

ESTIMATIVA DE VALOR MERCADOLÓGICO

FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Apartamento.*

2 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: *Dr. Marcio Perez De Rezende.*

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: *O apartamento nº 25, localizado 2º andar ou 3º pavimento, do EDIFÍCIO CURAÇÃO – BLOCO A1, que faz parte integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VARANDAS DE CIBRATEL II, com frente para a Rua Iguazu, no Município de Itanhaém, composto de sala/dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda, possuindo a área privativa de 45,60m², área comum de 59,59m² e área total de 105,15m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2963% no terreno e nas demais coisas de uso comum, localiza-se à direita de quem pelo hall de acesso ingressa no prédio, com frente para o referido hall, confrontando pelo lado direito com a área comum do condomínio, voltada para as piscinas, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 24 e nos fundos com a área comum do condomínio, voltada para as vagas de estacionamento do setor 1, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga indeterminada no pátio de estacionamento, sem uso de manobrista.*

4 – DOCUMENTAÇÃO: *Certidão de matrículas sob número 236.869 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém - Estado de São Paulo.*

5 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente parecer, foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que convalida o valor **estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”**, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

6 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel avaliado situada em área rural, localização considerada boa, o comércio atende as necessidades da população. Esse parecer teve como base apenas o M² descrito na certidão de matrícula. Durante uma pesquisa de imóveis a venda na região, identificamos uma economia diversificada, e volátil, o município apresenta liquidez média e dispõe de infraestrutura e potencial econômico desenvolvido para geração de receitas. Essas características tornam a região atrativa para investimentos, garantindo segurança e boas perspectivas de valorização no mercado imobiliário.*

7 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES

| EXEMPLO Nº | PREÇO MÉDIO M² |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| E ¹ | R\$ 4.000,00 |
| E ² | R\$ 4.500,00 |
| E ³ | R\$ 4.100,00 |
| E ⁴ | R\$ 4.700,00 |
| MÉDIA ARITMÉTICA P/IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 4.300,00 M² | |

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico do M² na região.
VALOR R\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos) – MARÇO / 2026.

8 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, aparentemente tranquila, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.) Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem. Uma vez que utilizamos comparativos de imóveis a venda na mesma cidade e comarca. Estima-se que o valor do M² em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre **R\$ 3.800,00 e R\$ 4.800,00 /m²**, representando o valor do M² para o imóvel em questão.*

9 – CONCLUSÃO / DATA: São Paulo, 19 de março de 2026, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se. **IMÓVEL:** *O apartamento nº 25, localizado 2º. andar ou 3º pavimento, do EDIFÍCIO CURAÇÃO – BLOCO A1, que faz parte integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VARANDAS DE CIBRATEL II, com frente para a Rua Iguaçú, no Município de Itanhaém, composto de sala/dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda, possuindo a área privativa de 45,60m², área comum de 59,59m² e área total de 105,15m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2963% no terreno e nas demais coisas de uso comum, localiza-se à direita de quem pelo hall de acesso ingressa no prédio, com frente para o referido hall, confrontando pelo lado direito com a área comum do condomínio, voltada para as piscinas, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 24 e nos fundos com a área comum do condomínio, voltada para as vagas de estacionamento do setor 1, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga indeterminada no pátio de estacionamento, sem uso de manobrista. Sendo por este parecer avaliado em **R\$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais)**.*

10 - VALOR RESULTADO CONSOLIDADO
ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 198.000,00
(cento e noventa e oito mil reais)

PAULO HENRIQUE GOMES DE OLIVEIRA
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP Nº 303653-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO PEREZ DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/03/2026 às 11:58, sob o número WSBO26700833264. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006064-29.2024.8.26.0564 e código MghxycXh.



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

PAULO HENRIQUE GOMES DE OLIVEIRA
CRECI/SP Nº 303653-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **81997E77A4**

Data/hora de emissão: **22 de março de 2026 às 23h53m11s**

Válida até: **23h53m11s de 21 de abril de 2026**

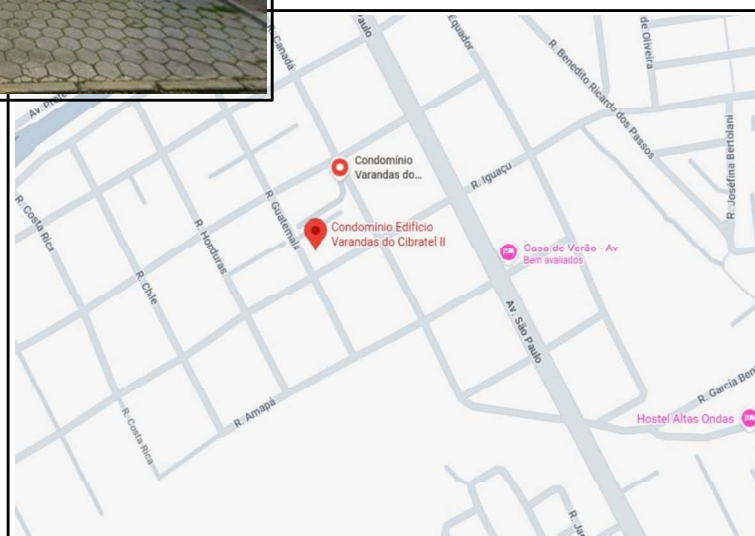
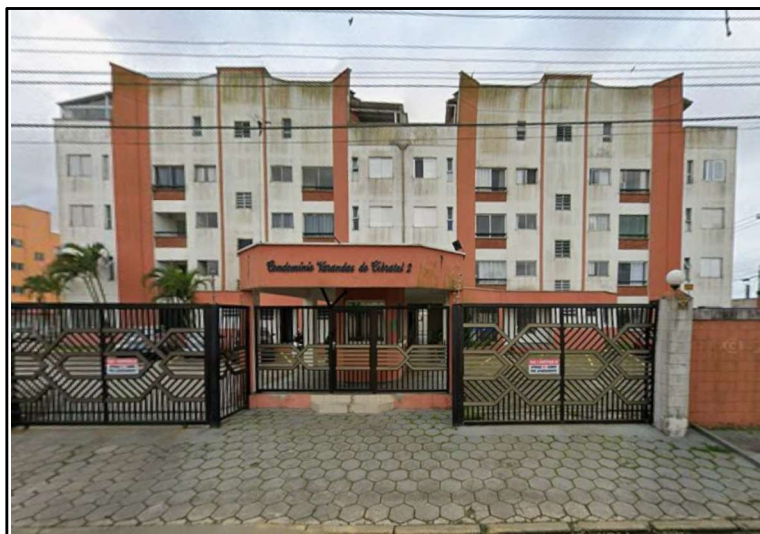
Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



LAUDO DE AVALIAÇÃO



AO DR. MARCIO PEREZ DE REZENDE

Laudo de avaliação para determinação do valor de **mercado e de liquidação forçada**, do imóvel localizado em Rua. Guatemala, 151 - Gaivota, Itanhaém - SP. Em razão da insuficiência de informações fornecidas, não foi possível proceder à identificação precisa do referido bem.

