

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 31/08/2022
Proprietário: Carlos Manuel Ferreira de Souza	Data da Vistoria: 01/09/2022
Endereço: Avenida Governador Mario Covas Júnior, 9892	Data do Laudo: 02/09/2022
Compl.: -	Matrícula/Cartório: 12.756 - Cartório de Registro de Mongaguá/SP
Bairro: Balneário Itaguaí	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Mongaguá UF: SP CEP: 11730-000	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula	Terreno	Construída	Comum	Garagem	Depósito	Total	Fração Ideal
	420,00 m ²	417,67 m ²					

IPTU

Terreno:	420,00 m ²
Construída:	417,67 m ²
Fração Ideal:	
Área Considerada	
Terreno:	420,00 m ²
Construída:	417,67 m ²

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	15 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	5
Qtd. de Vagas:	3
Ocupação:	Ocupado

Valor para Compra/Venda

R\$ 1.153.800,00

(UM MILHÃO, CENTO E CINQUENTA E TRÊS MIL, OITOCENTOS REAIS)

Valor para Liquidação Forçada

R\$ 752.100,00

(SETECENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL E CEM REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **42 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 42 meses com índice de 0,6519.

Responsável Técnico: **Arq^a Ana Maria F. Cooke**
 Telefone de Contato: -
 Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

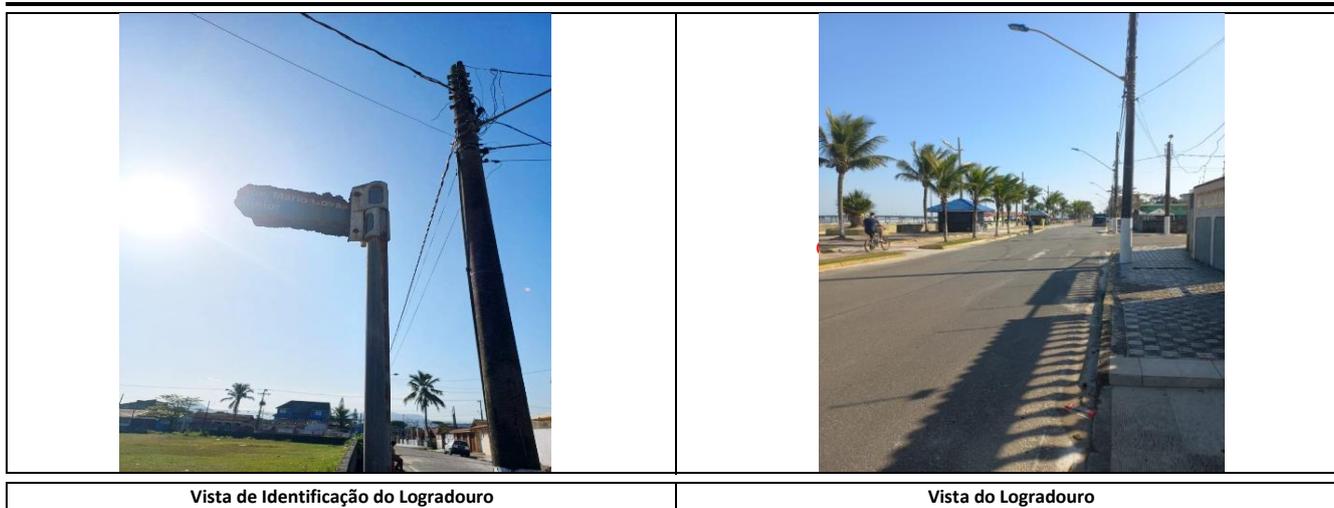
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Isolada	-
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	420,00 m²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
Loteamento	Bom	-	Misto (Res. x Com.)	Médio	Intenso
Área Sujeita a Enchentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio	Misto (Res. x Com.)	Plano	Seco	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Não		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Não		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Comentários sobre a região

Mongaguá é um município da Região Metropolitana da Baixada Santista, no estado de São Paulo, no Brasil. A população estimada de 2018 foi de 55 731 habitantes e a área é de 143,90205 quilômetros quadrados, resultando em uma densidade demográfica de 387,28 habitantes por quilômetro quadrado. Mongaguá é um dos 15 municípios paulistas considerados estâncias balneárias pelo estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de Estância Balneária, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais. O principal acesso a Mongaguá se dá pela rodovia SP-55 (Rodovia Padre Manuel da Nóbrega). O município também é cortado por uma ferrovia, a Linha Santos-Juquiá da antiga Estrada de Ferro Sorocabana, porém os trens de passageiros não circulam mais pela localidade desde 1997 e desde 2003, a linha está desativada para cargas. Atualmente, as autoridades locais pretendem reativá-la para fins turísticos.

