de 1.994. Por petição firmada nesta cidade, aos 18 de janeiro de 1.994, PLANNING PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO S/C LTDA., supra qualificada, incorporou o imóvel objeto desta matrícula, situado de frente para a Rodovia Rio-Santos, Km.216 + 333,23, com a denominação de ***CONDOMÍNIO HANGA - ROA I***, para os efeitos e fins da Lei nº.4.591 de 16 de dezembro de 1.964, Decreto nº.55.815, de 8 de março de 1.965

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgcivil/AbrirConferenciaDocumento.do, e informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.
1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP

e Lei nº.4.864 de 29 de novembro de 1.965, condomínio esse que, se constituirá de partes comuns e que ficam de propriedade e uso comum de todos os condôminos, que são as seguintes: as fundações ou alicerces, as vigas e colunas de sustentação, os pisos e a cobertura, tudo com referência a zeladoria e a entrada, as caixas d'água, as bombas de recalque, os encanamentos tronco de água e esgoto, as ruas (passagem), os escoamentos de água pluviais, a conservação dos pisos das ruas, os jardins e as partes arborizadas, os fios tronco de eletricidade e telefone, os condutores de águas pluviais, os medidores, enfim, tudo que por sua natureza ou função destine-se ao uso comum de todos os condôminos ou co-proprietários e 211 unidades distribuídas por 09 Passagens (Passagem das Baleias, Passagem das Moreias, Passagem dos Namorados, Passagem dos Tubarões, Passagem das Tainhas, Passagem das Garoupas, Passagem das Enchovas, Passagem dos Robalos e Passagem das Sardinhas), as quais caracterizam-se resumidamente: (SEGUE-SE A DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, DENTRE AS QUAIS DESTACA-SE A SEGUINTE:) "***UNIDADE Nº.210: conterá a área exclusiva de 390,00 m², área comum de 157,61 m², área total de 547,61 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4549% do terreno global do condomínio***". A requerente juntou toda a documentação enumerada pelo artigo nº.32 da Lei nº.4.591 de 16 de dezembro de 1.964. ***Av.146/40.172***, datada de 18 de fevereiro de 2.004. Por Escritura de Venda e Compra, de 22 de dezembro de 2.003, do 2º Tabelião de Notas de São Vicente-SP., no livro nº.785, às fls.323/336, ***foi autorizada a presente averbação nesta matrícula a fim de ficar constando que, PLANNING - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO S/C. LTDA., passou a denominar-se PLANNING - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.,*** conforme xerocópia autenticada do Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social, firmado em São Paulo-SP., aos 05 de junho de 2.003, registrado na JUCESP sob nº.35.218.[illegible]25.723. ***C E R T I F I C A mais que***, revendo os livros do Serviço a seu cargo, a contar do ano de

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCO SIMABUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1.994 até a presente data, deles, não constam que, PLANNING - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., haja alienado ***a fração ideal de 0,4549%, que corresponderá a UNIDADE AUTÔNOMA Nº.210***, nem sobre a mesma constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária, instituído ônus reais ou feito contrato de locação com a cláusula do Artigo 576 do Código Civil; e, bem assim, como não constam citações para ações reais ou pessoais, reipersecutórias, tendo por objeto a referida fração. E da fé. Santos, 22 de novembro de 2.021. Eu, _____ Escrevente autorizada(o), a digitei.

P.414.639

Valor Cobrado pela Certidão

Oficial	R$. 34,73
Estado	R$. 9,87
IPESP	R$. 6,76
Reg. Civil	R$. 1,83
Trib. Justiça	R$. 2,38
Ministério Público	R$. 1,67
Município	R$. 0,69
TOTAL	R$. 57,93
Recibo	_____

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS
Gleide Selma A. Marques
Escrevente Autorizada

1114433C30000000328379216

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

RATO0049 5791012

Este documento foi gerado pelo usuário 371.***.***-** (MARCELO MUKURO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 10:16 , sob o número WBRT21700316664
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdCriarConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001518-21.2016.8.26.0075 e código PcDSjpw3.