

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL
DA COMARCA DE UBATUBA SP

PROCESSO Nº 0002727-82.2019.8.26.0642

MANUEL DUARTE E OUTRA, devidamente qualificados nos autos do processo em epígrafe, que movem contra o **NEILOR PRADO DOS SANTOS E OUTRO**, neste ato representados por sua advogada, que esta subscreve, vêm respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls. 255, requerer a juntada de três avaliações imobiliárias, anúncios publicitários do site www.vivareal.com.br, certidão débito de IPTU.

Nestes termos, pede deferimento.

Ubatuba, 08 de Setembro de 2023.

CECILIA LOPES DOS SANTOS
OAB/SP 155633



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A QUEM POSSA INTERESSAR

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, situado Rua Jaboticabeira, 564 Praia do Lázaro - Ubatuba, SP Contribuinte 10.231.017-3 na Prefeitura Municipal de Ubatuba e matrícula 28.909, contendo Terreno de 163,61m² e área construída de 164m².

Tomando-se por base as considerações, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

Ubatuba, 06 de Setembro de 2023.

Atenciosamente,

ANDREIA PEREIRA QUERUBIN
CRECI 225.135

Ubatuba, 02 de setembro de 2023.

A QUEM POSSA INTERESSAR

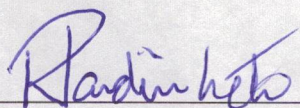
Prezados Senhores,

Atendendo solicitação de V.Sa., eu **ROBERTO PARDINI NETO**, inscrito no CRECI sob número 91.241, corretor atuante na empresa **Pardini Consultoria de Imóveis Ltda**, inscrito no CNPJ sob número **07.068.477/0001-58**, com sede à Av. Marginal, nº 1.165, Praia do Lázaro, Ubatuba-SP, conhecendo o imóvel situado à Rua jaboticabeira, nº 564, Lote 1-B, Praia do Lazaro, Ubatuba-SP, **Contribuinte (IPTU) N° 10.231.017-3 E Matrícula nº 28.909**, contendo:

- Área de terreno: **163,61m²**
- Área construída: **164,00m²**

Avalio o referido imóvel em **R\$ 600.000,00** (seiscentos milreais).

Para maior clareza e fins de direito, firmo o presente.



Roberto Pardini Neto
Corretor
Creci 91.241

PARECER PARA COMERCIALIZAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL URBANO

A Quem Possa Interessar, para proceder à avaliação, apresento a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização de venda.

Inicialmente cumpre esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final deste parecer, obedeceram ao critério de transação à vista, obrigatória nesses casos.

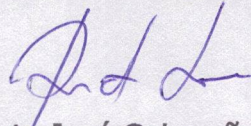
Quanto ao método para esta avaliação, foi feito um comparativo, atualizado e a luz da realidade do mercado imobiliário local.

O objeto do presente, imóvel situado à rua Jaboticabeira nº 564, no Bairro da Praia do Lázaro, Lote 1B perímetro urbano, contendo a área de terreno de **163,61** m², área construída de **164,00** m² imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Ubatuba sob contribuinte nº **10.231.017-3**

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno onde foi edificado a construção, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avalio o imóvel em **R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)** para pagamento a vista ou a combinar.

E para que produza os seus efeitos, eu, Renato José Guimarães Lopes, Corretor de Imóveis devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª região do Estado de São Paulo sob CRECI nº 126021- F, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis -CNAI 32215 assino e certifico este parecer que foi elaborado de Conforme a Lei nº 6.530/78

Ubatuba, 04 de Setembro de 2023



Renato José Guimarães Lopes
CRECI/SP 126021-F
CNAI 32215

Início / Venda / ... / Praia do Lazaro

COMPRAR

ALUGAR

IMÓVEIS NOVOS

58 Casas à venda em Praia do Lazaro, Ubatuba - SP

Praia do Lazaro, Ubatuba - SP

Casa

EDITAR FILTROS

Ordenar por



R\$ 470.000

240 m² 4 Quartos 4 Banheiros 3 Vagas



R\$ 650.000

190 m² 3 Quartos 1 Banheiro 4 Vagas

Piscina

Casa com 3 Quartos à Venda, 190m²

Praia do Lazaro, Ubatuba - SP



w.vivareal.com.br



TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP

EDITAR FILTROS



R\$ 700.000

130 m² 3 Quartos 2 Banheiros 3 Vagas

Mobiliado

Churrasqueira

Quintal

Área de serviço

Cozinha

...

Casa com 3 Quartos à Venda, 130m²



R\$ 640.000

150 m² 3 Quartos 2 Banheiros 3 Vagas

Churrasqueira

Ar-condicionado

Mobiliado

Piscina

Quintal

Casa com 3 Quartos à Venda, 150m²

Praia do Lazaro, Ubatuba - SP

TELEFONE

MENSAGEM

WHATSAPP





PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA BALNEÁREA DE UBATUBA

fls. 266

LITORAL NORTE DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:

EMIÇÃO DE CERTIDÃO ONLINE AUTORIZADA PELO DECRETO Nº 6305/2016



CERTIDÃO POSITIVA: 2021073656

Nome do Proprietário: MANUEL DUARTE

Local: JABOTICABEIRA, 564 LAZARO

Inscrição 10.231.017-3

Composição	Exercício	Parcela	Valor *	Acordo
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.010	4,5,6,7,8,9,10,11,12	R\$4.525,56	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.011	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	R\$5.565,24	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.012	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	R\$5.377,6	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.013	2,3,4,5,6,7,8,9,10	R\$4.344,3	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.014	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	R\$4.486,4	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.015	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	R\$4.246,22	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.016	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	R\$3.884,36	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.017	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	R\$4.390,46	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.018	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	R\$4.205,56	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.019	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	R\$4.020,5	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.020	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	R\$3.834,84	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.021	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	R\$3.464,87	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.022	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	R\$3.289,2	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	2.023	1,2,3,4,5,6,7	R\$1.944,83	

* Caso possua acordo, o valor informado não inclui abatimento de pagamento.

Ubatuba, 08 de Setembro de 2023

A presente certidão é expedida em atendimento ao solicitado por Cleusa Cristina de Paula Lica, inscrito(a) no CPF/MF nº 118.157.698-90.

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS A CONTAR DA SUA EXPEDIÇÃO

1° Via