



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUISITANTE:

DR. JEFFERSON HENRIQUE XAVIER

IMÓVEL:

**RUA ZERO, 405
PRAIA DE ITAMAMBUCA
CEP 11696-492
UBATUBA/SP**



IMÓVEL DE ANÁLISE

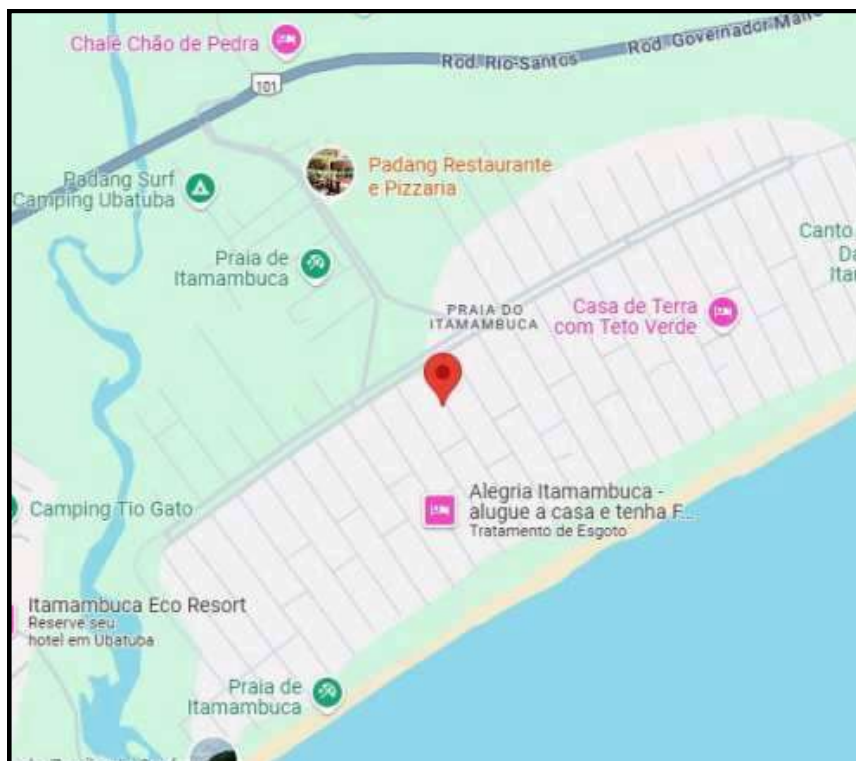
Matrícula: 26.581

Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 34 da quadra 01, do loteamento denominado "Praia de Itamambuca", situado no bairro e praia de Itamambuca, perímetro urbano, medindo 20,00 ms. de frente para a Rua 0, com fundos correspondentes, onde confronto com o lote nº 33; do lado esquerdo mede 26,85 ms. e confronta com o lote nº 32 e, do lado direito mede 26,95 ms. e confronta com o lote nº 36, encerrando o terreno descrito uma área de 538,00m². Cadastro na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 004-013-030.

CARACTERÍSTICAS:

De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel em questão possui 366,80m² de área construída.

Descrição do bem: Lote nº 34, da quadra 01, do loteamento denominado Praia de Itamambuca, na cidade de Ubatuba/SP, com a área total de 538,00m².



Fonte: Google Maps

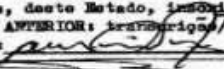


FUTURA
REAL ESTATE



		PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA		TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIO URBANA		IPTU 2024	
LOCAL DO IMÓVEL				IDENTIFICAÇÃO		Nº DO AVISO	
Endereço:	R ZERO, 405 -			04.013.030-4		0000031032	
Município	UBATUBA			LOTEAMENTO	LOTE	QUADRA	
Bairro	ITAMAMBUCA			PRAIA ITAMAMBUCA	34	1	
CEP	11090492						
VALOR VENAL TERRENO - ITBI R\$		VALOR VENAL PRÉDIO - ITBI R\$		ÁREA DO TERRENO M²	ÁREA CONSTRUÍDA M²	TESTADA	
405.288,85		758.011,95		538,00	306,80	20	
VALORES ANUAIS	IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	IMPOSTO PREDIAL - R\$	TAXA DE LIXO - R\$		TOTAL - R\$		
	1.383,09	5.380,30	1.028,59		8.391,98		
	VALOR VENAL TOTAL	DESCONTO DA COTA ÚNICA %	VENCIMENTO ÚNICA		VENCIMENTO 1ª PARCELA		
	1.294.900,81	10,00	14/02/2024		14/02/2024		

