

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

BEAUTY FAIR EVENTOS E PROMOÇÕES LTDA ajuizou a presente **CARTA PRECATÓRIA** em face de **ALLEN BRUCE KLEIN ME** .

Avaliação de uma área de terreno.

A signatária ficou honrada com sua nomeação para a avaliação do bem.

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA

Um lote situado na praia do Canto do Cedro, perímetro urbano e do distrito, município e Comarca de Ubatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no ponto 14-B, situado no limite de faixa de Marinha a 33,00m (trinta e três metros) da linha do júndu, daí seguindo o rumo 44° 18' 00" SW, numa distância de 56,20m (cinquenta e seis metros e vinte centímetros), confrontando a direita com faixa da Marinha, encontramos o ponto nº 15, canto da divisa; ai defletindo a direita e seguindo com rumo de 27° 58' 00" SE, numa distância de 69,41m (sessenta e nove metros e quarenta e um centímetros quadrados), confrontando com propriedade de Joaquim Leonel Prado encontramos o ponto nº 16; daí seguindo com rumo de 23° 03' 10" SE, numa distância de 21,75m (vinte e um metros e setenta e cinco centímetros), confrontando com propriedade de Joaquim Leonel Prado, encontramos o ponto nº 17; daí seguindo com rumo de 07° 44' 50" SE, numa distância de 56,06m (cinquenta e seis metros e seis centímetros), confrontando a direita com propriedade de Joaquim Leonel Prado, encontramos o ponto nº 18, seguindo o rumo de 26° 27' 10" SE numa distância de 8,10m (oito metros e dez centímetros) confrontando com propriedade de Joaquim Leonel Prado, encontramos o ponto nº 19, canto de divisa; daí, seguindo com rumo 55° 56' 30" NE, numa distância de 47,10m (quarenta e sete metros e dez centímetros), confrontando com propriedade de Manoel Gonçalves Barreto, encontramos o ponto 20-A, canto da divisa; daí deflete com rumo de 42° 42' 52" NE, numa distância de 9,10m (nove metros e dez centímetros), confrontando com propriedade de Manoel Gonçalves Barreto, encontramos o ponto inicial 14-B; daí seguindo rumo de 20° 44' 42" NE, numa distância de 169,85m (cento e sessenta e nove metros e oitenta e cinco centímetros), confrontando com área 2, desmembrada, encerrando o terreno descrito uma área de **7.007,505 m2 (sete mil, sete metros e quinhentos e cinco decímetros quadrados)**.



Matricula sob nº 32.529 do Registro e Imóveis de Ubatuba -SP

MATRÍCULA 32.529


qualquer natureza, consistente em um terreno designado por Área 1, situado na Praia do Canto do Cedro, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Ubatuba, Estado de São Paulo, com os seguintes rumos e confrontações: inicia-se no ponto 14-B, situado no limite da Faixa de Marinha a 33,00m (trinta e três metros) da linha do

jundu; daí seguindo com o rumo $44^{\circ} 18' 00''$ SW, numa distância de 56,20m (cinquenta e seis metros e vinte centímetros), confrontando à direita com a Faixa de Marinha, encontramos o ponto n^o 15, canto de divisa; daí, defletindo à direita e seguindo com o rumo de $27^{\circ} 58' 00''$ SE, numa distância de 69,41m (sessenta e nove metros e quarenta e um centímetros), confrontando com propriedade de Joaquim Leonel do Prado, encontramos o ponto n^o 16; daí, seguindo com o rumo de $23^{\circ} 03' 10''$ SE, numa distância de 21,75m (vinte e um metros e setenta e cinco centímetros), confrontando com propriedade de Joaquim Leonel do Prado, encontramos o ponto n^o 17; daí, seguindo com o rumo de $07^{\circ} 44' 50''$ SE, numa distância de 56,06m (cinquenta e seis metros e seis centímetros), confrontando à direita com propriedade de Joaquim Leonel do Prado, encontramos o ponto n^o 18; daí, seguindo com o rumo de $26^{\circ} 27' 10''$ SE, numa distância de 8,10m (oito metros e dez centímetros), confrontando com propriedade de Joaquim Leonel do Prado, encontramos o ponto n^o 19, canto de divisa; daí, seguindo com o rumo de $55^{\circ} 56' 30''$ NE, numa distância de 47,10m (quarenta e sete metros e dez centímetros), confrontando com propriedade de Manoel Gonçalves Barreto, encontramos o ponto 20-A, canto de divisa; daí, seguindo com o rumo de $42^{\circ} 42' 52''$ NE, numa distância de 9,10m (nove metros e dez centímetros), confrontando com propriedade de Manoel Gonçalves Barreto, encontramos o ponto inicial 14-B; daí, seguindo com o rumo de $20^{\circ} 44' 42''$ NE, numa distância de 169,85m (cento e sessenta e nove metros e oitenta e cinco centímetros), confrontando com a área 2, desmembrada, encerrando o terreno descrito uma área de 7.007,505m² (sete mil, sete metros e quinhentos e cinco decímetros quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal de Ubatuba sob n^o 10-534-001 - Valor Venal no Exercício de 2002: R\$26.845,92; 2.- Que, dito imóvel foi havido pela VENDEDORA, por compra feita ao casal de Antonio Carlos Real de Souza e outros, através da escritura lavrada em 30 de julho de 1998 no 2^o Tabelionato da comarca de Ubatuba-SP, Livro n^o 307, fls. 200 e 201, inscrita no RGI sob n^o 01 (um) na Matrícula n^o 32.529 do Cartório de

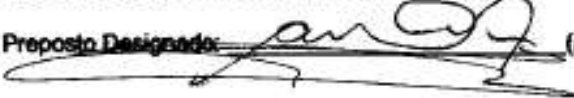
MATRÍCULA ONLINE - PAG. 01

COMARCA DE UBATUBA ESTADO DE SÃO PAULO	ONR Conselho Nacional de Registro de Imóveis	MATRÍCULA N.º 32.529	DATA 15 de julho de 1.998.	FICHA N.º 1
	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:			
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL	Um terreno designado por Área 1, situado na Praia do Canto do Cedro, perímetro urbano, com os seguintes rumos e confrontações: inicia-se no ponto 14-B, situado no limite da Faixa de Marinha a 33,00 ms. da linha do jundu; daí seguindo com o rumo 44° 16' 00" SW, numa distância de 56,20 ms., confrontando à direita com a Faixa de Marinha, encontramos o ponto nº 15, canto de divisa; daí defletindo à direita e seguindo com o rumo de 27° 58' 00" SE, numa distância de 69,41 ms., confrontando com propriedade de Joaquim Leonel do Prado, encontramos o ponto nº 16; daí seguindo com o rumo de 23° 03' 10" SE, numa distância de 21,75 ms., confrontando com propriedade de Joaquim Leonel do Prado, encontramos o ponto nº 17; daí seguindo com o rumo de 07° 44' 50" SE, numa distância de 56,06 ms., confrontando à direita com propriedade de Joaquim Leonel do Prado, encontramos o ponto nº 18; daí seguindo com o rumo de 26° 27' 10" SE, numa distância de 8,10 ms., confrontando com propriedade de Joaquim Leonel do Prado, encontramos o ponto nº 19 canto de divisa; daí seguindo com o rumo de 55° 58' 30" NE, numa distância de 47,10 ms., confrontando com propriedade de Manoel Gonçalves Barreto, encontramos o ponto 20-A canto de divisa; daí seguindo com o rumo de 42° 42' 52" NE, numa distância de 9,10 ms., confrontando com propriedade de Manoel Gonçalves Barreto, encontramos o ponto inicial 14-B; daí seguindo com o rumo de 20° 44' 42" NE, numa distância de 189,85 ms., confrontando com a área 2, ora desmembrada, encerrando o terreno descrito uma área de 7.007,505 ms ² . Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 10-534-001. PROPRIETÁRIOS: Antonio Carlos Real de Souza, brasileiro, engenheiro, casado com da Dulcinea Crepaldi de Souza, no regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6515/77, residente e domiciliado na Avenida Senador Joaquim Miguel Siqueira, nº 177-aptº 38, na cidade de Jacaré, deste Estado, RG nº 4.285.227-SSP-SP e CPF/MF nº 480.942.428-68; e Frosard Nogueira Antunes, brasileiro, engenheiro civil, RG nº 6.830.192-SSP-SP e CPF/MF nº 473.964.238/72, casado com Da. Sonia Maria Correia Borges Antunes, brasileira, professora, RG nº 4.856.945-SSP-SP e CPF/MF nº 319.425.558-49, pelo regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6515/77, residente e domiciliado à rua Luz Pasteur, nº 890, Monte Castelo, na cidade de São José dos Campos, deste Estado. REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 29.418, datada de 23.03.1994, deste Registro.			
	O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (Antonio Barbosa Filho)			
ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO OFICIAL	R.1 - 32.529 - Ubatuba, 11 de agosto de 1998. Que por escritura pública de venda e compra, datada de 30.07.1998, do 2º Tabelião de notas desta cidade, lavrada no livro nº 307, fls. 56/59, os proprietários acima qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a adquirente MARLY VOIGT , brasileira, divorciada, advogada, RG nº 8.708.450-SSP-SP e CPF/MF nº 054.839.128-96, residente e domiciliada à alameda dos Jurupis, nº 1.035, aptº 131-A, pelo valor de R\$ 15.000,00. Valor venal: R\$ 20.961,90. Art. 36 do Dec. Lei Estadual nº 4476/84.			
	O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (Antonio Barbosa Filho)			
continua no verso				

MATRÍCULA ONLINE - PAG. 02


 MATRÍCULA Nº	32.529	Continuação da Ficha n.º 1	FICHA Nº 1 Verso
---	--------	----------------------------	---------------------

R.2 - 32.529 - Ubatuba, 11 de novembro de 2002. (VENDA E COMPRA). Que de conformidade com a escritura pública de venda e compra, datada de 11.10.2002, do 9º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, lavrada no livro nº 7038, fls. 189, a proprietária já qualificada, Marly Voigt, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula ao adquirente **ALLEN BRUCE KLEIN**, norte-americano, do comércio, Cédula de Identidade de estrangeiro RNE nº V-039.283-L e CPF/MF nº 038.734.158-79, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, com da Sylvania Benedek Klein, brasileira, do lar, RG nº 7.983.248-SSP-SP e CPF/MF nº 143.924.218-64, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na rua Paraguai, nº 51 - aptº 31, pelo valor de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais). Art. 36 do Dec. Lei Estadual nº 4476/84.

O Proposto Designado:  (Antonio Barbosa Filho).


Av-3 - INDISPONIBILIDADE - Ubatuba, 19 de janeiro de 2017.

(Prenotação n. 149.484, de 17 de janeiro de 2017). Conforme o Protocolo de Indisponibilidade n. 201701.1715.00228557-IA-840, de 17 de janeiro de 2017, expedido eletronicamente pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no processo nº 01880009420035150079 em tramite na 2ª Vara do Trabalho de Araraquara-SP, faço constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **ALLEN BRUCE KLEIN**, CPF nº 038.734.158-79.

Denise Cunha Canto:  (Escrevente Autorizada).

Av-4 - PENHORA - Ubatuba, 16 de setembro de 2022.

(Prenotação n. 178.438, de 25 de agosto de 2022). Pela Certidão de Penhora passada Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central da Comarca de São Paulo, Capital, assinada digitalmente pelo Escrevente, Fabio Hideki Takeda, expedida em 25 de agosto de 2022, nos autos da ação de "Execução Civil" promovida por **BEAUTY FAIR EVENTOS E PROMOÇÕES LTDA**, CNPJ sob n. 07.751.667/0001-75, contra **ALLEN BRUCE KLEIN**, CNPJ sob n. 10.824.445/0001-40, e **ALLEN BRUCE KLEIN**, CPF sob n. 038.734.158-79, Processo n. 0002900-83.2019.8.26.0100, emitida e recepcionada por meio eletrônico nos termos do artigo 837 do CPC e Provimento CG n. 06/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (protocolo penhora online n. PH000431936), verifica-se que por termo lavrado nos autos do processo em 24 de agosto de 2022, a **totalidade (100%) do imóvel foi penhorada** para a garantia da execução, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$ 28.256,00 (vinte e oito mil duzentos e cinquenta e seis reais). Foi nomeado depositário Allen Bruce Klein. Consta do título que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Onofre Alexandre Socca Neto:  (escrevente autorizado).