Matrícula 236.869

LEGAL ATIVOS - AVALIAÇÕES E ALIENAÇÕES DE ATIVOS



LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES

laudo de avaliação

OBJETIVO: O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado para a venda à vista de um imóvel, isto é, a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, em uma data de referência, dentro das condições vigentes de mercado e também o valor de liquidação forçada, no percentual que o deixaria mais atrativo em relação às demais ofertas, para que sua venda seja viabilizada em tempo menor que o normal.

LOCALIZAÇÃO: Rua. Guatemala, 151 - Gaivota, Itanhaém - SP, 11740-000.

INTERESSADO: Dr. Marcio Perez De Rezende.

VISTORIA: Sem Visitação *In Loco*.

VALOR: A empresa Legal Ativos, Avaliações e Alienações., que subscreve o presente laudo, após terem sido realizadas a avaliação, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, atribui ao bem avaliando os seguintes valores:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 200.000,00
(duzentos mil reais)

São Paulo, 19 de março de 2026

LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES
KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO.
CRECI: 288.362/SP



LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES

laudo de avaliação

REGIÃO

O imóvel está inserido em região predominante residencial.

3.1. ZONEAMENTO

Zona Residencial de Baixa Densidade.

Imóvel Avaliando

Não foram consultados os órgãos públicos pertinentes quanto a possíveis projetos de desapropriações e ou melhoramentos que afetem o imóvel.

3.2. EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Sobre unidade residencial unifamiliar, não foi possível identificar, suas divisões, padrão construtivo e acabamento e parte estrutural.

4. MERCADO IMOBILIÁRIO

A existência de muitas ofertas, especialmente com as características do imóvel em apreço, torna sua **LIQUIDEZ MÉDIA**. Foram utilizados elementos comparativos pesquisados na mesma região em que se encontra o imóvel em avaliação.

4.1. METODOLOGIA

Utilizada a metodologia prevista na norma NBR 14.653 parte 1 e 2 de 2011, publicada pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e na Norma para Avaliação de Imóveis - IBAPE/SP-2011.

4.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nos anexos “Elementos Comparativos”, encontra-se a pesquisa efetuada relativa aos imóveis situados na microrregião do avaliando.

Para o cálculo do Valor Unitário do imóvel através do Método Comparativo Direto de dados, subtrai-se do valor das ofertas/transações dos elementos o valor de suas benfeitorias e analisa-se do imóvel, objetivando-se a sua adequação às características físicas do imóvel em estudo, a partir de fatores de ajustes.

Os cálculos referentes ao Tratamento por Fatores dos elementos comparativos encontram-se nas “Planilhas de Homogeneização” anexas, considerando-se que os fatores devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, em determinada abrangência espacial e temporal.

De acordo com a Norma de Avaliação do IBAPE, serão aplicados os seguintes fatores:

- a) Fator transposição: transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração critérios de valorização ou desvalorização em função da localização, índices fiscais, etc. (Ft).
- b) Fator topografia: nível e inclinação em todos os elementos comparativos conforme coeficientes apresentados na norma (Ftop).
- c) Área Avalianda = 45,60 m²



LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES

laudo de avaliação

| REFERÊNCIA | ENDEREÇO | BAIRRO | CIDADE | ESTADO |
|----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|------------|
| 1 | Rua Iguaçú | Cibratel II | Itanhaém | SP |
| 2 | Rua Guatemala | Cibratel II | Itanhaém | SP |
| 3 | Rua Guatemala | Cibratel II | Itanhaém | SP |
| 4 | Rua Guatemala | Cibratel II | Itanhaém | SP |
| REFERÊNCIA | ZONEAMENTO | DORMITÓRIOS | BANHEIROS | VAGAS |
| 1 | Residencial | 1 | 1 | 1 |
| 2 | Residencial | 2 | 1 | 1 |
| 3 | Residencial | 2 | 1 | 1 |
| 4 | Residencial | 2 | 1 | 1 |
| REFERÊNCIA | M² | VALOR DE AVALIAÇÃO | MÉDIA/m² | CONDOMÍNIO |
| 1 | 46 | R\$ 220.000,00 | R\$ 4.782,61 | Não |
| 2 | 56 | R\$ 230.000,00 | R\$ 4.107,14 | Não |
| 3 | 47 | R\$ 225.000,00 | R\$ 4.787,23 | Não |
| 4 | 57 | R\$ 220.000,00 | R\$ 3.859,65 | Não |
| M² IMÓVEL AV. | 46 | SOMA | SOMA | |
| | | R\$ 895.000,00 | R\$ 17.536,63 | |
| | MÉDIA POR M² | R\$ 149.166,67 | R\$ 4.384,16 | |
| VALOR IMÓVEL | | TOTAL | R\$ 199.917,64 | |

VALOR DE MERCADO

A composição do valor de mercado total do imóvel avaliando é:

R\$ 200.000,00
(duzentos mil reais)

Para o imóvel localizado em Rua. Guatemala, 151 - Gaivota, Itanhaém - SP, 11740-000.



LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES
laudo de avaliação

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a avaliar, dou por encerrado o presente laudo, que foi elaborado com base em critérios técnicos, normas aplicáveis e nas informações disponíveis à época da avaliação, refletindo, de forma fundamentada, o valor de mercado do bem na data de referência.

Declaro que as conclusões aqui apresentadas são verdadeiras e resultam de análise imparcial, realizada com independência e rigor técnico.

E, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, firmo o presente.

São Paulo, 19 de março de 2026

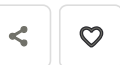
LEGAL ATIVOS AVALIAÇÕES
KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO.
CRECI: 288.362/F - SP



← Anúncio 30 Fotos Mapa



Home > Brasil > SP > Itanhaém > Cibratel II > Rua Iguaçu



Venda

R\$ 220.000

Ver parcelas

Condominio R\$ 506/mês IPTU R\$ 93

🏠 Apartamento

📍 Rua Iguaçu, Cibratel II, Itanhaém/SP

Área útil

🏠 46m²

Área total

🏠 46m²

Quartos

🛏 1

Banheiros

🚿 1

Garagens

🚗 1

Apartamento com 1 quarto à venda na Rua Iguaçu, Cibratel II, Itanhaém

Descrição

Última atualização: 22/03/2026 às 08:35h | Ref: 15763

Apartamento Terreo à venda no Condomínio Varandas II, com 1 quarto, com 45,60 metros de área construída no Bairro Cibratel II.

Você vai se encantar com este apartamento em condomínio fechado com infraestrutura completa de laser e à apenas alguns minutos da praia.

