

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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



### Informações Gerais

Solicitante: <b>Galleria Bank</b>	Data da Solicitação: <b>03/10/2023</b>
Proprietário: <b>L.M Agropecuária de Sorocaba LTDA</b>	Data da Vistoria: <b>04/10/2023</b>
Endereço: <b>Alameda Montalcino, 679</b>	Data do Laudo: <b>09/10/2023</b>
Complemento: <b>Lote 3 - Quadra F - Residencial Villa Toscana</b>	Matrícula/Cartório: <b>5.949 - 1º Registro de Imóveis de Votorantim/SP</b>
Bairro: <b>Ipanema do Maio</b>	Objetivo: <b>Valor de Mercado</b>
Cidade: <b>Votorantim</b> UF: <b>SP</b> CEP: <b>18119-001</b>	Finalidade: <b>Compra/Venda</b>

### Informações de Áreas

Matrícula	Área	IPTU	Área
Terreno:	915,36 m <sup>2</sup>	Terreno:	915,36 m <sup>2</sup>
Construída:	378,35 m <sup>2</sup>	Construída:	378,35 m <sup>2</sup>
Comum:		Fração Ideal:	
Garagem:		<b>Área Considerada</b>	
Depósito:		Terreno:	915,36 m <sup>2</sup>
Total:	378,35 m <sup>2</sup>	Construída:	378,35 m <sup>2</sup>
Fração Ideal:			

### Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	2 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Novo
Qtd. de Quartos:	3
Qtd. de Vagas:	4
Ocupação:	Ocupado

### Valor de Mercado

**R\$ 3.242.100,00**

( TRÊS MILHÕES, DUZENTOS E QUARENTA E DOIS MIL E CEM REAIS )

### Valor de Liquidação Forçada

**R\$ 2.246.700,00**

( DOIS MILHÕES, DUZENTOS E QUARENTA E SEIS 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.**

Responsável Técnico: **Arq<sup>ª</sup> Ana Maria Cooke**  
 Telefone de Contato: -  
 Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa 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:
m	m	m	m	915,36 m <sup>2</sup>

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: <b>Sim</b>
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: <b>Sim</b>
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica: <b>Sim</b>
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone: <b>Sim</b>
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação: <b>Sim</b>
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização: <b>Sim</b>
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial: <b>Sim</b>
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado: <b>Não</b>
				Iluminação Pública: <b>Sim</b>
				Fossa: <b>Sim</b>
				Poço: <b>Não</b>



Vista do Logradouro

Vista do Logradouro

### Comentários sobre a região

Votorantim é um município no interior do estado de São Paulo, no Brasil. A cidade localiza-se na Região Metropolitana de Sorocaba e também pertence à Mesorregião Macro Metropolitana Paulista e à Microrregião de Sorocaba. Localiza-se a oeste da capital do estado, distando desta cerca de 108 km. Sua população segundo estatísticas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística de 2019 era de 122.480 habitantes, sendo, então, o 68º município mais populoso do estado de São Paulo, além de ser a quarta mais populosa cidade da Região Metropolitana de Sorocaba, atrás apenas de Sorocaba, Itu e Itapetininga. Ocupa uma área de 183,998 km<sup>2</sup>.

O seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,767, considerado como elevado.

O setor industrial é a sua mais expressiva fonte de renda (tecidos, papel, papelão, celulose, cal, embalagem, equipamentos variados, inclusive eletrônicos e, de modo especial, o cimento Votoran).

Região de uso predominantemente residencial.

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa 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:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

**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
<b>Térreo</b>					
Sala de estar	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Sala de jantar	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Sala de jogos	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Home Theater	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio
Despensa	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Área de serviço	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio
Piscina	1	Cerâmica	Cerâmica		
Lareira	1	Cerâmica	Cerâmica		
Sauna	1	Cerâmica	Cerâmica		
Área gourmet	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio
Banheiro social	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio
Despensa	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Lavabo	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
Escritório	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio
<b>1º Pavimento</b>					
Suítes	3	Laminado	Pintura	Gesso	Alumínio
Banheiros suítes	3	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio
Closet	1	Laminado	Pintura	Gesso	Alumínio
Sacada	3	Porcelanato	Pintura		

**Comentários sobre os acabamentos**

Trata-se de uma casa assobradada localizada no Condomínio Residencial Villa Toscana em Votorantim/SP

Possui as seguintes dependências:

- Térreo: sala de estar, sala de jantar, sala de jogos, Home Theater, cozinha, despensa, área de serviço, piscina, lareira, sauna, área gourmet, banheiro social, despensa, lavabo e escritório.
- 1º Pavimento: 3 suítes, closet e 3 sacadas.

