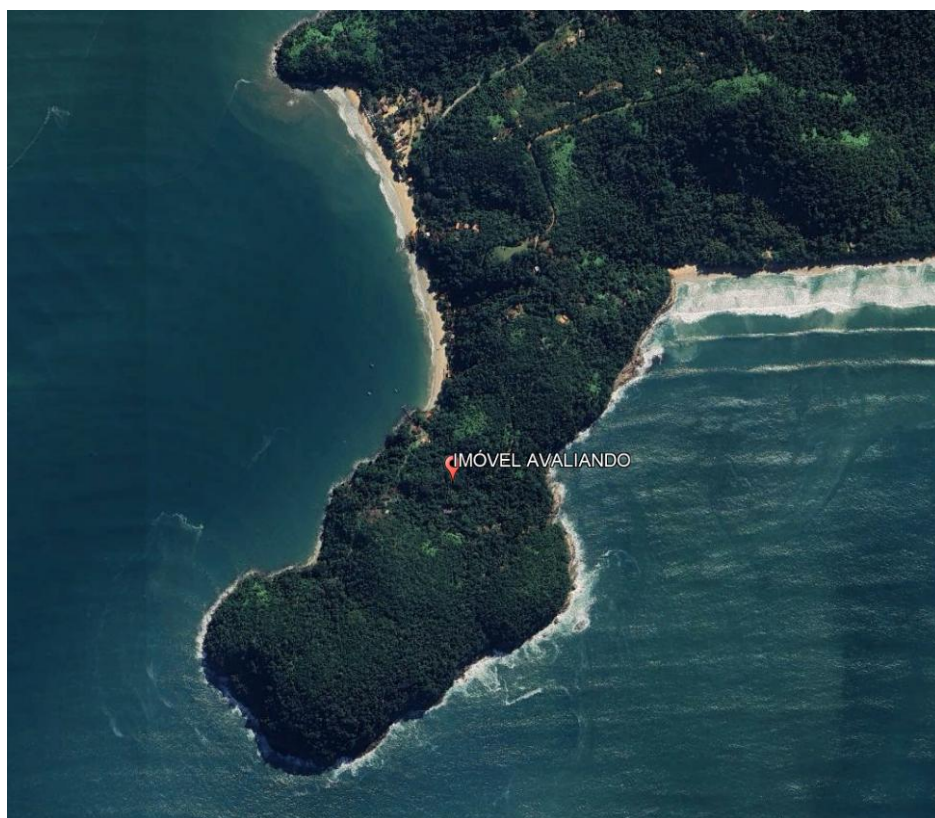




LAUDO DE AVALIAÇÃO

TERRENO - LOTES ALMADA

Estrada da Praia da Almada, Almada, Ubatuba/SP



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS	4
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES	5
4	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	5
5	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	6
5.1	Valor Venal	6
6	MÉTODO UTILIZADO	7
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	7
7	PESQUISA DE PREÇOS	7
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	7
7.2	Metodologia Aplicada.....	8
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	8
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados	9
7.4	Saneamento das Amostras	10
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	11
7.6	Valor Básico Unitário.....	11
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	12
8.1	Valores do Terreno	12
8.2	Arredondamento de Valores	12
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	13
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	14
11	ANEXOS	15

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	6
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	10
Quadro 3 – Fatores de correção aplicados.....	12
Quadro 4 - Valor total avaliado para o terreno.....	12
Quadro 5 - Valor total arredondado do imóvel.....	12

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno
- **Objeto de Avaliação:** Lotes Almada, situado na Estrada da Praia da Almada, Almada, Ubatuba/SP.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Fevereiro/2026

2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o valor de mercado para embasar venda caracterizada como liquidação forçada, em leilão de imóvel urbano situado no bairro Almada, no município de Ubatuba, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

A liquidação forçada é definida como valor para uma situação de venda compulsória, típica de leilões e muito utilizada para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653-1:2019, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

Nas alienações, caracterizadas como liquidação forçada, os bens são vendidos no estado em que se encontram, não configurando relação de consumo entre vendedor e adquirente. Assim, não cabe ao arrematante alegar vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor. Tal condição impacta diretamente o valor atribuído à presente avaliação, uma vez que o imóvel será entregue exatamente conforme seu estado atual.

Declara-se que o avaliador não possui qualquer interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza – judiciais, extrajudiciais ou ambientais, que possam incidir sobre o bem avaliado.

4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O bairro Almada é uma região litorânea de praias preservadas, vegetação densa e acesso por estrada municipal secundária. O entorno é predominantemente natural, com forte presença de áreas de mata atlântica e terrenos de marinha, o que confere beleza paisagística, mas também impõe restrições ambientais.

A infraestrutura urbana é limitada: há pequenas pousadas, restaurantes e comércios voltados ao turismo de praia, mas não existe grande concentração de serviços públicos ou comércio estruturado. O padrão construtivo predominante na região é simples, com casas de veraneio e estabelecimentos de apoio ao turismo, sem grandes empreendimentos imobiliários.

No mercado imobiliário, essa área têm alto valor ambiental e paisagístico, mas enfrentam liquidez reduzida devido às restrições de uso e licenciamento. Assim, o terreno possui potencial diferenciado, mas depende de regularização e de análise cuidadosa das normas ambientais para viabilizar qualquer projeto.

5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

A seguir, apresenta-se um quadro-resumo com os principais dados do imóvel, seguido pela descrição detalhada de suas características.

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Ubatuba/SP	Bairro	Almada
Dados Registrais			
Matrícula	32.953	Matrícula	32.954
Área (m²)	18533,65	Área (m²)	3015,57
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Via estreita sem pavimentação	Transporte Público	Não
Água Encanada	Não	Iluminação Pública	Não
Esgoto Sanitário	Não	Coleta de Resíduos Sólidos	Não
Águas Pluviais / Drenagem	Não	Proximidade com Comércio e Serviços	Não
Energia Elétrica	Não	Topografia	Acima de 10%

O imóvel é composto por dois lotes, com área total de 21549,22 m².

