

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES

FINALIDADE: Apoio à operação de Leilão

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Rua Guaicurus (a 40 metros da Rua Gustavo Teixeira e ao lado esquerdo do "AME")

BAIRRO: Vila Leão

CIDADE: Sorocaba

UF: SP

TIPO: Terreno

USO: Residencial

ÁREA DO TERRENO: 525,30 m² - Matrícula 1.785



DATA BASE: Fevereiro / 2020

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 600.000,00(*)

(*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação e que se houver vegetação sobre o terreno a mesma poderá ser totalmente removida.

1. UNIDADE AVALIANDA

Área: 525,30 m ²	Testada Principal: 15,00 m	Testada Secundária: -
Lateral Direita: 36,05 m	Lateral Esquerda: 34,00	
Fundos: 15,00 m	Formato: Regular	Superfície: Seca
Topografia:	Terreno plano e ao nível do logradouro de situação	
Observação:	Localização estimada através da matrícula nº1.785 onde se observa as menções "distante a quarenta metros aproximadamente do ângulo ortogonal Formado pelas ruas Guaicurus e Gustavo Teixeira" ; "Localiza-se no lado ímpar desta artéria" e "Lateral direita da coluna do portão de ferro de propriedade da Prefeitura Municipal (AME)" Não foi fornecido nem encontrado qualquer documento que comprove esta localização, uma vez que na matrícula não cita o nome da quadra e o número do lote.	



SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

1.785

FOLHA

1

LIVRO N.º 2 *207* REGISTRO GERAL

O oficial

IMÓVEL:- Um terreno situado à rua Guaicurus, desta cidade. Localiza-se no lado ímpar dessa artéria, na quadra completada pelas ruas Duque de Caxias, Berão do Cotegipo e Gustavo Teixeira e distando quarenta metros aproximadamente, do ângulo ortogonal formado pelas ruas Guaicurus e Gustavo Teixeira. - Mede quinze (15,00) metros de largura na linha de frente, para a rua Guaicurus, medidos entre a lateral direita da coluna do portão de ferro de propriedade dos vendedores e o terreno de propriedade da Prefeitura Municipal; quinze (15,00) metros, na linha de fundo, dividindo com propriedade de Paulo Foot Guimarães; trinta e seis metros e cinco centímetros -- (36,05) no lado direito dividindo com terreno de propriedade do Município e trinta e quatro (34,00) metros de comprimento, no lado esquerdo dividindo com o remanescente de propriedade de Owanil Furlani e sua mulher (Terreno do prédio n.411 da rua Guaicurus), completando a área de 525,30 metros quadrados, - mais ou menos. PROPRIETÁRIOS:- OWANIL FURLANI e sua mulher - DIVA MONTEIRO FURLANI, brasileiros, proprietários, domicílios dos nesta cidade, portadores do CIC 018.155.718/53. TÍTULO AQUISITIVO:- Trº 33.234, Livro 3-2 de 17-8-1971, deste Cartório. Sorocaba, 18 de junho de 1976. O Escrevente Autorizado, *Ademir Padilha Arruda* (Ademir Padilha Arruda).....

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 .1.785;

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
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> 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 Privativa (m²)	Unitário (R\$/m²)	Totais (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	525,30	1.150,00	600.000,00