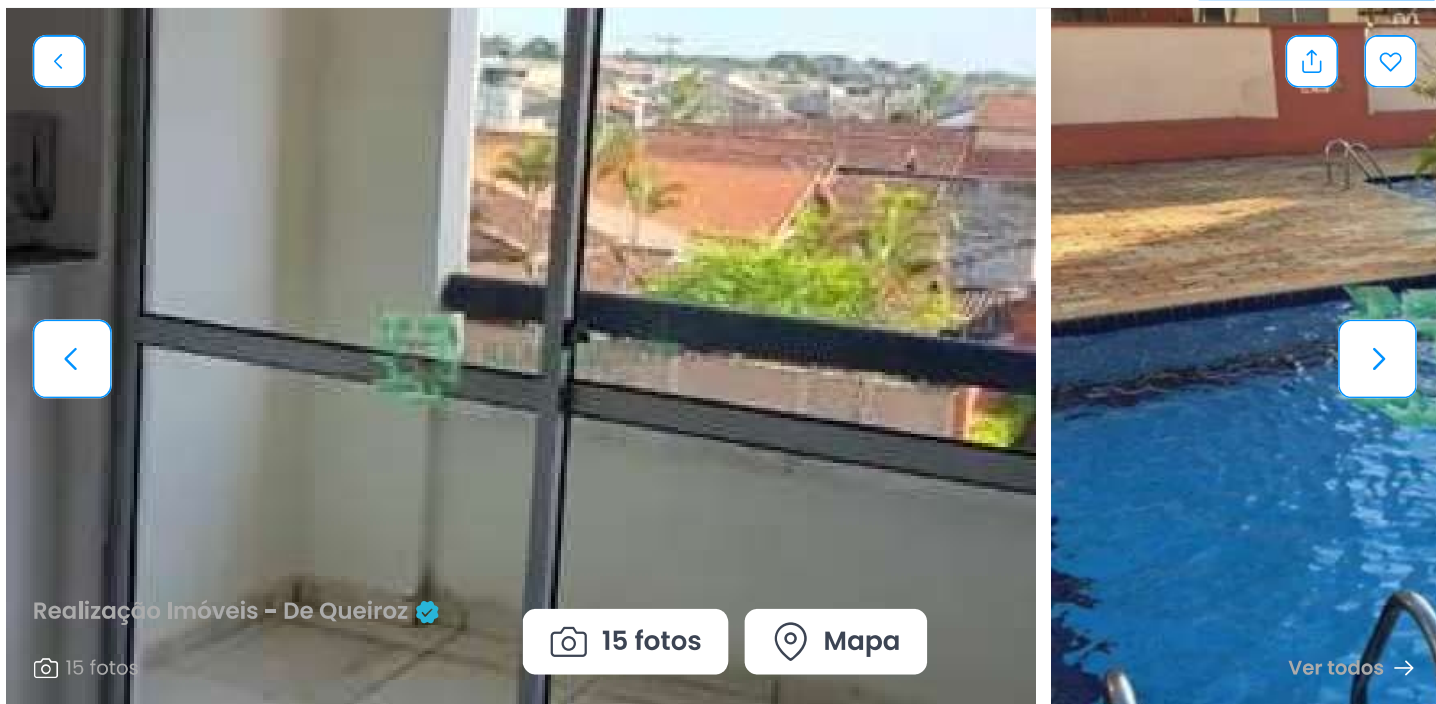
Este imóvel conta com:

- 1 quarto
- 1 sala com sacada;
- 1 cozinha americana;
- 1 banheiro social;
- 1 área de serviço e
- 1 vaga de garagem.

Área de laser completa:

- piscinas adulto e infantil;
- banheiro masculino e feminino que atende a área da piscina;
- área gourmet com churrasqueira e mesa,;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO PEREZ DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2026 às 11:58 , sob o número WSBO26700833264 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006064-29.2024.8.26.0564 e código iTfD6CK



Realização Imóveis - De Queiroz

15 fotos

15 fotos

Mapa

Ver todos

Venda > Rua Guatemala

Para comprar

Compartilhar Favoritar

Apartamento



Realização Imóveis - De Queiroz

5 avaliações 1.590 imóveis

Anunciando desde 7 de junho de 2021

Para comprar

Apartamento

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 230.000

| | | | |
|----------|---------|-----------|-------|
| Metragem | Quartos | Banheiros | Vagas |
| 56 m² | 2 | 1 | 1 |

Aceita animais Cozinha americana

Rua Guatemala, 0 - Cibratel, Itanhaém - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 5 meses, atualizado há 2 semanas.

Valores

| | | |
|-------------|-------------|--------|
| Venda | Condomínio | IPTU |
| R\$ 230.000 | R\$ 674/mês | R\$ 84 |

Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARB

kaiqueabraao@legatativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 230.000, Rua Guatemala, 0 - Cibratel Itanhaém

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro!


Características do imóvel

- ✓ 56 m²
- ✓ 2 quartos
- ✓ 1 banheiro
- ✓ 1 vaga

[Ver mais](#) ▾

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 230.000


(Código do anunciante: MAR 11.249.. | Código no Viva Real: 2844991023)

meu contato 13. WhatsApp
Apartamento - Padrão em Itanhaém, Cibratel II
 Apartamento em Itanhaém – Cibratel II

[Descrição completa](#) ▾

(13) 99155-... [Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

 Anúncio criado em 21 de outubro de 2025, atualizado há 2 semanas.

Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARBERINO

kaiqueabraao@legalativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 230.000, Rua Guatemala, 0 - Cibratel, Itanhaém - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato

Receber ofertas similares 

[Enviar mensagem](#)

[Falar pelo chat](#)

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

 (13) 99155-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

[+2 anúncios desse mesmo imóvel](#)

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro!

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.




Fale com o anunciante

 (13) 99155-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)




+2 anúncios desse mesmo imóvel

Segurança em primeiro lugar!

-  Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;
-  Não compartilhe seus dados pessoais;
-  Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.


[Denunciar anúncio](#)

Segurança em primeiro lugar!

-  Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;
-  Não compartilhe seus dados pessoais;
-  Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

[Denunciar anúncio](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 230.000

meu contato 13. WhatsApp
Apartamento - Padrão em Itanhaém, Cibratel II
 Apartamento em Itanhaém – Cibratel II

Ótima oportunidade de apartamento no bairro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO PEREZ DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2026 às 11:58, sob o número WSBO26700833264. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006064-29.2024.8.26.0564 e código iTtD6CK.



Realização Imóveis - De Queiroz

☆ -/5 🏠 1.590 imóveis

📅 Anunciando desde 7 de junho de 2021

🔒 Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

Fale com anunciante:

WhatsApp

📞 Telefone

Casas dos seus sonhos, que cabem na sua realidade. Veja aqui.

[Ver imóveis](#)



Quem vê primeiro, sai na frente.

Crie um alerta e avisaremos assim que imóveis com o seu perfil entrarem no portal.