O Lote 01, de propriedade de União Champagnat de Educação (UCE), localiza-se na Estrada da Praia da Almada, no bairro Almada, município de Ubatuba, está registrado na matrícula nº 32.953 do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba, com área total de 18533,65 m².

O Lote 02, de propriedade de União Champagnat de Educação (UCE), localiza-se na Estrada da Praia da Almada, no bairro Almada, município de Ubatuba, está registrado na matrícula nº 32.954 do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba, com área total de 3015,57 m².

5.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Ubatuba, é de R\$ 3.813.278,24 (três milhões oitocentos e treze mil duzentos e setenta e oito reais e vinte e quatro centavos).

6 MÉTODO UTILIZADO

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado para estimar o valor de bens imóveis a partir da observação e análise de preços praticados em transações imobiliárias. É considerado um método direto por não depender de outros procedimentos para a determinação do valor, baseando-se na correlação entre o bem avaliando e propriedades com características semelhantes.

O valor do imóvel é obtido pela comparação entre as características do bem avaliando e aquelas observadas nos dados de mercado, resultando em uma estimativa de valor de mercado derivada dos preços efetivamente pagos ou ofertados.

Para a aplicação dessa metodologia, realiza-se pesquisa mercadológica na região do imóvel avaliando, identificando dados comparáveis que permitam analisar a influência de cada atributo sobre o preço. A amostra obtida é tratada de modo a homogeneizar as peculiaridades dos dados e permitir a adequada comparação com o imóvel avaliando.

A precisão dos resultados depende do grau de semelhança entre os dados coletados e o bem avaliando, bem como da atualidade das transações e das condições em que ocorreram, observando-se eventuais fatores atípicos que possam interferir no valor.

7 PESQUISA DE PREÇOS

Todas as informações de dados mercadológicos presente neste laudo, foram obtidas, nas principais imobiliárias da região, que inclusive atuam no ramo de imóveis urbanos, os quais conhecem as particularidades do mercado de imóveis nas proximidades.

7.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando terrenos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Ubatuba, durante o mês de fevereiro de 2026, onde foram coletadas 4 amostras para pesquisa de preço para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

Essa pesquisa constou do levantamento de quadros amostrais consultados no mercado imobiliário e em fontes idôneas disponíveis no município.

A localização dos elementos pesquisados é apresentada em anexo.

7.2 Metodologia Aplicada

Devido à disponibilidade de imóveis à venda nas regiões próximas ao imóvel avaliando, o método de avaliação recairá sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do Tratamento por Fatores, seguindo os preceitos das normas para avaliação de bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 14653-1/2019 e NBR 14.653-2/2011.

No referido método, o tratamento por fatores consiste na aplicação de coeficientes de homogeneização sobre os dados coletados em mercado, com o objetivo de tornar comparáveis imóveis com diferentes características físicas, construtivas e locacionais. Esses fatores ajustam as amostras em função de variáveis como área, padrão construtivo, estado de conservação, idade, posição na edificação, presença de garagem e características do entorno, permitindo a obtenção de um valor unitário representativo e tecnicamente consistente.

7.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras

A homogeneização é o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Para a identificação do valor de mercado, foi preferido a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-1:2019, a qual se baseia nesse laudo.

Conforme a NBR 14653-2: 2011, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel avaliando, que é o caso deste laudo, a quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados são 3 e o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é de 0,80 a 1,25.

Efetuada a pesquisa, analisada a amostra, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a torná-los comparáveis entre si, num processo denominado “Homogeneização”. Após esse processo é possível eliminar alguns elementos na etapa denominada de “Pré-Saneamento”.

Neste grupo foram pesquisados 4 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 4 elementos, conforme apresentado em anexo.

7.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados

Para fins de pesquisa de preços e avaliação de imóveis, considera-se Zona Urbana o município atingido em concordância com a legislação vigente, principalmente relacionado ao plano diretor municipal. Estes imóveis deverão apresentar infraestruturas básicas como acesso público definido, rede elétrica, água encanada, bem como estar inserido em um conglomerado urbano – vizinhança, característico de um bairro ou setor urbano, entre outras características. Casos especiais deverão ser analisados individualmente.

Diversos fatores podem ser observados em um imóvel quando de sua avaliação, sendo alguns mais comuns e facilmente mensuráveis do que outros, especificamente para imóveis urbanos.

a) Fator de Elasticidade da Oferta

O fator de oferta também chamado de fator de elasticidade ou de fonte se refere à elasticidade dos negócios, este fator retira o acréscimo do valor do imóvel ofertado, dado pelo ofertante, objetivando equilibrar o valor ofertado com o valor negociado. Pois a elasticidade entre o valor ofertado e o valor transacionado proporciona uma margem para negociação entre as partes, e por isso, o fator de oferta é utilizado. Foram adotados como fator de elasticidade, para os dados de informação e oferta o valor de 0,90 e para os dados de transação o fator é de 1,00.

b) Área

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

Área
$F_a = \left(\frac{\hat{Área}_{El.}}{\hat{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$
$F_a = \left(\frac{\hat{Área}_{El.}}{\hat{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$

c) Acesso

O fator de acesso foi aplicado com a finalidade de refletir a influência das condições de trafegabilidade, largura e tipo de revestimento da via de acesso ao imóvel sobre sua atratividade, liquidez e valor de mercado. Considera-se que vias pavimentadas e de melhor qualidade proporcionam maior conforto, segurança e facilidade de deslocamento, sendo mais valorizadas pelo mercado. Assim, adotou-se o fator 1,00 para acesso asfaltado. Para vias não pavimentadas, aplicaram-se fatores redutores graduais, sendo 0,90 para via larga cascalhada, 0,85 para via larga em chão batido, 0,80 para via estreita cascalhada e 0,75 para via estreita em chão batido.

d) Topografia

Os terrenos urbanos/urbanizáveis não necessariamente apresentam-se em locais planos, sem declividade. Portanto, outro fator que pode valorizar ou desvalorizar um terreno urbano é sua topografia. Desta forma, identificaram-se quatro situações distintas da valorização de um imóvel em função de sua topografia do terreno, sendo fator 1,00 para terreno plano; fator 0,90 para terreno com até 5% de aclave/declive; fator 0,85 para terreno com aclave ou declive variando entre 5% e 10%; e fator 0,80 para terreno com aclave/declive acima de 10%.