IPTU

MÁTRICULA Nº	26.581	DATA 12 de novembro de 1990	FICHA Nº 1
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 34 da quadra 01, do loteamento denominado "Praia de Itamambuca", situado no bairro e praia de Itamambuca, perímetro urbano, medindo 20,00 ms. de frente para a rua 0, com fundos correspondentes, onde confronta com o lote nº 33; do lado esquerdo mede 26,95 ms. e confronta com o lote nº 32, e, do lado direito mede 26,95 ms. e confronta com o lote nº 36, encerrando o terreno descrito uma área de 538,00 ms². Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 004-013-030. PROPRIETÁRIA: Tecnifunger Tecnica de Fundações Gerais Ltda., com sede na rua Luis Rodrigues de Freitas, nº 30, - Bairro do Porto da Igreja, na cidade de Guarulhos, deste Estado, inscrita no C.G.C. sob nº 60.703.170/0001-07. REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº 9.959, livro 3-0, deste Registro. O Reor. Aut:  R.1-26.581 - Ubatuba, 12 de novembro de 1990. Que por escritura pública de venda e compra, datada de 11.10.1990, do 4º cartório de notas de São Paulo, Capital, lavrada no livro nº 2139, fls. 63, a proprietária acima qualificada, devidamente representada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula ao adquirente <u>REINALDO TRIPODI GUIMARÃES</u>, brasileiro, do comércio, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com Da. Izilda da Conceição Cardoso Guimarães, portuguesa, do lar, CIO. nº/064.304.818-91, RG. nºs. 7.526.498-SP e M179.283-J, domiciliados e residentes em São Paulo, Capital, na rua Bauri, nº 60, pelo valor de CR\$ - 350.000,00. Art. 36 do Dec. Lei Estadual nº 4476/84. O Reor. Aut. autorizado:  (Antonio Barbosa Filho). R.2-26.581 - Ubatuba, 25 de novembro de 1997. Que de conformidade com a escritura pública de venda e compra, datada de 10.11.1997, do 4º cartório de notas desta cidade, lavrada no livro nº 2298, fls. 65, os proprietários já qualificados, Reinaldo Tripodi e sua mulher Da. Izilda da Conceição Tripodi Guimarães, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula ao adquirente <u>AÉCIO GOMES COSTA</u>, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com Helia Sampaio Costa, fonosaudióloga, brasileiros, RG. nºs. 5.090.845-5-SSP-SP e 5.091.345-SSP-SP e CPF/MF nº 066.062.618-72 e 091.313.858-17 respectivamente, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Avenida Ordem e Progresso, nº 1190, aptº 11-B2, pelo valor de R\$ 13.000,00. Valor venal: R\$ 17.762,67. Art. 36 do Dec. Lei Estadual nº 4476/84. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (Antonio Barbosa Filho)			
CONTINUA NO VERSO			

Matrícula: 26.581.



MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A finalidade deste parecer é determinar o valor de venda de mercado para o imóvel. Para tanto, foi utilizado o método comparativo direto (ABNT 14653-1, item 8.2.1), que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes. Para tanto, adotamos os seguintes critérios:

- Região;
- Características;
- Metragem útil;

Conforme mencionado acima, para fazer o estudo, utilizamos de critérios objetivos para análise.

Para realização do estudo buscamos imóveis, com anúncios recentes no mesmo loteamento na Praia de Itamambuca, em Ubatuba/SP em características parecidas com o imóvel analisado.

No que se refere à metragem, adotamos imóveis anunciados que tivessem a metragem de 180m² a 580m².

De acordo com os critérios estabelecidos, as fontes de buscas foram os principais portais de anúncios imobiliários mais vistos do Brasil como o Viva Real e Zapimóveis.



AMOSTRAS



Casa 580 m² em Itamambuca em Ubatuba, por R\$ 1.400.000 - Viva Real

Compre Casa com 3 Quartos e 580 m² por R\$ 1.400.000 em Itamambuca - Ubatuba - SP. Fale com EDMUNDO ANDRADE BARBOSA FILHO.

vivareal.com.br



Casa na Rua Manoel Soares da Silva, 1477, Itamambuca em Ubatuba, por R\$ 1.500.000 -...

Compre Casa com 3 Quartos e 300 m² por R\$ 1.500.000 na Rua Manoe...

vivareal.com.br



AMOSTRAS



Casa na Rua Bento Lúcio de Abreu, 180, Itamambuca em Ubatuba, por R\$ 960.000 - Viva Real

Compre Casa com 2 Quartos e 300 m² por R\$ 960.000 na Rua Bento Lúcio de Abreu, 180 - Itamambuca - Ubatuba - SP. Fale com J Coelho Imóveis Ubatuba.

[vivareal.com.br](https://www.vivareal.com.br)



Casa 180 m² em Itamambuca em Ubatuba, por R\$ 1.750.000 - Viva Real

Compre Casa com 3 Quartos e 180 m² por R\$ 1.750.000 em Itamambuca - Ubatuba - SP. Fale com MAIS IMÓVEIS UBATUBA IMOBILIÁRIA LTDA.

[vivareal.com.br](https://www.vivareal.com.br)



FUTURA
REAL ESTATE

CONCLUSÃO

VALOR DO ANÚNCIO	M²	VALOR M²	ENDEREÇO
1.400.000,00	580	2.413,79	Praia de Itamambuca
1.500.000,00	300	5.000,00	Praia de Itamambuca
960.000,00	300	3.200,00	Rua Bento Lucio de Abreu, 180 - Praia de Itamambuca
1.750.000,00	180	9.722,22	Praia de Itamambuca

VALOR DA MÉDIA ABSOLUTA DAS AMOSTRAS	MÉDIA DO TAMANHO DAS ÁREAS ANUNCIADAS	VALOR MÉDIO DO M²	VALOR do M² multiplicado pelo tamanho da unidade (366,80m²)
R\$ 1.402.500,00	340	R\$ 4.125,00	R\$ 1.513.132,50

O presente laudo foi elaborado pela Imobiliária FUTURA REAL ESTATE LTDA, CRECI nº 45080-J, através de seu responsável técnico, Ronivaldo de Souza Silva, CRECI nº 183684-F.

O método utilizado foi o Método Comparativo Direto em consonância com a norma da ABNT 14653-1, em seu item 8.2.1, cuja redação diz que o método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram analisadas 04 (quatro) amostras de imóveis na mesma região de Praia de Itamambuca - Ubatuba/SP, com as mesmas características, e no mesmo condomínio do imóvel analisado cuja metragem varia de 180m² a 580m².

O valor obtido da média do m² de mercado foi de R\$ 4.125,00 este valor multiplicado pelo tamanho do imóvel analisado (366,80m²), temos R\$ 1.513.132,50. Utilizamos este critério de análise, por serem amostras parecidas em características e tamanho.

Portanto, atribuo o valor de **R\$ 1.513.132,50** como valor de mercado para o imóvel analisado.



AGENTE ESPECIALISTA



Corretor especialista em vendas de imóveis residenciais. Corretor Técnico responsável na IMOBILIÁRIA FUTURA REAL ESTATE LTDA.

São Paulo, 26 de Abril de 2025

RONIVALDO S SILVA
CRECI 183684-F



11 97648-8316



OPINIÃO TÉCNICA SOBRE PREÇO DE VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido do Doutor **JEFFERSON HENRIQUE XAVIER** avalio o presente imóvel:

Imóvel: Matrícula 26.581 - 1º CRI de Ubatuba-SP.

Localização: Rua Zero, nº 405 | Praia de Itamambuca - Ubatuba-SP. CE492P 11696-

Descrição do bem: Uma Casa com área construída de 366,80m², do loteamento denominado "Praia de Itamambuca", situado no bairro e praia de Itamambuca, perímetro urbano, medindo 20,00 ms. de frente para a Rua 0, com fundos correspondentes, onde confronto com o lote nº 33; do lado esquerdo mede 26,85 ms. e confronta com o lote nº 32 e, do lado direito mede 26,95 ms. e confronta com o lote nº 36, encerrando o terreno descrito uma área de 538,00m².

Valor de Mercado: O imóvel aqui avaliado tem como valor de mercado a estimativa de:

R\$ 1.490.000,00 (Um Milhão Quatrocentos e Noventa Mil Reais).

Os dados obtidos para a avaliação têm como base terrenos semelhantes na localidade.

E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **JULIO CESAR MILANI DAMASO**, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI-SP sob nº139105-F, assino e certifico este parecer que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530/78, tendo validade de aproximadamente 6 meses.

São Paulo, 26 de abril de 2025.


CORRETOR JULIO CESAR MILANI DAMASO - CRECI 139105-F

ESTUDO OPINATIVO

PROCESSO: 1036453-08.2022.8.26.001

SOLICITANTE: DR. JEFFERSON HENRIQUE XAVIER

IMÓVEL: Conforme a Certidão de **Matrícula nº 26.581**, a área construída do imóvel é de 366,80m².

Um lote de terreno, sob nº 34 da quadra 01, do loteamento denominado "Praia de Itamambuca", situado no bairro e praia de Itamambuca, perímetro urbano, medindo 20,00 ms. de frente para a **Rua Zero**, 405 com fundos correspondentes, onde confronto com o lote nº 33; do lado esquerdo mede 26,85 ms. e confronta com o lote nº 32 e, do lado direito mede 26,95 ms. e confronta com o lote nº 36, encerrando o terreno descrito uma área de 538,00m². Cadastro na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 004-013-030.

Dados do Registro Cartorial: Matrícula no 26.581 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel em questão possui **366,80m2 de área construída**.

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, o qual se fundamenta no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor.

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.500.000,00 (Um Milhão e Quinhentos Mil Reais)