SOLICITADO POR: KARIN FORLIM - OFFICINHA: *** 403 828 ** DATA: 25/07/2024 10:30:28 - VALOR: R\$ 21,51

VISTORIA

De forma esquemática, temos:

Matrícula	Identificação Municipal	Terreno (m²)
32.529	10.534.001-4	7.007,50 m²

IDENTIFICAÇÃO MUNICIPAL Nº 10.534.001-4



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA
Urbanizadora do Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
 Divisão de Tributos Imobiliários

EMISSION DE CERTIDÃO ONLINE AUTORIZADA PELO DECRETO Nº 6305/2016
 CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO 1ecd313a85028e04af39f0604539cc0

1ª Via **CERTIDÃO DE VALOR VENAL ITBI Nº 2021112639**

Nome do Contribuinte
MARLY VOIGT
Local do Imóvel
PASSAGEM SERVIÇÃO, 0 - PRAIA DO CANTO D - PRAIA DO CANTO DO CEDRO Lote: A 1 Quadra: null

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
10.534.001-4

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Ubatuba atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais foram utilizados no cálculo de IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS do imóvel em 1º de Janeiro de 2024.

VALOR CALCULADO PARA O EXERCÍCIO FISCAL DE 2.024		
Valor Venal Terreno:	R\$ 476.018,44	Área Terreno: 7.007,00 m²
Valor Venal Prédio:	R\$ 0,00	Área do Prédio 0,00 m²
Valor Venal Total:	R\$ 0,00	

A presente certidão é expedida em atendimento ao solicitado por KARIN ROKITA FORLIM, inscrito no CPF/MF nº 288.403.828-01.

Ubatuba, 13 de Julho de 2024

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 60 (SESENTA) DIAS APÓS SUA EXPEDIÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel localiza-se na Praia do Canto do Cedro, município e comarca de Ubatuba-SP, próximo à trilha das 7 praias, com vegetação fechada, densa, típica de Mata Atlântica, que recobre a maior parte das escarpas da Serra do Mar.

A região de Ubatuba inclui três unidades de conservação: o Núcleo Picinguaba do Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), o Parque Estadual da Ilha Anchieta e a APA Marinha do litoral norte do estado de São Paulo. Geologicamente, a área está inserida no Terreno Serra do Mar (Domínio Costeiro) da Faixa Ribeira.

O acesso ao imóvel se torna dificultoso, podendo ser por barco, no entanto, com difícil embarque e desembarque, tendo em vista que possui rochas e costeira sem faixa de areia.

Por terra, há uma trilha chamada “trilha das 7 praias” localizada próxima ao lote, umas das partes mais difíceis de toda a trilha, no entanto, não podemos afirmar se a trilha corta parte do imóvel ou passa próximo, pois não há no local nada que demarque a área, nem mesmo planta planialtimétrica com as descrições necessárias.

Quanto à vegetação, possui estágio avançado com árvores de médio e grande porte. No local não existe urbanização, nem ocupação.

O referido imóvel está inserido em zona Z1 de acordo com zoneamento municipal de Ubatuba, ou seja, possui a possibilidade de até 10% do uso para construção.

No entanto, para haver aprovação do uso de 10% da área será necessário levantamento junto aos órgãos competentes, para averiguação de supressão, vegetação, curso d'água, declividade, distancia marítima, impacto ambiental, dentre outros aspectos, tendo em vista que o imóvel poderá estar inserido em área de APP, o que restringe o uso de quaisquer edificação, conforme a Lei 12.651, de 25 de maio de 2012, que estabelece normas para proteção da vegetação nativa em áreas de preservação permanente, reserva legal, uso restrito, exploração florestal e assuntos relacionados, além de outras leis e decretos ambientais.

PESQUISA

Para determinar o valor do terreno, a perita diligenciou junto às Imobiliárias da região, corretores, sites, anúncios, obteve 04 (quatro) imóveis com características, semelhantes, descritos a saber:

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Local.....Praia do Lagoinha
 Metragem.....4.000,00 m²
 ValorR\$ 500.000,00
 Fonte.....Pirâmide Imóveis - (12) 38822200

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

Local.....Praia do Bonete
 Metragem.....5.545,00 m²
 ValorR\$ 350.000,00
 Fonte.....B12 Imóveis - (11) 2813-6000

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Local.....Praia do Bonete
 Metragem.....10.200,00 m²
 ValorR\$ 1.000.000,00
 Fonte.....J. Coelho Imóveis - (12) 997404489

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

Local.....Praia Ponta Negra
 Metragem.....91.501,00 m²
 ValorR\$ 9.500.000,00
 Fonte.....Imobiliária Vila Tenório - (12) 99700-3108

$$1) \frac{\text{R\$ } 500.000,00}{4.000,00 \text{ m}^2} = \text{R\$ } 125,00$$

$$2) \frac{\text{R\$ } 350.000,00}{5.545,00 \text{ m}^2} = \text{R\$ } 63,11$$

$$3) \frac{\text{R\$ } 1.000.000,00}{10.200,00 \text{ m}^2} = \text{R\$ } 98,03$$

$$4) \frac{\text{R\$ } 9.500.000,00}{91.501,00 \text{ m}^2} = \text{R\$ } 103,82$$

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Comparativo	Oferta	Ft	Fo	Ft	Fp	Valor Homog.
Elemento 01	125,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 112,50
Elemento 02	63,11	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 56,79
Elemento 03	98,03	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 88,22
Elemento 04	103,82	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 93,43

Os demais fatores foram considerados homogêneos.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Vt = Valor do terreno

S = Área do imóvel

q = Valor adotado para o preço do metro quadrado

Vt = S x q

Vt = 7.007,50 m² x R\$ 87,73

Vt = R\$ 614.767,97

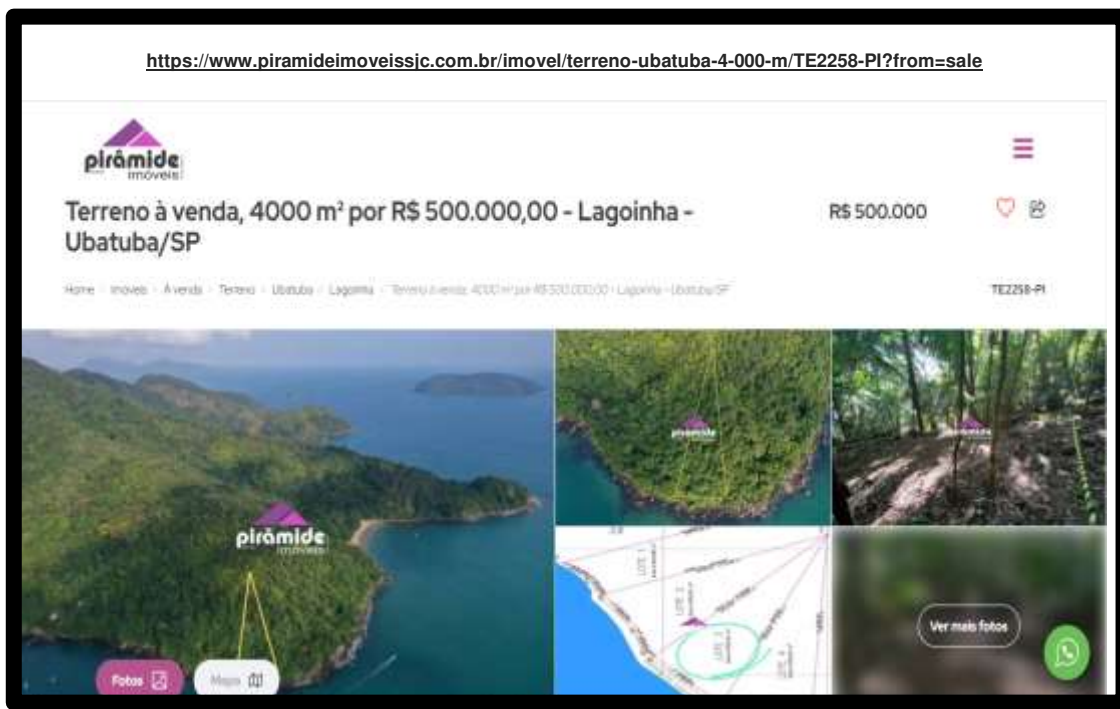
Com base no trabalho elaborado, avaliamos o imóvel em **R\$ 614.767,97** ou, arredondando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-2, temos o seguinte valor:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO

R\$ 620.000,00
(seiscentos e vinte mil reais).

ELEMENTOS COMPARATIVOS

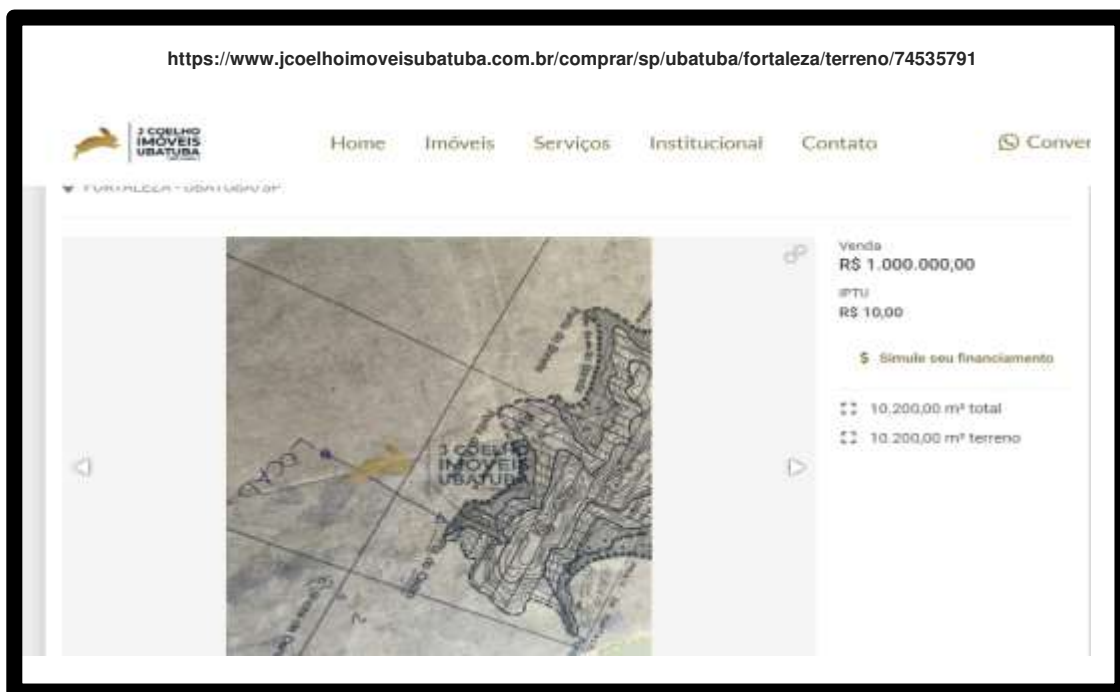
ELEMENTO COMPARATIVO N. 01



ELEMENTO COMPARATIVO N. 02



ELEMENTO COMPARATIVO N. 03



ELEMENTO COMPARATIVO N. 04



DESCRIÇÃO MUNICIPAL

 **Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba**
ESTADO DE SÃO PAULO

DIRETORIA DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO N.º DF/ SP/1002/96
CONTRIBUINTE N.º 10.534.001

CERTIFICO, para os devidos fins, a pedido verbal de pessoa interessada, que ao imóvel localizado na PRAIA DO CANTO DO CEDRO-UBATUBA-SP, situado PRAIA DO CEDRO, LANÇADO NESTA PREFEITURA para efeito de pagamento do imposto Territorial Urbano em nome de MARLI VOITH, e em número de contribuinte supra citado, foi estipulado o valor venal de ~~R\$~~ R\$ 8.019,2014 UPIRS, para o MÊS DE DEZEMBRO/96