🔔 Criar alerta



Realização Imóveis - De Queiroz

☆ -/5 🏠 1.590 imóveis

📅 Anunciando desde 7 de junho de 2021

🔒 Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

Fale com anunciante:

WhatsApp

📞 Telefone

PUBLICIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO PEREZ DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/03/2026 às 11:58, sob o número WSBO26700833264. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006064-29.2024.8.26.0564 e código iTtD6CK.

MADE

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Itanhaém

Casas à venda em Itanhaém

Coberturas à venda em Itanhaém

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Financiamento

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Blog

[Guia de Cidades](#)

[Guia dos Bairros](#)

[Mapa do site](#)

[Mapa de condomínios](#)

[Ruas e Avenidas](#)

[Regiões mais buscadas](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

[Uma empresa](#)

Copyright 2026 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914



Ypê Peri Imóveis 35228-J-Sp

30 fotos

30 fotos

Mapa

Ver todos

Venda > Rua Guatemala

Para comprar

Compartilhar Favoritar

Apartamento



Ypê Peri Imóveis 35228-J-Sp

☆ -/5 🏠 300 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar

Apartamento

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 225.000

| | | | |
|----------|---------|-----------|-------|
| Metragem | Quartos | Banheiros | Vagas |
| 47 m² | 2 | 1 | 1 |

Condomínio fechado

Rua Guatemala - Cibratel, Itanhaém - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 1 ano, atualizado há 2 semanas.

Valores

| | | |
|-------------|-------------|--------|
| Venda | Condomínio | IPTU |
| R\$ 225.000 | R\$ 520/mês | R\$ 86 |

Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARB

kaiqueabraao@legalativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 225.000, Rua Guatemala - Cibratel Itanhaém -

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro!



Imóveis Nobre Ltda Me

23 fotos

Mapa

Ver todos

Venda > Rua Guatemala

Para comprar

Compartilhar Favoritar

Apartamento

Imóveis Nobre Ltda Me
 4.7/5 893 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar

Apartamento

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 220.000

| | | | |
|----------|---------|-----------|-------|
| Metragem | Quartos | Banheiros | Vagas |
| 57 m² | 2 | 1 | 1 |

Aceita animais Piscina Varanda +7

Rua Guatemala, 151 - Cibratel II, Itanhaém - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 3 anos, atualizado há 16 horas.

Valores

| | | |
|---------------|-------------|--------|
| Venda | Condomínio | IPTU |
| R\$ 220.000 ↓ | R\$ 456/mês | Isento |

Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARB

kaiqueabraao@legalativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 220.000, Rua Guatemala, 151 - Cibratel II

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro!

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO PEREZ DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/03/2026 às 11:58, sob o número WSBO26700833264. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006064-29.2024.8.26.0564 e código iTtD6CK



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO
CRECI/SP Nº 288362-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **50B3DCA72E**

Data/hora de emissão: **21 de março de 2026 às 20h36m43s**

Válida até: **20h36m43s de 20 de abril de 2026**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

Valide aqui
este documentoMatrícula
n.º**236.869****OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITANHAÉM-SP****LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL****CNS-CNJ 12.091-5****MATRÍCULA N.º**
236.869**DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL**
EDIFÍCIO CURAÇÃO**FICHA N.º** 1**CADASTRO N.º** 138.193.011.0025.137419**APARTAMENTO N.º** 25

Rua Iguazu

N.º

IMÓVEL: O apartamento n.º. 25, localizado 2.º andar ou 3.º pavimento, do **EDIFÍCIO CURAÇÃO - BLOCO A'1**, que faz parte integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VARANDAS DE CIBRATEL II, com frente para a Rua Iguazu, no Município de Itanhaém, composto de sala/dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda, possuindo a área privativa de 45,60m², área comum de 59,559m² e área total de 105,159m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2963% no terreno e nas demais coisas de uso comum, e localiza-se à direita de quem pelo hall de acesso ingressa no prédio, com frente para o referido hall, confrontando pelo lado direito com a área comum do condomínio, voltada para as piscinas, pelo lado esquerdo com o apartamento n.º 24 e nos fundos com a área comum do condomínio, voltada para as vagas de estacionamento do setor 1, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga indeterminada no pátio de estacionamento, sem uso de manobrista.

PROPRIETÁRIA: **POLIMOVI CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede em São Paulo, na Rua Estela, n.º. 515, bloco A, conjunto 31, Vila Mariana, inscrita no CNPJ. 00.745.304/0001-88.

TÍTULO AQUISITIVO: R.4 - aquisição (27-12-2002), Av.12 - construção e R.13 - especificação (14-03-2009) - Matrícula n.º. 174.655, deste Registro.

Itanhaém, 25 de maio de 2016.

O Escrevente Autorizado

R.1 - 236869 - Itanhaém, 25 de maio de 2016.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 04 de março de 2016, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP, livro 1.310, págs. 123/126, a proprietária **vendeu** o imóvel a **MARCIO GREICK DA SILVA**, brasileiro, comerciante, RG. 29.635.089-8-SSP/SP, CPF. 180.224.208-24 e sua mulher **MARIANA FELIPE DA SILVA**, brasileira, comerciante, RG. 44.868.163-8-SSP/SP, CPF. 371.352.468-88, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados na Rua Doze, n.º. 94, Golden Park, São Bernardo do Campo-SP, pelo preço de R\$ 57.475,00. (As Certidões Negativas de Débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal, não foram apresentadas, nos termos da declaração constante do título, feita pela alienante). (Protocolo n.º 444406 - 23/05/2016).

O Escrevente Autorizado

AV.2 - 236869 - Itanhaém, 23 de maio de 2024.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do interessado, datado de 02 de maio de 2024, devidamente instruído com a Certidão (Processo Digital n.º 1006064-29.2024.8.26.0564), expedida em 19 de abril de 2024, pelo Coordenador do Cartório da 4.ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo-SP, para ficar constando que foi distribuída no dia 05/03/2024 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que são partes: **ITAU UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04 (exequente) e **COLCHÕES MJ LTDA**, CNPJ. 39.977.776/0001-00 e **MARIANA FELIPE DA SILVA**, CPF n.º 371.352.468-88 (executados). Valor da Causa: R\$ 616.668,86. (Protocolo n.º 534.499 - 03/05/2024).

O Escrevente Autorizado

1209153310000000538646247.

Selo Digital:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C9EN9-ZYGEL-3DKJR-LCQXD>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é assinado digitalmente por MARIANA FELIPE DA SILVA, inscrita no CNPJ nº 00.745.304/0001-88, sob o número WSBO26700833264. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006064-29.2024.8.26.0564 e código 5A1M00HG.A.



