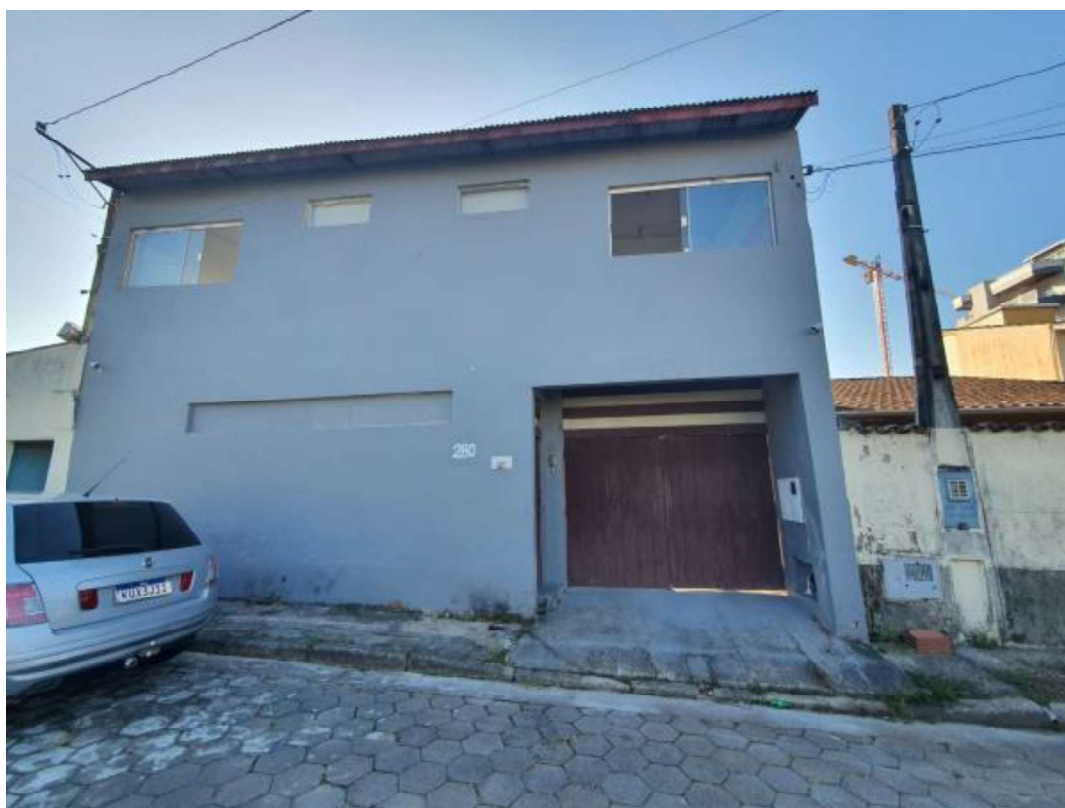


Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



Sistema Online de Avaliações Imobiliárias



Kleber José Razera
Rua Peruíbe, 280
Caraguatatuba/SP



Taubaté, 5 de maio de 2022

Ao

SICOOB UNIMAIS MANTIQUEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO

SICOOB UNIMAIS PA 13 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

A/C: Sicoob Unimais PA 13 - São José dos Campos

Taubaté/SP

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Proprietário do Imóvel:	Kleber José Razera Endereço: Rua Congo, 740 - Apto 53 Jardim Bonfiglioli - Jundiaí/SP
Dados do Imóvel:	Casa Classificação: URBANO Tipo: Casa Uso do Imóvel: Residencial Endereço: Rua Peruíbe, 280 - Lote 3 - Quadra 8 Martim de Sá - Caraguatatuba/SP
Dados do Avaliador:	André Coutinho Fernandes - CRECI n° 128368 - CNAI n° 14291 Rua Dr. Hugo Pereira de Abreu, 1650 - Vila Freitas - Descalvado/SP Tel.: 19-3583-6094 / 19-9-9161-3374 - E-mail: andre@avali.com.br
Dados da Empresa:	AVALI - Avaliações Imobiliárias - CNPJ 22.573.674/0001-18 - CRECI n° 034231-J Rua Cel. Arthur Whitacker, 382 - Sala 24 - Centro - Descalvado/SP Tel.: (19) 3583-1896 - E-mail: contato@avali.com.br

Prezados Senhores:

Vimos por intermédio deste trabalho, com base na resolução COFECI n° 1066/2007 e Ato Normativo COFECI n° 001/2008, apresentar a V.Ss., o resultado da Avaliação Mercadológica para venda do imóvel em referência.