7.4 Saneamento das Amostras

Numa pesquisa de preços dificilmente todos os elementos comporão a análise estatística final, pois apesar da imparcialidade que norteia a pesquisa, sempre haverá, na amostragem, alguns elementos que distorcem a mesma, oriundos de transações ou ofertas a preços irreais, em decorrência da necessidade de saldar dívidas vencidas ou a vencer, como também de ofertas meramente especulativas.

O saneamento dado ao campo amostral é conhecido como método de “Dispersão”, que consiste na utilização do Desvio Padrão da Média das amostras homogeneizadas, viabilizando o descarte de elementos fora do intervalo superior e inferior da estimativa central do valor obtido.

Para o estudo realizado, dos 4 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foi descartada 1 amostra por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 3 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

7.5 Grau de Precisão e de Fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de “Grau de Precisão III”, para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 2: 2011, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

O Grau de Fundamentação tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador e é de acordo com a pontuação – segundo os critérios especificados na Norma e obtidos com os dados de campo. Desta maneira, a avaliação foi enquadrada com “Grau de Fundamentação I”. O intervalo calculado considera a distribuição “t” de STUDENT para confiança máxima de 80%, e para os graus de liberdade determinados pelos elementos de pesquisa válidos.

7.6 Valor Básico Unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m² apurados para os apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 50,49/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 66,85/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 58,67/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 58,67/m²**, correspondente ao mês de fevereiro de 2026.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 Valores do Terreno

O resultado encontrado para o terreno, obteve-se aplicando a equação:

$$VTN = \text{área} \times \text{valor unitário do m}^2 \times \text{"K final"}$$

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (m²)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano
- K final (Fator de correção final retirado da planilha de cálculo)

Quadro 3 – Fatores de correção aplicados.

Fator Regularização	Fator Ambiental	Fator K Final
0,90	0,80	0,72

Quadro 4 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
58,67	21549,22	0,72	910.290,77

8.2 Arredondamento de Valores

Conforme a NBR 14653, admite-se o arredondamento do valor de mercado, desde que a variação não ultrapasse 1% em relação ao valor estimado.

Quadro 5 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Lotes Almada	910.290,77	910.000,00

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Tanto na matrícula nº 32.953 quanto na nº 32.954, os registros mostram que não existem gravames vigentes — apenas atos de transmissão e alteração societária, sem hipotecas, penhoras ou indisponibilidades ativas.
- Há divergência entre a área registrada nas matrículas (21.549,22 m²) e a área considerada pela Prefeitura (23.532,00 m²). - Além disso, o cadastro municipal ainda aponta como contribuinte a Associação Brasileira de Educação e Cultura (ABEC), embora os registros atualizados indiquem que a atual proprietária é a União Champagnat de Educação (UCE). Em resumo: não há ônus ativos, mas há necessidade de ajuste cadastral para que a situação esteja plenamente regularizada perante os órgãos públicos.
- A aplicação dos fatores de correção é necessária para que o valor do terreno reflita sua realidade jurídica e ambiental. O Fator de Regularização (0,90) foi adotado em razão das divergências cadastrais entre cartório e Prefeitura, além da necessidade de atualização da titularidade fiscal, o que reduz em 10% o valor até que a situação esteja plenamente ajustada. Já o Fator Ambiental (0,80) considera as restrições próprias da localização costeira, com incidência de áreas de preservação permanente e confrontação com terrenos de marinha, limitando o potencial de uso e exigindo maior rigor em licenciamento. Dessa forma, os dois fatores aplicados corrigem o valor venal para um patamar mais realista, compatível com os riscos e condicionantes do imóvel.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$910.000,00 (novecentos e dez mil reais)**.

O presente laudo de avaliação foi realizado através de critérios técnicos estabelecidos na análise do mercado imobiliário local onde o imóvel se encontra, para a livre compra e venda.

Ubatuba, 27 de fevereiro de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

11 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do imóvel

ANEXO IV – Documentos

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO
ESTATÍSTICO

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	1	☐ Informação	☒ Oferta ☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone	
	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Ubatuba	SP	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
7774,00	600.000,00	77,18	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Estrada da Praia da Almada	Almada	Ubatuba	SP
Zoneamento	Esquina	☐ Sim ☐ Não	
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
Acesso			
☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido			
Superfície e Solo			
☒ Seca e firme ☐ Úmida ☐ Alagadiça ☐ Brejosa/Pantanosa ☐ Alagada			
Topografia			PGV 2025 - VUKT
☐ Plana ☐ Até 5% ☐ Entre 5% e 10% ☒ Acima de 10%			

USO ATUAL DO IMÓVEL

☐ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Lazer/Turismo	☐ A venda/baldio	☐ Outros
--------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--	---	---------------------------------

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 600.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 600.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-praia-da-almada-ubatuba-sp-7774m2-id-2854642013/?sc>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
27/02/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada
001-URB	4	☐ Informação	☒ Oferta	☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Ubatuba	UF SP
Área Total do Imóvel (m²) 20000,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 1.700.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 85,00	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Estrada da Praia da Almada		Bairro Almada	Município Ubatuba	UF SP
Zoneamento		Esquina	☐ Sim	☐ Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)		Profundidade (m)	
Acesso ☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido				
Superfície e Solo ☒ Seca e firme ☐ Úmida ☐ Alagadiça ☐ Brejosa/Pantanososa ☐ Alagada				
Topografia ☐ Plana ☐ Até 5% ☐ Entre 5% e 10% ☒ Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

USO ATUAL DO IMÓVEL

☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Lazer/Turismo ☐ A venda/baldio ☐ Outros

BENEFITÓRIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 1.700.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 1.700.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-frente-para-o-mar-praia-da-almada-ubatuba-sp-2000>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
27/02/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	5	☐ Informação	☒ Oferta ☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone
	Imobiliária	
Endereço	Município	UF
	Ubatuba	SP
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
7381,00	1.400.000,00	189,68
Condições de Pgto		
À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Estrada da Praia da Almada	Almada	Ubatuba	SP
Zoneamento	Esquina	☐ Sim ☐ Não	
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
Acesso			
☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido			
Superfície e Solo			
☒ Seca e firme ☐ Úmida ☐ Alagadiça ☐ Brejosa/Pantanosa ☐ Alagada			
Topografia			PGV 2025 - VUKT
☐ Plana ☐ Até 5% ☐ Entre 5% e 10% ☒ Acima de 10%			

USO ATUAL DO IMÓVEL

☐ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Lazer/Turismo	☐ A venda/baldio	☐ Outros
--------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--	---	---------------------------------

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 1.400.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 1.400.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-praia-da-almada-ubatuba-sp-7381m2-id-2869741616/?sc>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
27/02/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	7	☐ Informação	☒ Oferta ☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone	
	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Ubatuba	SP	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
3000,00	270.000,00	90,00	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Estrada da Praia da Almada	Almada	Ubatuba	SP
Zoneamento	Esquina	☐ Sim ☐ Não	
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	#DIV/0!
Acesso			
☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido			
Superfície e Solo			
☒ Seca e firme ☐ Úmida ☐ Alagadiça ☐ Brejosa/Pantanosa ☐ Alagada			
Topografia			PGV 2025 - VUKT
☐ Plana ☐ Até 5% ☐ Entre 5% e 10% ☒ Acima de 10%			

USO ATUAL DO IMÓVEL

☐ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Lazer/Turismo	☐ A venda/baldio	☐ Outros
--------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--	---	---------------------------------

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 270.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 270.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-praia-da-almada-ubatuba-sp-3000m2-id-2>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
27/02/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LOTE ALMADA UBATUBA

GRUPO: 001-URB

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS
Data: Fevereiro de 2026
Município: Ubatuba/SP

Amostra nº	Proprietário / Informante	Endereço / Localização	Bairro	Município	UF	Área (m²)	Fonte / Elasticidade		Topografia		Acesso		Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor das Benfeitorias (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	0	Estrada da Praia da Almada	Almada	Ubatuba	SP	7.774,00	Of	0,90	Acima de 10%	0,80	Asfalto	1,00	600.000,00	0,00	600.000,00	77,18
4	0	Estrada da Praia da Almada	Almada	Ubatuba	SP	20.000,00	Of	0,90	Acima de 10%	0,80	Asfalto	1,00	1.700.000,00	0,00	1.700.000,00	85,00
5	0	Estrada da Praia da Almada	Almada	Ubatuba	SP	7.381,00	Of	0,90	Acima de 10%	0,80	Asfalto	1,00	1.400.000,00	0,00	1.400.000,00	189,68
7	0	Estrada da Praia da Almada	Almada	Ubatuba	SP	3.000,00	Of	0,90	Acima de 10%	0,80	Asfalto	1,00	270.000,00	0,00	270.000,00	90,00
Situação Paradigma / Imóvel Avaliando						9.538,75			Acima de 10%	0,80	Estreita cascalhada	0,80			992.500,00	110,46

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LOTE ALMADA UBATUBA

GRUPO: 001-URB

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS
Data: Fevereiro de 2026
Município: Ubatuba/SP

Amostra nº	Área (m²)	VU (R\$/m²)	Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Fatores de Homogeneização			Fator Acumulado K _{final}	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento
					Área	Topografia	Acesso			
1	7.774,00	77,18	0,90	69,46	0,95	1,00	0,80	0,76	52,80	
4	20.000,00	85,00	0,90	76,50	1,10	1,00	0,80	0,88	67,13	
5	7.381,00	189,68	0,90	170,71	0,94	1,00	0,80	0,75	128,09	
7	3.000,00	90,00	0,90	81,00	0,87	1,00	0,80	0,69	56,08	
								0,77	76,02	

0,62
0,96

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LOTE ALMADA UBATUBA

GRUPO: 001-URB

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Fevereiro de 2026
Município: Ubatuba/SP

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Amostras Descartadas
1	410.461,11	7.774,00	52,80	
4	1.342.683,75	20.000,00	67,13	
5	945.401,89	7.381,00	128,09	*
7	168.228,66	3.000,00	56,08	
Média Homogeneizada			76,02	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
1	410.461,11	7.774,00	R\$ 52,80
4	1.342.683,75	20.000,00	R\$ 67,13
7	168.228,66	3.000,00	R\$ 56,08
Média Saneada			58,67

"n" = 4
Desvio Padrão (s) = R\$ 35,25
L_{inf} = R\$ 40,78
L_{sup} = R\$ 111,27

(*) Amostra(s) descartada(s): 1

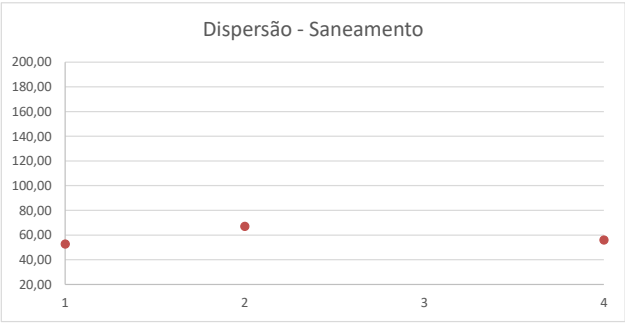
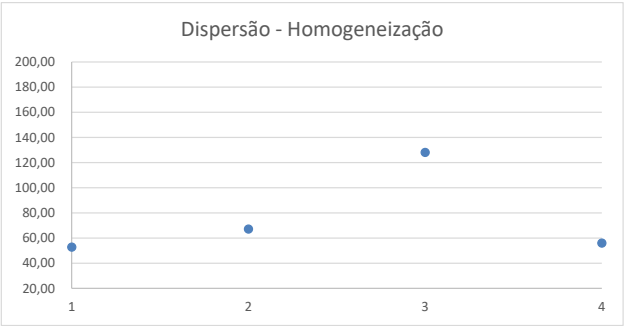
Desvio Padrão (s) _{saneado} = R\$ 7,51

