

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 17/02/2023
Proprietário:	Data da Vistoria: 22/02/2023
Endereço: Rua Frei Luis de Souza, 52	Data do Laudo: 28/02/2023
Complemento: Lote 52 - Recanto dos Palmares	Matrícula/Cartório: 10.979 - CRI de Atibaia/SP
Bairro: Alpes de Atibaia	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Atibaia UF: SP CEP: 12946-876	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno: 5.000,00 m ²	Terreno: 5.000,00 m ²	Tipologia:	Chácara
Construída: 462,22 m ²	Construída: 544,24 m ²	Idade Aparente:	15 Anos
Comum: - m ²	Fração Ideal: -	Topografia:	Plano
Garagem: - m ²	Área Considerada	Est. Conservação:	Regular
Depósito: - m ²	Terreno: 5.000,00 m ²	Qtd. de Quartos:	8
Total: 462,22 m ²	Construída: 544,24 m ²	Qtd. de Vagas:	5
Fração Ideal: -		Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 1.540.700,00

(UM MILHÃO, QUINHENTOS E QUARENTA MIL, SETECENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 1.067.700,00

(UM MILHÃO, SESENTA E SETE MIL, SETECENTOS 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 média/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 **36 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 36 meses com índice de 0,6930. Valor da área não averbada R\$ 80.000,00.

Imóvel encontra-se disponível para comercialização por R\$ 2.700.000,00

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**

Telefone de Contato: -

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Condomínio	
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
60,00 m	85,50 m	87,50 m	60,00 m	5.000,00 m²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

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



Logradouro

Logradouro

Comentários sobre a região

Atibaia é um município no estado de São Paulo, Brasil. Localiza-se a uma altitude de 803 metros acima do mar. É uma das onze cidades que integram a Região Imediata de Bragança Paulista, sendo a segunda cidade mais populosa desta região. A Região Imediata de Bragança Paulista é uma das onze regiões que compõem a Região Intermediária de Campinas, composta por 87 cidades.

Maior economia da Região Bragantina em termos de Produto Interno Bruto (PIB), sua população, conforme estimativa do IBGE de 2021, era de 145 378 habitantes. Atibaia é considerada a 2ª cidade mais segura do Brasil, de acordo com o Atlas da Violência de 2017.

O Estado de São Paulo teve a menor taxa entre os estados, com 13,5 homicídios para cada 100mil habitantes, Atibaia teve o valor de 6,4 casos. A média nacional ficou em 37,6. O município mais violento do Brasil, com mais de 100 mil habitantes, é Maracanaú, no Ceará com 159 homicídios para cada 100mil.

Região com predominância residencial, com boa infraestrutura composta por água e energia, porém distante de comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)

Apresentação:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Regular	necessário (até 3 itens de	Sim	5	
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
			Andar corrido	

Adendo

Imóvel em Constr.: **Não** Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

--

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Casa Principal					
Sala de estar/ jantar	1	Cerâmico	Pintura	Gesso	Madeira
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmica	Gesso	Madeira
Dormitório	1	Cerâmico	Pintura	Gesso	Madeira
Banheiro Social	1	Cerâmico	Cerâmica	Gesso	Alumínio
Suíte	2	Cerâmico	Pintura	Gesso	Madeira
Closet	1	Cerâmico	Pintura	Gesso	Madeira
Área de lazer/ serviço	1	Cerâmico	Pintura	Gesso	Alumínio
Área lazer					
Salão	1	Ardósia	Pintura	Gesso	Madeira
Banheiro social	2	Cerâmico	Cerâmica	Gesso	Madeira
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Gesso	Madeira
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Gesso	Madeira
Casa Piscina					
Salão	1	Ardósia	Pintura	Telhado de madeira	Madeira
Despensa	1	Ardósia	Pintura	Telhado de madeira	Madeira
Banheiro social	2	Ardósia	Cerâmica	Telhado de madeira	Madeira
Vestiário					
Circulação	1	Cerâmico	Pintura	Gesso	Ferro
Box	2	Cerâmico	Cerâmica	Gesso	-
Casa de máquina	1	Cerâmico	Pintura	Gesso	-
Sauna	1	Cerâmico	Cerâmica	Cerâmico	-
Casa caseiro					
Sala	1	Cerâmico	Pintura	Gesso	Ferro
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmico	Gesso	-
Banheiro social	1	Cerâmico	Cerâmico	Gesso	Alumínio
Dormitório	1	Cerâmico	Pintura	Gesso	Alumínio