O presente Parecer Técnico foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que, seu conteúdo será válido somente por um período limitado de tempo merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionantes do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste parecer técnico, são de propriedade do corretor avaliador.

Atenciosamente,

André Coutinho Fernandes
Perito Avaliador
CRECI n° 128368 - CNAI n° 14291

Avali - Avaliações Imobiliárias
André Coutinho Fernandes ME
CRECI n° 034231-J - CNPJ - 22.573.674/0001-18

1. Objetivo

Esta avaliação foi solicitada pela Sicoob Unimais Mantiqueira Cooperativa de Crédito - para determinação de valores de mercado para o referido imóvel, para fins de garantia em operação de concessão de crédito.

2. Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel situado na Zona Urbana, no município de Caraguatatuba/SP, na Rua Peruíbe, 280, no Martim de Sá, com 10,00 metros de frente, 26,40 metros de frente a fundo, área total de 264,00 metros quadrados e área total construída de 108,00 metros quadrados. O referido imóvel possui seu acesso por via pavimentada e boa localização, próximo ao "Caiçara Burguer", "Vandário Ronmar" e ao "Condomínio Village de Firenze". Trata-se de um chalé, composto por uma sala de TV, sala de estar, dois quartos servidas por um banheiro. Aos fundos possui uma edícula que dispõe de um quarto servido por um banheiro e cozinha. O imóvel também conta com duas vagas de garagem coberta e piscina.

* De acordo com informações do Senhor Agenor Marques no momento da vistoria, o referido imóvel passará por reforma estrutural completa, sendo necessário desconsiderar o valor das benfeitorias que serão demolidas para a construção de novas edificações.

Coordenadas: Latitude: -23.622847; Longitude: -45.382410.

Características do Imóvel			
Tipo Implantação:	Isolado	Padrão de Acabamento:	Mínimo
Estado de Conservação:	Bom		

3. Documentação

Este trabalho utiliza como diretrizes as informações constantes da matrícula N° 22.830, expedida pelo 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba - SP.

Considera-se para efeito de Avaliação Mercadológica que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade do mesmo.

4. Análise Mercadológica

Através de pesquisa mercadológica de terreno realizada na região do imóvel, cujas ofertas coletadas obedeceram criteriosamente às condições de mesmo lugar socioeconômico, atualidade e semelhança ao imóvel em avaliação, obtivemos o valor médio de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para o imóvel.

5. Valor de Mercado do Imóvel

A metodologia aplicada para obtenção do valor de mercado do imóvel foi o Método Comparativo Direto, com análise criteriosa e ponderada, adequando à realidade dentro da conjuntura atual, sendo observada de forma prioritária a lei da oferta e procura.

Valor do Imóvel

R\$ 300.000,00

Ressalvamos que todas as áreas que empregamos na expressão anterior foram obtidas na documentação que nos foi fornecida. Depois de realizadas as devidas análises com os preços efetivamente praticados e transações realizadas no mercado imobiliário da região, somos da opinião que o valor de mercado do imóvel para venda à vista, resultante da avaliação mercadológica realizada, cuja data de referência é maio/2022, equivale a:

R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

6. Encerramento

Dentro dos critérios estabelecidos na resolução COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) n° 1066/2007 e Ato Normativo COFECI n° 001/2008, somos do entendimento que os valores descritos no item anterior, representam o resultado de nossa avaliação Mercadológica, a qual fundamenta-se de idêntica forma, em nossa experiência profissional, resultante de constante atuação no mercado imobiliário regional.

Taubaté, 5 de maio de 2022



André Coutinho Fernandes
Perito Avaliador
CRECI n° 128368 - CNAI n° 14291



Avali - Avaliações Imobiliárias
André Coutinho Fernandes ME
CRECI n° 034231-J - CNPJ - 22.573.674/0001-18

Matrícula

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARAGUATATUBA REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

ANO: 1982

MATRÍCULA N.º

22.830

FICHA Nº I

DATA 19/outubro/1982

IMÓVEL- Um lote de terreno sob nº 03(tres) da quadra 8(oito) do JARDIM / GUAXINDUBA, no município e comarca de Caraguatatuba, SP, medindo dito lote dez(10) metros de frente para a Rua "G" por 26,40m(vinte e seis metros e quarenta centímetros) da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente encerrando a área de 264,00m2, confrontando no lado direito de quem do terreno olha para a rua com o lote 02, no lado esquerdo com o lote 04 e nos fundos com os lotes 6 e 78 todos da mesma quadra. Transcrições números 4594, 4595 e 4928 todas do Registro de Imóveis da comarca de São Sebastião.