Encontra-se em estado bom de conservação.

Para fins de cálculo foram considerados 915,36m² de terreno e 378,35m² de construção, conforme Matrícula do Imóvel.



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

### Relatório Fotográfico



Fachada condomínio



Fachada avaliando



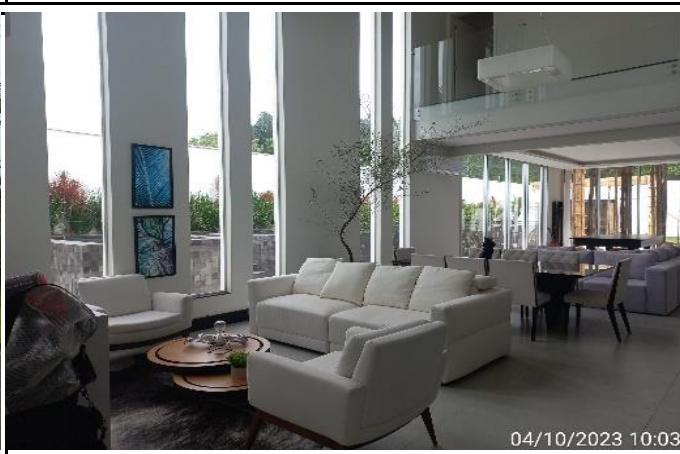
Identificação avaliando



Logradouro



Logradouro



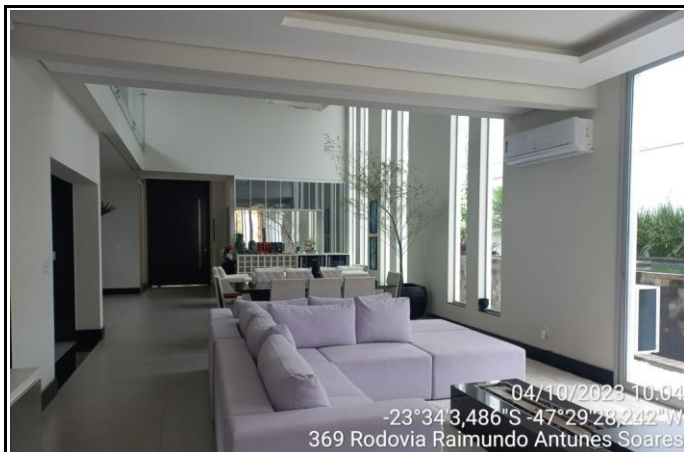
Sala de estar - Térreo

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

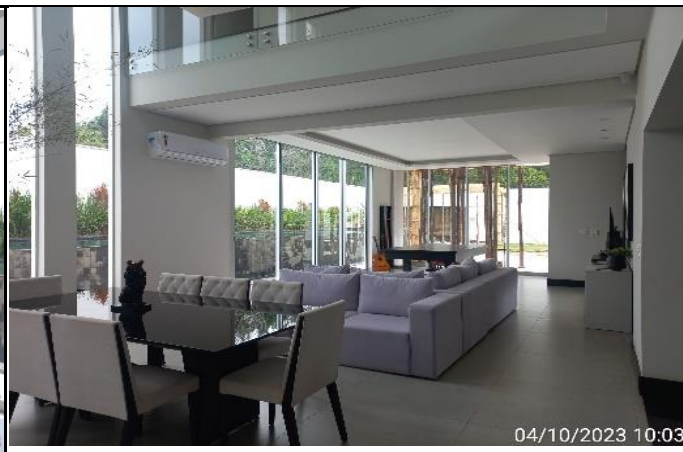
Compass Avaliações

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

## Relatório Fotográfico



Sala de estar - Térreo



Sala de jantar - Térreo



Sala de jogos - Térreo



Escritório - Térreo



Lavabo - Térreo



Home Theater - Térreo



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