"n" _{saneado} = 3
Graus de Liberdade (GL) = 2
t student = 1,886

Intervalo de Confiança = R\$ 8,18
IC_{inferior} = R\$ 50,49
IC_{superior} = R\$ 66,85

Cálculo p/ Grau de Precisão = 27,88%

Coefficiente de Variação = 12,80%

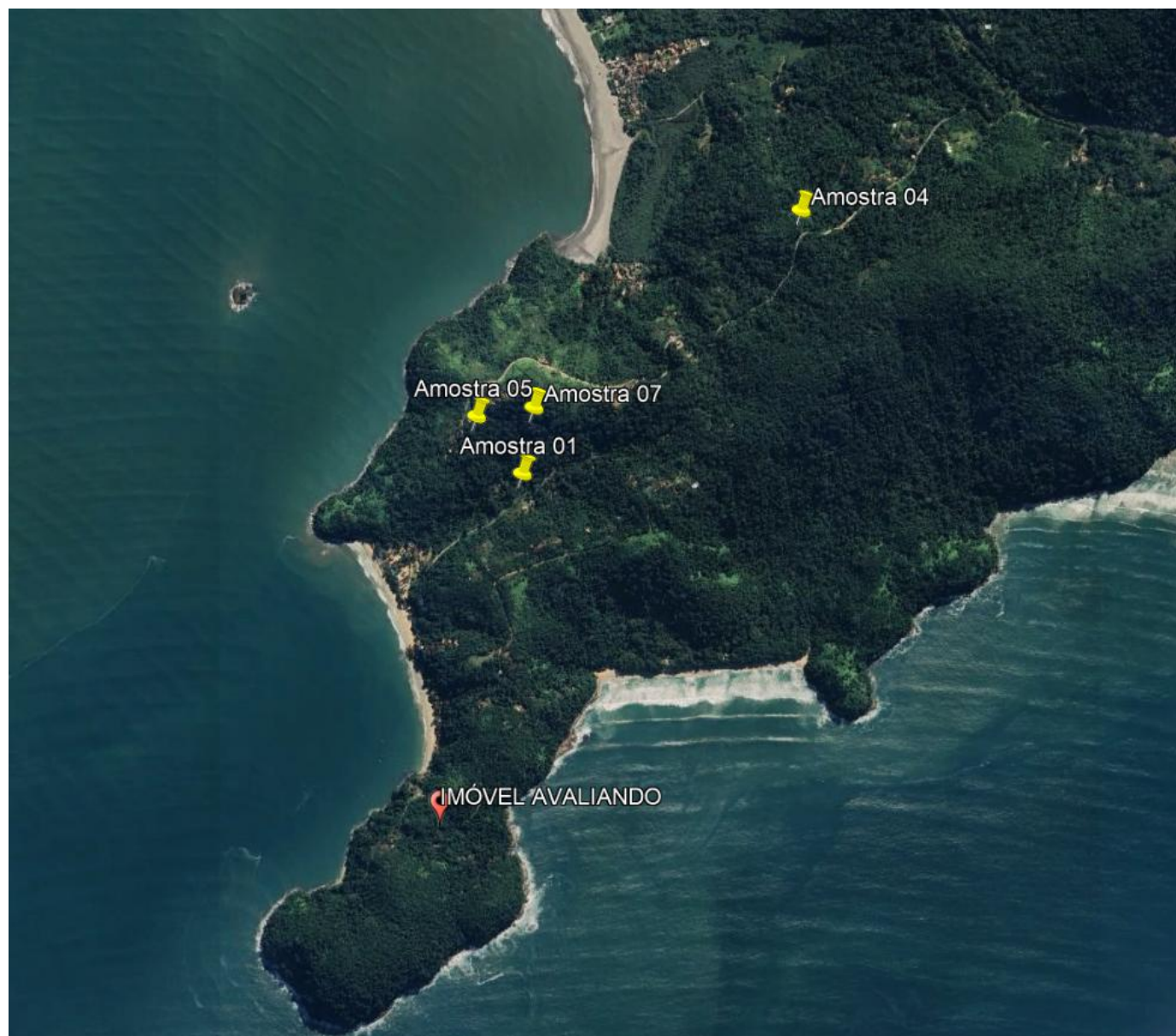


VU _{mínimo}	=	R\$ 50,49/m²
VU _{médio}	=	R\$ 58,67/m²
VU _{máximo}	=	R\$ 66,85/m²

Grau de Fundamentação I
Grau de Precisão III

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTOS



Valide aqui
este documento

Certidão

CNM: 120675.2.0032954-56

MATRÍCULA N.º

32.984

DATA

13 de janeiro de 1.999

FICHA N.º 1

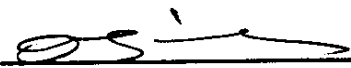
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um imóvel situado no Bairro da Almada, zona urbana, que assim se descreve: a medição inicia-se no marco 24, daí segue rumo de 68°32'50"SE, distância de 7,50 metros até o marco 25, daí rumo de 66°42'25"NE, distância de 20,72 metros até o marco 26, do marco 24 ao marco 26, confronta com Sidnei Manieiro, daí rumo de 03°30'15"SW, distância de 59,29 metros até o marco 27, confrontando com terrenos de marinha da Praia Brava do Almada (União Federal), daí rumo de 88°31'01"SW, distância de 73,10 metros até o marco 28, confrontando com Martin Piter, daí rumo de 88°31'01"SW, distância de 11,33 metros até o marco 29, confrontando com Nilo Bebiano dos Santos, daí rumo de 46°27'09"NE, distância de 73,72 metros até o marco inicial 24, fechando o perímetro, confrontando com a Estrada Municipal. O perímetro descrito encerra uma área de 3.015,57m².

Contribuinte: 06.001.070 da PMEBU.

Proprietário: Não há.

Registro anterior: Não há.

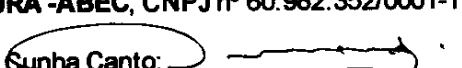
O Oficial:  (Aloysio C. da Cunha Canto).