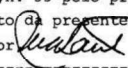
Identificação nº 04.146.077

PROPRIETÁRIO: DR. RAUL SOARES DE MELO, advogado e sua mulher dona DIVA PERONE SOARES DE MELO, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, portadores das CI.RG nºs 300.775 e 1.058.399, respectivamente, inscritos no CPF/MF sob nº 002.870.408, domiciliados e residentes na Capital, onde tem escritório no Largo da Misericórdia, nº 23, 9º andar; SALVADOR LYRIA LOPES, do comércio e sua mulher dona LEONOR DE MORAES LYRIA, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens portadores das CI.RG nºs 559.977 e 891.676, respectivamente, inscritos no CPF/MF sob nº 000.635.928, também domiciliados e residentes na Capital e com escritório no Largo da Misericórdia nº 23, 9º andar e Espólios de LUIZ LYRIA // MARTINEZ e de AGUEDA LOPES RUIZ, representados por Alvará Judicial. Caraguatatuba, 19 de outubro de 1982. A oficial maior *Rute*

R.1- Conforme Escritura de venda e compra lavrada no Sexto Tabelionato - de notas de São Paulo em 24 de junho de 1977 livro 1705, fls. 08 foi pelos proprietários vendido a ANNIBAL CIUFFI, brasileiro, aposentado, casado pelo regime da comunhão de bens com dona CUSTODIA MACHADO CIUFFI, portador da CI.RG nº 359.008, inscrito no CPF sob nº 255.423.388, domiciliado e residente na Capital, à Rua Bartira, nº 417 pelo preço de cr\$ 140,00 (cento e quarenta cruzeiros) o imóvel objeto da presente matrícula. Caraguatatuba, 19 de outubro de 1982. A oficial maior *Rute*

AV.02- Conforme Decreto nº 28/73 de 12 de julho de 1973 da Prefeitura Municipal desta cidade verifica-se que a Rua "G" passou a denominar-se RUA LUIZ LYRIA MARTINEZ". Caraguatatuba, 19 de outubro de 1982. A oficial maior *Rute*

continua no verso...

R.03-Conforme Escritura de Venda e Compra lavrada no 17º Cartório de Notas de São Paulo em 19 de novembro de 1982 livro 1792, fls.39 foi pelo Espólio de Annibal Ciuffi representado por alvará judicial vendido à JOSE MARIA DE FREITAS, brasileiro, aposentado, casado pelo regime da comunhão de bens - com dona CELESTE PASSOS DE FREITAS, anteriormente à Lei 6515/77, portador da CI.RG nº 187.806-SP e do CIC nº 017.488.318/87, residente e domiciliado na cidade de Santos, SP, à Rua Coronel Proost de Souza, nº 55 pelo preço de R\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros) o imóvel objeto da presente matrícula - Caraguatatuba, 26 de janeiro de 1983. A oficial maior 

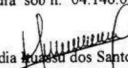
R.04-Conforme Escritura de Venda e Compra lavrada no Primeiro Cartório de Notas desta comarca em 04 de abril de 1990 livro 194, fls.86/87 foi pelos - proprietários vendido à AMADEU DOS REIS, brasileiro, aposentado, portador da CIRG nº 5.395.879-SSP/SP e do CPF/MF nº 073.588.818/34, casado pelo regime - da comunhão de bens anteriormente a vigência da Lei 6515/77 com dona - AMALIA ALMEIDA DOS REIS, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 6.039.965-SSP/SP e do CPF em conjunto com seu marido, domiciliados e residentes em - Caçapava, neste Estado, à Rua Soldado Alves de Abreu, nº 16 pelo preço de - R\$ 80.000,00 (oitenta mil cruzeiros) o imóvel objeto da presente matrícula - Caraguatatuba, 18 de abril de 1990. A oficial maior 