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 *

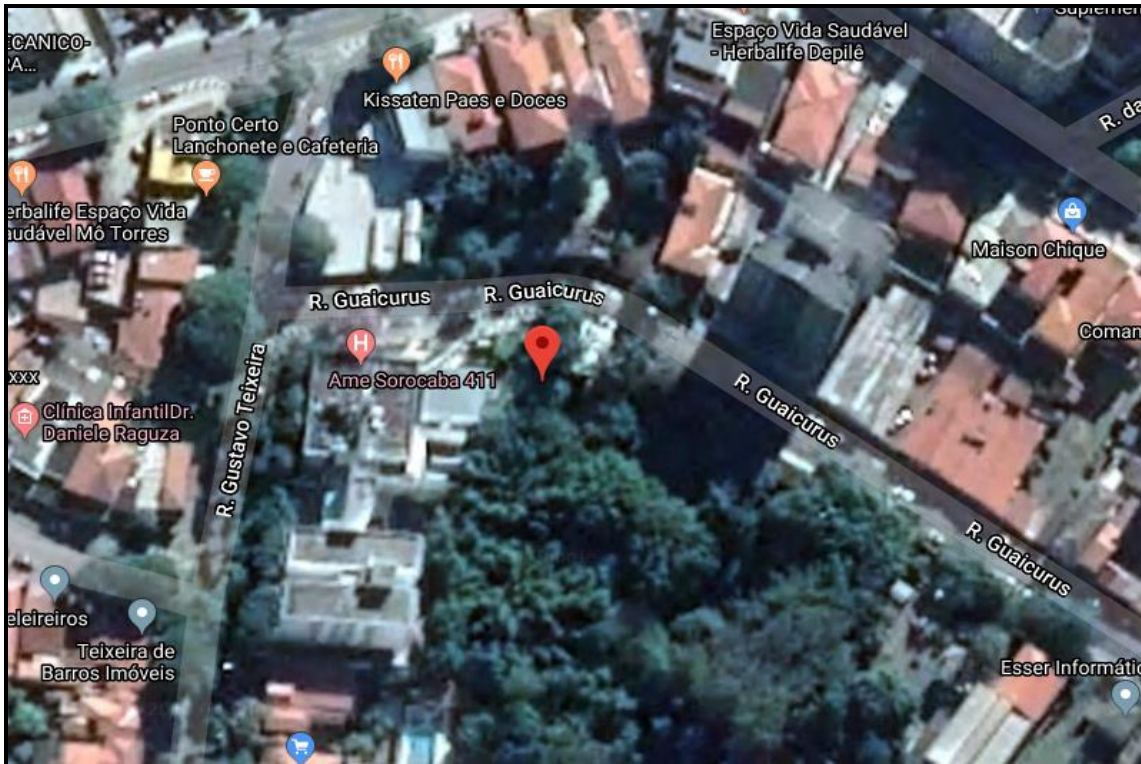
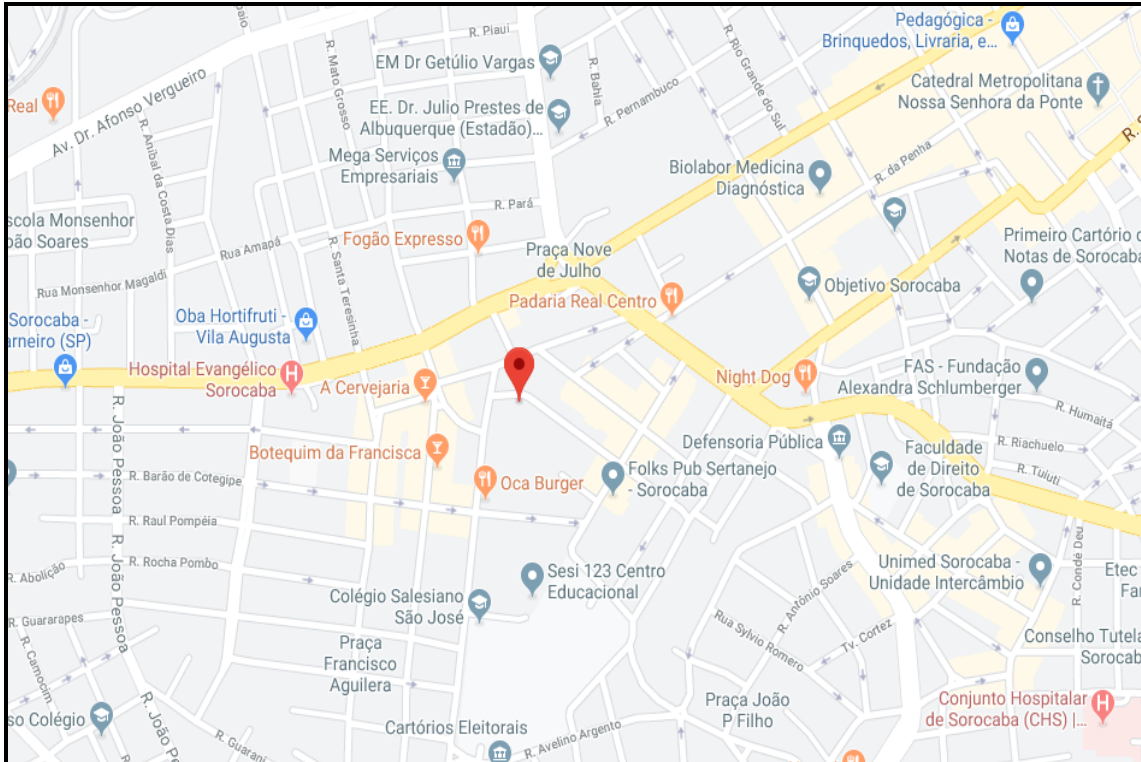
CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA N^o 5060.356.339