R.1 - Em 13 de janeiro de 1.999 (USUCAPIÃO). Do mandado de 01/12/1998, da 1ª Vara da Justiça Federal da Comarca de São José dos Campos, SP (Terceira Subseção Judiciária do Estado de São Paulo), expedido nos autos da Ação de Usucapião (Processo nº 92.0403229-4) promovida por ABEC - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Lavapés, 1023, inscrita no CGC/MF nº 60.982.352/0001-11, VERIFICA-SE que foi proferida por aquele Juízo, em 13/05/1998, sentença declaratória de USUCAPIÃO com trânsito em julgado em favor da promovente ABEC - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA. Valor venal: R\$ 4.771,39.

O Oficial:  (Aloysio C. da Cunha Canto).

Av-2 - INDISPONIBILIDADE - Ubatuba, 12 de julho de 2019.

(Prenotação n. 160.421, de 10 de julho de 2019). Conforme o Protocolo de Indisponibilidade n. 201907.0911.00861971-IA-130, de 9 de julho de 2019, expedido eletronicamente pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no processo nº 00005604220185090128 em tramite na 4ª Vara do Trabalho de Cascavel-PR, faço constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de ASSOCIACAO BRASILEIRA DE EDUCACAO E CULTURA - ABEC, CNPJ nº 60.982.352/0001-11.

Denise  (Escrevente Autorizada).

continua no verso

COMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
OFICIAL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HAB4-2R6V6-FSFVW-WMLZF>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HAB4-2R6V6-FSFVW-WMLZF>

CNM: 120675.2.0032954-56

MATRÍCULA Nº	32.954	Continuação da Ficha n.º 1	FICHA Nº 1 Verso
Av-3- CANCELAMENTO da Av-2 - Ubatuba, 16 de julho de 2019. (Prenotação n. 160.447, de 11 de julho de 2019). Conforme o Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade n. 201907.1111.00864486-TA-061, expedido eletronicamente pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 11 de julho de 2019, foi cancelada a indisponibilidade dos bens de ASSOCIACAO BRASILEIRA DE EDUCACAO E CULTURA - ABEC , anteriormente decretada no processo nº 00005604220185090128, em tramite na 4ª Vara do Trabalho de Cascavel-PR, ficando, em consequência, cancelada a Av-2, supra. Denise Cunha Canto _____ (Escrevente Autorizada). Av-4 - Cisão DE SOCIEDADE - Ubatuba, 18 de dezembro de 2024. (Prenotação n. 191.761, de 27 de novembro de 2024). Pelo requerimento datado de 5 de agosto de 2024, assinado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com firma reconhecida, instruído com Ata da Assembleia Geral Extraordinária da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA - ABEC, realizada em 31 de março de 2023, registrada sob n. 164.952, em 31 de julho de 2023 e averbado no registro n. 2.664, do Livro A-3 do 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo e Ata da Assembleia Geral Extraordinária da UNIÃO CATARINENSE DE EDUCAÇÃO - UCE, realizada no dia 31 de maio de 2023, registrada sob n. 6759/61 no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, cada qual contendo os anexos do Protocolo e Justificação de Cisão Parcial assinados por ambas as associações, foi autorizada esta averbação para constar que a associação cindida, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA - ABEC, inscrita no CNPJ sob n. 60.982.352/0001-11, com sede e foro na Rua dos Lavapés, n. 1023, bairro Cambuci, no Município de São Paulo, transmitiu o imóvel desta Matrícula n. 32.954 à associação receptora, UNIÃO CATARINENSE DE EDUCAÇÃO - UCE, associação civil de fins não econômicos, inscrita no CNPJ sob n. 84.433.275/0001-09, com sede e foro na Rua Imaculada Conceição, n. 1.155, bairro Prado Velho, no Município de Curitiba, Estado do Paraná, pela avaliação contábil de R\$ 4.771,39 (quatro mil, setecentos e setenta e um reais e trinta e nove centavos). Apresentada para este ato a guia n. 6675, emitida eletronicamente pela Prefeitura Municipal de Ubatuba, em 17 de junho de 2024, com reconhecimento de isenção do ITBI "inter vivos", visada pelo Auditor Fiscal Artur Sussumu Yamamoto. Valor venal 2024 proporcional a 3.015,57m²: R\$ 505.382,16. Vania Moreira de Pinho: <u>Vania Moreira de Pinho</u> (escrevente autorizada). Av-5 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL - Ubatuba, 19 de setembro de 2025. (Prenotação n. 196.469, de 10 de setembro de 2025). Pelo requerimento datado de 28 de agosto de 2025, assinado digitalmente em Curitiba-PR, recepcionado por meio eletrônico no Portal ONR (protocolo ofício eletrônico online n. AC011496938), foi autorizada esta averbação para ficar constando que a proprietária UNIÃO CATARINENSE DE EDUCAÇÃO - UCE, teve sua denominação social alterada para UNIÃO CHAMPAGNAT DE EDUCAÇÃO - UCE, com transformação de seu tipo jurídico para "Organização Religiosa, tudo conforme o instrumento particular de Alteração Contratual, datado de 1 de junho de 2025, registrado sob			

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

COMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HAB4-2R6V6-FSFVW-WMLZF>

CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	Matricula nº	32.954		Ficha nº	02F
	n. 8759/01 do Livro A-6 de Pessoas Jurídicas no 3º Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná em 5 de agosto de 2025. Denise Cunha Canto:  (escrevente autorizada).				

Gráfica Nagoya 3832 5740



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CERTIFICO que o **AV-5** é o último ato lavrado na **Matrícula nº.32954**, e que o imóvel tem sua situação com referência a eventuais ônus, alienações, vínculos, constrições judiciais e constituições de direitos reais e pessoais reipersecutórias integralmente noticiadas nesta certidão, emitida em meio reprográfico nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei n. 6015, de 31 de dezembro de 1973 (*A matrícula é o repertório de todos os atos envolvendo determinado imóvel. "O que não está na matrícula, não existe"*). O referido é verdade e dou fé.