R.05-Conforme Escritura de Venda e Compra lavrada no Primeiro Serviço Notarial desta comarca em 21 de outubro de 1996 livro 286, fls.118/119 foi pelos proprietários Amadeu dos Reis e sua mulher vendido à Nanci Aparecida dos Santos Cappelli, brasileira, professora, portadora da CIRG nº 13.067.437-SSP/SP e do CIC nº 026.080.558/00, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com Paulo Roberto Cappelli, brasileiro, engenheiro civil, portador da CIRG nº 13.386.254-SSP/SP e do CIC nº 055.899.008/83, residentes e domiciliados à Rua Eugenio Bonádio, nº 300, - aptº 01, centro, em São José dos Campos, neste Estado pelo preço de R\$ - 11.350,00 (onze mil, trezentos e cinquenta reais) o imóvel objeto da presente matrícula. Caraguatatuba, 05 de novembro de 1996. A substa do ofici- 

AV.622.830 - Prenotação n.º 112.983, de 17/10/2005.

À vista da escritura pública (L. 244 - p. 291/292), de 24 de junho de 2005, do Tabelião de Notas de Caraguatatuba/SP, do requerimento nela incluso, e do aviso-recibo de IPTU n.º 019.017/2005, emitido pela Prefeitura de Caraguatatuba, consigna-se que o IMÓVEL acha-se, atualmente cadastrado nesta Prefeitura sob n.º 04.146.077-5 de identificação fiscal.

Caraguatatuba, 21 de outubro de 2005.

Ana Lidia  dos Santos
Escriturante Autorizada

Maria Esclara Mentz Albrecht 
Registradora Substituta

continua na ficha 02...

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
22.830

ficha
02F

Caraguatuba, 21 de outubro de 2005.

R.7/22.830 - Prenotação n.º 112.983, de 17/10/2005.

Pela escritura pública referida na AV.6/22.830, os proprietários **NANCI APARECIDA DOS SANTOS CAPPELLI**, professora, RG nº 13.067.437-SSP/SP, CPF nº 026.080.558-00, e seu marido **PAULO ROBERTO CAPPELLI**, engenheiro civil, RG nº 13.386.254-SSP/SP, CPF nº 055.899.008-83, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Eugênio Bonádio, nº 300, apto 01, Centro, São José dos Campos/SP, **VENDERAM** o **USUFRUTO VITALÍCIO** do **IMÓVEL** a **JACQUELINE TAVES**, brasileira, viúva, advogada, RG nº 8.902.141-1-SSP/SP, CPF nº 001.949.198-03, residente e domiciliada na Avenida Frei Pacifico Wagner, nº 180, Centro, Caraguatuba/SP, pelo preço de R\$ 10.000,00. O valor venal do **IMÓVEL** no exercício de 2005 é de R\$ 72.469,16.

Caraguatuba, 21 de outubro de 2005.

Ana Lídia Inês dos Santos
Escrevente Autorizada

Maria Emilia Mentz Albrecht
Registradora Substituta

R.8/22.830 - Prenotação n.º 112.983, de 17/10/2005.

Por escritura pública referida na AV.6/22.830, os proprietários **NANCI APARECIDA DOS SANTOS CAPPELLI**, e seu marido **PAULO ROBERTO CAPPELLI**, já qualificados, **VENDERAM** o **IMÓVEL** (gravado com usufruto vitalício registrado sob o R.7/22.830), a **PRISCILA TAVES ROMANELLI**, RG nº 43.906.903-8-SSP/SP, CPF nº 339.166.868-79, **BRUNO TAVES ROMANELLI**, RG nº 29.274.135-2-SSP/SP, CPF nº 283.746.628-08, brasileiros, solteiros, maiores, estudantes, residentes e domiciliados na Avenida Frei Pacifico Wagner, nº 180, Centro, Caraguatuba/SP, pelo preço de R\$ 20.000,00. O valor venal do **IMÓVEL** no exercício de 2005 é de R\$ 72.469,16.

Caraguatuba, 21 de outubro de 2005.

Ana Lídia Inês dos Santos
Escrevente Autorizada

Maria Emilia Mentz Albrecht
Registradora Substituta

continua no verso

matrícula

22.830

ficha

02V

AV.9/22.830 - Prenotação nº 184.288, de 25/06/2018.