DE C. E. ~~R\$~~ R\$ 6,74

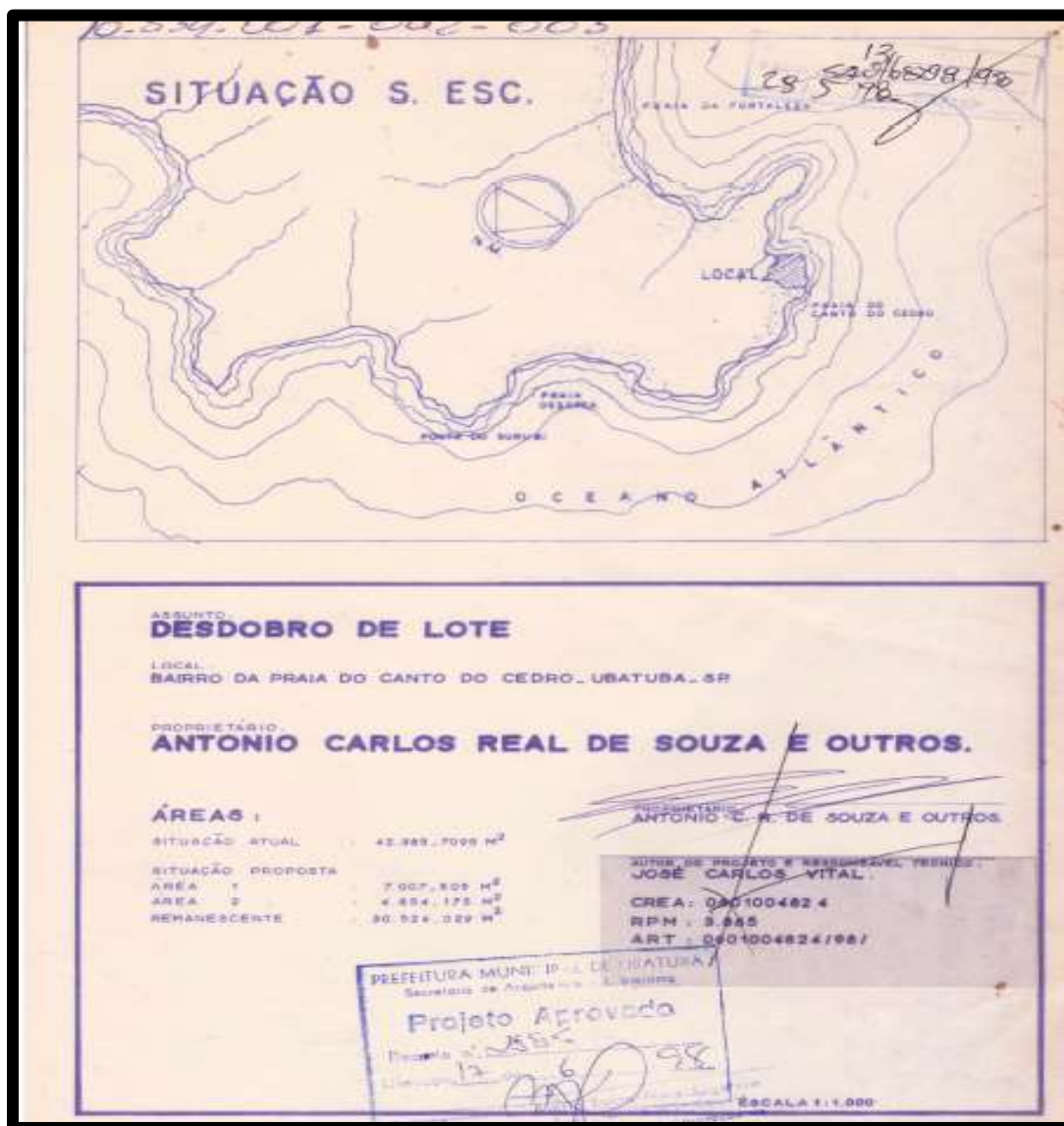
Ubatuba, 03 de DEZEMBRO de 1996

Agente Fiscal
José Renato de Oliveira
Chefe de Seção de Tributos

CELIA BASSO
Chefe de Seção
S. I. I.
Seção de Tributos Imobiliários

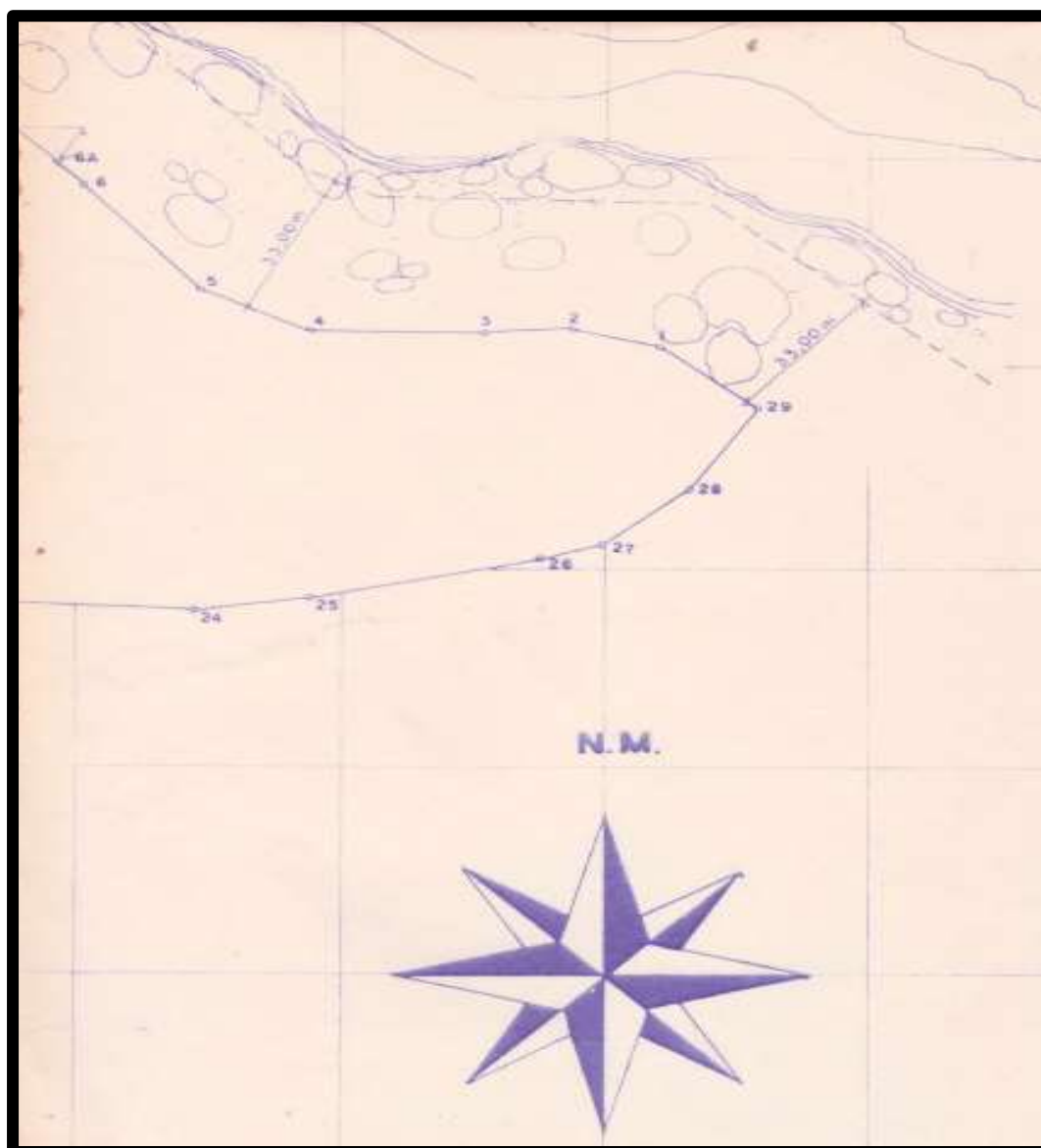
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARIN ROKITA FORLIM e protocolado em 12/08/2024 às 16:18, sob o número WUBT24700455993. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002990-88.2029.8.26.0600 e código E2200551n.

PLANTA DO LOTEAMENTO




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARLO REBELO FORTALEZA, assinado digitalmente em 12/08/2024 às 16:18, sob o número WUBT24700455993. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002990-88.2019.8.26.0600 e código 99999999.

PLANTA DO LOTEAMENTO




RELATÓRIO PREFEITURA


 PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA		Exercício: 2024 30/04/2024 19:12	
Folha de Cadastro Imobiliário			
Inscrição 10.534.001-4		Inscrição Anterior	
Inscrição Auxiliar			
Localização			
Logradouro: PASSAGEM SERVIDAO		Nº: 0	
Complemento: PRAIA DO CANTO D		Condomínio / Edifício:	
Quadra: Lote: A 1		Loteamento:	
Bairro: PRAIA DO CANTO DO CEORO		CEP: 11680-000	
Notificação / Endereço			
Logradouro: R. MADRE PAULA DE SAO JOSE R		Nº: 40	
Complemento:		CEP: 12243-010	
Bairro: VLEMA		Município: SAO JOSE DOS CAMPOS UF: SP	
Proprietário / Compromissário / Possuidor			
Proprietário: MARLY VOIGT			
CPF/CNPJ:		RG:	
Compromissário / Possuidor:			
CPF/CNPJ:		RG:	
Responsáveis:		RG: CPF/CNPJ: Tipo:	
Terreno			
Área: 7.007,00	Comum	Área Global: 7.007,00	Teclada Testada Principal: -47,10
Valor MF: 167,74			
Matrícula:		Cartório:	
Livro:		Folha:	
Data de Matrícula:		Data de Escritura:	
Fator		Detalhe	
1 - TOPOGRAFIA		2 - ACLIVE	
2 - SITUAÇÃO		1 - MEIO DE QUADRA	
3 - SUPERFÍCIE		1 - SECO	
TIPO DO IMÓVEL		Particular	
		Pontos	
		0,90	
		1,00	
		1,00	
		0,00	
Valor Venal			
Valor Venal Terreno:		146.006,51	Exercício: 2024
Valor Venal Excedente:		0,00	Exercício: 2024
Valor Venal da Área Comum do Terreno			Exercício: 2024
Valor Venal Construção:			Exercício: 2024
Valor Venal Construção Área Comum:		0,00	Exercício: 2024
Valor Venal Total:		146.006,51	Exercício: 2024
Emitido por: MARINA RAZUEL MARIYAMA			
Página 1			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARIN ROKITA FORLIM e autenticado em 12/08/2024 às 16:18, sob o número WUBT24700455993. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002990-80.2029.8.26.0600 e código E22000517n.

RELATÓRIO PREFEITURA


	PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA		Exercício: 2024
	Ficha de Cadastro Imobiliário		30/04/2024 18:12
Valor Venal Atualizado			
Valor Venal Terreno:	146.006,81	Exercício:	2024
Valor Venal Excedente:	0,00	Exercício:	2024
Valor Venal de Área Consum do Terreno:	0,00	Exercício:	2024
Valor Venal Construção:	0,00	Exercício:	2024
Valor Venal Construção Área Consum:	0,00	Exercício:	2024
Valor Venal Total:	146.006,81	Exercício:	2024
Histórico			
Data	Proc. Cadastro	Proc. Prefeitura	Descrição
30/10/2021	15506/2021-3		ALT END - PAPELETA - SERGIO

Emisso por: MARINA RAQUEL MARIYAMA Página 2




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARIN ROKITA FORLIM e protocolado em 12/08/2024 às 16:18, sob o número WUBT24700455993. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 002190-80.2029.8.26.0600 e código 72206571.