MATRÍCULA Nº 236.869

1v.-

Valide aqui este documento

1v.3 - 236869 - Itanhaém, 09 de maio de 2025.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 00232606320248260100, no qual figuram como Exequente: **EFESOS PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ 19.404.493/0001-53 e como Executados: **MARCIO GREICK DA SILVA**, CPF nº 180.224.208-24; e **MARIANA FELIPE DA SILVA**, CPF nº 371.352.468-88, emitida em 24 de abril de 2025, pelo 33º Ofício Cível de São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da **penhora** sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 28/02/2025. Valor da Dívida: R\$ 574.220,00. Depositário: **MARCIO GREICK DA SILVA**. (Protocolo nº. 548.058 - 24/04/2025).

O Escrevente Autorizado *Marcio Greick da Silva*. Selo Digital: 120915331000000067084925U.

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C9EN9-ZYGEL-3DKJR-LCQXD>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é gerado oficialmente pelo sistema de Registro de Imóveis do Brasil. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006064-29.2024.8.26.0564 e código 5A1M0CHGA.



Valide aqui este documento

Matrícula 236869

Ficha 02

Data

CNM 120915.2.0236869-67

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C9EN9-ZYGEL-3DKJR-LCQXD>

Certifico que a presente certidão (Protocolo nº 463898) é reprodução autêntica da matrícula nº 120915.2.0236869-67 , extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973 e contém integralmente todas as alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, no período de 29 de setembro de 1962 até 11 de junho de 2025, excetuando-se os casos referentes aos imóveis situados nos municípios e Comarcas de Peruibe e Mongaguá, que tiveram suas Comarcas instaladas em 27 de março de 2005 e 16 de novembro de 2009, respectivamente. Certifico mais e finalmente que as certidões de imóveis localizados nessas comarcas instaladas, deverão ser atualizadas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Dou fé. Eu, João Molina Cervantes Filho, Substituto do Oficial, assino digitalmente. . Nada mais. Selo Digital: 1209153C300000068778325B .

Itanhaém, 11 de junho de 2025.

Documento eletrônico assinado digitalmente.



Consulte autenticidade em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

463898

Protocolo 463898
11/06/2025



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C9EN9-ZYGEL-3DKJR-LCQXD>

EM BRANCO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL AVALIANDO: Matrícula nº 236.869 do Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém/SP.

SOLICITANTE DO PARECER: Dr. Marcio Perez De Rezende

1- OBJETIVO

Atendendo à solicitação do **Dr. Jony Peres de Rezende**, o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel objeto deste laudo, com fundamento em critérios técnicos, em conformidade com a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, por meio da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

2- FINALIDADE

O presente trabalho tem como finalidade subsidiar **processo judicial**, constituindo-se como referência técnica para a determinação do valor de mercado do bem na data da avaliação.

3- DATA DE REFERÊNCIA

A presente avaliação tem como data-base 22 de março de 2026, considerando as condições de mercado vigentes à época.

4- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

TIPO DO IMÓVEL: Apartamento Nº 25, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do bloco A 1, do EDIFÍCIO CURAÇÃO, que faz parte integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VARANDAS DE CIBRATEL II.

ENDEREÇO: Rua Iguaçu s/n - Condomínio Residencial Varandas de Cibratel II - CEP 11740-000.

ÁREA PRIVATIVA: 45,60m²

ÁREA COMUM: 59,559m²

ÁREA TOTAL: 105,159m²

FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE: 1,2963%.

VAGA DE GARAGEM: 01 vaga indeterminada.

COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL: Sala/dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Fachada do Condomínio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA


5- CERTIDÃO DE MATRÍCULA



Valide aqui este documento

463898 11/06/2025 11:59:04 1/2

fls. 250



| | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|
| MATRÍCULA N.º 236.869 | DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL EDIFÍCIO CURAÇÃO | FICHA N.º 1 |
| CADASTRO N.º 138.193.011.0025.137419 | Rua Iguaçú | N.º |
| APARTAMENTO N.º 25 | | |

IMÓVEL: O apartamento n.º. 25, localizado 2.º andar ou 3.º pavimento, do EDIFÍCIO CURAÇÃO - BLOCO A'1, que faz parte integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VARANDAS DE CIBRATEL II, com frente para a Rua Iguaçú, no Município de Itanhaém, composto de sala/dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda, possuindo a área privativa de 45,60m2, área comum de 59,559m2 e área total de 105,159m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2963% no terreno e nas demais coisas de uso comum, e localiza-se a direita de quem pelo hall de acesso ingressa no prédio, com frente para o referido hall, confrontando pelo lado direito com a área comum do condomínio, voltada para as piscinas, pelo lado esquerdo com o apartamento n.º 24 e nos fundos com a área comum do condomínio, voltada para as vagas de estacionamento do setor 1, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga indeterminada no pátio de estacionamento, sem uso de manobrista.

PROPRIETÁRIA: POLIMOMI CONSTRUÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Estela, n.º. 515, bloco A, conjunto 31, Vila Mariana, inscrita no CNPJ. 00.745.304/0001-88

TÍTULO AQUISITIVO: R.4 - aquisição (27-12-2002), Av.12 - construção e R.13 - especificação (14-03-2002) - Matrícula n.º. 174.655, deste Registro.

Itanhaém, 25 de maio de 2016.
O Escrevente Autorizado

R.1 - 236869 - Itanhaém, 25 de maio de 2016.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 04 de março de 2016, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP, Livro 1.310, págs. 123/126, a proprietária vendeu o imóvel a **MARCIO GREICK DA SILVA**, brasileiro, comerciante, RG. 29.635.089-8-SSP/SP, CPF. 180.224.208-24 e sua mulher **MARIANA FELIPE DA SILVA**, brasileira, comerciante, RG. 44.868.163-8-SSP/SP, CPF. 371.352.468-88, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados na Rua Doze, n.º 94, Golden Park, São Bernardo do Campo-SP, pelo preço de R\$ 57.475,00. (As Certidões Negativas de Débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal, não foram apresentadas, nos termos da declaração constante do título, feita pela alienante). (Protocolo n.º 444406 - 23/05/2016).
O Escrevente Autorizado

AV.2 - 236869 - Itanhaém, 23 de maio de 2024.
Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do interessado, datado de 02 de maio de 2024, devidamente instruído com a Certidão (Processo Digital n.º 1006064-29.2024.8.26.0564), expedida em 19 de abril de 2024, pelo Coordenador do Cartório da 4ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo-SP, para ficar constando que foi distribuída no dia 05/03/2024 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que são partes: **ITAU UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04 (exequente) e **COLCHÕES MJ LTDA**, CNPJ. 39.977.776/0001-00 e **MARIANA FELIPE DA SILVA**, CPF n.º 371.352.468-88 (executados). Valor da Causa: R\$ 616.668,00. (Protocolo n.º 534.499 - 03/05/2024).
O Escrevente Autorizado . Selo Digital: 1209153310000000538646247.