Ubatuba, 22 de setembro de 2025

Escrevente Autorizado(a)

Pedido nº 199.007 - EMOLUMENTOS:

Oficial R\$44,20 -Estado R\$12,56 -Sec. Fazenda R\$8,60 -R. Civil R\$2,33 -Trib. Justiça R\$3,03 - ISS R\$ - 2,21- M.P. R\$ 2,12 - Total R\$75,05

Para efeitos notariais esta Certidão é válida por 30 dias não implicando em reserva de prioridade.

Selo: 1206753C30196469SMFDYC25J

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HAB4-2R6V6-FSFVW-WMLZF>



Valide aqui
este documento

Certidão

CNM: 120675.2.0032953-59

MATRÍCULA N.º

32.953

DATA

13 de janeiro de 1.999

FICHA N.º 1

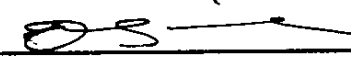
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um imóvel com 18.533,65m², cuja área localiza-se no Bairro da Almada, zona urbana, bairro este, cujo acesso se dá pela Estrada Municipal, estrada esta que fica à direita da BR-101, Km. 12, sentido Santos - Rio. A medição inicia-se no marco 01, distante 370,00 metros da Escola de Emergência do Bairro da Almada, de coordenadas U.T.M., E = 511.510, N = 7.415.930, daí segue rumo de 32°25'15"SE, distância de 6,00 metros até o marco 02, daí rumo de 42°46'51"SE distância de 24,10 metros até o marco 03, daí rumo 88°46'51"SE, distância de 16,50 metros até o marco 04, daí rumo de 80°16'51"SE, distância de 21,25 metros até o marco 05, daí rumo de 79°16'50"SE, distância de 13,80 metros até o marco 06, daí rumo de 79°16'51"SE, distância de 21,14 metros até o marco 07, do marco 01 ao marco 07, confronta com Luiz Pinto Vieira, daí rumo de 26°59'51"SE, distância de 33,72 metros até o marco 08, daí rumo de 25°56'51"SE, distância de 8,06 metros até o marco 09, daí rumo de 61°32'51"SE, distância de 43,98 metros até o marco 10, daí rumo de 68°32'51"SE, distância de 24,96 metros até o marco 11, daí rumo de 68°32'51"SE, distância de 12,50 metros até o marco 12, daí rumo de 68°32'51"SE, distância de 29,91 metros até o marco 13, daí rumo de 68°32'51"SE, distância de 7,00 metros até o marco 14, do marco 07 ao marco 14, confronta com Sidnei Manieiro, daí rumo de 46°27'09"SW, distância de 85,00 metros até o marco 15, confrontando com Estrada Municipal, daí rumo de 62°14'51"NW, distância de 32,82 metros até o marco 16, confrontando com Nilo Bebiano dos Santos, daí rumo de 62°14'51"NW, distância de 82,08 metros até o marco 17, daí rumo de 57°14'51"NW, distância de 14,76 metros até o marco 18, daí rumo de 65°14'51"NW, distância de 9,45 metros até o marco 19, daí rumo de 79°15'09"SW, distância de 13,24 metros até o marco 20, daí rumo de 69°44'53"NW, distância de 28,75 metros até o marco 21, do marco 16 até o marco 21, confronta com Mario Fortunato Ferri, daí rumo de 02°12'48"NE, distância de 42,16 metros até o marco 22, confrontando com Domingos Bebiano dos Santos, daí rumo de 83°52'46"NW, distância de 34,06 metros até o marco 23, confrontando com Almerio Divino Luca Branquinho, daí rumo de 33°17'13"NE, distância de 70,00 metros até o marco inicial 01, fechando perímetro, confrontando com terreno de marinha da Praia do Engenho (União Federal). O perímetro descrito encerra uma área de 18.533,65m².

Contribuinte: 06.001.070 da PMEBU.

Proprietário: Não há.

Registro anterior: Não há.

O Oficial:  (Aloysio C. da Cunha Canto).

R.1 - Em 13 de janeiro de 1.999 (USUCAPIÃO). Do mandado de 01/12/1998, da 1ª Vara da Justiça Federal da Comarca de São José dos Campos, SP (Terceira Subseção Judiciária do Estado de São Paulo), expedido nos autos da Ação de Usucapião (Processo nº 92.0403229-4) promovida por ABEC - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Lavapés, 1023, inscrita no CGC/MF nº 60.982.352/0001-11, VERIFICA-SE que foi proferida por aquele Juízo, em

COMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
OFICIAL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J4FMT-YNG5E-UM4EA-C2ZNA>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J4FMT-YNG5E-UM4EA-C2ZNA>

CNM: 120675.2.0032953-59

MATRÍCULA Nº	32.953	Continuação da Ficha n.º 1	FICHA Nº 1 Verso
--------------	--------	----------------------------	---------------------

13/05/1998, sentença declaratória de USUCAPIÃO com trânsito em julgado em favor da promovente **ABEC - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA**. Valor venal: R\$ 4.771,39.

O Oficial: [Assinatura] (Aloysio C. da Cunha Canto).

Av-2 - INDISPONIBILIDADE - Ubatuba, 12 de julho de 2019.

(Prenotação n. 160.421, de 10 de julho de 2019). Conforme o Protocolo de Indisponibilidade n. 201907.0911.00861971-IA-130, de 9 de julho de 2019, expedido eletronicamente pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no processo nº 00005604220185090128 em tramite na 4ª Vara do Trabalho de Cascavel-PR, faço constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **ASSOCIACAO BRASILEIRA DE EDUCACAO E CULTURA - ABEC**, CNPJ nº 60.982.352/0001-11.

Denise Cunha Canto: [Assinatura] (Escrevente Autorizada).

Av-3 - CANCELAMENTO da Av-2 - Ubatuba, 16 de julho de 2019.

(Prenotação n. 160.447, de 11 de julho de 2019). Conforme o Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade n. 201907.1111.00864486-TA-061, expedido eletronicamente pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 11 de julho de 2019, foi cancelada a indisponibilidade dos bens de **ASSOCIACAO BRASILEIRA DE EDUCACAO E CULTURA - ABEC**, anteriormente decretada no processo nº 00005604220185090128, em tramite na 4ª Vara do Trabalho de Cascavel-PR, ficando, em consequência, **cancelada a Av-2**, supra.

