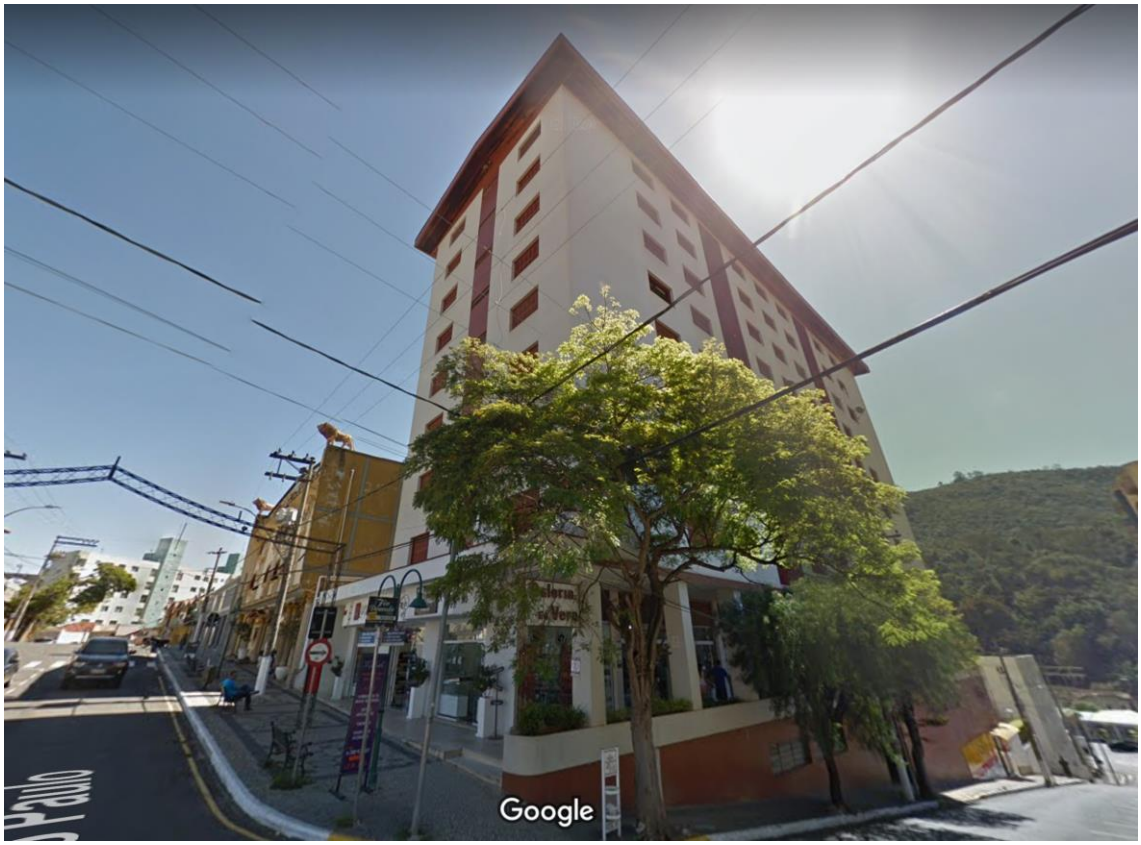
CONSULT Soluções Patrimoniais	**Parecer Técnico** **25.473.002/0220**

SOLICITANTE: **MEGA LEILÕES**

FINALIDADE:	Apoio à operação de Leilão
OBJETIVO:	Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Rua São Paulo nº 257, esq com a Rua Espírito Santo – Edifício Vera – Apt. 35		
BAIRRO: Centro	**CIDADE:** Águas de Lindoia	**UF:** SP

TIPO: Apartamento	**USO:** Residencial
ÁREA TOTAL: 124,00 m² - Matrícula 6.989	



DATA BASE: Fevereiro / 2020

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R$ 285.000,00 (*)

(*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação.