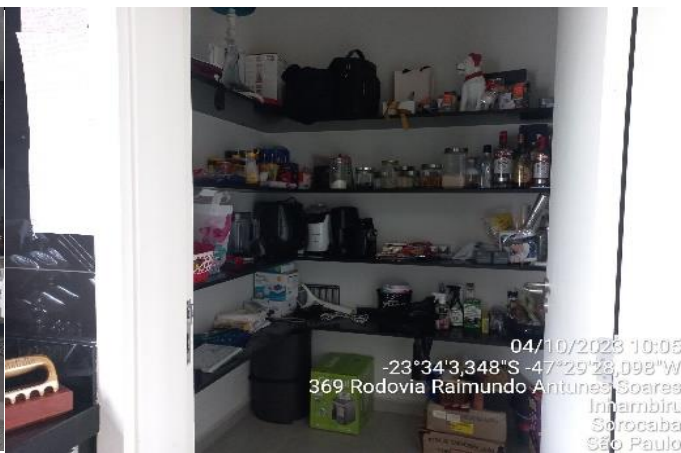
Compass Avaliações

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

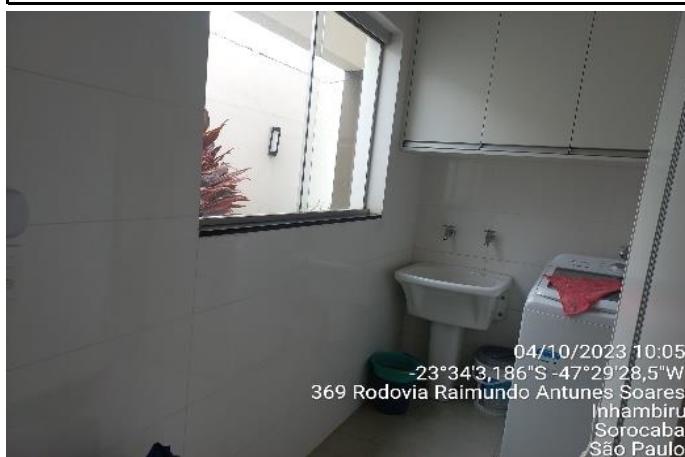
### Relatório Fotográfico



Cozinha - Térreo



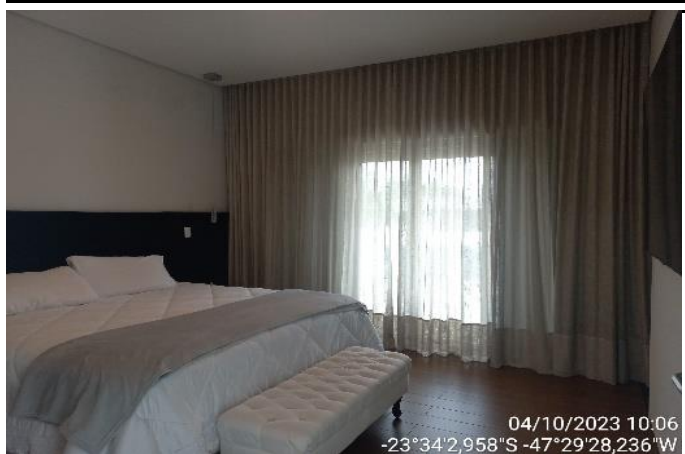
Despensa - Térreo



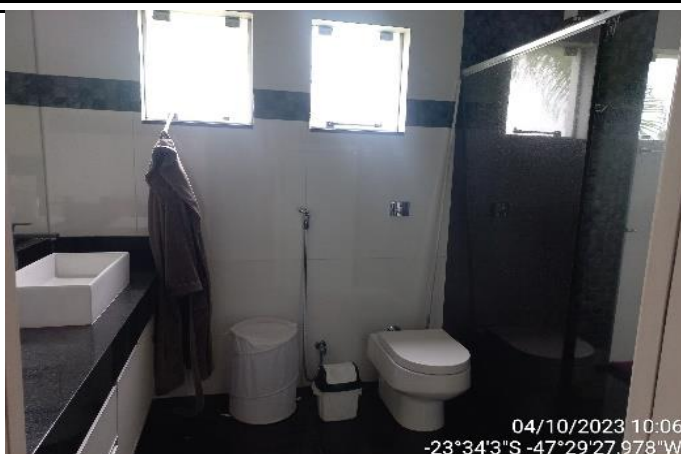
Área de serviço - Térreo



Sala íntima - 1ºPavimento



Suíte 1 - 1ºPavimento



Banheiro Suíte 1 - 1ºPavimento

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

### Relatório Fotográfico



Closet Suíte 1 - 1ºPavimento



Sacada Suíte 1 - 1ºPavimento



Suíte 2 - 1ºPavimento



Banheiro Suíte 2 - 1ºPavimento



Sacada Suíte 2 - 1ºPavimento



Suíte 3 - 1ºPavimento

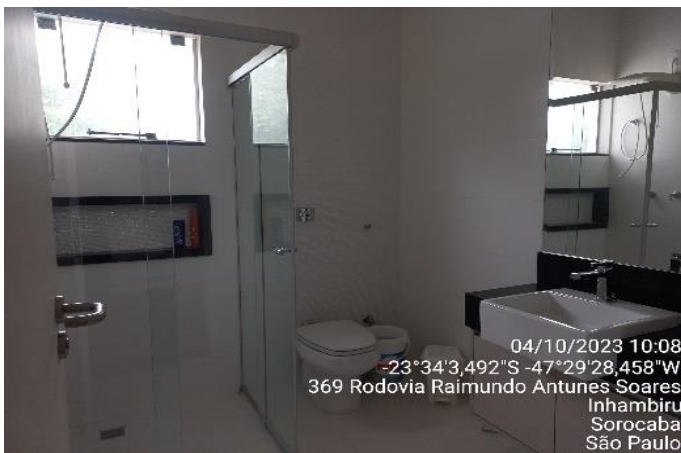


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Banheiro Suíte 3 - 1ºPavimento