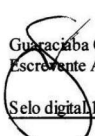
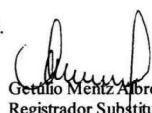
À vista da certidão judicial de 22 de junho de 2018, recepcionada por meio eletrônico, sob o protocolo penhora online: PH000217067, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Juizado Especial Civil e Criminal de Caraguatuba/SP, nos autos do processo de execução civil, ordem nº 1018872, da ação requerida por **THIAGO ROBERTO LONGHI**, CPF nº 332.602.138-05, em face do proprietário **BRUNO TAVES ROMANELLI**, CPF nº 283.746.628-08, consigna-se que a **METADE IDEAL (50%)** do **IMÓVEL** foi **PENHORADO**, para garantir a execução no valor de R\$ 31.381,94, restando como depositário do **IMÓVEL** o executado **BRUNO TAVES ROMANELLI**, já qualificado.

Caraguatuba, 04 de julho de 2018.


Eliane Aparecida Valentim Verissimo de Almeida
Escrevente Autorizada
Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escrevente Autorizada**AV.10/22.830 - Prenotação nº 190.795**, de 03/05/2019.

Pelo mandado judicial de 09 de abril de 2019, do Juízo do Juizado Especial Cível e Criminal de Criminal de Caraguatuba/SP, expedido nos autos da ação cumprimento de sentença - indenização por dano moral, processo nº 0010188-72.2017.8.26.0126, procede-se ao **CANCELAMENTO** da **PENHORA** averbada sob a **AV.9/22.830**.

Caraguatuba, 09 de maio de 2019.

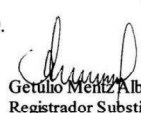

Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escrevente Autorizada
Getúlio Meniz Albrecht
Registrador Substituto

Selo digital 1205923310190795Y8GSBG19D

AV.11/22.830 - Prenotação nº 192.064, de 02/07/2019.

À vista da escritura pública (L.535 - p.361/364), de 24 de maio de 2019, do Tabelião de Notas de Caraguatuba/SP, do requerimento nela incluso, e dos respectivos documentos indicados consigna-se que: (i) da cópia autenticada da certidão de casamento matrícula nº 115576 01 55 2016 2 00028 147 0007956-86, expedida em 23 de janeiro de 2016 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de São Sebastião/SP, a proprietária **PRISCILA TAVES ROMANELLI** casou-se em 23 de janeiro de 2016, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **RODRIGO AUGUSTO SANTOS**, passando ela a assinar **PRISCILA ROMANELLI SANTOS**; e (ii) da cópia autenticada da certidão de casamento matrícula nº 115881 01 55 2018 2 00094 018 0021440 07, expedida em 14 de setembro de 2018 pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Caraguatuba/SP, o proprietário **BRUNO TAVES ROMANELLI** casou-se em 14 de setembro de 2018, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **BARBARA MAGALHÃES**, passando ela a assinar **BARBARA MAGALHÃES ROMANELLI**.

Caraguatuba, 05 de julho de 2019.


Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escrevente Autorizada
Getúlio Meniz Albrecht
Registrador Substituto

Selo digital 1205923310192064N81XO219S

R.12/22.830 - Prenotação nº 192.064, de 02/07/2019.

Pela escritura pública referida na **AV.11/22.830**, os proprietários **PRISCILA ROMANELLI SANTOS**, advogada, RG nº 43.906.903-8-SSP/SP, CPF nº 339.166.868-79, com anuência de seu

.....continua na ficha 03.....

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARAGUATATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

CNS Nº 12059-2

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
22.830

ficha
03F

Caraguatuba, 05 de julho de 2019.

marido **RODRIGO AUGUSTO SANTOS**, empresário, RG nº 28.892.428-SSP/SP, CPF nº 287.458.168-24, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Antonio Candido, nº 184, Centro, São Sebastião/SP; e **BRUNO TAVES ROMANELLI**, advogado, RG nº 29.274.135-2-SSP/SP, CPF nº 283.746.628-08, com anuência de sua mulher **BARBARA MAGALHÃES ROMANELLI**, empresária, RG nº 48.100.382-SSP/SP, CPF nº 404.095.238-36, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Peruibe, nº 280, Martim de Sá, Caraguatuba/SP, **VENDERAM** o **IMÓVEL** (gravado com o usufruto vitalício registrado sob o **R.7/22.830**) a **EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 17.425.014/0001-50, com sede na Rua José Miranda de Faria, nº 17, Poiares, Caraguatuba/SP, pelo valor de R\$ 90.000,00. O valor venal do **IMÓVEL** no exercício de 2019 é de R\$ 134.079,20. Caraguatuba, 05 de julho de 2019.

Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escritor Autorizada

Getúlio Mentz Albrecht
Registrador Substituto

Selo digital: 1205923210192064NAPJ7719Y

R.13/22.830 - Prenotação nº 192.064, de 02/07/2019.

Pela escritura pública referida na **AV.11/22.830**, a usufrutuária **JACQUELINE TAVES**, brasileira, viúva, advogada, RG nº 8.902.141-SSP/SP, CPF nº 001.949.198-03, residente e domiciliada na Avenida Frei Pacifico Wagner, nº 180, Centro, Caraguatuba/SP, **VENDEU** o **USUFRUTO VITALÍCIO** do **IMÓVEL** a **EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, pelo preço de R\$ 45.000,00, consolidando-se a plena propriedade na titularidade da adquirente. O valor venal do **IMÓVEL** no exercício de 2019 é de R\$ 134.079,20.

Caraguatuba, 05 de julho de 2019.

Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escritor Autorizada

Getúlio Mentz Albrecht
Registrador Substituto

Selo digital: 1205923210192064QX96NX19U

R.13/22.830 - Prenotação nº 192.444, de 18/07/2019.

Pela escritura pública de confissão de dívida compacto adjeto de constituição de propriedade fiduciária (L.894 - p.261), de 11 de julho de 2019, do 3º Tabelião de Notas de Campinas/SP, a proprietária **EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, já qualificada, **TRANSFERIU** por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a propriedade do **IMÓVEL** a **KLEBER JOSE RAZERA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 28.024.961-SSP/SP, CPF nº 120.557.318-66, residente e domiciliado na Rua Congo, nº 740, apto 53, Jardim Bonfiglioli, Jundiaí/SP, para garantia do pagamento de R\$ 187.550,00 a título de empréstimo, sendo o mútuo atualizado em 1,00% ao mês, perfazendo o total da dívida corrigida no valor de R\$ 207.752,89, que serão pagos da seguinte forma: 11 notas promissórias, no valor de R\$ 5.250,00 cada uma, sendo a primeira com vencimento para o dia 11/08/2019 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, e 1 nota promissória no valor de R\$ 150.002,89, com vencimento para 11/07/2020, totalizando 12 notas promissórias. Para efeito do

.....continua no verso.....

matrícula
22.830

ficha
03V

disposto no inciso VI, art. 24, da Lei nº 9.514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 310.000,00, corrigido na forma estabelecida no título.

Caragatatuba, 26 de julho de 2019.

Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escrivente Autorizada

Getúlio Mentz Albrecht
Registrador Substituto

Selo digital 1205923210192444EW7CPH19N

AV.15/22.830 - Prenotação nº 201.601, de 11/11/2020.

À vista da escritura pública de dação em pagamento (L.930 - p.393), de 30 de outubro de 2020, do 3º Tabelião de Notas de Campinas/SP emitido pelo credor **KLEBER JOSE RAZERA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 28.024.961-SSP/SP, CPF nº 120.557.318-66, residente e domiciliado na Rua Congo, nº 740, apto 53, Jardim Bonfiglioli, Jundiaí/SP; verifica-se que o referido credor deu quitação da dívida a que se refere o **R.14/22.830**, pelo que, na forma do art. 25 da Lei Federal 9.514/1997, procede-se ao **CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada sob o **R.14/22.830 RETORNANDO a PROPRIEDADE** plena do **IMÓVEL** para **EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, inscrita no CNPJ nº 17.425.014/0001-50, NIRE nº 35227199366, com sede na Rua José Miranda de Faria, nº 17, Poiares, Caragatatuba/SP.

Caragatatuba, 17 de dezembro de 2020.

Ana Lidia Ituasú Sant'Ana
Escrivente Autorizada

Selo digital 1205923310201601ZARGDJ20T

R.16/22.830 - Prenotação nº 201.601, de 11/11/2020.

Pela escritura pública referida na **AV.15/22.830**, o proprietário **EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, já qualificado, **DEU em PAGAMENTO** o **IMÓVEL** ao **KLEBER JOSE RAZERA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 207.752,89. O valor venal do **IMÓVEL** no exercício de 2020 é de R\$ 130.263,84.