Denise Cunha Canto: [Assinatura] (Escrevente Autorizada).

Av-4 - CISÃO DE SOCIEDADE - Ubatuba, 18 de dezembro de 2024.

(Prenotação n. 191.761, de 27 de novembro de 2024). Pelo requerimento datado de 5 de agosto de 2024, assinado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com firma reconhecida, instruído com Ata da Assembleia Geral Extraordinária da **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA - ABEC**, realizada em 31 de março de 2023, registrada sob n. 164.952, em 31 de julho de 2023 e averbado no registro n. 2.664, do Livro A-3 do 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo e Ata da Assembleia Geral Extraordinária da **UNIÃO CATARINENSE DE EDUCAÇÃO - UCE**, realizada no dia 31 de maio de 2023, registrada sob n. 6759/61 no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, cada qual contendo os anexos do Protocolo e Justificação de Cisão Parcial assinados por ambas as associações, foi autorizada esta averbação para constar que a associação cindida, **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA - ABEC**, inscrita no CNPJ sob n. 60.982.352/0001-11, com sede e foro na Rua dos Lavapés, n. 1023, bairro Cambuci, no Município de São Paulo, transmitiu o imóvel desta Matrícula n. 32.953 à associação receptora, **UNIÃO CATARINENSE DE EDUCAÇÃO - UCE**, associação civil de fins não

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

COMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J4FMT-YNG5E-UM4EA-C2ZNA>

CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula nº32.953

Ficha nº02F

econômicos, inscrita no CNPJ sob n. 84.433.275/0001-09, com sede e foro na Rua Imaculada Conceição, n. 1.155, bairro Prado Velho, no Município de Curitiba, Estado do Paraná, pela avaliação contábil de R\$ 4.771,39 (quatro mil, setecentos e setenta e um reais e trinta e nove centavos). Apresentada para este ato a guia n. 6675, emitida eletronicamente pela Prefeitura Municipal de Ubatuba em 17 de junho de 2024, com reconhecimento de isenção do ITBI "inter vivos", visada pelo Auditor Fiscal Artur Sussumu Yamamoto. Valor venal 2024 proporcional a 18.533,65m²: R\$ 3.106.071,53.

Vania Moreira de Pinho: Vania Moreira de Pinho (escrevente autorizada).

Av-5 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL - Ubatuba, 19 de setembro de 2025.

(Prenotação n. 196.469, de 10 de setembro de 2025). Pelo requerimento datado de 28 de agosto de 2025, assinado digitalmente em Curitiba-PR, recepcionado por meio eletrônico no Portal ONR (protocolo ofício eletrônico online n. AC011496938), foi autorizada esta averbação para ficar constando que a proprietária UNIÃO CATARINENSE DE EDUCAÇÃO - UCE, teve sua denominação social alterada para: **UNIÃO CHAMPAGNAT DE EDUCAÇÃO - UCE**, com transformação de seu tipo jurídico para "Organização Religiosa, tudo conforme o instrumento particular de Alteração Contratual, datado de 1 de junho de 2025, registrado sob n. 6759/01 do Livro A-6 de Pessoas Jurídicas no 3º Oficial de Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná em 5 de agosto de 2025.

Denise Cunha Gento: Denise Cunha Gento (escrevente autorizada).



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CERTIFICO que o **AV-5** é o último ato lavrado na **Matrícula nº.32953**, e que o imóvel tem sua situação com referência a eventuais ônus, alienações, vínculos, constrições judiciais e constituições de direitos reais e pessoais reipersecutórias integralmente noticiadas nesta certidão, emitida em meio reprográfico nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei n. 6015, de 31 de dezembro de 1973 (*A matrícula é o repertório de todos os atos envolvendo determinado imóvel. "O que não está na matrícula, não existe"*). O referido é verdade e dou fé.

Ubatuba, 22 de setembro de 2025

Escrevente Autorizado(a)

Pedido nº 199.007 - EMOLUMENTOS:

Oficial R\$44,20 -Estado R\$12,56 -Sec. Fazenda R\$8,60 -R. Civil R\$2,33 -Trib. Justiça R\$3,03 - ISS R\$ - 2,21- M.P. R\$ 2,12 - Total R\$75,05

Para efeitos notariais esta Certidão é válida por 30 dias não implicando em reserva de prioridade.

Selo: 1206753C30196469AU0LEE25Z

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J4FMT-YNG5E-UM4EA-C2ZNA>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



O resultado da certidão refletirá o dia da solicitação e não poderá ser atualizado, sendo o mesmo dependente das baixas de pagamentos; em caso de dúvidas ligue para nossa central de atendimento no telefone (12) 3834-1012 ou entre em contato pelo e-mail atendimento@ubatuba.sp.gov.br.



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Divisão de Tributos Imobiliários

EMISSION DE CERTIDÃO ONLINE AUTORIZADA PELO DECRETO Nº 6305/2016
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO deb75375d290a51e5128b3f71dcebe51

1º Via

CERTIDÃO DE VALOR VENAL ITBI Nº 2021191398

Nome do Contribuinte

ASSOCIACAO BRASILEIRA DE ED E CULTURA

Local do Imóvel

ALMADA, 0 - - ALMADA Lote: null Quadra: null

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

06.001.070-3

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Ubatuba atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais foram utilizados no cálculo de IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS do imóvel em 1º de Janeiro de 2026.

VALOR CALCULADO PARA O EXERCÍCIO FISCAL DE 2.025

Valor Venal Terreno:	R\$ 3.813.278,24	Área Terreno :	23.532,00 m²
Valor Venal Prédio:	R\$ 0,00	Área do Prédio	0,00 m²
Valor Venal Total:	R\$ 0,00		

A presente certidão é expedida em atendimento ao solicitado por Barbara Galliani Costa, inscrito no CPF/MF nº 094.514.549-77.

Ubatuba, 25 de Fevereiro de 2026

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