Comentários sobre os acabamentos

Chácara em Atibaia.
 Possui as seguintes distribuições internas: casa principal com sala de estar/ jantar, cozinha, dormitório, banheiro social, 2 suítes sendo uma delas com closet, área de lazer/ serviço. Área de lazer com salão, 2 banheiros sociais, 2 dormitórios e suite. Casa de piscina com salão, despensa e banheiro social. Vestiário com circulação, box, casa de máquina e sauna. Casa do caseiro com Sala, cozinha, banheiro social e dormitório.

Encontra-se em um estado regular de conservação. Para fins de cálculo, foram utilizadas as áreas descritas no IPTU, sendo 5.000 m² de terreno e 544,24 m² de área construída.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Identificação condomínio



Entrada condomínio



Logradouro



Fachada



Fachada



Garagem

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

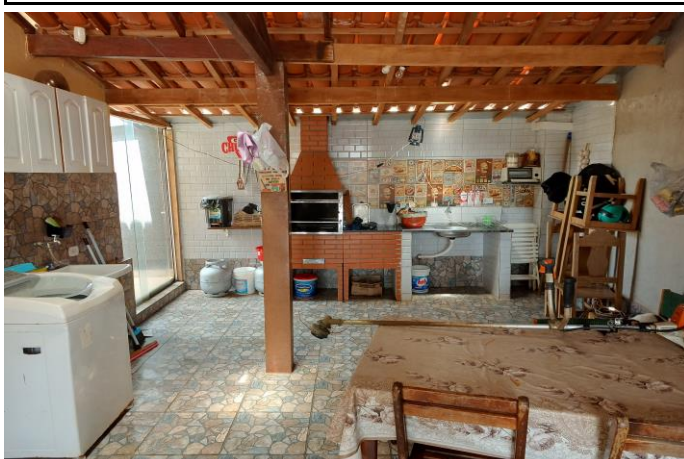
Relatório Fotográfico



Fachada



Gourmet/ área de serviço



Gourmet/ área de serviço



Corredor



Cozinha



Sala de jantar

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



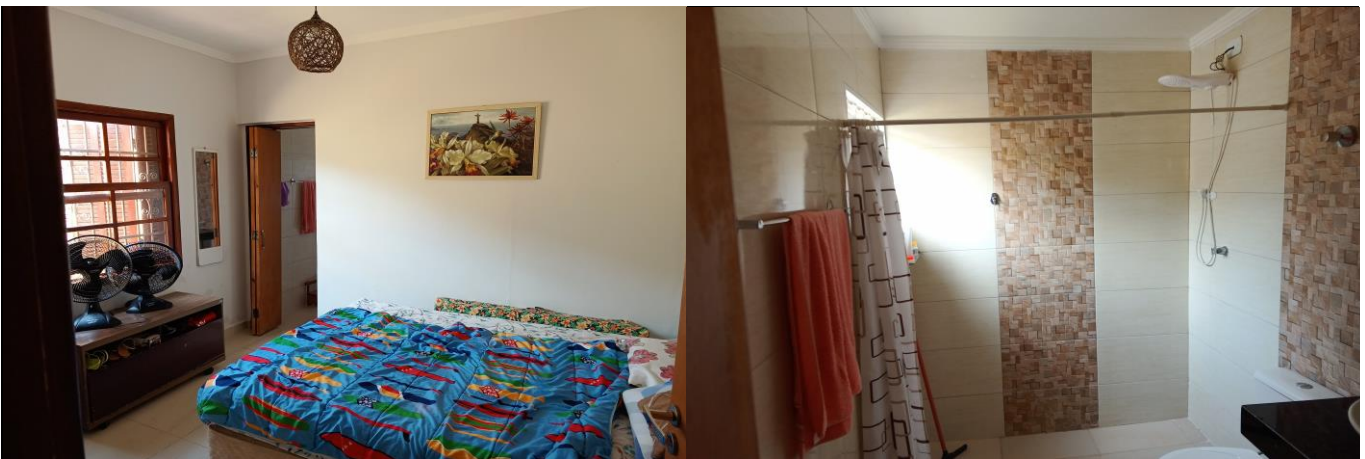
Sala de estar

Sala de estar/ jantar



Dormitório 1

Banheiro social



Suíte 1

Banheiro suíte 1