O imóvel avaliando localiza-se no Balneário Itaguaí, com frente para praia, com uso predominante misto, residências e pequenos comércios que atendem os banhistas, com infraestrutura completa composta por pavimentação, energia, água, iluminação pública, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Fachada



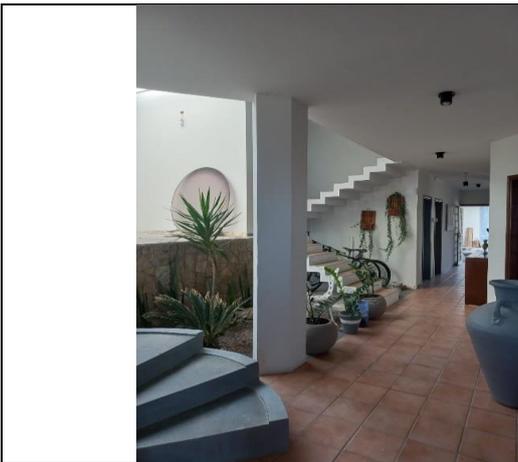
Identificação do Imóvel



Garagem



Acesso ao Imóvel



Entrada



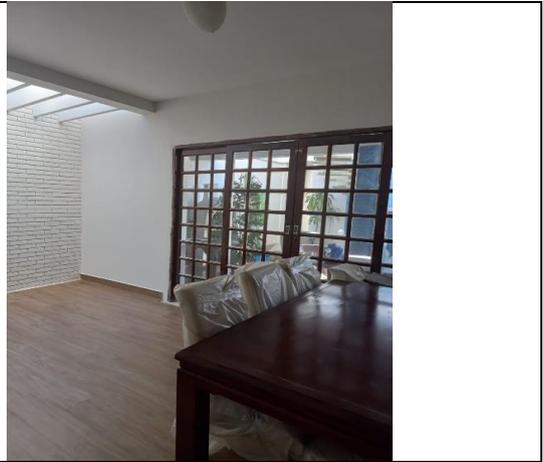
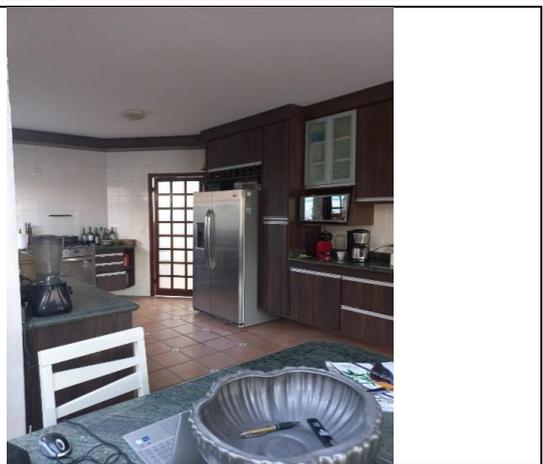
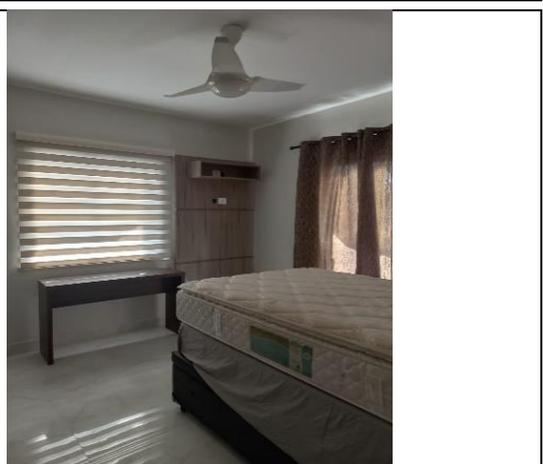
Sala de Estar