DÉBITOS MUNICIPAIS

 PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA Exercício: 2024 30/04/2024 19:10														
Relação de Débitos Por Exercício														
Inscrição: 10.534.001-4		Tributo: 101 - I.P.T.U.				Requerente: MARLY VOIGT		CPF/CNPJ:						
Local: PASSAGEM SERVIÇÃO, D PRAIA DO CANTO D PRAIA DO CANTO DO CEDRO - UBATUBA - Lote A 1														
Inscrição Auxiliar:														
Exercício	Valor Orig.	Principal	Multa	Juros	Correção	Penal	Honorários	Total	PU	Dt. Leilão	Acordo	Aviso	Cert.DA	Suspen
2014	1.491,60	1.491,60	51,50	1.583,80	1.583,80	0,00	421,05	4.631,55	151730714201782606			46131	70007	Não
2015	2.610,24	2.610,24	87,60	2.451,53	1.767,53	0,00	891,71	7.508,81	151730714201782606			46384	72997	Não
2016	2.674,16	2.674,16	87,60	2.199,37	1.934,98	0,00	665,57	7.321,28	1507050-56.2019.8.26			46942	74327	Não
2017	3.127,01	3.127,01	87,60	1.926,80	1.252,10	0,00	539,35	7.032,86	1507050-56.2019.8.26			47482	77349	Não
2018	3.127,01	3.127,01	87,66	1.864,10	1.252,04	0,00	613,07	6.743,78	1502059-05.2021.8.26			48052	79218	Não
2019	3.465,85	3.465,85	87,57	1.401,75	914,56	0,00	586,57	6.455,71	1502059-05.2021.8.26			48854	81621	Não
2020	3.575,67	3.575,67	87,66	1.138,94	804,76	0,00	960,69	6.167,62	1513004-78.2023.8.26			105307	84204	Não
2021	3.715,15	3.715,15	87,67	876,16	664,63	0,00	534,46	5.679,07	1513004-78.2023.8.26			50344	86824	Não
2022	4.112,02	4.112,02	87,56	613,25	266,07	0,00	0,00	5.080,90	1513004-78.2023.8.26			50872	89338	Não
2023	4.380,20	4.380,20	87,56	350,45	0,00	0,00	0,00	4.816,22				50754	94722	Não
2024	4.380,20	4.380,20	23,88	11,94	0,00	0,00	0,00	4.416,02				51506		Não
2002	201,33	201,33	87,81	1.172,43	676,88	0,00	213,85	2.362,31	503521200602			40461	33376	Não
2003	926,28	926,28	66,72	4.256,04	2.411,88	0,00	796,09	8.427,01	503521200602			41547	35909	Não
2004	990,96	990,96	63,72	3.671,08	2.195,16	0,00	712,09	7.633,01	503521200602			42330	38619	Não
2005	990,96	990,96	56,76	3.277,58	1.846,92	0,00	617,23	6.789,55	504860200701			42941	40527	Não
2006	1.014,84	1.014,84	56,76	3.106,36	1.823,88	0,00	800,38	6.824,22	501966200901			43347	42906	Não
2007	1.046,28	1.046,28	56,76	2.937,12	1.791,48	0,00	593,16	6.414,80	501966200901			43692	45234	Não
2008	1.111,80	1.111,80	56,76	2.766,48	1.725,60	0,00	966,06	6.225,70	501966200901			43995	47583	Não
2009	1.217,40	1.217,40	55,32	2.532,96	1.550,88	0,00	535,66	5.892,22	511622001301			62296	499197	Não
2010	1.217,40	1.217,40	55,32	2.366,88	1.550,88	0,00	519,05	5.709,53	511622001301			44741	536436	Não
2011	1.324,68	1.324,68	55,32	2.201,04	1.443,96	0,00	502,50	5.527,50	511622001301			44974	554776	Não
2012	1.415,70	1.415,70	55,40	2.034,90	1.351,80	0,00	485,86	5.344,66	511622001301			45213	594325	Não
2013	1.415,70	1.415,70	51,50	1.738,00	1.158,20	0,00	436,44	4.800,84	151730714201782606			45533	614500	Não

Página 1

 PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA Exercício: 2024 30/04/2024 19:10														
Relação de Débitos Por Exercício														
Total:	49.739,44	49.739,44	1.881,81	46.471,18	29.939,90	0,00	11.261,36	138.079,19						
Total Geral:	49.739,44	49.739,44	1.881,81	46.471,18	29.939,90	0,00	11.261,36	138.079,19						

Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.
Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.

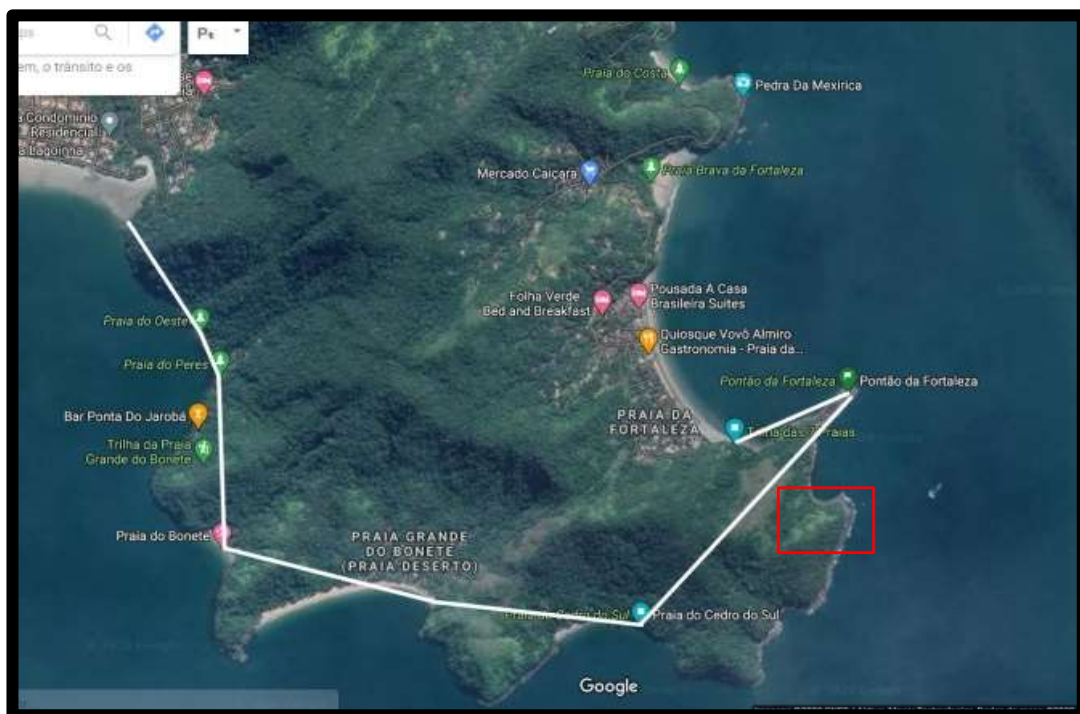
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARIN ROKITA FORLIM e protocolado em 12/08/2024 às 16:18, sob o número WUBT24700455993. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002990-80.2019.8.26.0600 e código 9290557n.

ZONEAMENTO MUNICIPAL

ZONAS	TAXA DE UTILIZAÇÃO	USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS
Z1	10%	Pesquisa científica, educação ambiental, manejo sustentável, incluindo os sistemas agroflorestais, o beneficiamento e o processamento artesanal de seus produtos, bem como as atividades relacionadas ao modo de vida e cultura das comunidades tradicionais, desde que não prejudique a função ambiental da área, empreendimentos de ecoturismo com a infraestrutura necessária à atividade: pesca artesanal e ocupação humana de baixos efeitos impactantes com características rurais.
Z1AEP	—	Reserva protegida por lei, baseada no conceito de patrimônio cultural imaterial, diploma de criação da Unidade de Conservação de Proteção Integral e respectivo Plano de Manejo; e na regulamentação específica, no caso das terras indígenas.
Z2	20%	Além dos anteriores, aquícultura, mineração com base nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal de Mineração, respeitadas as disposições do Plano Diretor Municipal; e assentamentos humanos dispersos, pouco populosos e com pouca integração entre si.
Z3	30%	Além dos anteriores, agropecuária, compreendendo unidades integradas de beneficiamento, processamento ou comercialização dos produtos agroflorestais e pesqueiros, compatíveis com as características ambientais da zona; e silvicultura, exceto com espécies exóticas com potencial de invasão.
Z4	60%	Além dos anteriores, equipamentos públicos e de infraestrutura necessários ao desenvolvimento urbano; ocupação para fins urbanos; estruturas e atividades náuticas de apoio à atividade turística; e lazer náutico; turismo e lazer; e unidades comerciais e de serviços, e atividades de baixo impacto ambiental.
Z40D	40%	
Z5	—	Além dos anteriores, todos os demais usos e atividades desde que atendidas as normas legais e regulamentares pertinentes.
Z50D	80%	Além dos anteriores, exceto os de Z5, atividades industriais de baixo impacto; terminais rodoviários; e logística, armazenamento, embalagem, transporte e distribuição de produtos e mercadorias.

CAMINHO DA TRILHA 7 PRAIAS

Próximo ao imóvel



ROTEIRO FOTOGRÁFICO

(fotos tiradas por drone)