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Suíte 2



Banheiro suíte 2



Closet suíte 2



Corredor



Área externa



Área externa

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Área externa



Área externa



Fachada



Salão



Salão



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Banheiro



Banheiro



Banheiro



Dormitório 2



Dormitório 3



Banheiro

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Dormitório 4



Quintal



Quintal



Quintal



Área de lazer



Piscina

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Salão



Churrasqueira



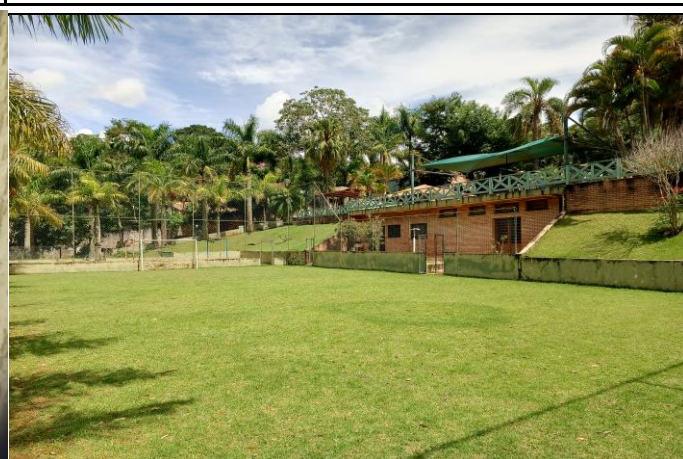
Despensa



Banheiro



Banheiro



Quadra

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Sauna



Sauna



Sauna



Depósito



Depósito



Depósito

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

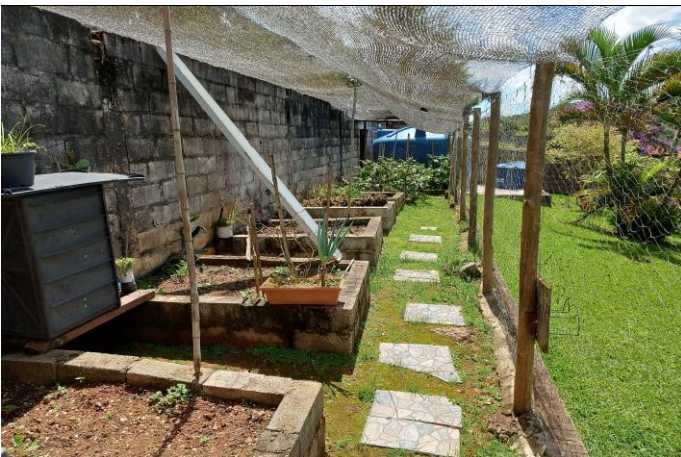
Relatório Fotográfico



Banheiro



Depósito



Horta



Quintal



Quintal



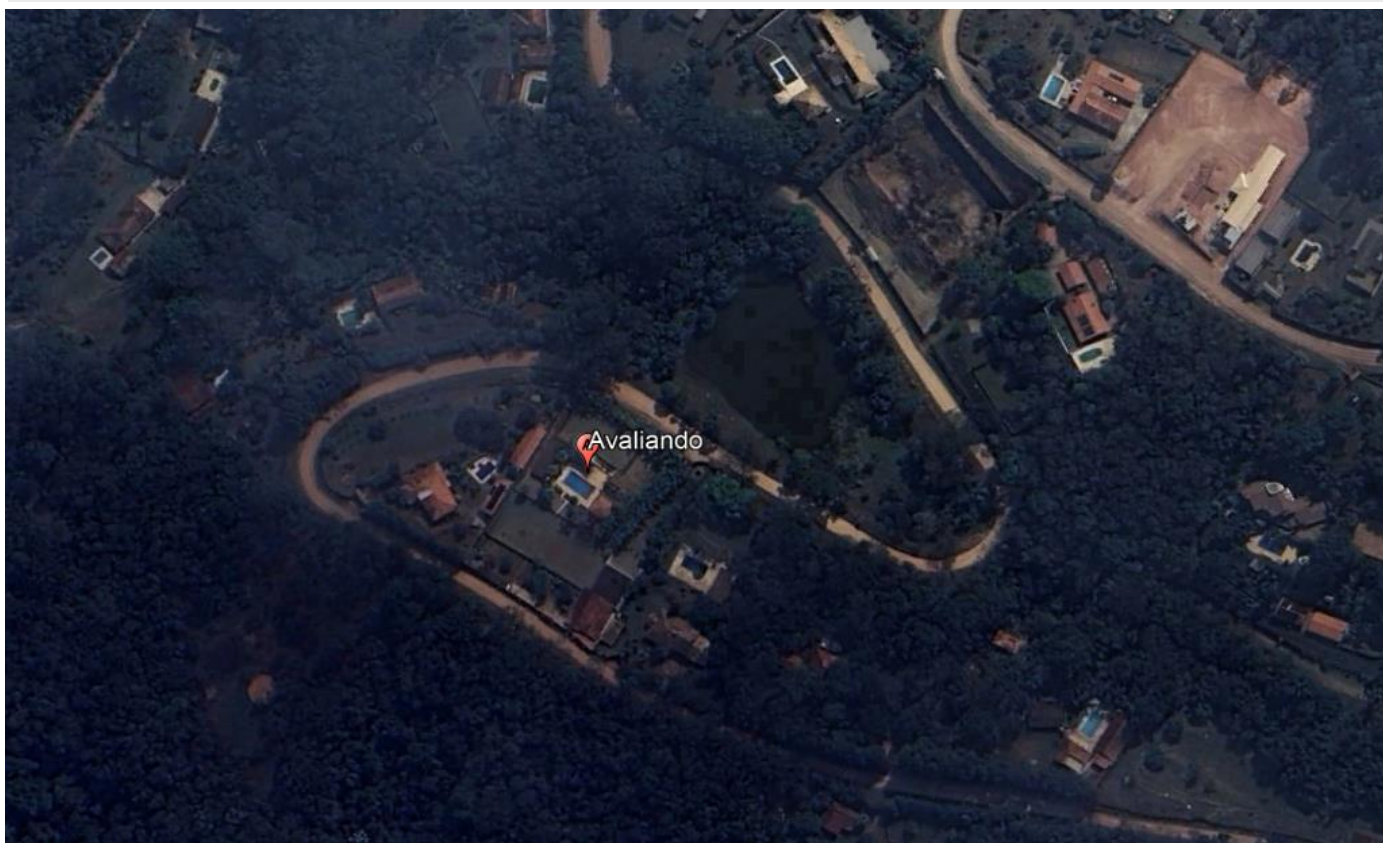
Identificação avaliando

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

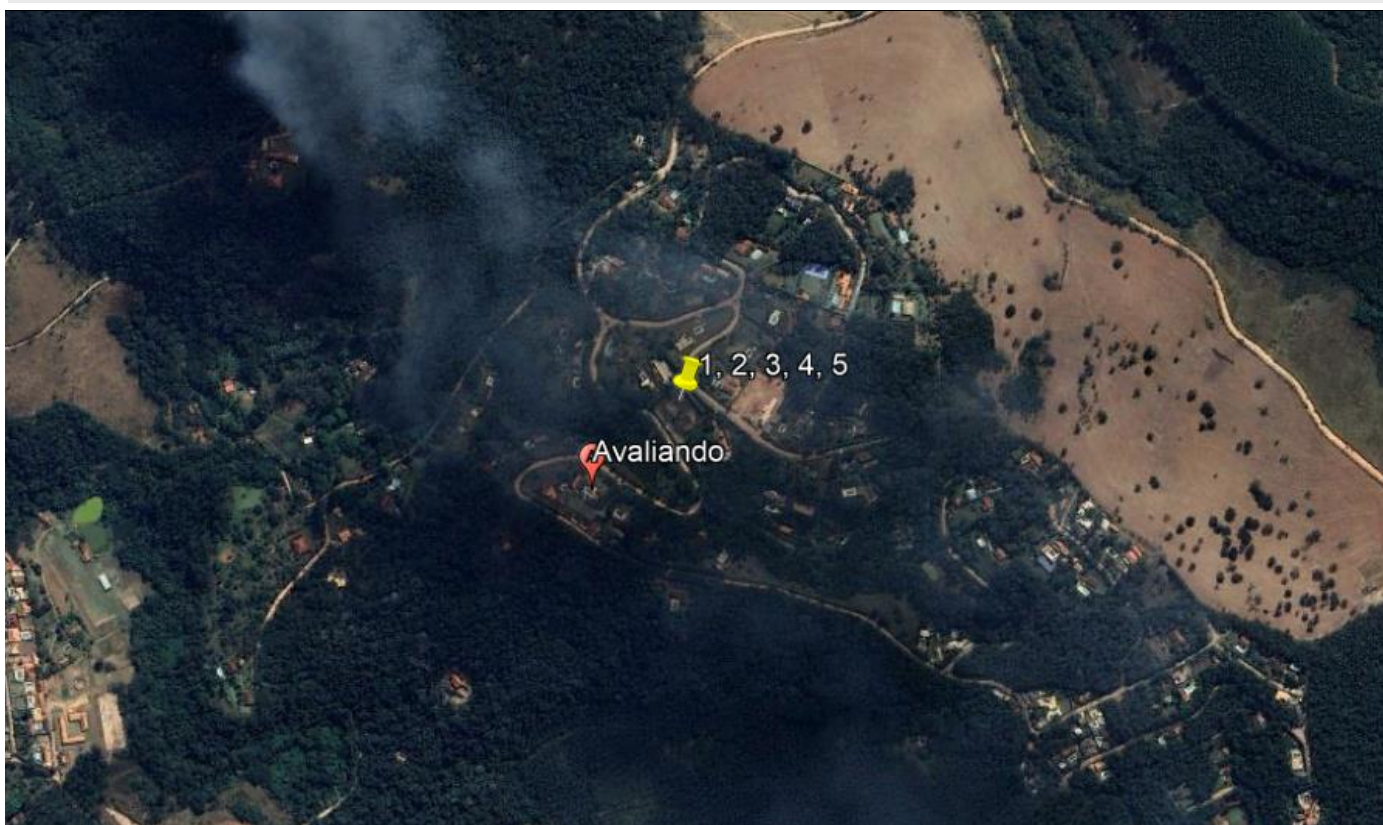
Compass Avaliações

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 - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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


Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	Rua Frei Luis de Souza, 52					
Bairro:	Alpes de Atibaia	Cidade:	Atibaia	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	544,24	Topografia:	Plano	Testada:	60,00	
Área do Terreno:	5000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	85,50	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Chácara	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	8	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	5	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Frei Luis de Souza					
Bairro:	Recanto dos Palmares	Cidade:	Atibaia	UF:	SP	
Informante:	Silvana Evangelista de Paula - (11) 97138-1672					
Área Priv./Constr.:	300,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	5000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Máx	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Chácara	Mult. Frontes:		
Qtd. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.050.000,00	Vagas:	10	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.150,00	Data Amost.:	28/02/2023	
Observações:	Casa com 2 dormitórios, sendo 1 suíte e 10 vagas de garagem					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Ariano Suassuna					
Bairro:	Recanto dos Palmares	Cidade:	Atibaia	UF:	SP	
Informante:	Lemos Imoveis Atibaia - (11) 99987-2233					
Área Priv./Constr.:	500,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	5000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Máx	
Idade Aparente:	8	Tipologia:	Chácara	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	6	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.250.000,00	Vagas:	10	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.050,00	Data Amost.:	28/02/2023	
Observações:	Casa com 6 dormitórios e 10 vagas de garagem					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Padre Antônio Vieira 69					
Bairro:	Recanto dos Palmares	Cidade:	Atibaia	UF:	SP	
Informante:	POUSO LIVRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - (11) 4411-8420					
Área Priv./Constr.:	450,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	5000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Mín	
Idade Aparente:	8	Tipologia:	Chácara	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.180.000,00	Vagas:	5	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.360,00	Data Amost.:	28/02/2023	
Observações:	Casa com 5 dormitórios, sendo 4 suítes e 5 vagas de garagem					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações


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

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Padre Antônio Vieira					
Bairro:	Recanto dos Palmares	Cidade:	Atibaia	UF:	SP	
Informante:	Salvá Imóveis - (11) 4486-2570					
Área Priv./Constr.:	400,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	2200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Mín		
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Chácara	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	regular e reparos si	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 750.000,00	Vagas:	6	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.687,50	Data Amost.:	28/02/2023	
Observações:	Casa com 4 dormitórios e 6 vagas de garagem					

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Avenida Pablo Neruda					
Bairro:	Recanto dos Palmares	Cidade:	Atibaia	UF:	SP	
Informante:	FLORIDO IMOVEIS - (11) 99605-2483					
Área Priv./Constr.:	390,00	Topografia:	para os fundos até 10	Testada:		
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio	Mín		
Idade Aparente:	30	Tipologia:	Chácara	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 550.000,00	Vagas:	6	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.269,23	Data Amost.:	28/02/2023	
Observações:	Casa com 3 dormitórios, sendo 2 suítes e 6 vagas de garagem					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Homogeneização de Dados

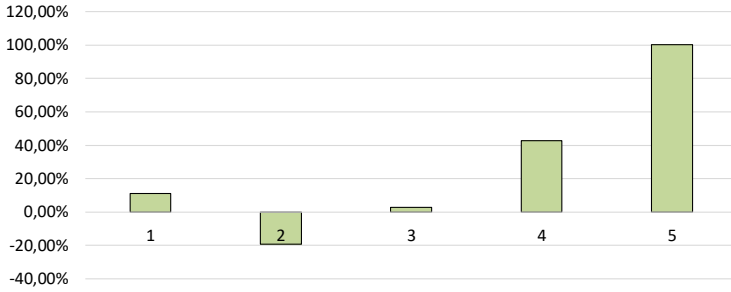
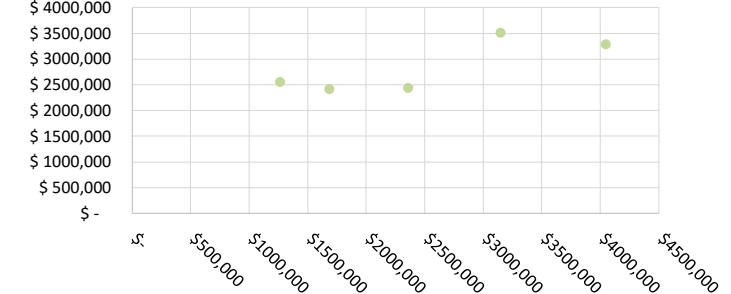
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.	F. Novo1#	F. Top.	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 1.050.000,00	300,00	0,900	R\$ 3.150,00	1,000	0,928	1,129	1,055	1,000	1,000	1,000	1,112	R\$ 3.503,70
2	R\$ 2.250.000,00	500,00	0,900	R\$ 4.050,00	1,000	0,979	0,884	0,946	1,000	1,000	1,000	0,809	R\$ 3.275,93
3	R\$ 1.180.000,00	450,00	0,900	R\$ 2.360,00	1,000	0,954	1,129	0,946	1,000	1,000	1,000	1,028	R\$ 2.426,20
4	R\$ 750.000,00	400,00	0,900	R\$ 1.687,50	1,000	0,926	1,397	1,103	1,000	1,000	1,000	1,426	R\$ 2.406,58
5	R\$ 550.000,00	390,00	0,900	R\$ 1.269,23	1,000	0,920	1,397	1,186	1,000	1,250	1,250	2,003	R\$ 2.542,63