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico

			
<p>Sala de TV</p>		<p>Sala de Jogos</p>	
			
<p>Lavabo</p>		<p>Cozinha</p>	
			
<p>Academia</p>		<p>Suíte 01</p>	

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Closet Suíte 01

Banheiro Suíte 01



Suíte 02

Banheiro Suíte 02



Suíte 03

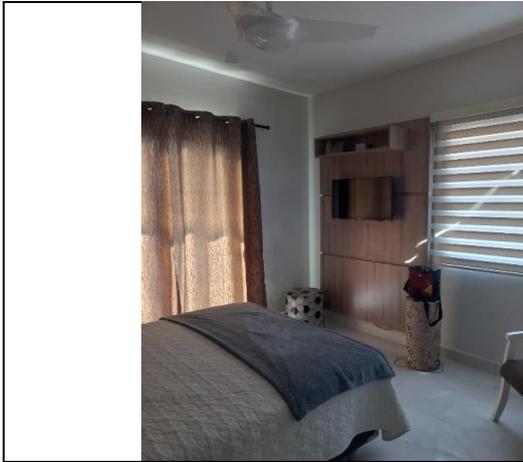
Hall 2º andar

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

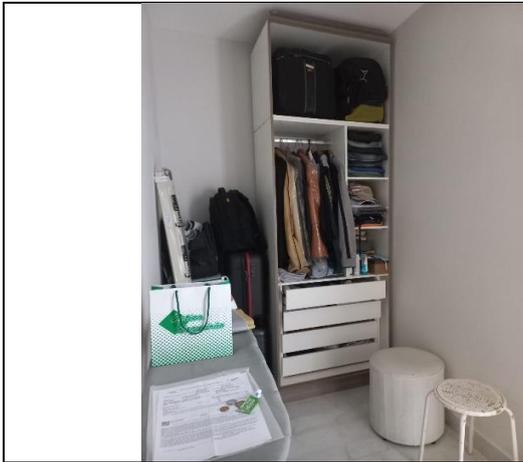
Relatório Fotográfico



Suíte 04



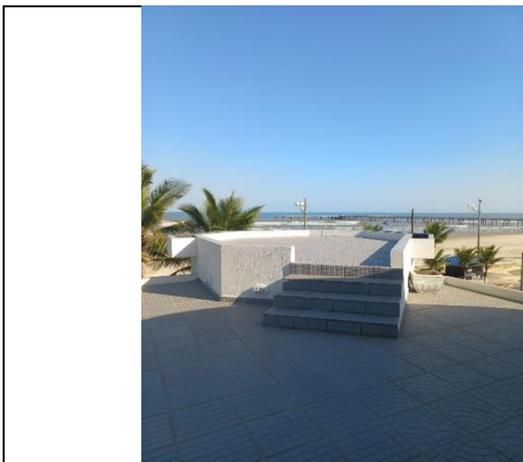
Banheiro Suíte 04



Closet Suíte 04



Varanda



Varanda com Hidromassagem



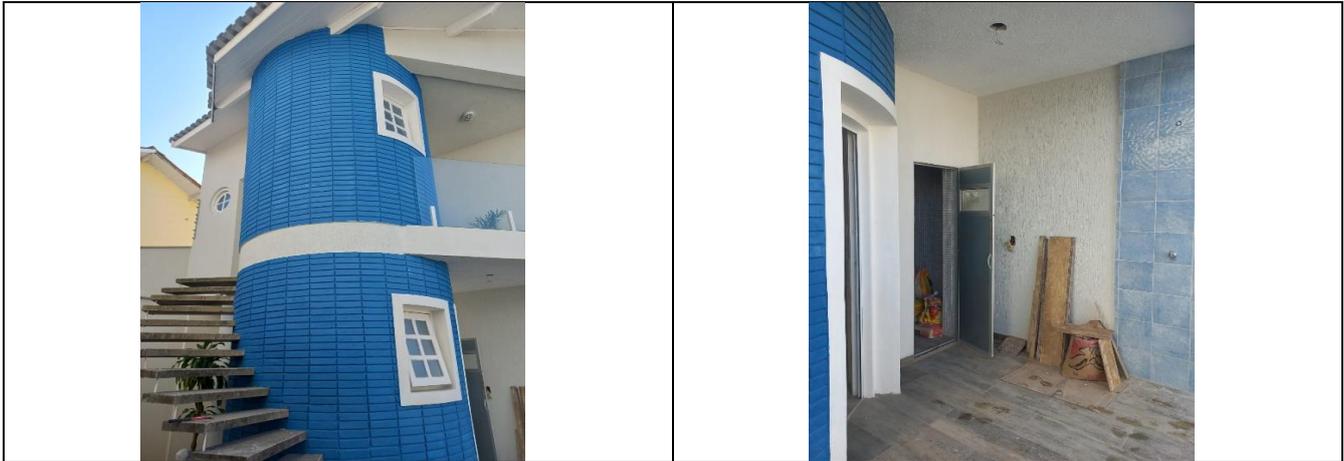
Piscina

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

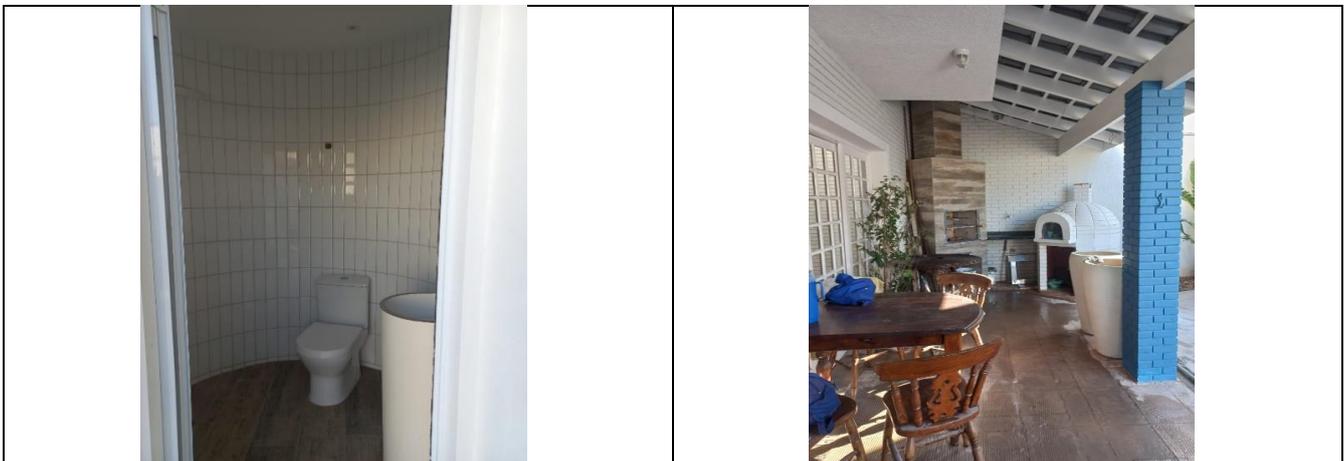
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Edícula