RODRIGO SOUZA

Creci 207832

ALYSSIO C. DA CUNHA CANTO OFICIAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	COMARCA DE UBATUBA ESTADO DE SÃO PAULO	MATRÍCULA Nº 26.581	DATA 12 de novembro de 1990	FICHA Nº 1
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					
Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 34 da quadra 01, do loteamento denominado "Praia de Itamambuca", situado no bairro e praia de - Itamambuca, perímetro urbano, medindo 20,00 ms. de frente para a rua O, com fundos correspondentes, onde confronta com o lote nº 33; do lado esquerdo mede 26,83 ms. e confronta com o lote nº 32, e, do lado direito mede 26,95 ms. e confronta com o lote nº 36, encerrando o terreno descrito uma área de 538,00 ms2. Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 004-013-030. PROPRIETÁRIA: Tecnifunger Tecnica de Fundações Gerais Ltda., com sede na rua Luis Rodrigues de Freitas, nº 30, - Bairro do Porto da Igreja, na cidade de Guarulhos, deste Estado, inscrita no C.G.C. sob nº 60.703.170/0001-07. REGISTRO ANTERIOR: transferência nº 9.959, livro 3-0, deste Registro. O Recr. Aut:  (Antonio Barbosa Filho).					
R.1-26.581 - Ubatuba, 12 de novembro de 1990. Que por escritura pública de venda e compra, datada de 11.10.1990, do 4º cartório de notas de São Paulo, Capital, lavrada no livro nº 2139, fls. 63, a proprietária acima qualificada, devidamente representada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula ao adquirente REINALDO TRIPODI GUIMARÃES, brasileiro, de comércio, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com Da. Izilda da Conceição Cardoso Guimarães, portuguesa, do lar, CIG. nº/064.304.818-91, RG. ns. 7.526.498-SP e W179.283-J, domiciliados e residentes em São Paulo, Capital, na rua Bauru, nº 60, pelo valor de CR\$ - 350.000,00. Art. 36 do Dec. Lei Estadual nº 4476/84. O Reescrevente Autorizado:  (Antonio Barbosa Filho).					
R.2-26.581 - Ubatuba, 25 de novembro de 1997. Que de conformidade com a escritura pública de venda e compra, datada de 10.11.1997, do 4º cartório de notas desta cidade, lavrada no livro nº 2298, fls. 65, os proprietários já qualificados, Reinaldo Tripodi e sua mulher Da. Izilda da Conceição Tripodi Guimarães, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula ao adquirente AÉCIO GOMES COSTA, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com Helia Sampaio Costa, fonocardiologista, brasileiros, RG nºs. 5.090.845-5-SSP-SP e 5.091.345-SSP-SP e CPF/MF nº 066.062.618-72 e 091.313.658-17 respectivamente, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Avenida Ordem e Progresso, nº 1190, aptº 11-B2, pelo valor de R\$ 13.000,00. Valor venal: R\$ 17.762,67. Art. 36 do Dec. Lei Estadual nº 4476/84.					
O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (Antonio Barbosa Filho)					
CONTINUA NO VERSO					



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível - Regional I - Santana

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar - Salas 207/209 - Bairro: Limão - CEP: 02546-000 - Fone: (11) 3951-2525 - Email: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1036453-08.2022.8.26.0001/SP

EXEQUENTE: LN FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA

EXECUTADO: EXOSOLDA COMERCIO DE MATERIAL ELETRICO LTDA

EXECUTADO: HELIA SAMPAIO COSTA

EXECUTADO: AECIO GOMES COSTA

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

1) Evento 196. Os coexecutados Aecio Gomes Costa e Helia Sampaio Costa, proprietários do imóvel penhorado no evento 65, foram devidamente intimados, por intermédio de seu advogado, para se manifestarem acerca dos laudos de avaliação do bem juntados no evento 173 (eventos 176 e 178). Todavia, permaneceram inertes.

Desse modo, **HOMOLOGO** a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 26.581 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP no valor de R\$ 1.501.044,16 (um milhão, quinhentos e um mil, quarenta e quatro reais e dezesseis centavos).

O valor da avaliação deverá ser atualizado monetariamente de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo até a data da designação do leilão.

2) NOMEIO o leiloeiro **JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM**, endereço eletrônico nevesamorim@d1lance.com, para promover o leilão público do imóvel penhorado nos autos.

3) FIXO o valor mínimo para venda do imóvel em segunda praça em 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação homologada.

4) DETERMINO que os débitos de natureza *propter rem* (como IPTU, despesas condominiais e outros que recaiam sobre o bem) ficam sub-rogados no produto da arrematação, observada a ordem de preferência legal.

5) INTIME-SE o leiloeiro nomeado para que, no prazo de 15 (quinze) dias, manifeste aceitação do encargo e adote as providências necessárias para a realização do leilão, apresentando minuta do edital para aprovação deste juízo, incluindo data, hora e local designados para os leilões, bem como as demais condições pertinentes ao ato, **em especial o artigo 889 do CPC**.

6) Fixo a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante.

7) Em caso de acordo, remição ou adjudicação, após a publicação do edital, fixo a comissão em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo executado.

Int.

Documento eletrônico assinado por **ALUÍSIO MOREIRA BUENO**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610012044789v2** e do código CRC **69a4e6eb**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ALUÍSIO MOREIRA BUENO

Data e Hora: 22/06/2026, às 16:15:17

1036453-08.2022.8.26.0001

610012044789 .V2