FOTO Nº. 01

VISTA AÉREA DO IMÓVEL



FOTO Nº. 02

VISTA DO IMÓVEL



FOTO Nº. 04

VISTA DO IMÓVEL



FOTO Nº. 06

VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



FOTO Nº. 07

VISTA DO IMÓVEL E COSTEIRA

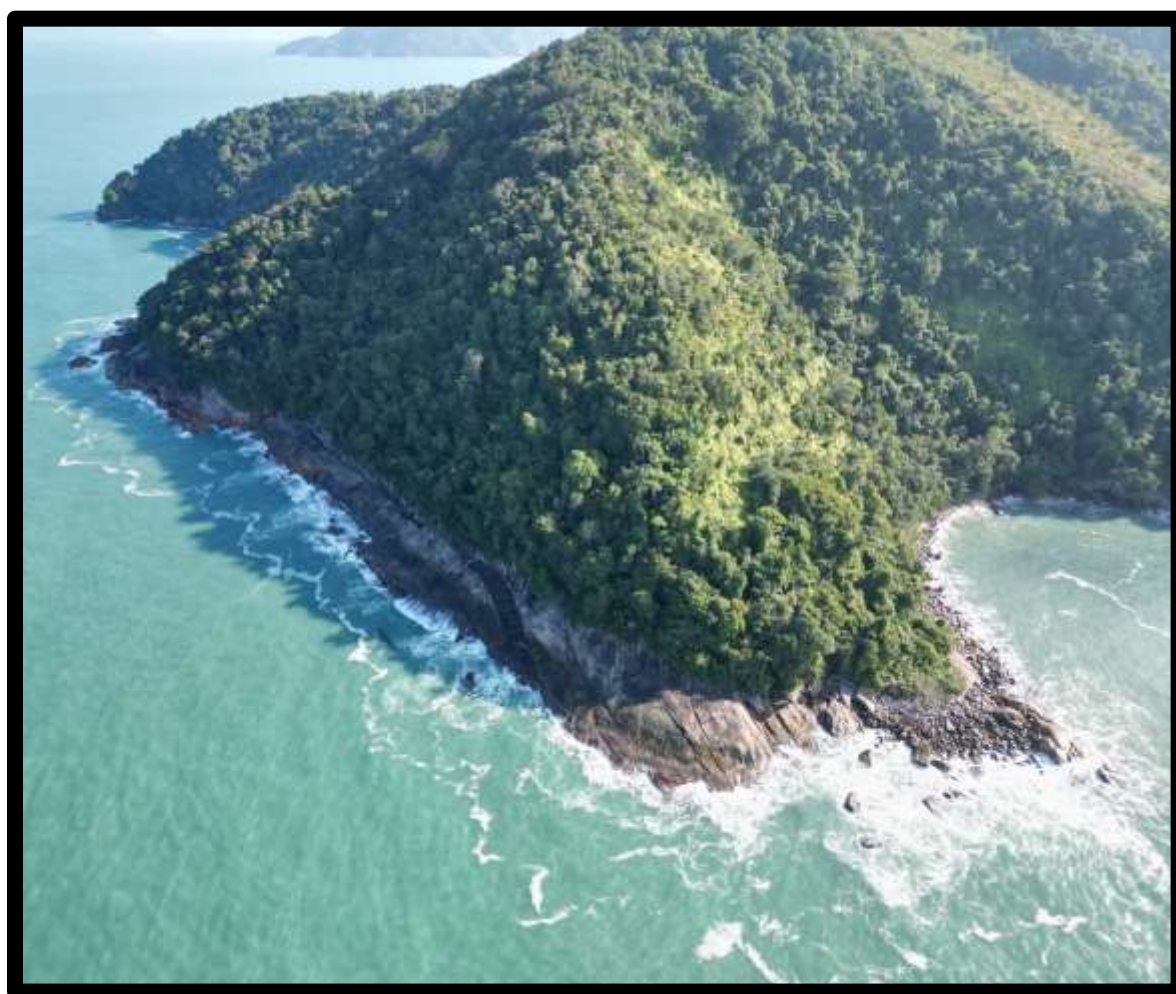


FOTO Nº. 08

VISTA DO IMÓVEL E COSTEIRA

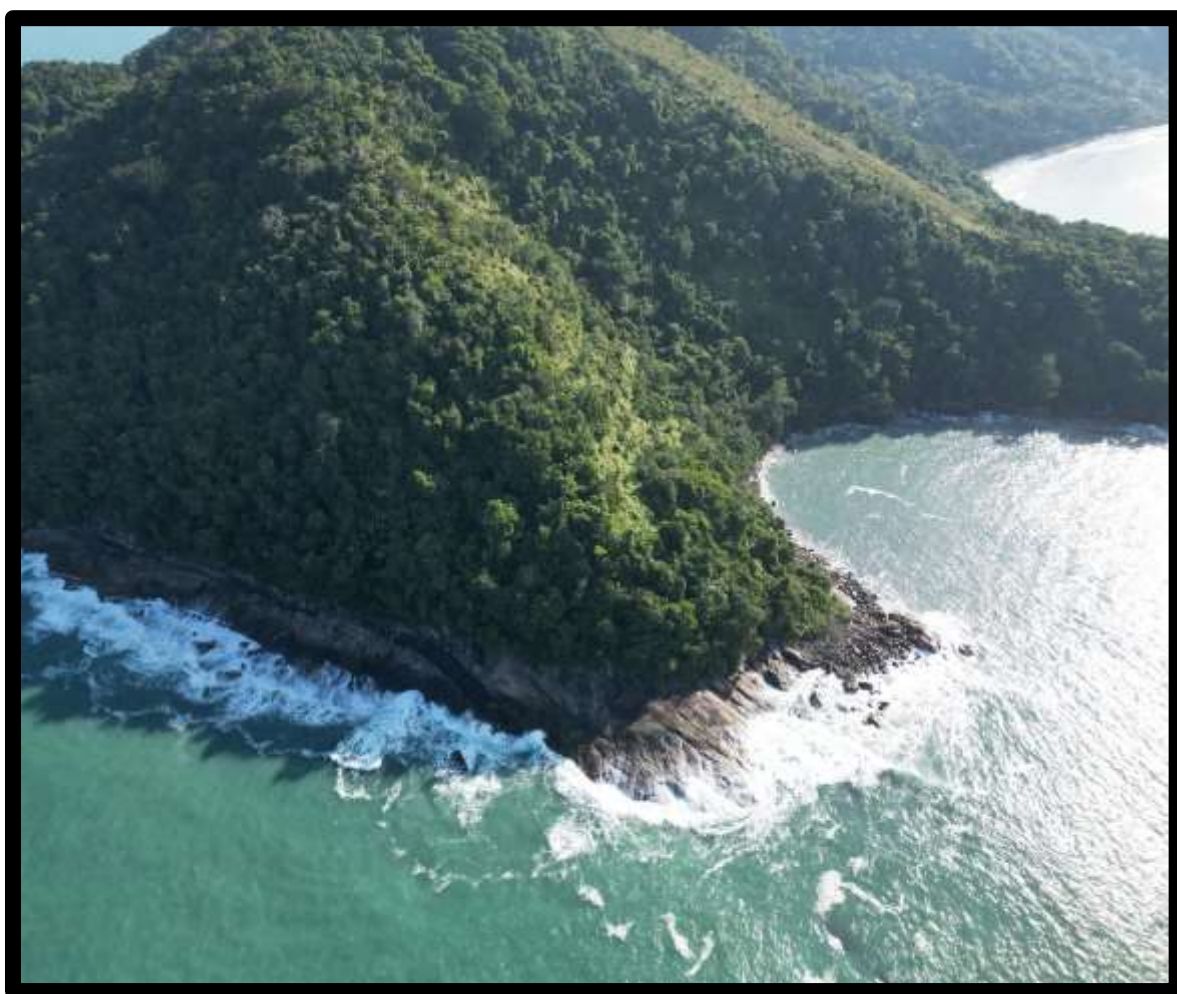


FOTO Nº. 09

VISTA DO IMÓVEL E VEGETAÇÃO

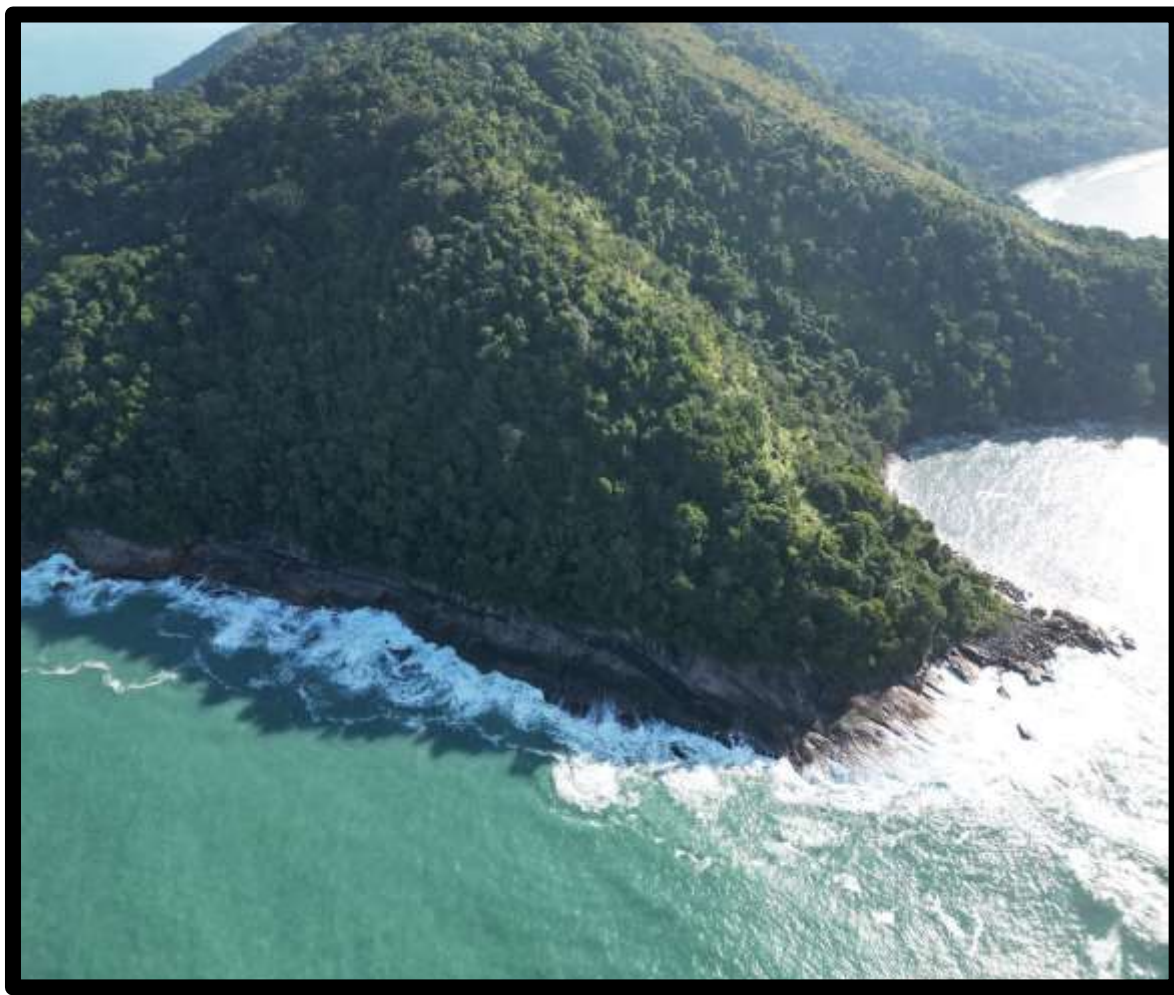


FOTO Nº. 10

VISTA DO IMÓVEL (VEGETAÇÃO AVANÇADA)



FOTO Nº. 11

VISTA DO IMÓVEL E PARTE DA PRAIA DA FORTALEZA

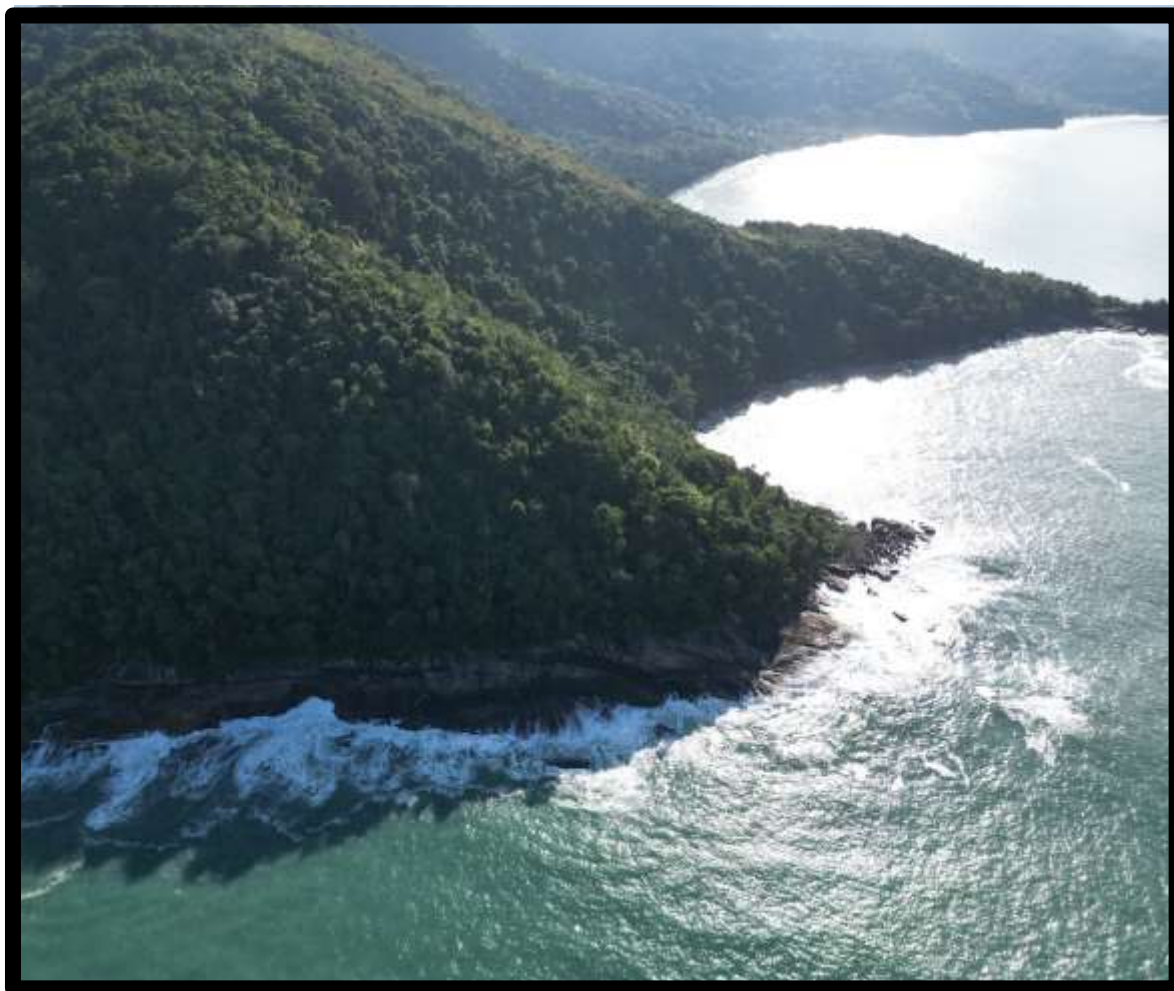


FOTO Nº. 12

VISTA DO IMÓVEL E SUA VEGETAÇÃO

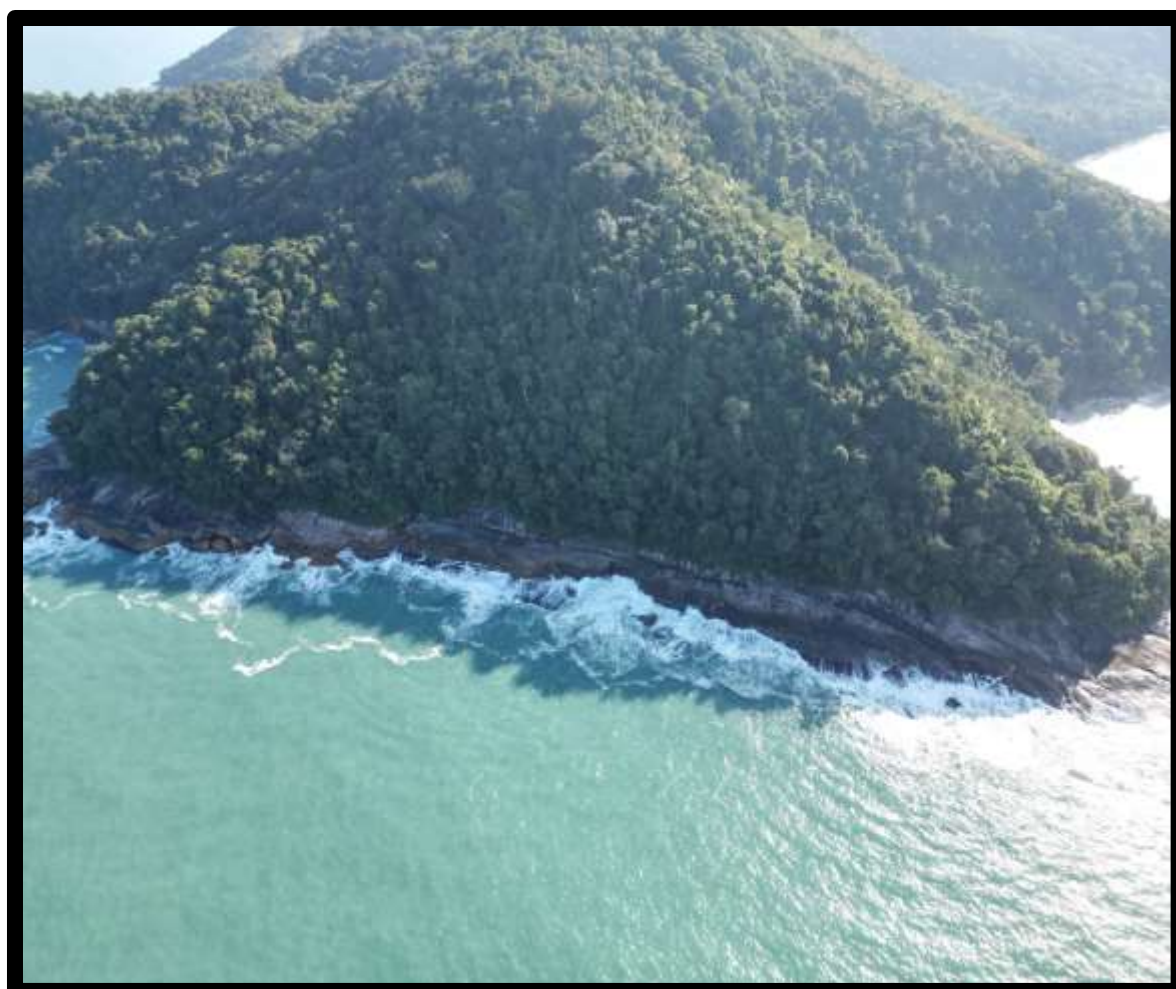


FOTO Nº. 13

VISTA DO IMÓVEL

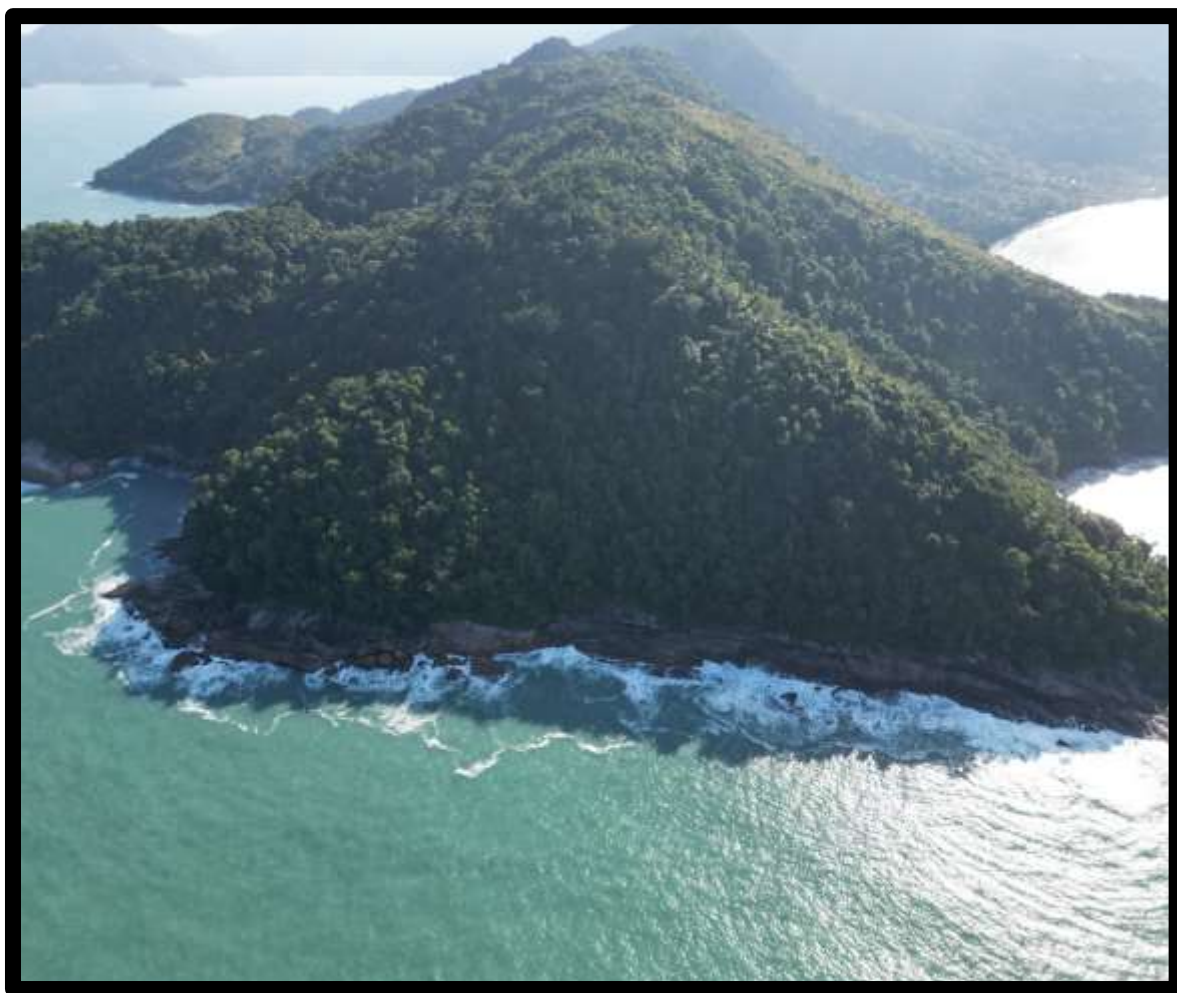


FOTO Nº. 14

VISTA DO IMÓVEL, VEGETAÇÃO E COSTEIRA

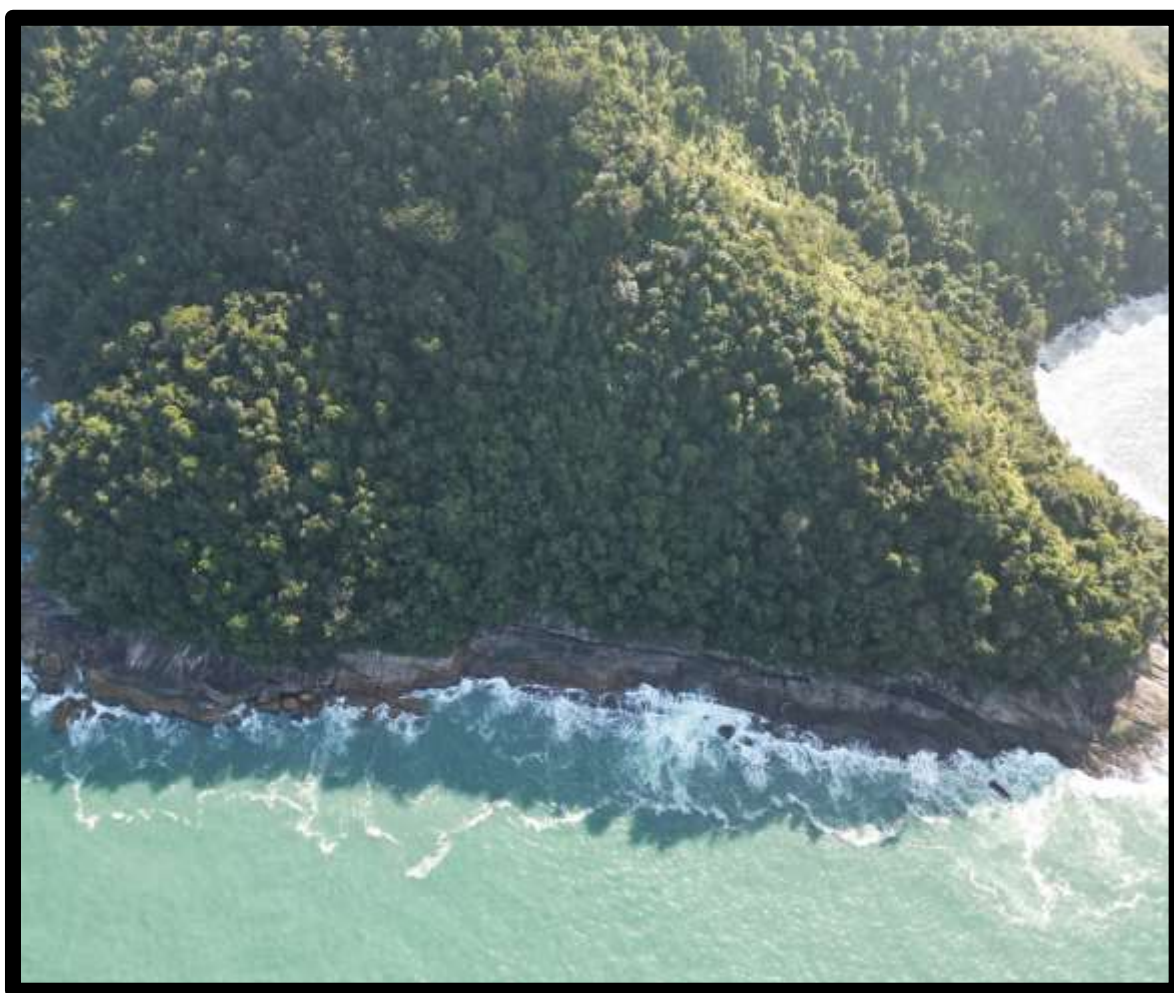