Sauna



Banheiro Sauna

Churrasqueira



Ducha

Banheiro Piscina

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Edícula - Sala de Estar

Edícula - Suíte



Edícula - Closet Suíte

Edícula - Banheiro Suíte



Acesso ao Imóvel e Vista da Praia

Acesso a Praia

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

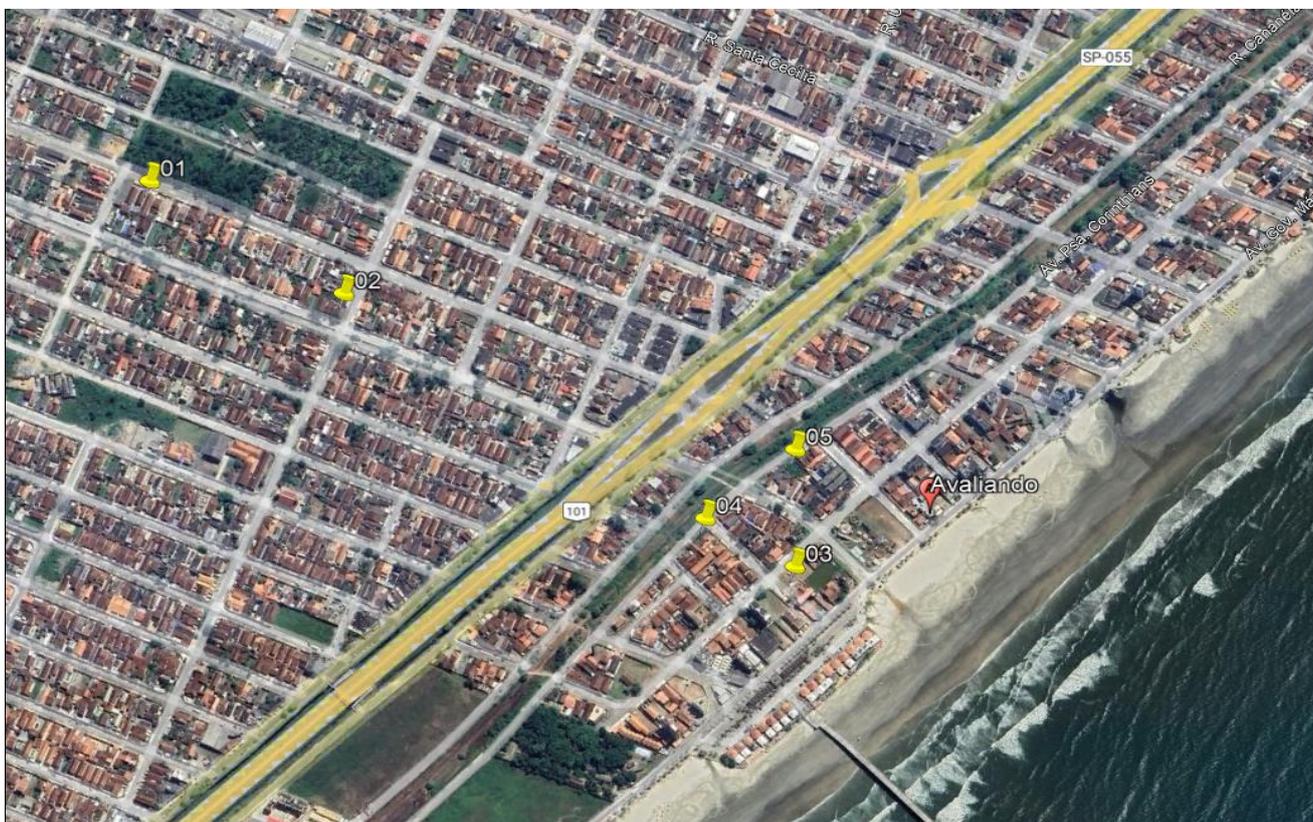
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando
Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Avenida Governador Mario Covas Júnior, 9892					
Bairro:	Balneário Itaguaí	Cidade:	Mongaguá	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	417,67	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	420,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00	
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	15	Padr. de Acabamento:	Alto	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	3	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

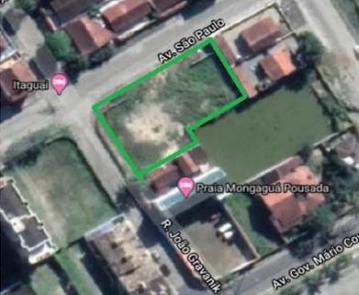
Pesquisa de Dados Comparativos
Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua José Moraes de Aguiar					
Bairro:	Balneário Itaguaí	Cidade:	Mongaguá	UF:	SP	
Informante:	Carlão Imóveis - Tel: (13) 3507-3137					
Área Priv./Constr.:	120,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	385,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	15	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 450.000,00	Vagas:	4	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 536,57	Data Amost.:	02/09/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 02 dormitórios e piscina. Localiza-se a 800 metros pra praia.					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Avenida Dom Pedro I, 764					
Bairro:	Balneário Itaguaí	Cidade:	Mongaguá	UF:	SP	
Informante:	Libório Imóveis - Tel: (11) 3378-9300					
Área Priv./Constr.:	100,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio		Mín	
Idade Aparente:	25	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 342.000,00	Vagas:	2	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 632,54	Data Amost.:	02/09/2022	
Observações:	Trata-se de casa com 02 dormitórios. Localiza-se a 800 metros pra praia.					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Avenida São Paulo x Rua João Gravanik					
Bairro:	Balneário Itaguaí	Cidade:	Mongaguá	UF:	SP	
Informante:	Vanessa Keiko Iwatani Nakayama - Tel: (13) 3473-3131					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 380.000,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 760,00	Data Amost.:	02/09/2022	
Observações:	Trata-se de terreno em esquina, a 100 metros da praia.					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Avenida Psa. Corinthians, 10133				
Bairro:	Balneário Itaguai	Cidade:	Mongaguá	UF:	SP
Informante:	Estela B - Tel: (11) 98501-5089				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 199.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 597,00	Data Amost.:	02/09/2022
Observações:	Trata-se de terreno em esquina, a 300 metros da praia.				