1. UNIDADE AVALIANDA

Unidade:	Apartamento 35		
Área Privativa:	Não Informada	**Conforme:**	
Área Total:	124,00 m²	**Conforme:**	IPTU
Fração Ideal:	2,12 %	**Nº Vagas:**	Não informado na documentação

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Comarca de SERRA NEGRA - E. S. Paulo

matrícula 6.989 | folha 001

Serra Negra, 24 de Janeiro de 1980

Oficial

IMÓVEL :-Um apartamento, sob numero 35, localizado no 3º andar do Edificio Vera, com frente para a rua São Paulo, em Aguas de Lindoia, desta comarca, contendo hall de entrada, sala, 02 dormitórios, com armários embutidos, banheiro com box, cozinha, área de serviço com tanque, quarto e WC de empregada, confrontando do lado direito com o apartamento 36, do lado esquerdo com o apartamento 34, pela frente com o hall de circulação e terrenos do condominio, apartamento esse que corresponde a fração ideal de 16,62 mts.2, num terreno com a área total de 782,38 metros quadrados, medindo pela frente 17,10 mts. para a citada rua São Paulo; do lado esquerdo mede 47,40 mts. confrontando com a rua Espirito Santo; do lado direito mede 41,52mts. confrontando com o Cine Yara e pelos fundos mede 19,11 mts. confinando com João Renzzo ou sucessores. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Aguas de Lindoia sob nº 30-0001-004-046-3048. Valor Venal:-CR$250.262,49.x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, visitas e/ou medições de campo:
- cópia da matrícula nº 6.989;

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

- Não foi realizada vistoria no imóvel;

- Consideramos que o imóvel possui condições de uso e ocupação.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

	Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
X	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
	Médio		Médio		Normal		Normal
	Médio/Baixo		Médio/Baixo		Normal/Difícil		Normal/Recessivo
	Baixo	X	Baixo	X	Difícil	X	Recessivo

4. AVALIAÇÃO

Normatização
Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

Metodologia
No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "**Grau I**" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011. Portanto classificamos este relatório como "**Parecer Técnico**".

Memorial de Cálculo

Valores	Área Total (m²)	Unitário (R$/m²)	Totais (R$)
Mercado de Compra e Venda:	124,00	2.300,00	**285.000,00**

5. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Documento assinado digitalmente por *

CARLOS EDUARDO FONSECA
ENGº CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

Data e Local: Osasco, 17 de Fevereiro de 2.020

* Vide certificação da assinatura na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Frente do Edifício	Identificação do Edifício

D. PESQUISA DE VALORES

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

ELEMENTOS COLETADOS

COMPARATIVO 01

Endereço:	Rua Argentina, 12 – Edifício Ernesto David
Tipo:	Apartamento com 02 dormitórios, sem vaga e edifício com elevador
Área Privativa:	77 m²
Nº de Vagas:	Não possui
Preço:	R$ 200.000,00 (R$ 2.598/m²)
Informante:	Proprietário - Sr. Marcio Farahte - Tel. (13) 9 9757-9806
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-aguas-de-lindoia-77m2-venda-RS200000-id-2466345909/

COMPARATIVO 02

Endereço:	Rua Rio de Janeiro, 300 – Edifício Dolomiti
Tipo:	Apartamento com 01 dormitórios, 01 vaga em edifício com elevador
Área Privativa:	75 m²
Nº de Vagas:	Não possui
Preço:	R$ 160.000,00 (R$ 2.130/m²)
Informante:	Corretor – Sr. Francis – tel. (19) 9 8383-1515
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-aguas-de-lindoia-75m2-venda-RS160000-id-2447962327/
Observação:	Edifício mais antigo e mais distante do eixo comercial

COMPARATIVO 03

Endereço:	Rua Minas Gerais
Tipo:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 vaga e edifício com elevador
Área Privativa:	104 m²
Nº de Vagas:	01 vaga
Preço:	R$ 290.000,00 (R$ 2.788/m²)
Informante:	Corretor - Sr. Valter Teixeira - Tel. (11) 9 7133-4165
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-aguas-de-lindoia-com-garagem-104m2-venda-RS290000-id-2470743430/
Observação:	Apartamento reformado, muito bem localizado, a apenas alguns metros da Praça Ademar de Barros

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

B 31

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Bel.ª Oliveira Alves de Godoy
Escr. Autorizada
Serra Negra — E.S. Paulo

B E L. C L Á U D I O F I O R A N T I, Oficial do Registro de Imóveis e anexos desta Comarca de SERRA NEGRA, Estado de São Paulo, etc.

C E R T I F I C A, a pedido verbal de pessoa interessada, que, revendo em cartório o arquivo a seu cargo, dêle, verificou constar a MATRÍCULA do teôr seguinte:

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Comarca de SERRA NEGRA - E. S. Paulo

matrícula: 6.989 | folha: 001

Serra Negra, 24 de Janeiro de 1980

Oficial

IMÓVEL :-Um apartamento, sob numero 35, localizado no 3º andar do Edificio Vera, com frente para a rua São Paulo, em Aguas de-Lindoia, desta comarca, contendo hall de entrada, sala, 02 dormitórios, com armários embutidos, banheiro com box, cozinha,---área de serviço com tanque, quarto e WC de empregada, confrontando do lado direito com o apartamento 36, do lado esquerdo--com o apartamento 34, pela frente com o hall de circulação e --terrenos do condominio, apartamento esse que corresponde a fração ideal de 16,62 mts.2, num terreno com a área total de----782,38 metros quadrados, medindo pela frente 17,10 mts. para a--citada rua São Paulo; do lado esquerdo mede 47,40 mts. confrontando com a rua Espirito Santo; do lado direito mede 41,52mts. confrontando com o Cine Yara e pelos fundos mede 19,11 mts. confinando com João Renzzo ou sucessores. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Aguas de Lindoia sob nº 30-0001-004-046-3048. Valor Venal:-CR$250.262,49.x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x
PROPRIETÁRIO:-VICENTE RIZZO, brasileiro, casado, residente e--domiciliado em Aguas de Lindoia.x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

REGISTRO ANTERIOR:-2.464.x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x
ANOTAÇÕES:-Ind.real nº 6B fls.248 nº 750.x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x
A Escrevente Habilitada,

(ANA MARIA GODOY DEL BUONO FERREIRA)

O Oficial Maior,

(ARI OSMAR FIORANTE)

R.01/6.989-Serra Negra, 24 de Janeiro de1.980.x-x-x-x-x-x-x-x-x
Pela escritura datada de 22 de novembro de 1.972, lavrada pelo-1º Escrivão local, a fls.88, do livro 136, o ESPÓLIO DE DR.VICENTE RIZZO, representado por seu inventariante Edison Brasil Tozzi Rizzo, brasileiro, casado, proprietário, residente em Aguas de Lindoia, devidamente autorizado por Alvará Judicial, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a HELOISA WEY BELDI, brasileira, casada, de prendas domésticas, residente e domiciliada em Sorocaba no KM 92, da Via Raposo Tavares, portadora do cic.018.043.248, pela quantia de CR$ 49,36, juntamente com o imóvel objeto da---

matrícula 6.989 | folha 01v. verso

(Continuação de fls. 001)
Procede-se esta averbação para ficar constando que a proprietaria Heloisa Wey Beldi é casada com Alexandre Beldi Netto, sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, tudo conforme petição e certidão de casamento arquivadas em cartorio. Dá fé. Serra Negra, 15 de março de 1.990. O Oficial Maior, ____________, ARI OSMAR FIORANTE.-x-x-x-x-x-x-x-

R.03/6.989- Serra Negra, 15 de março de 1.990.-x-x-x-x-x-x-x-x
Pela escritura datada de 29 de setembro de 1.989, lavrada pelo 3ºTabelião da Comarca de Sorocaba, a fls. 002 do livro 368, os proprietarios venderam o imovel objeto desta matricula, a firma "BELDI-COMERCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA", com sede em Sorocaba, à Avenida Brasil, nº331, inscrita no CGCMF sob nº 52.955.143/0001-50, pela quantia de NCz$65.000,00 juntamente com o imovel objeto da M.6.990, com o valor venal de NCz$157.608,66.x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-
A Escrevente Habilitada, ____________
(SHIRLEY RODRIGUES PEREIRA)

O Oficial Maior, ____________
(ARI OSMAR FIORANTE)

AV.04/6.989- Serra Negra, 20 de julho de 1.994. x-x-x-x-x-x-x-
Procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado atualmente na Prefeitura Municipal de Águas de Lindóia sob número 01.04.043.0502.0-6, tudo conforme requerimento e certidão fornecida pela mesma Prefeitura, arquivados em cartório. Dou fé. Serra Negra, 20 de julho de 1.994. A Escrevente Autorizada, ____________, OLIVETE ALVES DE GODOY. x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

Dá fé. Serra Negra, 20 de julho de 1.994. A Escrevente Autorizada, ____________, OLIVETE ALVES DE GODOY.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Títulos e Doc. e Protesto de Títulos
Serra Negra — Estado de São Paulo
Bel. Cláudio Fiorante
Oficial
Bel. Ari Osmar D. Fiorante
Oficial Maior
Bel.ª Olivete Alves de Godoy
Shirley Rodrigues Pereira
Bel. Edson Paulo Fiorante
Escreventes Autorizados

Art. 19, § 1º da Lei 6.015 de 31/12/73

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUAS DE LINDOIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUAS DE LINDOIA

Rua Professora Carolina Froes, 321 - Centro

CNPJ: 46.439.683/0001-89

Ficha Cadastral Exercício: 2020

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000830300 **Inscrição:** 1-04-043-0502-046 **Setor:** 04 **Quadra:** 043 **Lote:** 0502 **Unidade:** 046 **Seção:** **Face:** 02 - Esquerda

Cobrança: Normal - SEM **Período:** 9999 **Lei:** **Alteração:** **Cadastro:** **Valor Venal:** **85941,11**

Proprietário

Nome: BELDI COMÉRCIO PARTICIPAÇÕES E REPRES. LTDA

CPF/CNPJ: 52.955.143/0001-50 **RG/Inscrição:**

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome:

CPF/CNPJ: **RG/Inscrição:**

Endereço do Imóvel

Logradouro: - RUA SAO PAULO, 257

Bairro: CENTRO **CEP:** 13940-000

Loteamento:

Endereço de Correspondência

Logradouro: JUSCELINO K. DE OLIVEIRA, 154

Bairro: CENTRO **CEP:** 18110-000

Cidade: VOTORANTIM **UF:** SP

Características do Terreno

Área do Terreno: 802,00 **Valor Venal:** 2.920,78 **Profundidade:** 47,18 **Testada:** 17,00 **Lad. Esquerdo:** 0,00 **Lad. Direito:** 0,00

Zoneamento: Setor 72 **Fração Ideal:** 0,02 **Pontos(total):** 10,00 **Classificação**

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0159 - Limitacao	0002 - Sim	0173 - Utilizacao	0002 - Residencial	0187 - Pedologia	0002 - Firme
0195 - Bem	0002 - Particular	0196 - Ocupacao	0002 - Construido	0198 - Uso	0002 - Sim
0208 - SituacaoTerreno	0002 - Esquina + 1 frente	0210 - Topografia	0003 - Declive	0288 - RedeAgua	0001 - Sim
0287 - RedeEsgoto	0001 - Sim	0289 - RedeTelefonica	0001 - Sim	0294 - RedeEnergia	0001 - Sim
0286 - RedeIluminacao	0001 - Sim	0290 - Guias	0001 - Sim	0340 - Sarjeta	0001 - Sim
0335 - Pavimentacao	0001 - Sim	0291 - Galeria	0001 - Sim	0292 - ColetaLixo	0001 - Sim
0293 - Limpeza	0001 - Sim	0336 - ConservacaoVias	0001 - Sim	0342 - Arborizacao	0000 - Nao
0338 - Incendio	0000 - Nao	0004 - IDENT. ALIQUOTA	0001 - COM BENFEITORIA		

Características da Edificação

Área Edificada: 124,00 **Valor Venal:** 83.020,33 **Data de Construção:**

Tipo Edificação: Apartamento **Área Edif. Total:** 124,00 **Pontos(total):** 0,90 **Classificação**

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0174 - Cobertura	0004 - Laje	0179 - Estrutura	0004 - Concreto	0180 - InstSanitaria	0003 - Inst Simples
0181 - SituacaoConstrucao	0001 - Frente	0183 - Posicao	0002 - Conjugada	0184 - Conservacao	0002 - Bom
0185 - Paredes	0004 - Concreto	0188 - Forro	0004 - Laje	0207 - Alinhamento	0002 - Recuada
0211 - InstEletrica	0003 - Embutida	0212 - Piso	0005 - Taco	0307 - Revestimento	0003 - Mat. Ceram