Média	R\$ 2.503,35	Média	R\$ 2.831,01
Desvio	1.120,211	Desvio	519,047
Coef. de variação	0,447	Coef. de variação	0,183

Média Saneada	R\$ 2.831,01
Limite Inferior	R\$ 1.981,71
Limite Superior	R\$ 3.680,31
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.540.700,00
	544,24		R\$2.831,01		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	 
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m ²): R\$ 1.981,71	
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 2.831,01	
Limite Superior (p/m ²): R\$ 3.680,31	
Média Saneada (p/m ²): R\$ 2.831,01	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 519,05	
Coeficiente de Variação: 0,183	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²): R\$ 397,90	
Inferior (p/m ²): -14,06% R\$ 2.433,11	
Superior (p/m ²): 14,06% R\$ 3.228,91	
Amplitude Total: 28,11%	

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Fundamentação

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 0,40 a 2,50	1 Ponto

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 7 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão

Tabela 11 - 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 28,11%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Documentação

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matricula n.º 10.979

IMÓVEL: Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº 52, situado no loteamento denominado "Recanto dos Palmares" situado no bairro do Portão, zona rural deste distrito, município e comarca de Atibaia, com frente p/a Rua 3, com as seguintes características, medidas e confrontações: Do lado direito de quem da rua olha para o lote confronta com o lote nº 51 pela extensão de 85,50m., do lado esquerdo, com o lote nº 53 pela extensão de 87,50 m., -- nos fundos com a Rua 3 pela extensão de 60 m., sendo 16 m. em reta que parte da confrontação com o lote nº 51, 37 m. em curva de raio de 123 m. e 7 m. em curva de raio de 57 m. e na frente com a rua 3 pela extensão de 60 m., centrando, digo, encerrando a área de 5.000 m2. PROPRIETÁRIA: PALMARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrito no CGC nº 46.551.834/0001-96, com sede - à Al. Campinas, 266, em São Paulo, Capital, Título Aquisitivo - Matrícula nº 2.423, Atibaia, 19/Setembro/1.978. O Esc. Aut.º.

R.1-10.979 - Por instrumento Particular de Contrato de Compromisso de venda e compra, passado em São Paulo, em 11/Setembro/1.978 assinado pelas partes e testemunhas, a proprietária acima qualificada, devidamente representada, comprometeu-se a vender a MARIA LUIZA DOS SANTOS MACHADO, RG nº 2.711.154, e do c/c nº 021098758/87, da nacionalidade brasileira, solteira, do lar, residente e domiciliada à Rua Val Paraíso, nº 7, em São Paulo, Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de cr\$ 385.000,00, que será pago da seguinte forma: 19.250,00 e 19 parcelas mensais iguais e consecutivas no valor de cr\$ 19.250,00 -- cada uma delas, vencendo-se a primeira delas em 20/Octubro/1.978. O Esc. Aut.º. Atibaia, 19/Setembro/1.978. O Esc. Aut.º.

R.2- 10.979 - Por escritura de venda e compra lavrada em 2 de setembro de 1981, das notas de 26º Cartório de São Paulo, SP., lv.770, fls. 2, a proprietária Palmares Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada, transmitiu a MARIA LUIZA DOS SANTOS MACHADO, em cumprimento ao R.1 acima, o imóvel desta matrícula. VALOR: 385.000,00. Atibaia, 3 de maio de 1.982. O Esc. Aut.º. REGINALDO GRANDA Escrivão Aut.º

continua no verso

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Documentação

10.979

01

Av.3/10.979 - Protocolo nº 225.631 de 29/01/2010 - **DESTINAÇÃO/INSCRIÇÃO CADASTRAL** - Conforme certidão deste Município de Atibaia datada de 15/12/2009, e processo administrativo nº 40.484/2009, verifica-se que o imóvel desta matrícula, teve sua destinação alterada para urbano; e, atualmente encontra-se inscrito no cadastro municipal sob nº 19.014.052.00-0098648. Atibaia, 09 de fevereiro de 2010. O Escrevente,

João de Amarante Leite

Av.4/10.979 - Protocolo nº 225.631 de 29/01/2010 - **EDIFICAÇÃO** - Pela escritura pública a seguir registrada, instruída com Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Atibaia datada de 10/06/1986 e CND do INSS, Série A nº 403269, emitida em 07/08/1986, encontra-se edificado no imóvel aqui matriculado, um prédio residencial s/nº da Rua 3 (três), com área de **462,22m²**. Valor Sinduscom R\$ 474.159,14. Atibaia, 09 de fevereiro de 2010. O Escrevente,

João de Amarante Leite

R.5/10.979 - Protocolo nº 225.631 de 29/01/2010 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 24 de Junho de 2004, no 27º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, Livro 1507, fls. 049, a proprietária MARIA LUIZA DOS SANTOS MACHADO, já qualificada, com anuência do Espólio de Edson Afonso Oliveira (CPF: 239.116.388-68), judicialmente autorizado nos termos do alvará expedido em 16/03/2003 e aditado em 07/04/2004 da 1ª Vara da Família e Sucessões do IX Foro Regional Vila Prudente de São Paulo/SP., proc. 2074/88, vendeu imóvel desta matrícula a **ALCIDES LEARDINI**, brasileiro, empresário, CPF/MF: 056.116.148-84, RG: 16.778.185SSP/SP, casado pelo regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrado sob o nº 9.257 no 6º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com **ROSEMAGALI APARECIDA PALMEJAN BLASQUES LEARDINI**, brasileira, do lar, CPF/MF: 056.116.118-69, RG: 17.282.118-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Doutor Nogueira de Noronha, 275, Parque São Lucas, São Paulo-SP; **RUBENS LEARDINI FILHO**, brasileiro, empresário, CPF/MF: 855.436.169-72, RG: 8.002.901-SSP/SP, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **MARIA SELMA FERREIRA E SILVA LEARDINI**, brasileira, do lar, CPF/MF: 048.034.438-82, RG: 17.678.504-8, residentes e domiciliados na Avenida do Oratório, 5.500, casa A-6, Vila Industrial, São Paulo-SP; **ANTONIO MACHADO FILHO**,

(continua na ficha 02)


Visualização disponibilizada pelo SAEC /www.registradores.org.br/V/visualizado em:14/03/2023 10:54:34

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Documentação

 PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU Insc. Mun.: 19.014.052.00-0098648				Exercício 2023
Proprietário: SILVANA DE JESUS CRUZ				
Compromissário:				
Endereço de Entrega: EST MUNICIPAL JOSE CINTRA, 20 - - RECANTO DOS PALMARES ATIBAIA/SP 12948-221				
Local do Imóvel: RUA RUA FREI LUIS DE SOUZA , 0				
Loteam/Bairro: RECANTO DOS PALMARES/VILA DAS PALMEIRAS		Condomínio:		
Lote: 52	Quadra:			
Área do Terreno M²: 5.000,00	Valor m2 - R\$: 39,64	Fator Prof./Gleba: 0,7070	Valor Venal Terreno: 140.143,31	
Área do Terreno/Exc.: 0,00			Valor Venal Terreno Exc.: 0,00	
Área Global M²: 5.000,00				
Área Construída M²: 544,24	Uso: Residencial	Valor Venal Construção: 421.604,43	Valor Venal Imóvel: 561.747,74	
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)				
Valor: R\$ 393.223,41	Alíquota: 0,9%	Desconto: R\$ 475,70		
Valor Terreno Exc.: R\$ 0,00	Alíquota: 0,0%	Desconto Terreno: R\$ 0,00		
		Valor do IPTU: R\$ 3.063,31		

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Chácara em condomínio

Compass Avaliações

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

Documentação



• venda

R\$ 2.700.000

Rural · 600m² · 9 Quartos · 38 Vagas



Mensagem

Solicite uma visita

Entre em contato com Imobiliária Monte Sião para o imóvel em Recanto dos Palmares, Atibala