Elemento Comparativo 5

Endereço:	Avenida São Paulo				
Bairro:	Balneário Itaguai	Cidade:	Mongaguá	UF:	SP
Informante:	Bella Negócios Imobiliários - Tel: (13) 3507-2804				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	330,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 490,91	Data Amost.:	02/09/2022
Observações:	Trata-se de terreno em meio de quadra, a 100 metros da praia.				



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

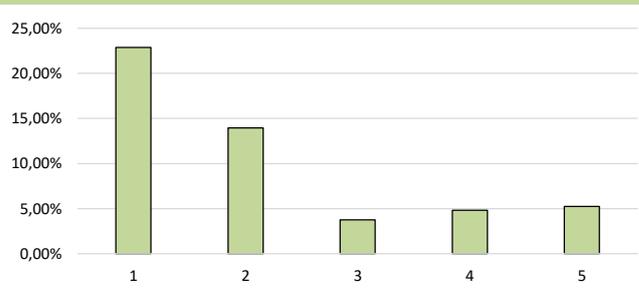
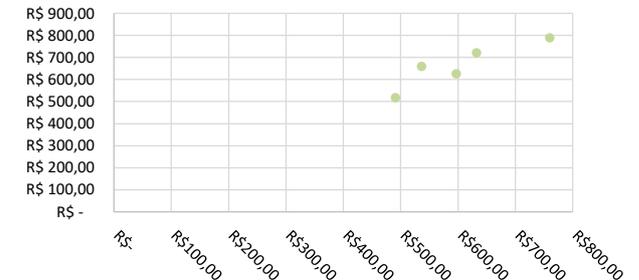
Homogeneização de Dados																	
A	Preço Anunciado		Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)		F. Oferta	Unit/m ²		F. Local.	F. Área	F. Mult. F.	F. Top.			Soma Fatores	Unit-m ² Homo	
1	R\$	450.000,00	385,00	R\$	198.421,34	0,900	R\$	536,57	1,250	0,978	1,000	1,000	1,000	1,000	1,228	R\$	659,16
2	R\$	342.000,00	250,00	R\$	149.663,80	0,900	R\$	632,54	1,250	0,937	0,952	1,000	1,000	1,000	1,140	R\$	720,84
3	R\$	380.000,00	450,00	R\$	-	0,900	R\$	760,00	1,111	1,017	0,909	1,000	1,000	1,000	1,038	R\$	788,58
4	R\$	199.000,00	300,00	R\$	-	0,900	R\$	597,00	1,176	0,919	0,952	1,000	1,000	1,000	1,048	R\$	625,76
5	R\$	180.000,00	330,00	R\$	-	0,900	R\$	490,91	1,111	0,941	1,000	1,000	1,000	1,000	1,053	R\$	516,73

Média	R\$	603,40	Média	R\$	662,21
Desvio		103,120	Desvio		102,357
Coef. de variação		0,171	Coef. de variação		0,155

Média Saneada	R\$	662,21
Limite Inferior	R\$	463,55
Limite Superior	R\$	860,88
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 278.100,00
	420,00		R\$662,21		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	5		
Número de Amostras Saneadas:	5		
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 463,55		
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 662,21		
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 860,88		
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 662,21		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	102,36		
Coeficiente de Variação:	0,155		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m ²):	R\$ 78,47		
Inferior (p/m ²):	-11,85%		
Superior (p/m ²):	11,85%	R\$ 740,68	
Amplitude Total		23,70%	

Comentários sobre o cálculo

--

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)

A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Residual %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Área construída	417,67	15	Regular	Casa Superior	Med	R\$ 2.783,10	70	20	-15%	0%	0%	R\$ 988.054,77	0,886	R\$ 875.653,66
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
TOTAL								-	-				R\$ 988.054,77	-	R\$ 875.653,66

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB

A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1						-	-	0%	0%	0%	R\$ 0,00		R\$ 0,000
2						-	-						
3						-	-						
4						-	-						
5						-	-						
6						-	-						
7						-	-						
8						-	-						
9						-	-						
10						-	-						
11						-	-						
12						-	-						
13						-	-						
14						-	-						
15						-	-						
TOTAL						-	-	-	-	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00

Valor das Construções:	R\$ 875.653,66
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
Valor Total Construído:	R\$ 875.653,66
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 278.100,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 1.153.800,00

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Isolada

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 24%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 12 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 14 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 7 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 8 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALOFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

12.756

FICHA

01

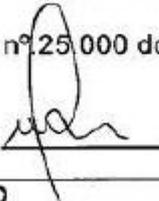
Mongaguá, 31 de outubro de 2013

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA BEIRA MAR - Lote nº.04 (quatro) - Quadra nº.03 (três) - VILA SÃO JOSÉ (Balneário Itaguai), perímetro urbano deste Município e Comarca.