Matrícula n.º

236.869

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITANHAÉM-SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS - CNJ 12.091-5

Documento gerado oficialmente pelo

ri digital

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO PEREZ DE REZENDE, protocolado em 11/06/2025 às 22:46, sob o número WSBO26700833264. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006064-29.2024.8.26.0564 e código 0zPCQjW2.

fls. 250

Maria Aparecida Aires
 Perita Avaliadora de Imóveis **CNAI 9264**
 Corretora **Creci 92140** - 2ª Região - SP
 (11)99705-6939 - mairesconsultoria@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

6- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO

O imóvel consiste em unidade residencial inserida em condomínio edifício, com padrão construtivo compatível com empreendimentos de padrão econômico da região.

Localiza-se no Município de Itanhaém/SP, em região urbana com características predominantemente residenciais, inserida em conjunto habitacional estruturado.

A unidade encontra-se em pavimento intermediário, com acesso por áreas comuns do edifício, apresentando tipologia compacta, voltada a uso residencial

7- INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

O condomínio integra conjunto residencial com infraestrutura consolidada, apresentando padrão construtivo compatível com empreendimentos de padrão econômico/médio da região.

Dispõe de áreas comuns destinadas ao lazer e convivência, incluindo churrasqueira coletiva, espaço gourmet, piscina, playground, quadra poliesportiva, salão de festas e áreas verdes.

Conta ainda com portaria e sistema de segurança 24 horas, além de infraestrutura de apoio composta por circulação interna, estacionamento e áreas de serviço, atendendo de forma satisfatória às necessidades dos usuários.

8- REFERÊNCIAS DE MERCADO

| Amostra | Localização | Área Privativa (m²) | Vagas | Quartos | Banheiros | Valor de Oferta | Valor do m² | Fonte de Pesquisa |
|---------|-------------------------------------|---------------------|-------|---------|-----------|-----------------|--------------|-------------------|
| 1 | Cibratel II - Itanhaém | 42 | 1 | 2 | 1 | R\$ 215.000,00 | R\$ 5.119,05 | Anúncio Internet |
| 2 | Rua Iguazu - Cibratel II - Itanhaém | 46 | 1 | 1 | 1 | R\$ 220.000,00 | R\$ 4.782,61 | Anúncio Internet |
| 3 | Cibratel II - Itanhaém | 47 | 1 | 1 | 1 | R\$ 209.110,00 | R\$ 4.449,15 | Anúncio Internet |
| 4 | Cibratel II - Itanhaém | 42 | 1 | 1 | 1 | R\$ 215.000,00 | R\$ 5.119,05 | Anúncio Internet |
| 5 | Cibratel II - Itanhaém | 47 | 1 | 1 | 1 | R\$ 209.500,00 | R\$ 4.457,45 | Anúncio Internet |

| | |
|-------------------|----------------|
| VALOR MÉDIO M² = | R\$ 4.785,46 |
| VALOR DO IMÓVEL = | R\$ 218.216,97 |

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ELEMENTO 01

Local: Cibratel II, Itanhaém

Tipo: apartamento

Área útil: 42m²

Preço para comercialização: R\$ 215.000,00

Fonte de Informação: Uilians corretor (Wimóveis)

Finalidade: Venda

Cidade: Itanhaém

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-praia-em-itanhaem-sp-3010616491.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-praia-em-itanhaem-sp-3010616491.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2

obex ... Nova guia Cura Pelos Numero... E-mail e sites de em... guia completo imov... IBGE (Técnico) - TÊC... O que faz o Técnico... Concurso Público p... Língua | Dicionário... Curso de Estudo e... ESPM Cursos

wimoveis Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Apartamento · 42m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 215.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 700 · IPTU R\$ 800

AVENIDA FLACIDES FERREIRA, 796, Cibratel II, Itanhaém

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ELEMENTO 02

Local: Cibratel II, Rua Iguaçu.

Tipo: apartamento

Área útil: 46m²

Preço para comercialização: R\$ 220.000,00

Fonte de Informação: N Imóveis Nobre (Wimóveis)

Finalidade: Venda

Cidade: Itanhaém

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-1-quarto-no-bairro-cibratel-ii-3013246008.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=4

www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-1-quarto-no-bairro-cibratel-ii-3013246008.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=4

Nova guia Cura Pelos Numero... E-mail e sites de em... guia completo imov... IBGE (Técnico) - TÉC... O que faz o Técnico... Concurso Público p... LINGUEE | Dicionário... Curso de Estudo e... ESPM Cursos

wimoveis Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

30

Ver todas as fotos

Apartamento · 46m² · 1 quarto · 1 vaga

Venda R\$ 220.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 506 · IPTU R\$ 93

Rua Iguaçu, Cibratel II, Itanhaém

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ELEMENTO 03

Local: Cibratel II, Itanhaém.

Tipo: apartamento

Área útil: 47m²

Preço para comercialização: R\$ 209.110,00

Fonte de Informação: Newcore (Wimóveis)

Finalidade: Venda

Cidade: Itanhaém

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-em-avenida-sao-paulo-cibratel-ii-2986424088.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2

The screenshot shows a real estate listing on the website Wimoveis.com.br. The listing is for an apartment located at Avenida São Paulo, 1100, Cibratel II, Itanhaém. The apartment has an area of 47m², one bedroom, and one bathroom. The listing price is R\$ 209.110.00. The listing includes a large photo of a swimming pool and several smaller photos of the interior. There is a contact form for the advertiser with fields for Email, Nome, and Telefone.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ELEMENTO 04

Local: Cibratel II, Itanhaém.

Tipo: apartamento

Área útil: 42m²

Preço para comercialização: R\$ 215.000,00

Fonte de Informação: Fpx Imóveis (Chaves na mão)

Finalidade: Venda

Cidade: Itanhaém

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-itanhaem-cibratel-ii-42m2-RS215000/id-36746548/>

bratel-ii-42m2-RS215000/id-36746548/

(Técnico) - TÊC... O que faz o Técnico... Concurso Público p... Linguee | Dicionário... Curso de Estudo e... ESPM Cursos Todos os favoritos

Anúncio Fotos & Vídeos Tour 360 Mapa

Home > Brasil > SP > Itanhaém > Cibratel II

Venda
R\$ 215.000 Ver parcelas

Endereço Indisponível
Cibratel II, Itanhaém/ SP

Condomínio R\$ 700/mês • IPTU R\$ 800

Área total 42m² Quartos 2 Banheiros 1 Garagens 1

Apartamento

Apartamento para Venda em Itanhaém,
CIBRATEL 2, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(00) 00000-0000

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ELEMENTO 05

Local: Cibratel II, Itanhaém.

Tipo: apartamento

Área útil: 47m²

Preço para comercialização: R\$ 209.500,00

Fonte de Informação: Newcore (Wimóveis)

Finalidade: Venda

Cidade: Itanhaém.