Caragatatuba, 17 de dezembro de 2020.

Ana Lidia Ituasú Sant'Ana
Escrivente Autorizada

Selo digital 1205923310201601J7ZO7320T

Certidão de Valor Venal

20/04/2022 10:47

Slap e-GOV - Serviços Online (2.2.91.15) - 14/04/2022



Prefeitura Municipal de Caraguatatuba

RUA LUIZ PASSOS JUNIOR, 50 - CENTRO

CEP 11660900 - CARAGUATATUBA / SP

Tel: (12) 3897-8100

CNPJ: 46.482.940/0001-30

Certidão de Valor Venal - 2022

Número: 227646/2022

Identificação no Cadastro Imobiliário

Inscrição Cadastral: 04146077 - Situação: **Ativa**
Proprietário: EBENEZER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Endereço: RUA PERUIBE, 280 - MARTIM DE SA - Quadra: 8 - Lote: 3
Cidade: CARAGUATATUBA / SP
Área do Terreno: 264,00m²
Área Construída: 108,00m²
Testada: 10,00m

Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima identificado, de acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário desta Prefeitura, tem os seguintes lançamentos de valor venal atribuídos para o exercício de 2022:

PARA FINS DE IPTU:

Valor Venal do Terreno: R\$ 81.279,10 (Oitenta e Um Mil, Duzentos e Setenta e Nove Reais e Dez Centavos)

Valor Venal da Construção: R\$ 70.148,05 (Setenta Mil, Cento e Quarenta e Oito Reais e Cinco Centavos)

Valor Venal do Imóvel: R\$ 151.427,15 (Cento e Cinquenta e Um Mil, Quatrocentos e Setenta e Seis Reais e Cinco Centavos)

PARA FINS DE ITBI:

Valor Venal do Terreno: R\$ 81.283,22 (Oitenta e Um Mil, Duzentos e Oitenta e Três Reais e Dois Centavos)

Valor Venal da Construção: R\$ 70.148,05 (Setenta Mil, Cento e Quarenta e Oito Reais e Cinco Centavos)

Valor Venal do Imóvel: R\$ 151.431,27 (Cento e Cinquenta e Um Mil, Quatrocentos e Trinta e Um Reais e Sete Centavos)

Certidão emitida em **20/04/2022** às **10:46:43h** (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: **192.168.240.1 / 201.1.19.202**

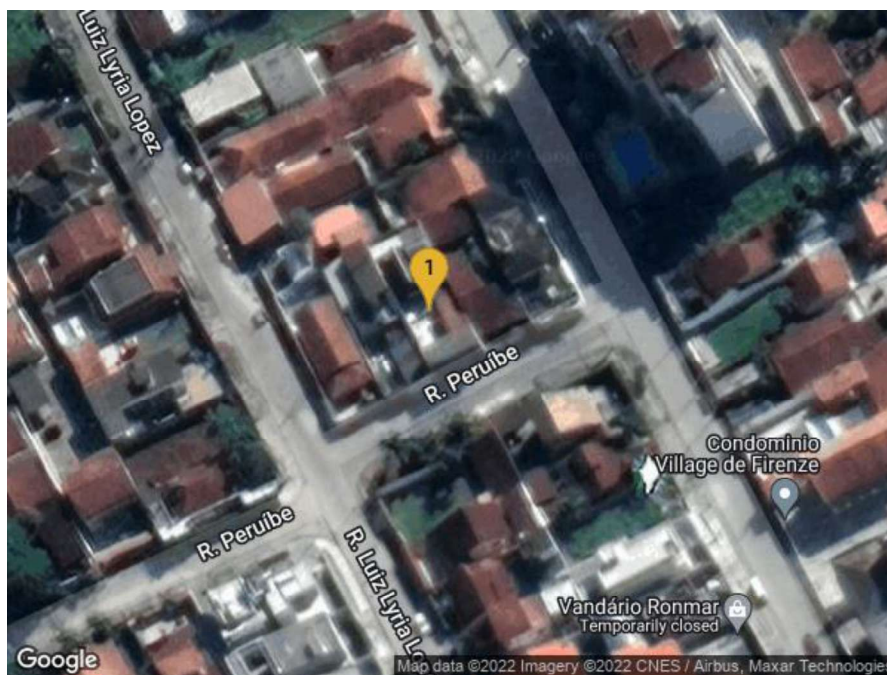
Código de Controle da Certidão: **1829.1000.51827**