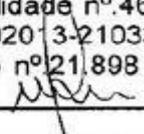
IMÓVEL: UM TERRENO composto pelo Lote nº.04 (quatro) da Quadra nº.03 (três) da VILA SÃO JOSÉ (Balneário Itaguai), perímetro urbano deste Município e Comarca, medindo 12,00m de frente para a Avenida Beira Mar, por 35,00m da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 420,00m², confrontando do lado direito de quem da referida Avenida Beira Mar olha para o imóvel, com o lote nº.03, do lado esquerdo, na mesma ordem, divide com o lote nº.05 e finalmente nos fundos, onde tem a mesma medida da frente, divide com o parte do lote nº.06.

PROPRIETÁRIOS: 1) SERGE WINCK, apátrida, analista de sistemas, portador do RNE. nº.W-655.872-Y SE/DPMAF, inscrito no CPF/MF sob nº.666.864.748-00, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com INES WINCK, brasileira, bancária, portadora da CIRG nº.5.583.408 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº.659.393.018-00, residentes e domiciliados na Rua Alba, nº.2.140, apartamento nº.115, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.06 (25/07/1991) da Matrícula nº.25.000 do Registro de Imóveis de Itanhaém-SP.

CADASTRO MUNICIPAL: 312344512400 O OFICIAL: 

Av.01/12.756 - CADASTRO MUNICIPAL/CONSTRUÇÃO

Por requerimento formulado nesta cidade em 25 de outubro de 2013, foi solicitada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que o imóvel encontra-se cadastrado na Municipalidade, sob nº. **65.0003.004.00** e que foi construído um **PRÉDIO RESIDENCIAL** com frente para a **AVENIDA GOVERNADOR MÁRIO COVAS JÚNIOR** (antiga Avenida Beira Mar) o qual recebeu o **nº.9.892** com a área de **417,67m²**, conforme se comprova pelo Alvará de Habitabilidade nº.464/2007 e pela Certidão Negativa de Débitos do INSS sob nº.0006920-3-21033732, arquivada nesta Serventia na pasta nº.05, fls.78. (Prenotação nº.21.898 em 25/10/2013). Mongaguá, 31 de outubro de 2013. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

R.02/12.756 - VENDA E COMPRA

> Por Escritura Pública de 29 de novembro de 2013 (Livro nº.548 - fls.308/309), e Escritura Pública de Aditamento Retificativo de 12 de dezembro de 2013 (Livro Continua no verso.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:29/08/2022 14:26:45

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá
 Av. Getúlio Vargas, Nº 67 - Centro - Mongaguá - SP - CEP 11730-000
 Fone (13) 3445-3000 - E-mail: implantacao@mongagua.sp.gov.br
Estado de São Paulo

28.638/03

VALOR COTA UNECA	9.523,32
VALOR DAS PARCELAS	835,37
TOTAL DO LANÇAMENTO	10.024,55

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO

INSCRIÇÃO CADASTRAL	REGISTRO	NATUREZA	NÚMERO DE PARCELAS	EXERCÍCIO	SEQUÊNCIA
65000300400	65000300400	IPTU	12	2022	000293191

CONTRIBUÍTE / COMPROSSÁRIO	COMPOSIÇÃO DO LANÇAMENTO
CARLOS MANUEL FERREIRA DE SOUZA	IPTU 8.617,56
LOCALIZAÇÃO	TX.Expediente 51,15
AV. GOV. MARIO COVAS JUNIOR, 9892	TX.Coleta de Lixo 1.355,84
BAL ITAGUAÍ CEP: 11730-000 QD- 03 LT-04	
INFORMAÇÕES GERAIS	BASE DE CÁLCULO
CONSTAM DÉBITOS DE ANOS ANTERIORES PASSÍVEIS DE AÇÃO DE EXECUÇÃO E PENHORA DO IMÓVEL Nenhuma PARCELA deste CARNÊ poderá ser paga fora do exercício de 2022	Testada 12,00
	Área Terreno 420,00
	Área Construída 417,67
	Área Ex. Ofício 0,00
	Valor Venal Territ. 106.108,82
	Valor Venal Constr. 468.395,19
	Valor Venal Total 574.504,01