Sacada Suíte 3 - 1ºPavimento



Piscina



Lareira externa



Sauna



Fundos



**Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio**

Compass Avaliações

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

**Relatório Fotográfico**



**Banheiro social**



**Corredor**



**Garagem**



**Garagem**



# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

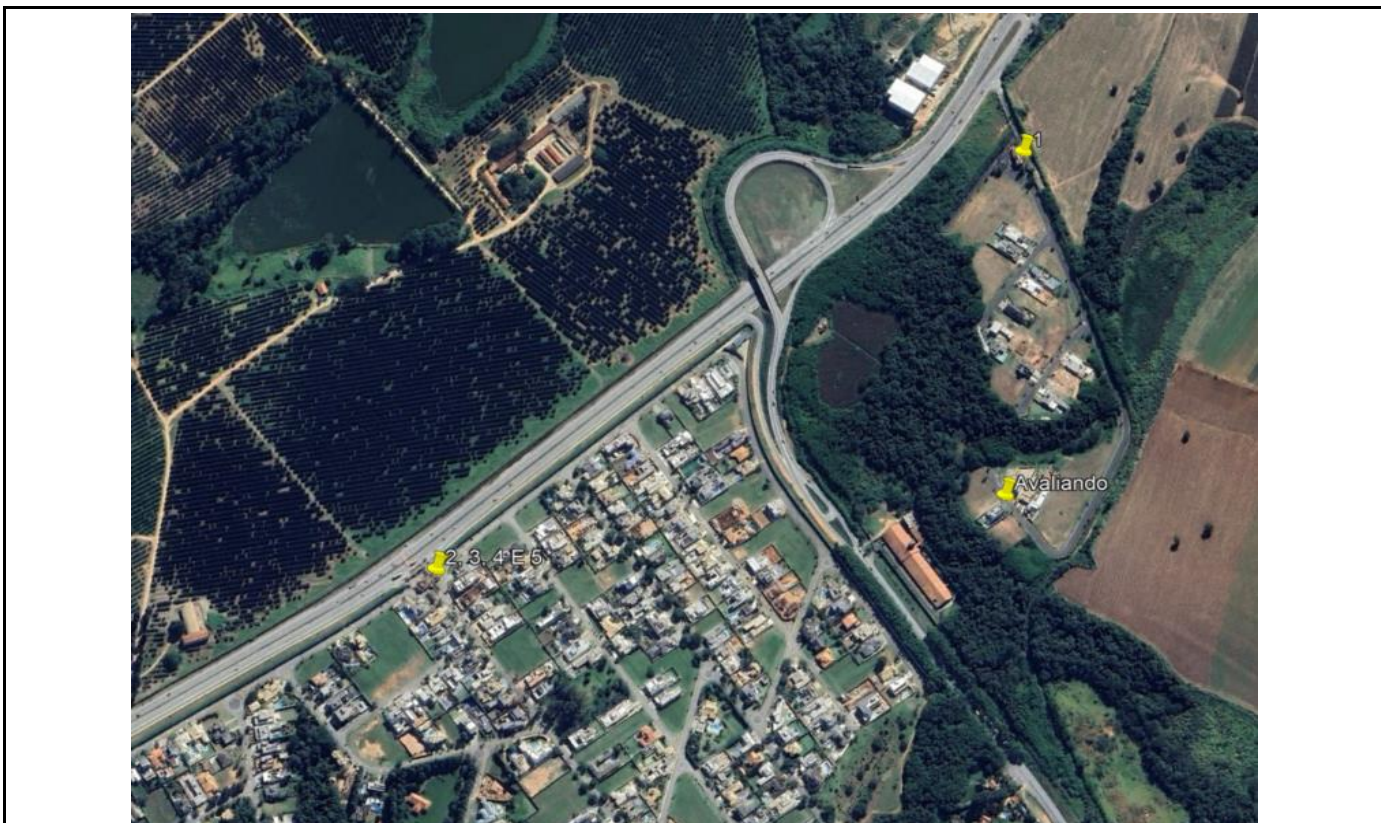
Compass Avaliações

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 Condomínio

Compass Avaliações

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


### Dados considerados do Imóvel avaliando

#### Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	Alameda Montalcino, 679					 <p>04/10/2023 10:12 -23°34'2,662"S - 47°29'27,474"W 369 Rodovia Raimundo Antunes Soares Inhambuiri Sorocaba São Paulo</p>
Bairro:	Ipanema do Maio	Cidade:	Votorantim	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	378,35	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	915,36	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Máx	
Idade Aparente:	2	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Novo	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	09/10/2023	
Observações:	Avaliando.					

### Pesquisa de Dados Comparativos


#### Elemento Comparativo 1

Endereço:	Alameda Montalcino					
Bairro:	Villa Toscana	Cidade:	Votorantim	UF:	SP	
Informante:	MRW DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO - (15) 99119-5565					
Área Priv./Constr.:	480,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	700,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtd. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 3.500.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.562,50	Data Amost.:	09/10/2023	
Observações:	Casa no condomínio do avaliando com 4 suítes e 4 vagas.					

#### Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rodovia João Leme dos Santos 107					
Bairro:	Villa Toscana - Condomínio Fazenda Imperial	Cidade:	Votorantim	UF:	SP	
Informante:	LAG Especialista em Condomínios - (15) 98171-2000					