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



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 Caramuru, 141
Tipo:	Terreno
Área de Terreno:	400,00 m ²
Preço:	R\$ 535.000,00 (R\$ 1.337/m ²)
Informante:	Vera Beatris – Tel. (15) 3221-1068
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-leao-bairros-sorocaba-400m2-venda-RS535000-id-2464598283/

COMPARATIVO 02

Endereço:	Rua Francisco Queiroz – “Ao lado do nº 185”
Tipo:	Terreno
Área Privativa:	300,00 m ²
Preço:	R\$ 430.000,00 (R\$ 1.433/m ²)
Informante:	BWM Imobiliária – tel. (15) 3211-3000
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-bairros-sorocaba-300m2-venda-RS430000-id-2460415532/

COMPARATIVO 03

Endereço:	Rua Francisco Ferreira Leão, 100
Tipo:	Terreno
Área Privativa:	1.645,00 m ²
Preço:	R\$ 1.998.000,00 (R\$ 1.214/m ²)
Informante:	Lara Imóveis – tel. (15) 3357-1300
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-leao-bairros-sorocaba-1645m2-venda-RS1998000-id-2453689481/

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

334



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SOROCABA - SP
José Roberto Lorenzo Castro - OFICIAL

SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRICULA
1.785

FOLHA
1

LIVRO Nº 2 *207* REGISTRO GERAL

O oficial

IMÓVEL:- Um terreno situado à rua Guaicurus, desta cidade. Localiza-se no lado ímpar dessa artéria, na quadra completada pelas ruas Duque de Caxias, Barão de Cotegipo e Gustavo Teixeira e distando quarenta metros aproximadamente, do ângulo ortogonal formado pelas ruas Guaicurus e Gustavo Teixeira. - Mede quinze (15,00) metros de largura na linha de frente, para a rua Guaicurus, medidos entre a lateral direita da coluna do portão de ferro de propriedade dos vendedores e o terreno de propriedade da Prefeitura Municipal; quinze (15,00) metros, na linha de fundo, dividindo com propriedade de Paulo Foot Guimarães; trinta e seis metros e cinco centímetros -- (36,05) no lado direito dividindo com terreno de propriedade do Município e trinta e quatro (34,00) metros de comprimento, no lado esquerdo dividindo com o remanescente de propriedade de Dwanil Furlani e sua mulher (Terreno do prédio n.411 da rua Guaicurus), completando a área de 525,30 metros quadrados, - mais ou menos. PROPRIETÁRIOS:- GWANIL FURLANI e sua mulher - DIVA MONTEIRO FURLANI, brasileiros, proprietários, domicílios dos nesta cidade, portadores do CIC 018.155.718/53. TÍTULO Q QUISITIVO:- Trº 33.234, Livro 3-2 de 17-8-1971, deste Cartório. Sorocaba, 18 de junho de 1976. O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (Ademir Padilha Arruda).....