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-em-avenida-sao-paulo-cibratel-ii-2986433806.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-em-avenida-sao-paulo-cibratel-ii-2986433806.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5

Novo guia Cura Pelos Numero... E-mail e sites de em... guia completo imov... IBGE (Técnico) - TÊC... O que faz o Técnico... Concurso Público p... Língua | Dicionário... Curso de Estudo e... ESPM Cursos

wimoveis Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

14

Ver todas as fotos

Apartamento · 47m² · 1 quarto · 1 vaga

Venda R\$ 209.500 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 303 · IPTU R\$ 913

Avenida São Paulo, 1100, Cibratel II, Itanhaém

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

9- TRATAMENTO DOS DADOS

A partir da análise das amostras comparativas pesquisadas no mercado imobiliário local, foi apurado o valor unitário médio de **R\$ 4.785,46/m²** (Quatro mil setecentos e oitenta e cinco reais e quarenta e seis centavos), considerando a similaridade entre os imóveis.

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM foi elaborado com base nas informações documentais fornecidas pelo interessado, em especial a **Certidão de Matrícula do imóvel**, bem como em dados obtidos por meio de pesquisa mercadológica e análise comparativa de anúncios públicos de imóveis disponibilizados nas plataformas digitais especializadas do mercado imobiliário.

Ressalta-se que **não foi realizada vistoria técnica presencial no imóvel**, razão pela qual não foram verificadas **in loco** as condições estruturais da unidade, seu estado de conservação, padrão de acabamento, eventuais reformas, ampliações, alterações construtivas, bem como quaisquer outras características físicas que possam influenciar na formação do valor de mercado.

Dessa forma, o valor apresentado no presente parecer constitui **estimativa de valor mercadológico**, fundamentada no **método comparativo de dados de mercado**, considerando imóveis similares ofertados para venda no mesmo condomínio ou em empreendimentos de características equivalentes situados na mesma região.

O presente parecer foi elaborado **de boa-fé e dentro dos critérios técnicos usualmente adotados no mercado imobiliário**, podendo o valor estimado sofrer variações decorrentes de fatores específicos do imóvel que não puderam ser constatados em razão da **ausência de vistoria técnica presencial**.

10- FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

O presente parecer foi elaborado em conformidade com os princípios estabelecidos pelas Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – NBR 14.653 da ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011), classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

Considerando a natureza do imóvel e a disponibilidade de informações de mercado, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por meio d

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

técnica de tratamento por fatores, com o suporte de planilhas eletrônicas elaboradas em Microsoft Excel.

11- CRITÉRIO DE ESCOLHA DO MÉTODO

O método comparativo foi adotado por refletir com maior fidelidade o comportamento do mercado imobiliário, terrenos urbanos, bem como de edificações padronizadas, lojas e salas comerciais, quando há número suficiente de amostras semelhantes disponíveis no mercado. Esse procedimento baseia-se na comparação entre o bem avaliando e outros com características e condições equivalentes, ajustando-se as diferenças entre eles por meio de fatores de homogeneização que refletem as condições reais de mercado.

Dessa forma, foram pesquisados anúncios de unidades disponíveis para comercialização no mesmo condomínio ou em empreendimentos similares situados na mesma região, permitindo a obtenção do valor médio do metro quadrado de R\$ **4.785,46/m²** praticado no mercado, utilizado como referência para a estimativa do valor do imóvel objeto deste parecer.

O método comparativo é amplamente utilizado em avaliações imobiliárias por refletir de forma mais fiel o comportamento do mercado, considerando a relação entre oferta e demanda de imóveis com características equivalentes.

12- TÉCNICA DE TRATAMENTO POR FATORES

A técnica adotada consiste em ajustar o valor unitário dos elementos de comparação, aplicando-se fatores de valorização ou desvalorização em função de suas características físicas e locais em relação ao imóvel avaliando.

Tais fatores permitem equalizar diferenças quanto a localização, padrão construtivo, topografia, dimensões e proporções do terreno, tornando os dados comparáveis e possibilitando a apuração do valor unitário médio de mercado.

13- VARIÁVEIS CONSIDERADAS NA HOMOGENEIZAÇÃO

Para efeito de homogeneização entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliando, foram consideradas variáveis que influenciam diretamente na formação do valor de mercado, realizando-se a necessária homogeneização dos dados coletados.

Entre as principais variáveis analisadas, destacam-se:

- **Localização** – inserção do imóvel na malha urbana, características da região e proximidade com infraestrutura urbana e serviços.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- **Área privativa (m²)** – dimensão da unidade, considerada para cálculo e comparação do valor por metro quadrado.
- **Vaga de garagem** – existência e quantidade de vagas vinculadas à unidade.
- **Quantidade de quartos** – quantidade de quartos existentes no imóvel.
- **Quantidade de banheiros** – quantidade de banheiros existentes no imóvel.
- **Infraestrutura e áreas de lazer do condomínio** – presença de equipamentos como piscina, academia, salão de festas, portaria, entre outros.
- **Oferta e demanda na região** – comportamento do mercado imobiliário local.

Essas variáveis foram consideradas na análise comparativa com o objetivo de **aproximar as características dos imóveis pesquisados àquelas do imóvel avaliando**, permitindo a determinação de um **valor médio de mercado mais representativo**

14- PRESSUPOSTOS E LIMITAÇÕES

Este parecer foi elaborado com base em dados documentais e informações de mercado. **Não foi realizada vistoria presencial**, podendo haver variações em função de características não observadas.

15- CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Após a análise dos elementos comparativos de mercado imobiliário local, bem como a aplicação do **método comparativo direto de dados de mercado**, considerando as características do imóvel avaliando, sua localização, área privativa e demais elementos que influenciam na formação do valor, conclui-se pela adoção do valor unitário médio de **R\$ 4.785,46/m²**, compatível com imóveis de características semelhantes ao avaliando, situados na mesma região geoeconômica.

Aplicando-se o referido valor à área privativa de **45,60 m²**, obtém-se o valor de mercado estimado de **R\$ 218.216,97 (duzentos e dezoito mil duzentos e dezesseis reais e noventa e sete centavos)**.

Este valor representa uma estimativa de valor mercadológico na data da presente avaliação, considerando as condições normais de oferta e demanda no mercado imobiliário da região.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

O valor ora apresentado reflete o comportamento atual do mercado imobiliário local, dentro de condições normais de comercialização, não se tratando de valor de liquidação forçada.

16- ENCERRAMENTO

Declaro que o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado em conformidade com critérios técnicos, observando os princípios da boa-fé, imparcialidade e as diretrizes estabelecidas pela legislação vigente e pela ABNT NBR 14.653.

E, para que produza os seus devidos efeitos legais, eu, **Maria Aparecida Aires**, Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI/CNAI sob nº **9264** e Corretora de Imóveis inscrita no **CRECI-SP** (2ª Região) sob nº **92.140**, assino e certifico o presente parecer.