Área Priv./Constr.:	492,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	1010,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 3.600.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.585,37	Data Amost.:	09/10/2023	
Observações:	Casa com 5 suítes e 4 vagas.					

#### Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rodovia João Leme dos Santos 107					
Bairro:	Villa Toscana - Condomínio Fazenda Imperial	Cidade:	Votorantim	UF:	SP	
Informante:	(15) 3037-1267					
Área Priv./Constr.:	540,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	1200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 4.200.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.000,00	Data Amost.:	09/10/2023	
Observações:	Casa com 4 suítes e 4 vagas.					


## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações


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

### Pesquisa de Dados Comparativos

#### Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rodovia João Leme dos Santos 107					
Bairro:	Villa Toscana - Condomínio Fazenda Imperial	Cidade:	Votorantim	UF:	SP	
Informante:	LAG Especialista em Condomínios - (15) 98171-2000					
Área Priv./Constr.:	405,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior	Med		
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 3.200.000,00	Vagas:	8	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.111,11	Data Amost.:	09/10/2023	
Observações:	Casa com 4 suítes e 8 vagas.					

#### Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rodovia João Leme dos Santos 107					
Bairro:	Villa Toscana - Condomínio Fazenda Imperial	Cidade:	Votorantim	UF:	SP	
Informante:	LAG Especialista em Condomínios - (15) 98171-2000					
Área Priv./Constr.:	408,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	1023,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior	Máx		
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 4.000.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.823,53	Data Amost.:	09/10/2023	
Observações:	Casa com 3 suítes e 4 vagas.					



## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

### Homogeneização de Dados

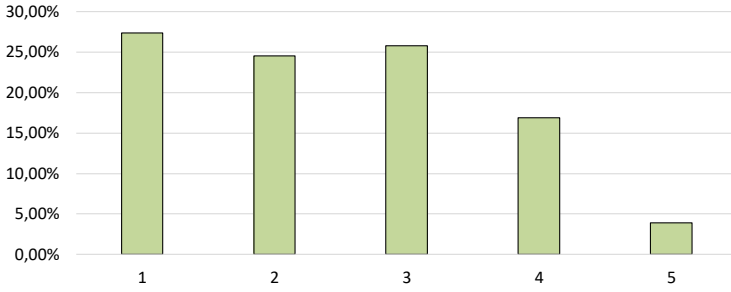
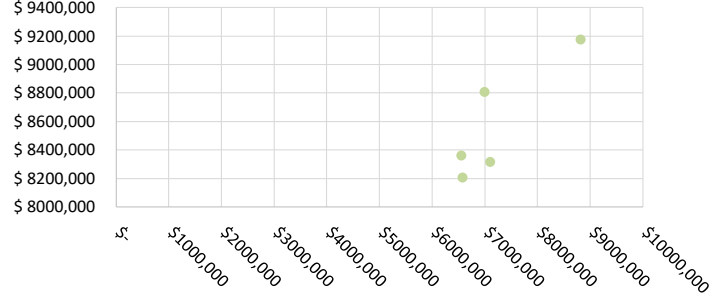
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup>	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.		Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo
1	R\$ 3.500.000,00	480,00	0,900	R\$ 6.562,50	1,000	1,061	1,131	1,081	1,000	1,000	1,273	R\$ 8.357,05
2	R\$ 3.600.000,00	492,00	0,900	R\$ 6.585,37	1,000	1,033	1,131	1,081	1,000	1,000	1,246	R\$ 8.202,31
3	R\$ 4.200.000,00	540,00	0,900	R\$ 7.000,00	1,000	1,045	1,131	1,081	1,000	1,000	1,258	R\$ 8.803,42
4	R\$ 3.200.000,00	405,00	0,900	R\$ 7.111,11	1,000	1,017	1,131	1,020	1,000	1,000	1,169	R\$ 8.311,06
5	R\$ 4.000.000,00	408,00	0,900	R\$ 8.823,53	1,000	1,019	1,000	1,020	1,000	1,000	1,039	R\$ 9.170,90

Média	R\$	7.216,50	Média	R\$	8.568,95
Desvio		930,936	Desvio		407,170
Coef. de variação		0,129	Coef. de variação		0,048

Média Saneada	R\$	8.568,95
Limite Inferior	R\$	5.998,26
Limite Superior	R\$	11.139,63
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m <sup>2</sup>	x	Fator Ajuste	=	R\$ 3.242.100,00
	378,35		R\$8.568,95		1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	 
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 5.998,26	
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 8.568,95	
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 11.139,63	
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 8.568,95	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 407,17	
Coeficiente de Variação: 0,048	
<b>INTERVALO DE CONFIABILIDADE</b>	
Resultado(p/m <sup>2</sup> ): R\$ 312,14	
Inferior (p/m <sup>2</sup> ): -3,64% R\$ 8.256,81	
Superior (p/m <sup>2</sup> ): 3,64% R\$ 8.881,09	
Amplitude Total 7,29%	

### Comentários sobre o cálculo

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa 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 <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,50 a 2,00</b>	<b>2 Pontos</b>

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>8 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

### 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 <b>7,29%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>



**Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio**

Compass Avaliações

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

Documentação

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

matrícula  
5.949

ficha  
01

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**VOTORANTIM-SP**

Votorantim, 18 de outubro de 2012

**IMÓVEL:** Lote de terreno nº 03 da quadra "F" do loteamento denominado **RESIDENCIAL VILLA TOSCANA**, situado nesta cidade, Estado de São Paulo, no bairro do Ipanema do Meio, com frente para a Rua Um onde mede 20,50 metros; nos fundos mede 22,87 metros em duas linhas retas, uma de 12,40 metros e outra de 10,47 metros, onde confronta com a Faixa de Preservação Permanente do loteamento; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 43,90 metros, onde confronta com o lote nº 04 e do lado esquerdo, de igual orientação, mede 42,84 metros, onde confronta com o lote nº 02, encerrando a área de 915,36 metros quadrados.