Validade: **Vitalícia** (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

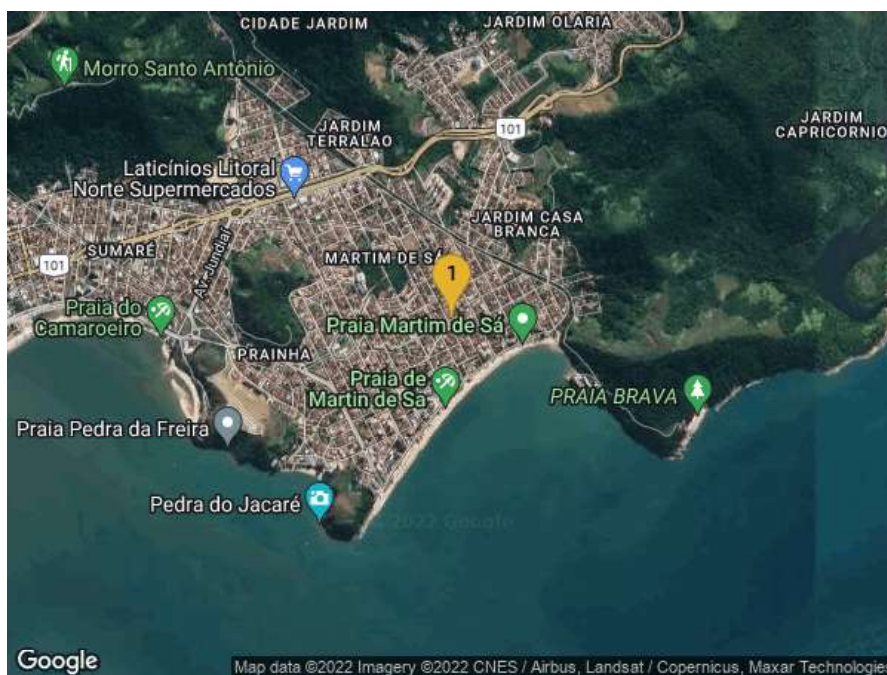
A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço

<http://www.caraguatatuba.sp.gov.br>

Localização do Imóvel



1 - Kleber José Razera;



1 - Kleber José Razera;

Registro Fotográfico

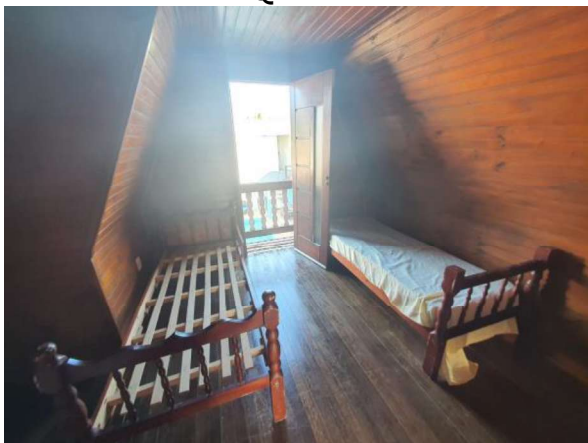
Sala de TV



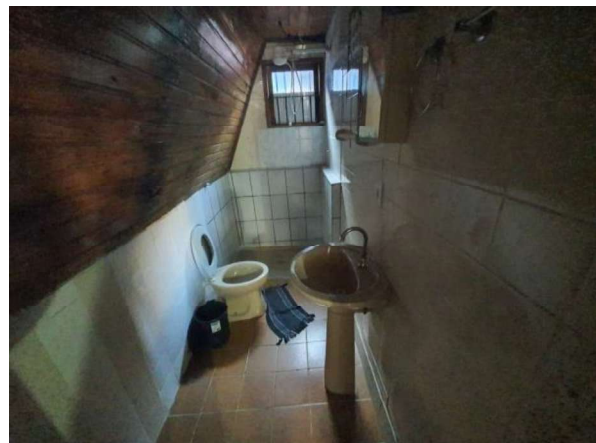
Quarto



Quarto



Banheiro



Cozinha



Piscina