São Paulo, 22 de março de 2026



Maria Aparecida Aires
Corretora Perita
CNAI 9264 | CRECI-SP 92140-F

Valide aqui
este documento

Matrícula n.º

236.869**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITANHAÉM-SP****LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL****CNS-CNJ 12.091-5****MATRÍCULA N.º.**
236.869**DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL**
EDIFÍCIO CURAÇÃO**FICHA N.º.** 1**CADASTRO N.º** 138.193.011.0025.137419**APARTAMENTO N.º** 25

Rua Iguazu

N.º

IMÓVEL: O apartamento n.º. 25, localizado 2.º andar ou 3.º pavimento, do **EDIFÍCIO CURAÇÃO - BLOCO A'1**, que faz parte integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VARANDAS DE CIBRATEL II, com frente para a Rua Iguazu, no Município de Itanhaém, composto de sala/dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda, possuindo a área privativa de 45,60m², área comum de 59,559m² e área total de 105,159m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2963% no terreno e nas demais coisas de uso comum, e localiza-se à direita de quem pelo hall de acesso ingressa no prédio, com frente para o referido hall, confrontando pelo lado direito com a área comum do condomínio, voltada para as piscinas, pelo lado esquerdo com o apartamento n.º 24 e nos fundos com a área comum do condomínio, voltada para as vagas de estacionamento do setor 1, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga indeterminada no pátio de estacionamento, sem uso de manobrista.

PROPRIETÁRIA: POLIMOVI CONSTRUÇÕES LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Estela, n.º. 515, bloco A, conjunto 31, Vila Mariana, inscrita no CNPJ. 00.745.304/0001-88.

TÍTULO AQUISITIVO: R.4 - aquisição (27-12-2002), Av.12 - construção e R.13 - especificação (14-03-2008) - Matrícula n.º. 174.655, deste Registro.

Itanhaém, 25 de maio de 2016.

O Escrevente Autorizado

R.1 - 236869 - Itanhaém, 25 de maio de 2016.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 04 de março de 2016, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas de Itanhaém-SP, livro 1.310, págs. 123/126, a proprietária **vendeu** o imóvel a **MARCIO GREICK DA SILVA**, brasileiro, comerciante, RG. 29.635.089-8-SSP/SP, CPF. 180.224.208-24 e sua mulher **MARIANA FELIPE DA SILVA**, brasileira, comerciante, RG. 44.868.163-8-SSP/SP, CPF. 371.352.468-88, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados na Rua Doze, n.º 94, Golden Park, São Bernardo do Campo-SP, pelo preço de R\$ 57.475,00. (As Certidões Negativas de Débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal, não foram apresentadas, nos termos da declaração constante do título, feita pela alienante). (Protocolo n.º 444406 - 23/05/2016).

O Escrevente Autorizado

AV.2 - 236869 - Itanhaém, 23 de maio de 2024.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do interessado, datado de 02 de maio de 2024, devidamente instruído com a Certidão (Processo Digital n.º 1006064-29.2024.8.26.0564), expedida em 19 de abril de 2024, pelo Coordenador do Cartório da 4ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo-SP, para ficar constando que foi distribuída no dia 05/03/2024 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que são partes: **ITAU UNIBANCO S.A.**, CNPJ 60.701.190/0001-04 (exequente) e **COLCHÕES MJ LTDA**, CNPJ. 39.977.776/0001-00 e **MARIANA FELIPE DA SILVA**, CPF n.º 371.352.468-88 (executados). Valor da Causa: R\$ 616.668,86. (Protocolo n.º 534.499 - 03/05/2024).

O Escrevente Autorizado

1209153310000000538646247.

Selo Digital:

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis



MATRÍCULA Nº 236.869

1v.-

Valde aqui este documento

1v.3 - 236869 - Itanhaém, 09 de maio de 2025.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 00232606320248260100, no qual figuram como Exequente: **EFESOS PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ 19.404.493/0001-53 e como Executados: **MARCIO GREICK DA SILVA**, CPF nº 180.224.208-24; e **MARIANA FELIPE DA SILVA**, CPF nº 371.352.468-88, emitida em 24 de abril de 2025, pelo 33º Ofício Cível de São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da **penhora** sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 28/02/2025. Valor da Dívida: R\$ 574.220,00. Depositário: **MARCIO GREICK DA SILVA**. (Protocolo nº. 548.058 - 24/04/2025).

O Escrevente Autorizado *Marcio Greick da Silva*. Selo Digital: 120915331000000067084925U.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
 ** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C9EN9-ZYGEL-3DKJR-LCQXD>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis



Este documento é assinado digitalmente por **MARIANA FERREZ ANDE** no âmbito do Poder Judiciário do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2025 às 12:55:00, sob o número WSBO26700833264. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006064-29.2024.8.26.0564 e código 62R1C0Q1V2.



Formulário nº 2 – Registro Geral

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Itanhaém-SP

CNS 12.091-5

Valide aqui este documento

Matrícula
236869

Ficha
02

Data

CNM
120915.2.0236869-67

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C9EN9-ZYGEL-3DKJR-LCQXD>

Certifico que a presente certidão (Protocolo nº 463898) é reprodução autêntica da matrícula nº 120915.2.0236869-67 , extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973 e contém integralmente todas as alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, no período de 29 de setembro de 1962 até 11 de junho de 2025, excetuando-se os casos referentes aos imóveis situados nos municípios e Comarcas de Peruibe e Mongaguá, que tiveram suas Comarcas instaladas em 27 de março de 2005 e 16 de novembro de 2009, respectivamente. Certifico mais e finalmente que as certidões de imóveis localizados nessas comarcas instaladas, deverão ser atualizadas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Dou fé. Eu, João Molina Cervantes Filho, Substituto do Oficial, assino digitalmente. . Nada mais. Selo Digital: 1209153C300000068778325B .

Itanhaém, 11 de junho de 2025.

Documento eletrônico assinado digitalmente.



Consulte autenticidade em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

463898

Protocolo 463898
11/06/2025

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **JOÃO MOLINA CERVANTES FILHO**, Substituto do Oficial, em 11/06/2025 às 14:55:00, sob o número WSBO26700833264. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006064-29.2024.8.26.0564 e código 62P10QJW2.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C9EN9-ZYGEL-3DKJR-LCQXD>

EM BRANCO



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

MARIA APARECIDA AIRES
CRECI/SP Nº 092140-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **D79F568144**

Data/hora de emissão: **13 de março de 2026 às 21h49m47s**

Válida até: **21h49m47s de 12 de abril de 2026**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
4ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Vila Tereza

CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP

Telefone: (11) 2845-9552 - E-mail: saobernardo4cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1006064-29.2024.8.26.0564**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **Itáú Unibanco S.A**
Executado: **Colchoes Mj Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: **Dr. Sergio Hideo Okabayashi**

Vistos.

Fls. 368. Dê-se ciência.

Considerando as avaliações apresentadas pelo credor e não havendo fundadas dúvidas sobre o valor alcançado, para ulterior hasta, fixo o quantum de R\$ 205.405,65 (fls. 361).

Nomeio Dllance para expropriação judicial.

Intime-se para dar início aos trabalhos.

Intimem-se.

São Bernardo do Campo, 28 de maio de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA