

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

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



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Bank	Data da Solicitação: 20/12/2023
Proprietário: Fabio Ganzelli Mastroirosa	Data da Vistoria: 22/12/2023
Endereço: Rua Lisboa, 130	Data do Laudo: 26/12/2023
Complemento: Lote nº 21 - Quadra D - Residencial Campos do Conde	Matrícula/Cartório: 182.426 - Cartório de Registro de Barueri - SP
Bairro: Paio Velho	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Santana de Parnaíba UF: SP CEP: 02675-031	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	641,71 m²	Terreno:	641,71 m²
Construída:		Construída:	607,58 m²
Comum:		Fração Ideal:	
Garagem:		Área Considerada	
Depósito:		Terreno:	641,71 m²
Total:		Construída:	607,58 m²
Fração Ideal:			

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	5 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Entre novo e regular
Qtd. de Quartos:	5
Qtd. de Vagas:	4
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 5.617.700,00

(CINCO MILHÕES, SEISCENTOS E DEZESETE MIL, SETECENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 3.893.000,00

(TRÊS MILHÕES, OITOCENTOS E NOVENTA E TRÊS MIL 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.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**

Telefone de Contato: **-**

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa 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	
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	641,71 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 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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		



Vista de Identificação do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Santana de Parnaíba é um município do estado de São Paulo, localizado na Zona Oeste da Região Metropolitana de São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011 e consequente Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI).

É uma das 39 cidades que integram a Região Imediata de São Paulo que, por sua vez, é uma das duas regiões imediatas que formam a Região Intermediária de São Paulo.

A economia de Santana de Parnaíba é ligada ao setor de serviços e comércio, notadamente na região de Alphaville.

A atividade industrial está localizada nos bairros da Fazendinha e Tamboré.

O turismo vem se desenvolvendo na cidade, auxiliado pelo conjunto colonial do centro histórico.

Região com predominância residencial, com infraestrutura básica.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa 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:

Número do Pavimentos:

Número de Subsolos:

Número de Elevadores:

Número de Unidade por Pavimento:

Adendo

Imóvel em Constr.: 1

Não

Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Térreo	-	-	-	-	-
Hall	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Lavabo	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Escritório	1	Madeira	Pintura	Gesso	Alumínio
Sala de jantar	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Cozinha	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Sala da lareira	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Sala de tv	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Academia	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Varanda Gourmet	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
-	-	-	-	-	-
Pavimento superior	-	-	-	-	-
Hall	1	Madeira	Pintura	Gesso	Alumínio
Suíte	4	Madeira	Pintura	Gesso	Alumínio
Banheiro suíte	4	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Closet	2	Madeira	Pintura	Gesso	Alumínio
-	-	-	-	-	-
Subsolo	-	-	-	-	-
Hall	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Garagem	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Área de serviço	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Dormitório de serviço	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Banheiro social	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Adega	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Área gourmet	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Sala de tv	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Sauna	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Lavabo	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Varanda Gourmet	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Depósito	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Sala de máquinas	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio

Comentários sobre os acabamentos

Trata-se de uma casa localizada no condomínio Residencial Campos do Conde, em Santana de Parnaíba - SP.

Possui as seguintes dependências:

- Térreo: Hall, lavabo, escritório, sala de jantar, cozinha, sala de lareira, sala de tv, academia e varanda gourmet.

- Pavimento superior: Hall, 4 suítes, sendo 2 com closet.

- Subsolo: Hall, garagem, área de serviço, dormitório de serviço, banheiro social, adega, área gourmet, sala de tv, sauna, lavabo, varanda gourmet, depósito e sala de máquinas.

Encontra-se em um bom estado de conservação.

Para fins de cálculo, foram considerados 641,71m² de terreno conforme matrícula e 607,58m² de construção conforme IPTU do imóvel.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

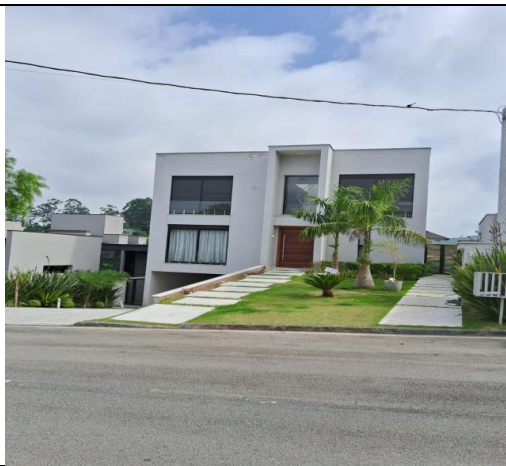
Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro



Identificação do logradouro



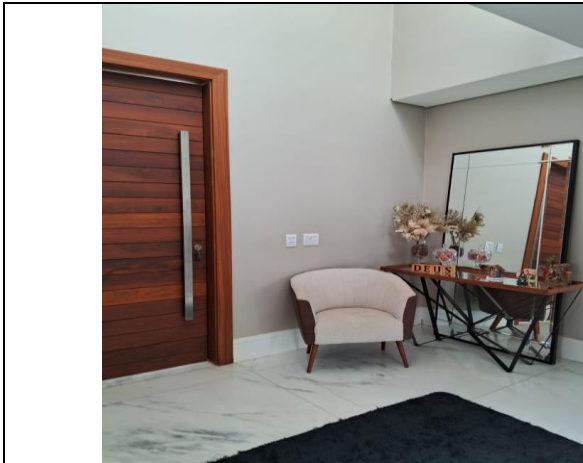
Identificação do avaliando

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

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

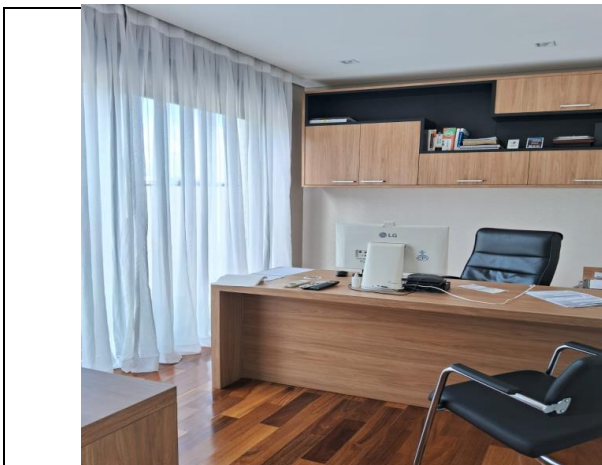
Relatório Fotográfico



Hall - Térreo



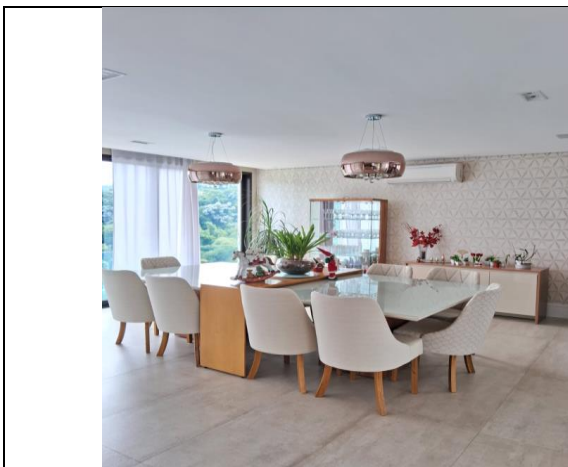
Lavabo - Térreo



Escritório - Térreo



Sala de jantar 1 - Térreo



Sala de jantar 2 - Térreo



Cozinha - Térreo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

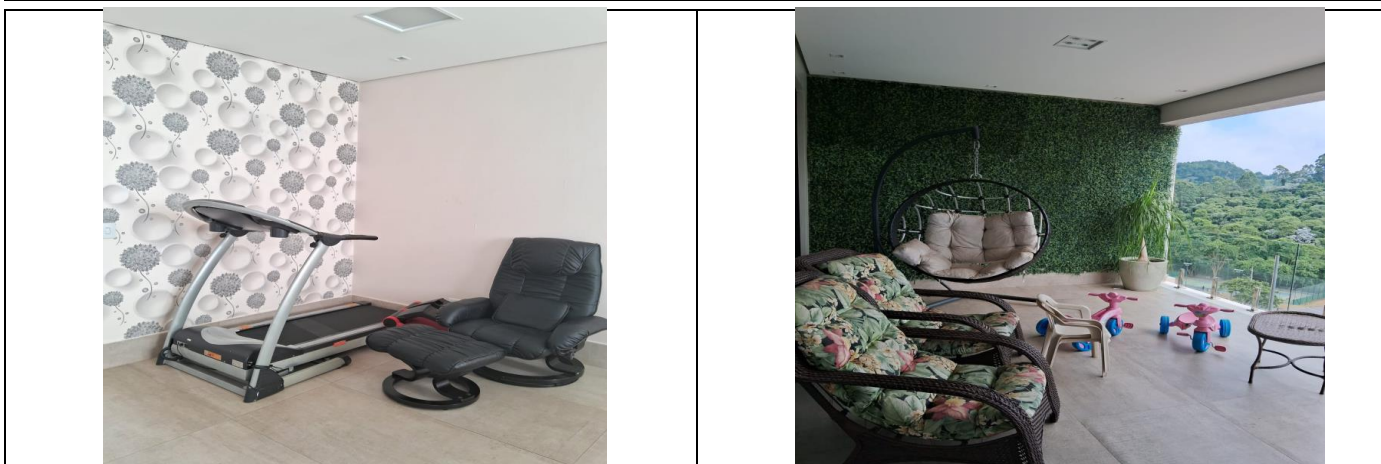
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Sala de lareira - Térreo

Sala de - Térreo



Academia - Térreo

Varanda - Térreo



Hall - Pavimento superior

Suíte 1 - Pavimento superior

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

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

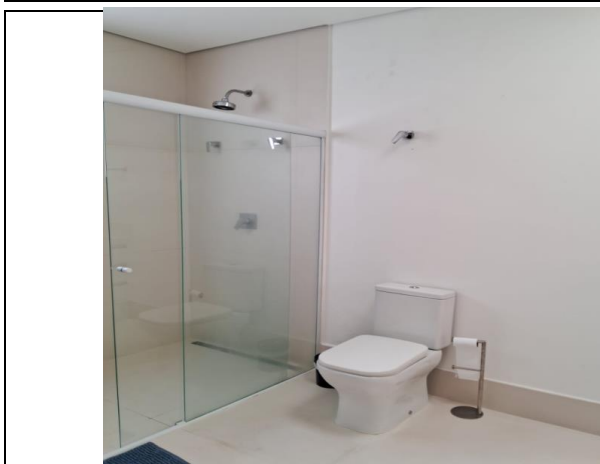
Relatório Fotográfico



Banheiro suíte 1 - Pavimento superior



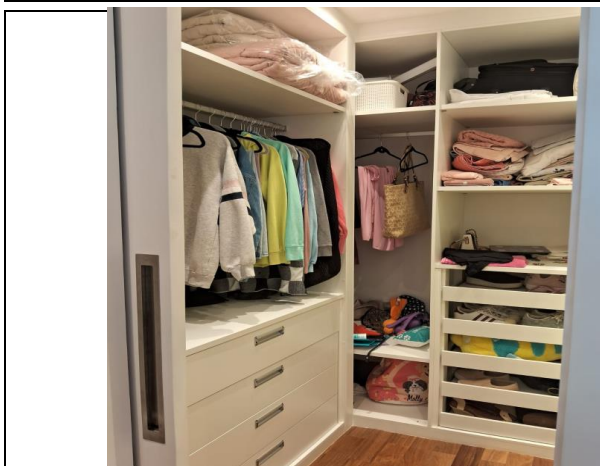
Suíte 2 - Pavimento superior



Banheiro suíte 2 - Pavimento superior



Suíte 3 - Pavimento superior



Closet suíte 3 - Pavimento superior



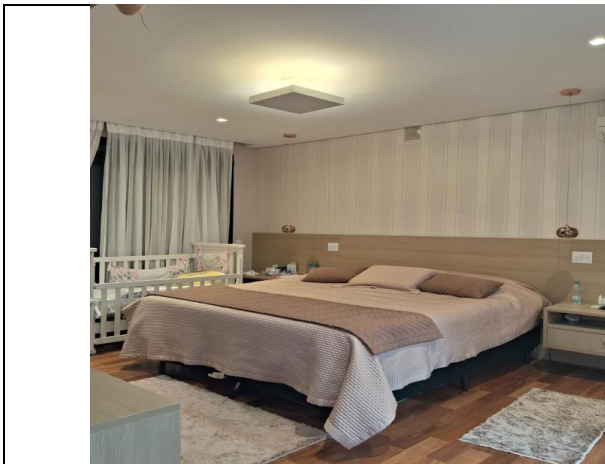
Banheiro suíte 3 - Pavimento superior

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

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

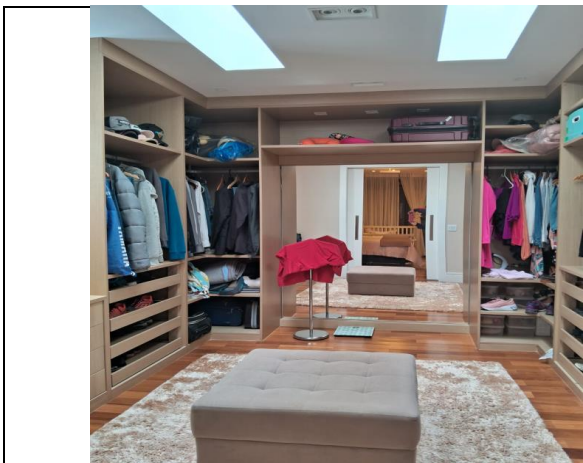
Relatório Fotográfico



Suíte 4 - Pavimento superior



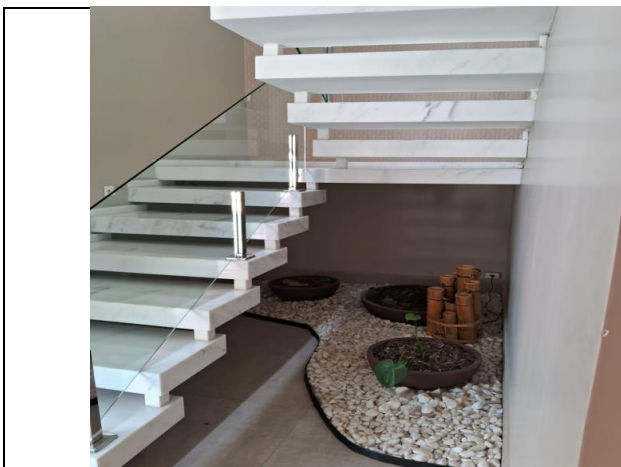
Banheiro suíte 4 - Pavimento superior



Closet suíte 4 - Pavimento superior



Copa suíte 4 - Pavimento superior



Hall - Subsolo



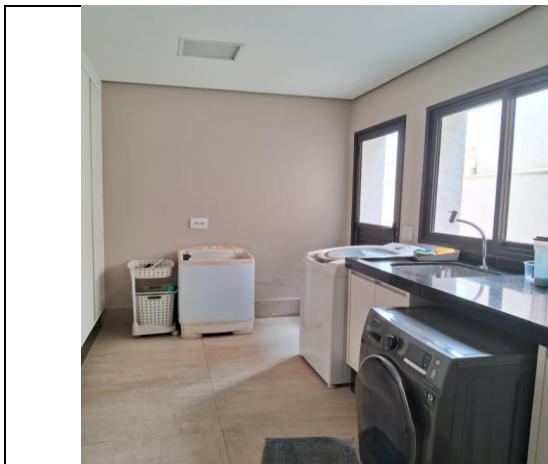
Garagem - Subsolo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

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

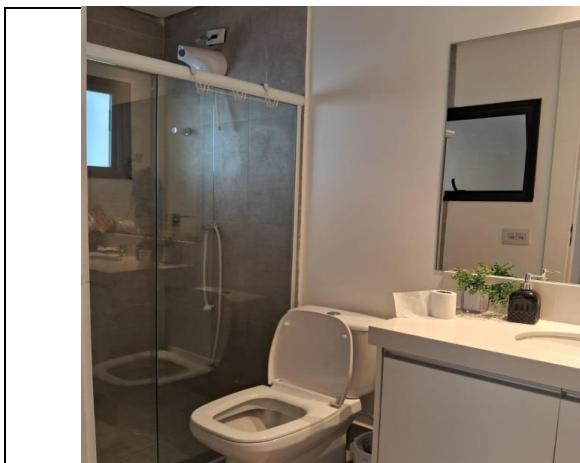
Relatório Fotográfico



Área de serviço - Subsolo



Dormitório de serviço - Subsolo



Banheiro de serviço - Subsolo



Roupeiro - Subsolo



Adega - Subsolo



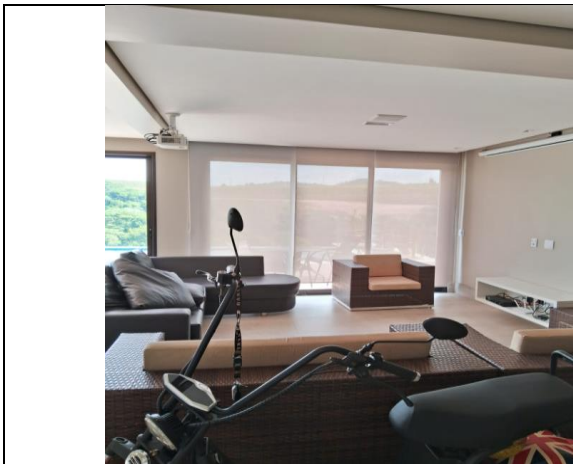
Área gourmet - Subsolo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Sala de tv - Subsolo



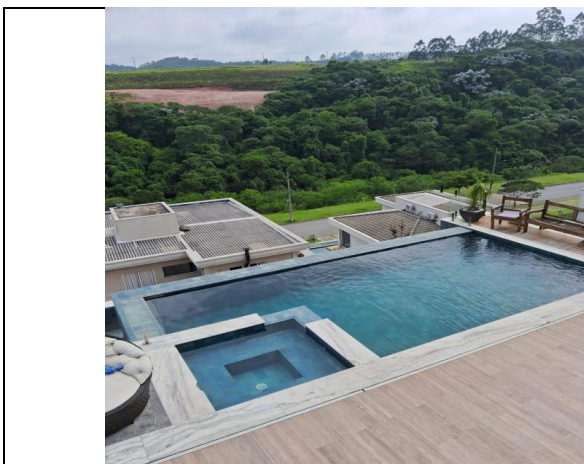
Sauna - Subsolo



Banheiro social - Subsolo



Lavabo - Subsolo



Piscina



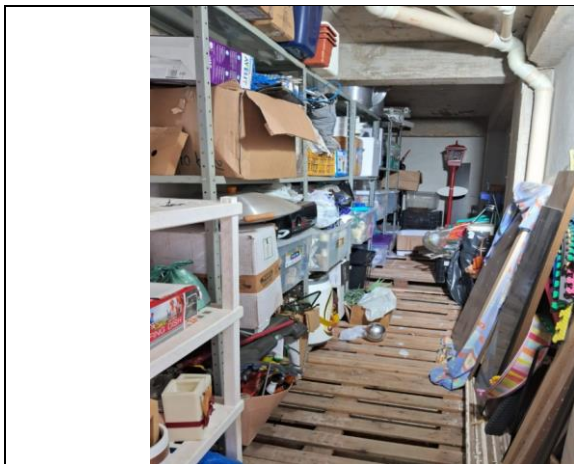
Área de lazer

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Depósito - Subsolo



Casa de máquinas - Subsolo



Identificação do condomínio



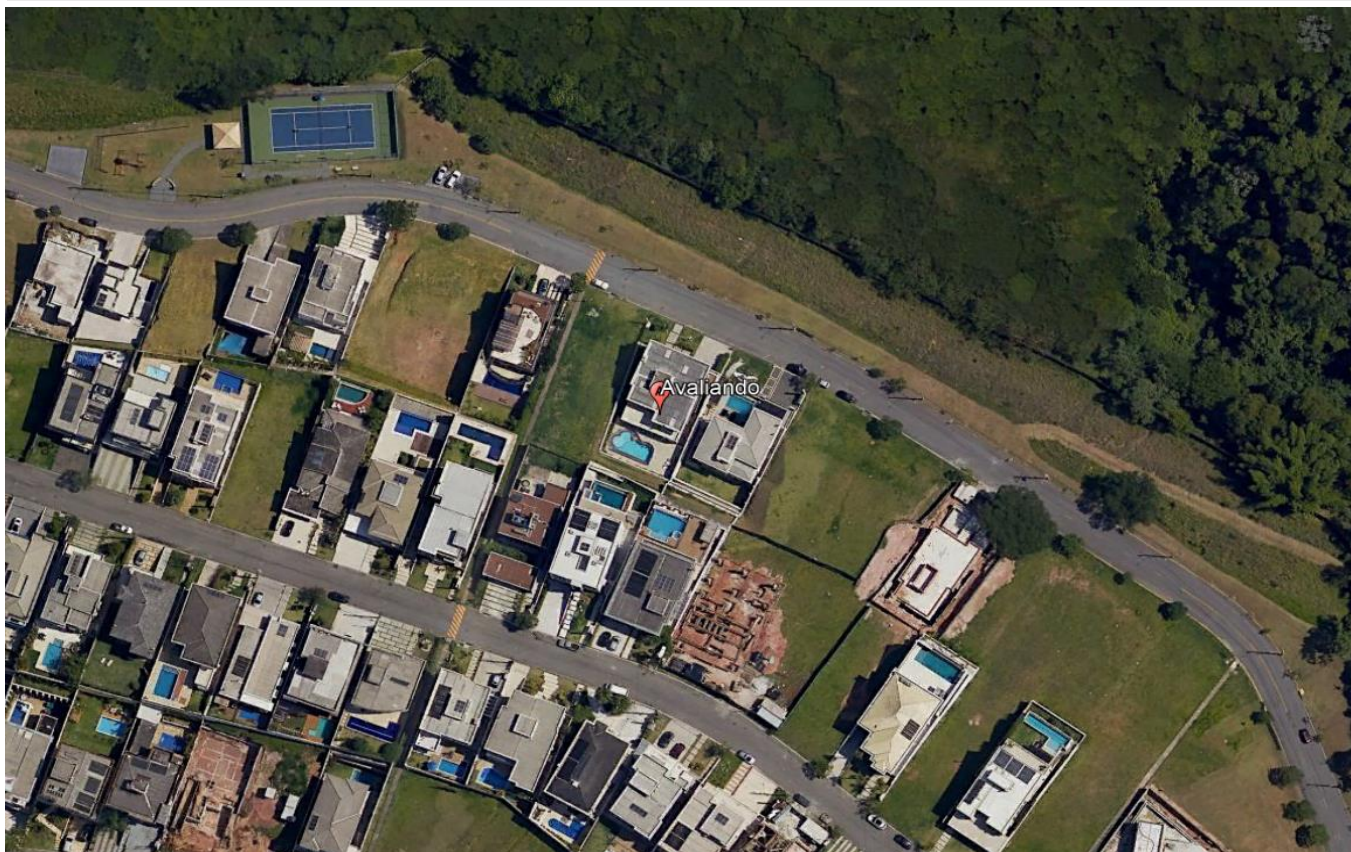
Fachada do condomínio

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

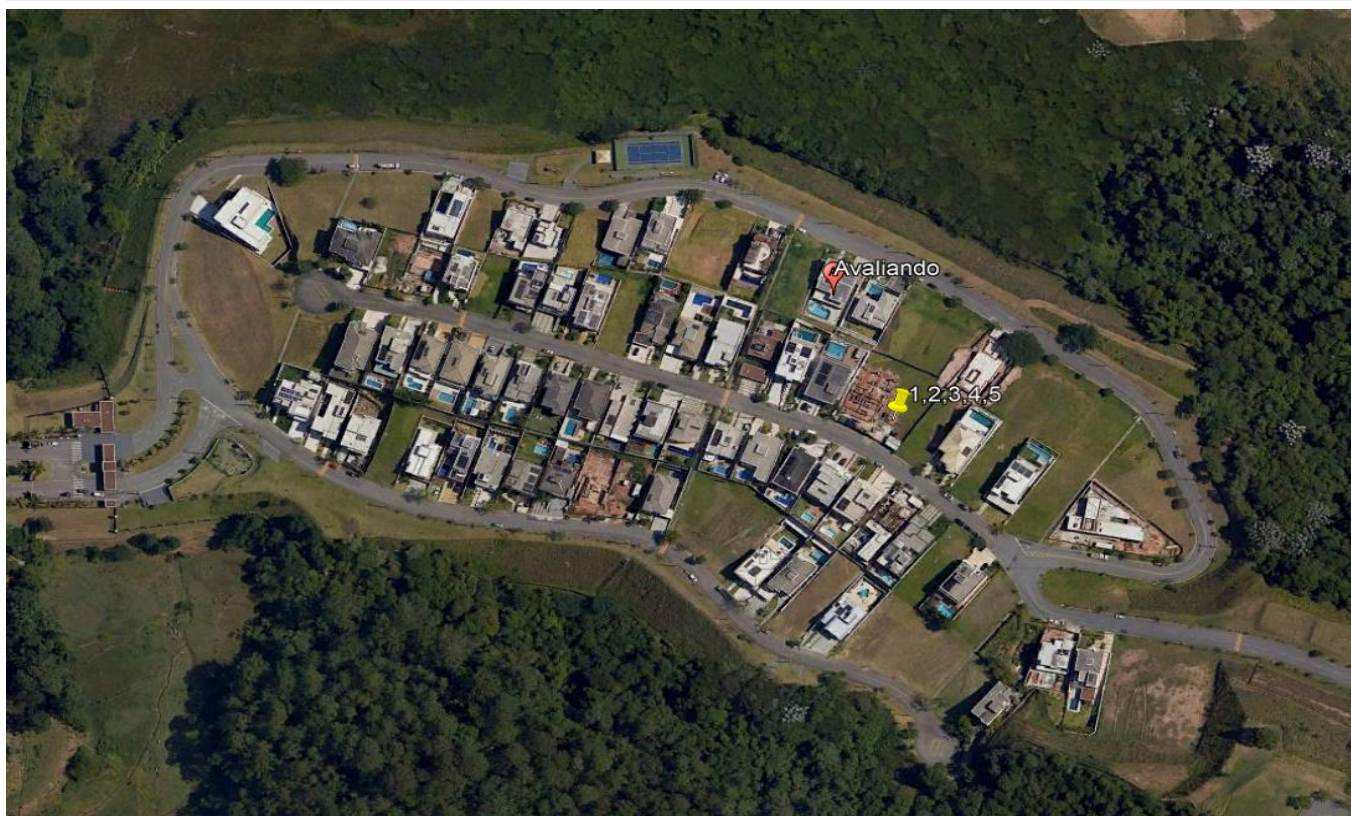
Compass Avaliações

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

Mapa de Localização do Imóvel



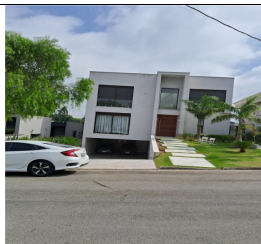
Mapa de Localização das Amostras





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa 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 Lisboa, 130									
Bairro:	Paioi Velho			Cidade:	Santana de Parnaíba				UF:	SP
Informante:	Não se Aplica									
Área Priv./Constr.:	607,58	Topografia:	Plano	Testada:	0,00					
Área do Terreno:	641,71	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior			Med				
Idade Aparente:	2	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:						
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:						
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	4	Andar:						
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	26/12/2023					
Observações:	Avaliando.									

Pesquisa de Dados Comparativos										
Elemento Comparativo 1										
Endereço:	Residencial Campos do Conde									
Bairro:	Paioi Velho				Cidade:	Santana de Parnaíba			UF:	SP
Informante:	Leardi Alphaville 213 (11) 4208-7208									
Área Priv./Constr.:	508,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	670,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior			Med				
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:						
Qtd. Dorm:	4	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:						
Preço Anunciado:	R\$ 4.200.000,00	Vagas:	4	Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.440,94	Data Amost.:	26/12/2023					
Observações:	Casa no condomínio do avaliando com 4 suítes e 4 vagas de garagem.									

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Residencial Campos do Conde					
Bairro:	Paioi Velho			Cidade:	Santana de Parnaíba	
UF:	SP					
Informante:	VP Alpha Imóveis (11) 93222-5057					
Área Priv./Constr.:	372,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Máx	
Idade Aparente:	1	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Novo	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 12.096,77	Data Amost.:	26/12/2023	
Observações:	Casa no condomínio do avaliando com 4 suítes e 4 vagas de garagem.					

Elemento Comparativo 3									
Endereço:	Residencial Campos do Conde								
Bairro:	Paioi Velho			Cidade:	Santana de Parnaíba			UF:	SP
Informante:	Imobiliária Zanolim e Ventura (11) 4191-4333								
Área Priv./Constr.:	402,00	Topografia:	Plano	Testada:					
Área do Terreno:			Residencial	Profundidade:					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Máx				
Idade Aparente:	1	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:					
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Novo	Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 6.300.000,00	Vagas:	4	Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 14.104,48	Data Amost.:	26/12/2023				
Observações:	Casa no condomínio do avaliando com 4 suítes e 4 vagas de garagem.								

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

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


Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Residencial Campos do Conde							
Bairro:	Paiol Velho		Cidade:	Santana de Parnaíba			UF:	SP
Informante:	FREITAS ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA (11) 4326-8939							
Área Priv./Constr.:	500,00	Topografia:	Plano	Testada:				
Área do Terreno:	600,00	Uso:	Residencial	Profundidade:				
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med			
Idade Aparente:	2	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:				
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:				
Preço Anunciado:	R\$ 5.300.000,00	Vagas:	4	Andar:				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 9.540,00	Data Amost.:	26/12/2023			
Observações:	Casa no condomínio do avaliando com 5 suítes e 4 vagas de garagem.							



Elemento Comparativo 5

Endereço:	Residencial Campos do Conde							
Bairro:	Paiol Velho		Cidade:	Santana de Parnaíba			UF:	SP
Informante:	UP GRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (11) 3500-3000							
Área Priv./Constr.:	510,00	Topografia:	Plano	Testada:				
Área do Terreno:	583,00		Residencial	Profundidade:				
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med			
Idade Aparente:	2	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:				
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:				
Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00	Vagas:	4	Andar:				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.823,53	Data Amost.:	26/12/2023			
Observações:	Casa no condomínio do avaliando com 5 suítes e 4 vagas de garagem.							



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

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

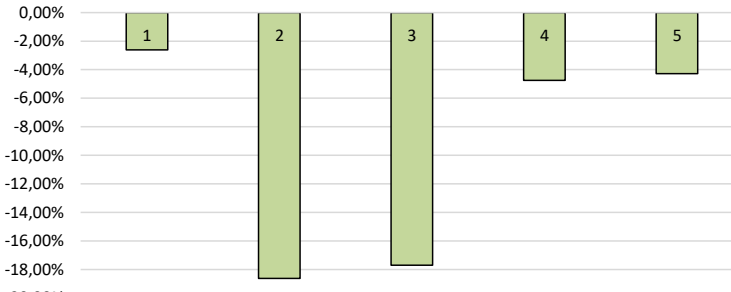
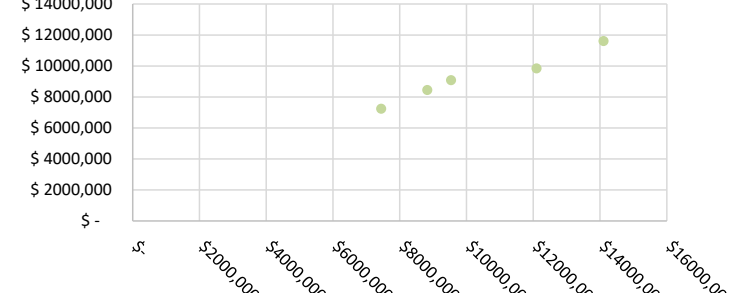
Homogeneização de Dados													
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.			Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 4.200.000,00	508,00	0,900	R\$ 7.440,94	1,000	0,956	1,000	1,018	1,000	1,000	1,000	0,974	R\$ 7.246,96
2	R\$ 5.000.000,00	372,00	0,900	R\$ 12.096,77	1,000	0,941	0,884	0,989	1,000	1,000	1,000	0,814	R\$ 9.844,05
3	R\$ 6.300.000,00	402,00	0,900	R\$ 14.104,48	1,000	0,950	0,884	0,989	1,000	1,000	1,000	0,823	R\$ 11.607,10
4	R\$ 5.300.000,00	500,00	0,900	R\$ 9.540,00	1,000	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,952	R\$ 9.086,36
5	R\$ 5.000.000,00	510,00	0,900	R\$ 8.823,53	1,000	0,957	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,957	R\$ 8.445,67

Média	R\$ 10.401,15	Média	R\$ 9.246,03
Desvio	2.673,156	Desvio	1.627,470
Coef. de variação	0,257	Coef. de variação	0,176

Média Saneada	R\$ 9.246,03
Limite Inferior	R\$ 6.472,22
Limite Superior	R\$ 12.019,84
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 5.617.700,00
	607,58		R\$9.246,03		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	5		
Número de Amostras Saneados:	5		
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 6.472,22		
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 9.246,03		
Limite Superior (p/m²):	R\$ 12.019,84		
Média Saneada (p/m²):	R\$ 9.246,03		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	1627,47		
Coeficiente de Variação:	0,176		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m²):	R\$ 1.247,62		
Inferior (p/m²):	-13,49% R\$ 7.998,40		
Superior (p/m²):	13,49% R\$ 10.493,65		
Amplitude Total	26,99%		

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa 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 0,80 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

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 26,99%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

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

Documentação

CNM: 120576.2.0182426-72

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-8

MATRÍCULA
182.426

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 13 de agosto de 2015.

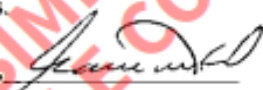
IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua Lisboa, constituído pelo lote nº 21 da quadra "D", do loteamento denominado "RESIDENCIAL PAIOL VELHO", no Distrito, Município e Comarca de Santana de Parnaíba, circunscrição imobiliária da Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 15,00m em reta de frente para a Rua Lisboa; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, mede 38,42m em reta, confrontando com o lote nº 20; 40,04m em reta do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 22; e, 17,77m em reta nos fundos, confrontando com o lote nº 02, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra. O lote acima descrito tem um perímetro de 111,23m, encerrando a área total de 641,71m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 24452.31.45.0430.00.000.

PROPRIETÁRIA: GR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua da Glória, nº 570, loteamento Caminhos de San Conrado, no Município e Comarca de Campinas, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF, nº 03.539.685/0001-37.

REGISTRO ANTERIOR: R.09, feito em 21/09/2.000, na matrícula nº 7.017, (estando o loteamento registrado sob nº 15, em 06/01/2.006, na citada matrícula), deste Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,

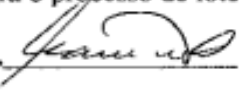


Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Av.01/182.426, em 13 de agosto de 2.015.

Procede-se esta averbação, para constar que no loteamento denominado "RESIDENCIAL PAIOL VELHO", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento.

O Escrevente Autorizado,



Claudio Centella
Escrevente Autorizado

R.02/182.426, em 13 de agosto de 2.015.

Pela escritura lavrada aos 27 de julho de 2.015, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, livro nº 704, página nº 259, a proprietária, GR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **VENDEU o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$297.214,57, a **FABIO GANZELLI MASTROROSA**, brasileiro, empresário, RG. nº 17.119.986-8-SSP/SP, CPF/MF. nº 149.011.848-90, e sua mulher **SANDRA CAMPOS CHOBANIAN MASTROROSA**, brasileira, bancária, RG. nº 14.989.688-8-SSP/SP, CPF/MF. nº 054.020.408-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, nos termos do pacto antenupcial registrado sob nº 4.628, no Livro 03 - Registro Auxiliar, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da

(Continua no verso)

SOLICITADO POR: MARIA ALVES - CPF/CNPJ: ***.715.279-** DATA: 11/12/2023 17:34:06 - VALOR: R\$ 20,48

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em condomínio

Compass Avaliações

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

Documentação



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

Guia de Recolhimentos de Tributos

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO

EXERCÍCIO
2023

Código 44965	Inscrição 24452.31.45.0430.00.000	CNPJ/CPF 149.011.848-90
Proprietário / Compromissário FABIO GANZELLI MASTROROSA		
Endereço RUA LISBOA, 130 CIDADE TAMBORE - Loteamento : RESIDENCIAL PAIOL VE 06543-345 - Quadra: D - Lote: 21 / 0		Endereço Correspondência RUA LISBOA, 130 CIDADE TAMBORE SANTANA DE PARNAÍBA - SP CEP: 06543-345
Observações da Guia REF.: IPTU EXERCICIO 2023 Valor Parcela 1,00 Composição do Cálculo: Valor Imposto 9.259,80 Valor Imposto + Taxas 9.733,88 Dados Do Imóvel: Área Territorial 641,71 Valor Venal Territorial 203.739,63 Valor do M² Territorial 379,14 Área Dependências: 0,00 Área Construída 607,58 Valor Venal Predial 722.240,07 Valor do M² Predial 1.251,28 Valor Venal do Imóvel 925.979,70 Testada: 15,00		
		Fator Correção: 1,00 Fator Correção Edificado: 1,00 Fator Obsolescência: 0,95 Pontuação do Imóvel: 0 Tipo de Construção RESIDENCIAL Alíquota 0,00 Descrição das Taxas