R.1-1.785, em 18 de junho de 1976.
TRANSMITENTE:- GWANIL FURLANI e sua mulher DIVA MONTEIRO FURLANI, acima qualificados. ADQUIRENTE:- RENÉ SOLLA, brasileiro, casado no regime de comunhão de bens com MARIA THALMA SOLLA, proprietário, domiciliado nesta cidade, CIC 107.884.338. TÍTULO:- Venda e Compra. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 20 de maio de 1976, do 2º Cartório de Notas local, Livro 667, - fls.027. VALOR:- Cr\$100.000,00.- O Escrevente Autorizado, -x- *[Assinatura]* (Ademir Padilha Arruda).....

R.2-1.785, em 03 de Setembro de 1.981.-
TRANSMITENTES:- RENÉ SOLLA, R.G. nº. 2.983.596, e sua mulher MARIA THALMA SOLLA, também conhecida por MARIA THALMA SOLA, R.G. nº. 4.338.882, - brasileiros, proprietários, casados em comunhão de bens, anteriormente à Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos em - comum no CPF/MF. sob o nº. 107.884.338-49. ADQUIRENTES:- ALEXANDRE BELDI NETTO, R.G. nº. 1.641.811, brasileiro, empresário, casado em comunhão de bens, anteriormente a Lei nº. 6.515/77, com HELOISA WEY BELDI, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF/MF. sob o nº. 018.043.248-68 TÍTULO:- Venda e Compra. FORMA DO TÍTULO:- Escritura do Terceiro Cartório de Notas e Ofício de Justiça Local, no Livro 079 às fls. 022, em 31 de Agosto de 1.981. VALOR:- Cr\$1.100.000,00. O Imóvel supra Matriculado encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal Local, sob o número 0.00.01.03.7874.0067.00.00.57. O Escr. Aut. *[Assinatura]* (Durval Antonio de Oliveira).....

continua no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Sorocaba - SP

273100

3928-AA



MATRÍCULA
1.785FOLHA
01
VERSO

Av.3/1.785, em 17 de outubro de 1.989.

De conformidade com a escritura a seguir registrada, e cópia autenticada do carnê de IPTU, referente ao presente exercício, autorizou-se averbar para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado sob o nº 44-63-58-0240-00-000-1-83, na Prefeitura Municipal local. O Escrevente Autorizado, Cel. Braga (Célio Augusto Braga).DFL.

R.4/1.785, em 17 de outubro de 1.989.

TÍTULO: VENDA E COMPRA

Por Escritura lavrada no 3º Cartório de Notas local, Livro nº 368, Folhas nº 02, em 29 de setembro de 1.989, os proprietários ALEXANDRE BELDI NETTO RG- 1.641.811/SSPSP., CPF- 018.043.248/68 e sua mulher HELOISA WEY BELDI, RG- 5.342.166/SSPSP., CPF- 029.866.158/64, brasileiros, empresários, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, - residentes e domiciliados nesta cidade, à Avenida Bandeirantes, nº 730, - transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula, à BELDI - COMÉRCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., pessoa jurídica com sede nesta cidade, à Avenida Brasil, nº 331, inscrita no CGC/MF- 52.955.143/0001-50, pela importância de R\$12.750,00.

O Escrevente Autorizado, Cel. Braga (Célio Augusto Braga).DFL.