Inscrição Imobiliária: 13.31.28.4210.90.000.0.80.

Proprietária: L.M. AGROPECUÁRIA DE SOROCABA LTDA, CNPJ nº 04.024.942/0001-60, com sede em Sorocaba-SP, na Avenida Doutor Armando Pannunzio, 1364, sala 04, bairro do Cerrado.

Registro Anterior: R.15 (loteamento), de 26/04/2005, da matrícula nº 72.848 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo.

Gabriela Harder Campanini - Escrevente

Av-1. Protocolo nº 10.752, em 05 de outubro de 2012. **ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA**. Conforme Atestado de Valor Venal nº 7203/2012, expedido em 27 de setembro de 2012 pela Prefeitura, fazo constar que a Rua Um passou a denominar-se Alameda Montalcino. Votorantim, 18 de outubro de 2012. \_\_\_\_\_ (Gabriela Harder Campanini - Escrevente)

R-2. Protocolo nº 10.752, em 05 de outubro de 2012. **VENDA E COMPRA**. Por escritura pública de 27 de setembro de 2012, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Sorocaba, Estado de São Paulo, livro nº 1015, página nº 207, a proprietária L.M. AGROPECUÁRIA DE SOROCABA LTDA, já qualificada, **VENDEU** o **IMÓVEL**, objeto desta matrícula, a **VALDIR FAULIN**, brasileiro, empresário, RG nº 10.601.657-SSP/SP, CPF nº 020.970.618-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **EDILAINE FERNANDES ALVES FAULIN**, brasileira, do lar, RG nº 17.794.512-6-SSP/SP, CPF nº 106.007.228-99, residente e domiciliado em Sorocaba-SP, na Rua Professor Roque Aires de Oliveira, 151, pelo preço de **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**. Consta da escritura que a transmitente deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional de Seguridade

Continua no verso.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

Documentação

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
5.949	01 verso

Social, posto enquadrar-se no disposto do item 6.1 da Ordem de Serviço do INSS nº 207 de 08 de abril de 1999, pelo motivo de que o imóvel aqui objetivado está lançado em seu ativo circulante, ou seja, não faz parte e nunca pertenceu ao seu ativo permanente; e pelo mesmo motivo, deixa de apresentar a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, em conformidade com o Ofício nº 103 de 07 de maio de 1993 da Secretaria da Receita Federal. Votorantim, 18 de outubro de 2012. \_\_\_\_\_ (Gabriela Harder Campanini - Escrevente)

**AV-3.** Protocolo nº 55.370, em 26 de fevereiro de 2021. **CONSTRUÇÃO.** Conforme requerimento datado de 23 de fevereiro de 2021, acompanhado do Habite-se nº 096/2020, expedido pela Prefeitura Municipal de Votorantim-SP, em 14 de julho de 2020, faço constar que no terreno, objeto desta matrícula, foi construído um prédio com 378,35 metros quadrados que recebeu o nº 679 da Alameda Montalcino. Valor atribuído à construção: R\$ 800.000,00. Votorantim, 12 de abril de 2021. Código do Selo Digital: 1418873310055370206TC213. \_\_\_\_\_ (Alberto Scarpiones Souza - Escrevente)


**AV-4.** Protocolo nº 55.370 em 26 de fevereiro de 2021. **AVERBAÇÃO.** Procedo à presente averbação para constar que as contribuições previdenciárias referentes à construção averbada sob a AV.3 desta matrícula, foram apresentadas, nos termos da certidão negativa de débito nº 000332021-88888824 (CEI: 60.019.34624/62) emitida em 12/02/2021, válida até 1/08/2021. Votorantim, 12 de abril de 2021. Código do Selo Digital: 1418873310055370LYRJEG21W. \_\_\_\_\_ (Alberto Scarpiones Souza - Escrevente)

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

### Documentação

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM</b> <b>IPTU - EXERCÍCIO 2023</b>			
Inscrição Cadastral	133128421050000080	Número do Aviso	1023044811
<b>Contribuinte</b> VALDIR FAULIN E OU			
<b>Local do Imóvel</b> 53317 MONTALCINO - ALAMEDA 679 RESID. VILA TOSCANA 18117835 Quadra: F Lote: 03			
<b>Endereço de Entrega</b> RUA PROFESSOR ROQUE AYRES DE OLIVEIRA 151 GRANJA OLGA I 18017193 SOROCABA SP <small>2ª via emitida pela internet</small>			