FOTO Nº. 16

VISTA AÉREA DO IMÓVEL

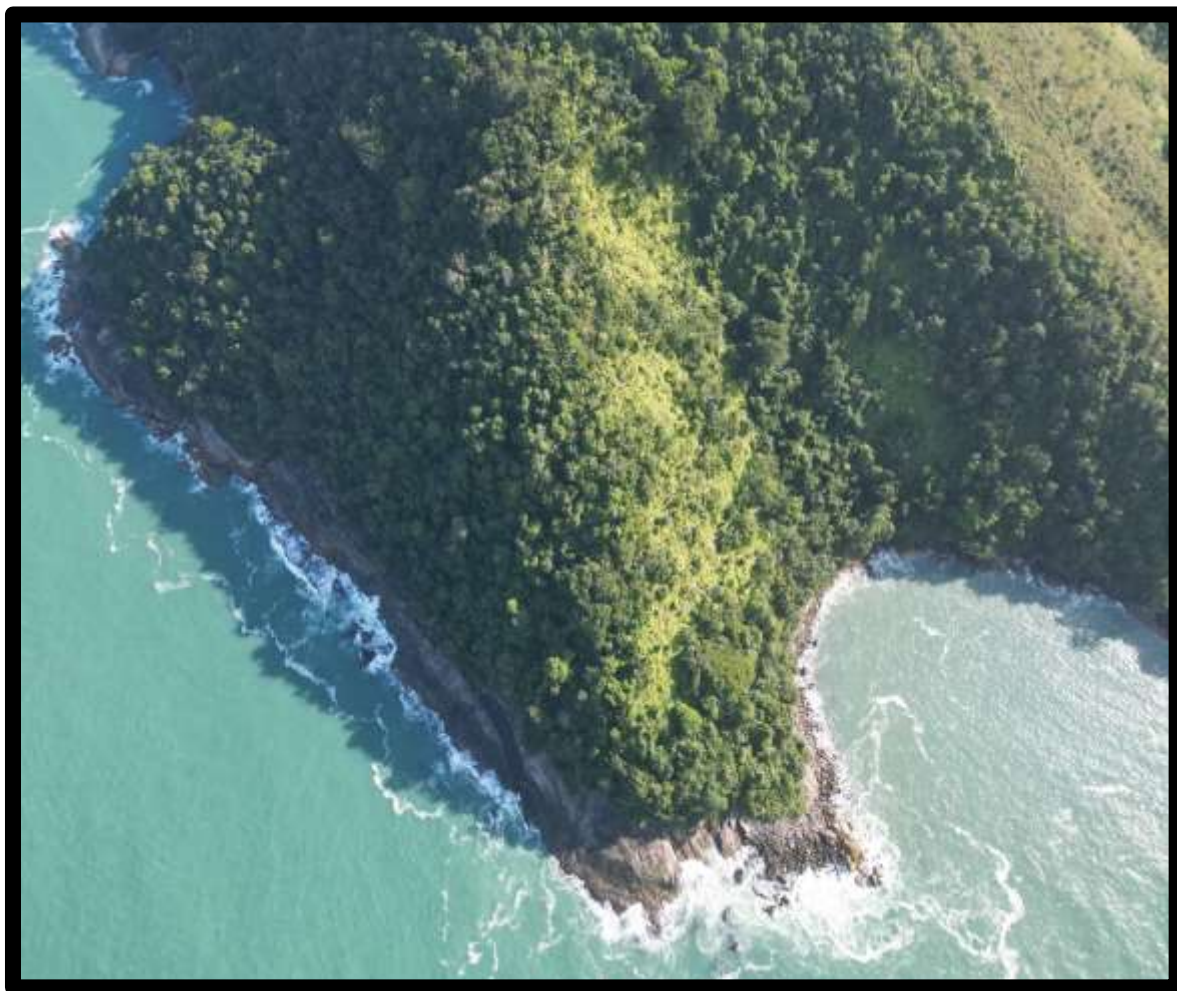


FOTO Nº. 17

VISTA DO IMÓVEL DE OUTRO ÂNGULO

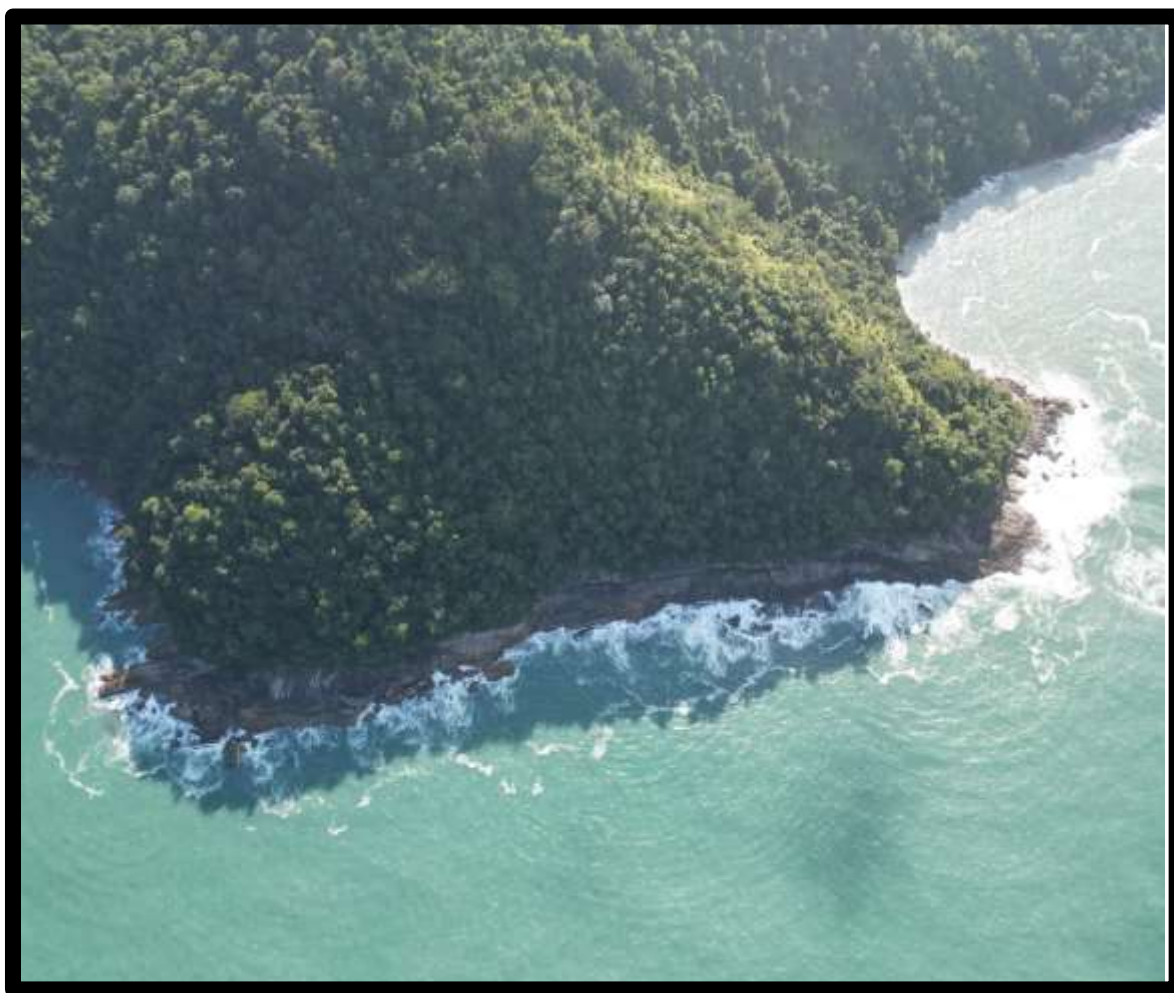


FOTO Nº. 18

VISTA DO IMÓVEL

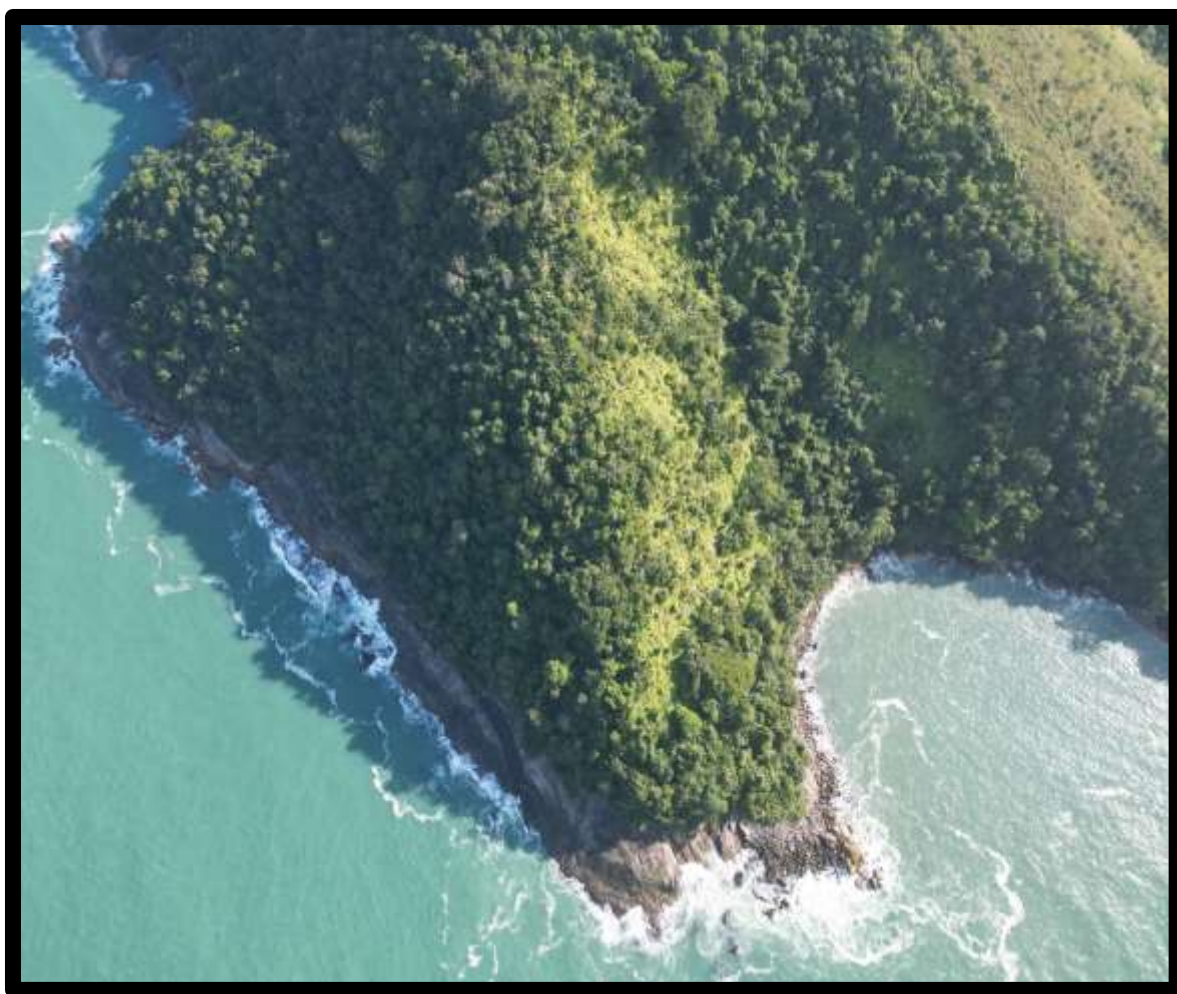


FOTO Nº. 19

VISTA DO IMÓVEL DE OUTRO ÂNGULO



FOTO Nº. 20

VISTA DO ACESSO A PRAIA – (COSTEIRA)

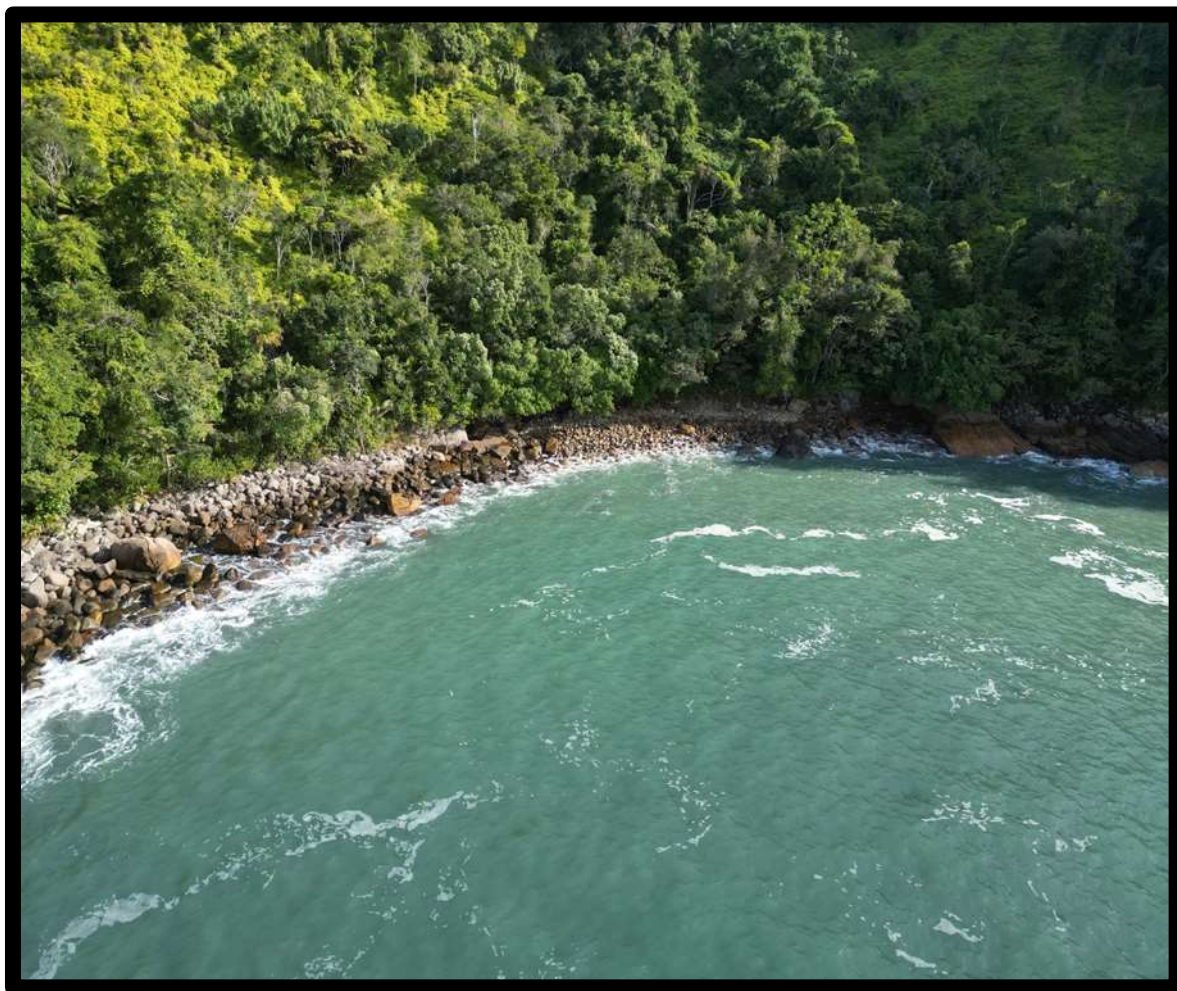


FOTO Nº. 21

VISTA DO ACESSO PELO MAR AO IMÓVEL (COSTEIRA)



FOTO Nº. 22

VISTA DO ACESSO PELO MAR AO IMÓVEL

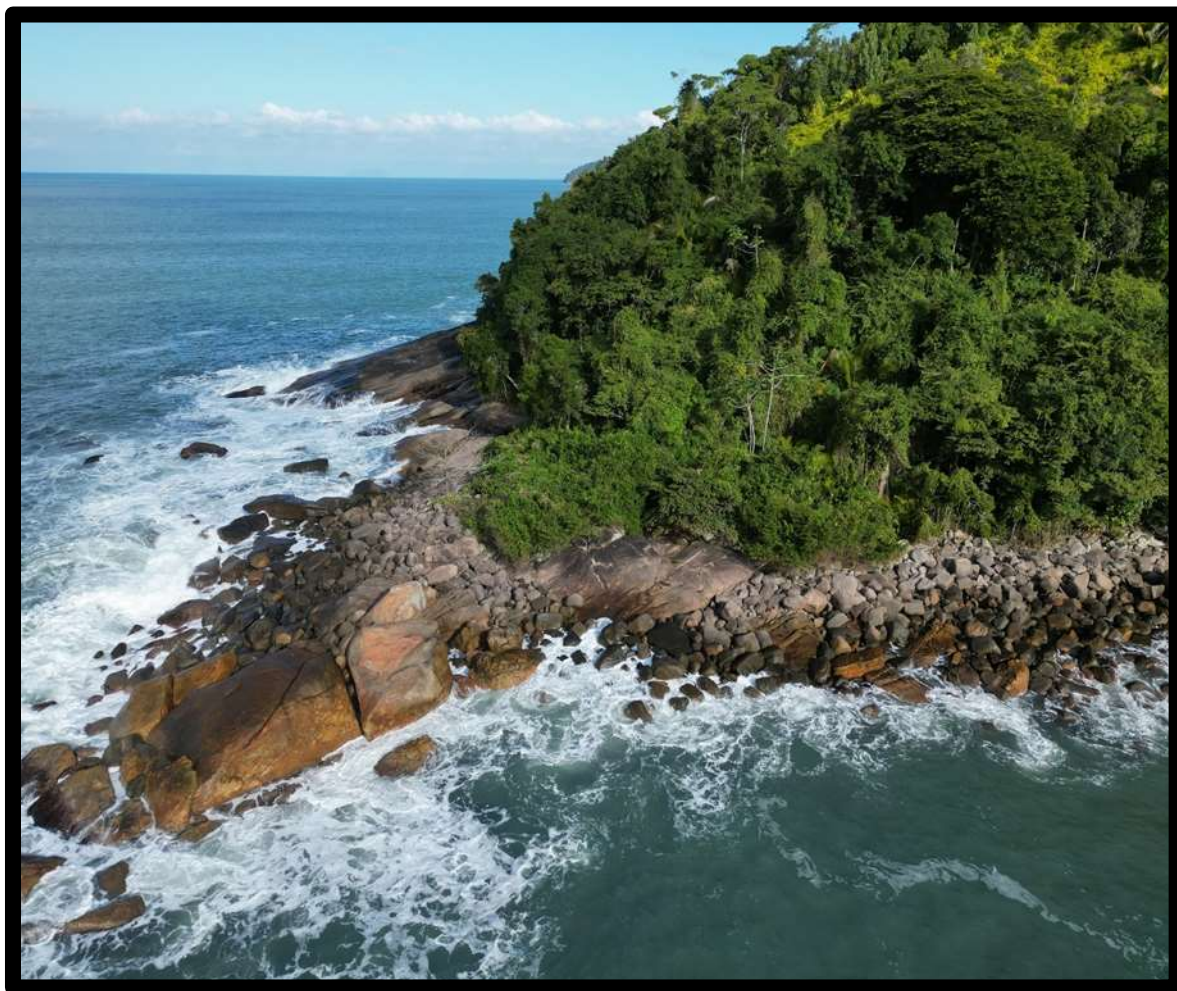
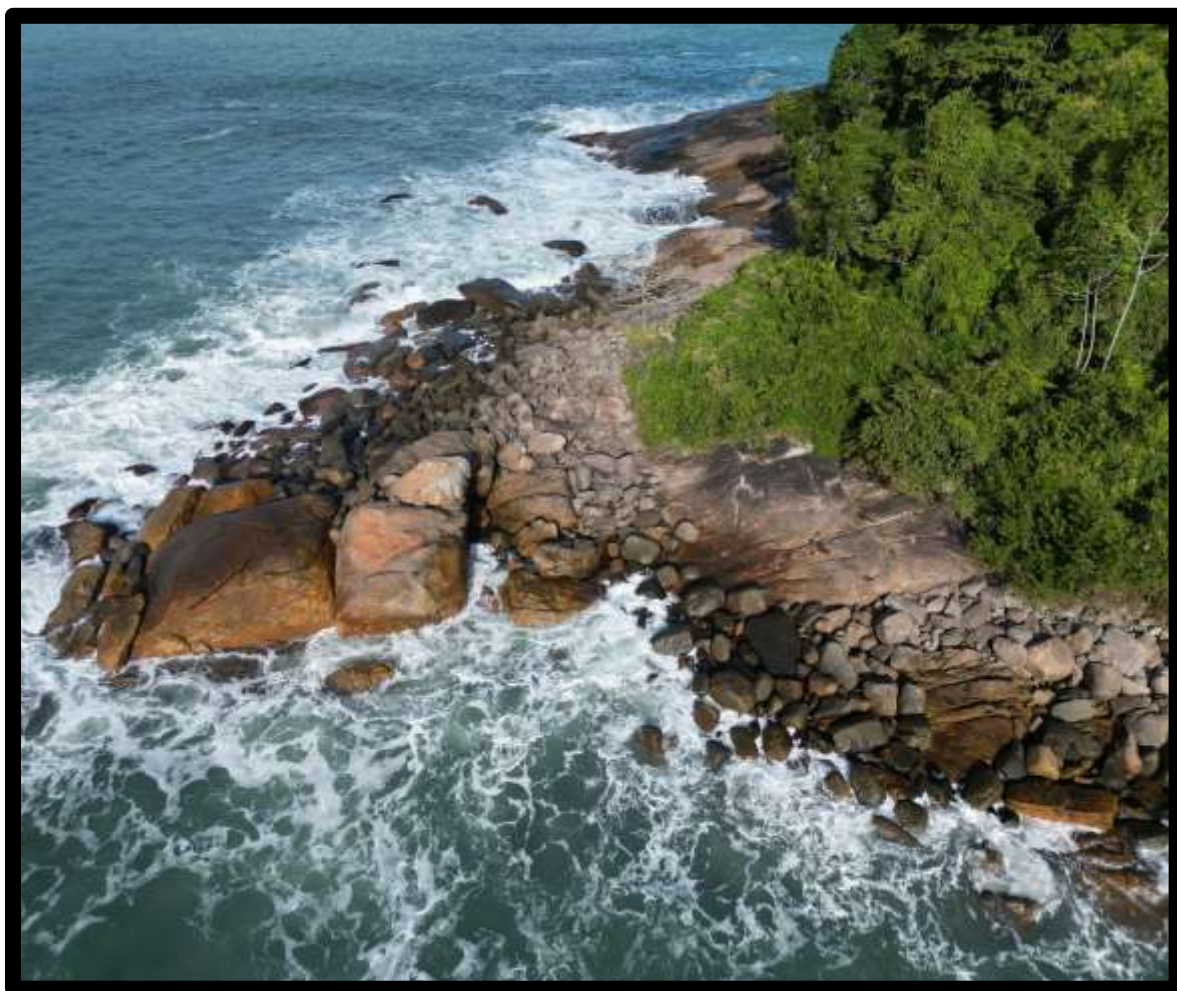


FOTO Nº. 23

VISTA DA VEGETAÇÃO E COSTEIRA



ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo de Avaliação, digitado em 51 (cinquenta e uma) laudas com roteiro fotográfico, todas assinadas eletronicamente pela avaliadora.

Ubatuba, 10 de agosto de 2024.

Karin Rokita Forlim
Perita Avaliadora
Cr.: 58.914. – Cnai: 22.353