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS

CERTIFICA, que o imóvel matriculado sob nº. 1785, tem sua situação com referência a alienação e constituição de ÔNUS REAIS, existência ou não de registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, integralmente nobiliadas na cópia reprográfica da mencionada matrícula. Certifico finalmente, que os elementos constantes na presente certidão, foram extraídos do banco de dados desta serventia, atualizados até as 17h00 do dia 11/01/2013.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. SOBOCABA, 14/01/2013

Luz Lívio Tagliassacchi, Escrevente

Oficial R\$23,13 - ESTADO R\$6,57 - IPEBB R\$4,87 - SINDREG R\$1,22 - JUSTIÇA R\$1,22 - TOTAL R\$37,01
* Recibo * * selos pagos por verba *



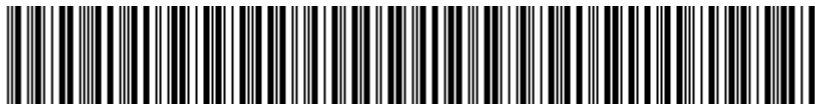
PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

GUIA DAM 2.563.125/20-07		NOSSO NÚMERO 01000025631252007		DATA DE EMISSÃO 03/02/2020		AUTENTICIDADE 8033DFE3731BF5C0	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 52.955.143/0001-50 - BELDI-COMERCIO PARTICIPACOES E REPRESENTACOES LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 44.63.58.0240.00.000		ENDEREÇO RUA GUAICURUS					
BAIRRO/LOTEAMENTO VILA FERREIRA LEAO				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.040-426	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2020 0011 000 00280277/20		IPTU/TAXAS	23/03/2020	2.012,78	0,00	-100,63	1.912,15
DATA DE VALIDADE 23/03/2020	VALOR LANÇADO 2.012,78	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 100,63	TOTAL 1.912,15		
Trib: Tributo Par: Período/Parcelas SE(Situação): S(Débito Suspenso), D(Débito Ajuiz Exec Digital), T(Débito Protestado), E(Débito Ajuiz Exec Manual), C(Débito Cobrança), A(Débito Dívida Ativa), P(Débito Parcelado), *(Débito Ativa CDA)							
81650000019-4 12154404202-5 00323010000-4 25631252007-3						RECIBO DO CONTRIBUINTE	
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA							



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

GUIA DAM 2.563.125/20-07		NOSSO NÚMERO 01000025631252007		DATA DE EMISSÃO 03/02/2020		AUTENTICIDADE 8033DFE3731BF5C0	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 52.955.143/0001-50 - BELDI-COMERCIO PARTICIPACOES E REPRESENTACOES LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 44.63.58.0240.00.000		ENDEREÇO RUA GUAICURUS					
BAIRRO/LOTEAMENTO VILA FERREIRA LEAO				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.040-426	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2020 0011 000 00280277/20		IPTU/TAXAS	23/03/2020	2.012,78	0,00	-100,63	1.912,15
DATA DE VALIDADE 23/03/2020	VALOR LANÇADO 2.012,78	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 100,63	TOTAL 1.912,15		
Trib: Tributo Par: Período/Parcelas SE(Situação): S(Débito Suspenso), D(Débito Ajuiz Exec Digital), T(Débito Protestado), E(Débito Ajuiz Exec Manual), C(Débito Cobrança), A(Débito Dívida Ativa), P(Débito Parcelado), *(Débito Ativa CDA)							
81650000019-4 12154404202-5 00323010000-4 25631252007-3						AUTENTICAÇÃO MECÂNICA - VIA BANCO	





PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 020.052/20-20

Certidão via web

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: **44.63.58.0240.00.000**

MATRÍCULA: **1.785** CARTÓRIO: **2º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS** DATA: **09/09/1999**

LOGRADOURO: **RUA GUAICURUS**

LOTEAMENTO: **VILA FERREIRA LEO**

ÁREA TERRITORIAL: **525,300000 m2**

ENDEREÇO ENTREGA:

AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA, 154

BAIRRO LAGEADO

CIDADE VOTORANTIM - SP CEP: 18.110-901

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2020 - R\$ 166.057,44 - (CENTO E SESSENTA E SEIS MIL E CINQUENTA E SETE REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2020 - R\$ 166.057,44 - (CENTO E SESSENTA E SEIS MIL E CINQUENTA E SETE REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2020 - R\$ 0,00

TIPO IMÓVEL: **Territorial**

Certidão emitida às 14:51:20 h, do dia 03/02/2020.

Código de autenticidade: **F36BAC7B52804EBF**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.