<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM</b>			
Inscrição Cadastral 133128421050000080	<b>DADOS DO LANÇAMENTO</b> ÁREA TERRENO: 916,36 TIPO: F TESTADA: 20,50 EST. CONSERV.: BOM ÁREA CONSTRUÍDA: 378,35 ALÍQ. TERRENO: 0,0000 UTILIZAÇÃO: RESIDENCIAL ALÍQ. PREDIAL: 0,0175 CLASSE: 1-RESID. HORIZONTAIS		
Contribuinte VALDIR FAULIN E OU	<b>VALORES DO LANÇAMENTO</b> VALOR VENAL DO TERRENO: 185.755,56 N°. DE PARCELAS: 10 VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO: 299.169,41 VALOR VENAL DO IMÓVEL: 484.924,97 VALOR ÚNICA (R\$): 8.570,74 IMPOSTO TERRITORIAL (R\$): 0,00 VALOR PARCELADO (R\$): 8.740,46 IMPOSTO PREDIAL (R\$): 8.486,19 VALOR LIXO (R\$): 239,24 TAXA DE EXPEDIENTE (R\$): 15,03 TOTAL DO CARNÊ (R\$): 8.740,46		
Local do Imóvel 53317 MONTALCINO - ALAMEDA 679 RESID. VILA TOSCANA 18117835 Quadra: F Lote: 03			
Endereço de Entrega RUA PROFESSOR ROQUE AYRES DE 151 GRANJA OLGA I 18017193 SOROCABA SP			
Chave de acesso 71YWCFQ3H9			
DESCONTO CONFORME ART. 113, I, CTM: 2% A VISTA			

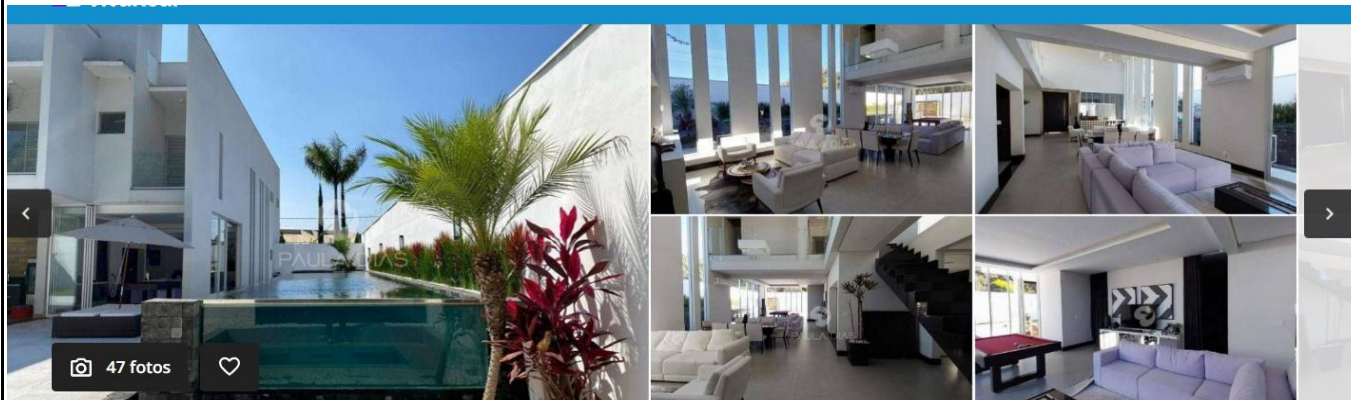


## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa Condomínio

Compass Avaliações

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

### Documentação



Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Votorantim / Villa Toscana

### Casa de Condomínio com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 459 m<sup>2</sup> por R\$ 4.500.000

COD. 500561

Villa Toscana, Votorantim - SP [VER NO MAPA](#)

459m<sup>2</sup>

3 quartos

5 banheiros  
3 suítes

4 vagas

COMPRA

R\$ 4.500.000

Condomínio

R\$ 1.100

IPTU

R\$ 8.740

ANUNCIANTE

