

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES

FINALIDADE: Apoio à operação de Leilão

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Rua Professor Daniel Paulo Verano – Ao lado esquerdo do nº157

BAIRRO: Jardim Santa Rosália

CIDADE: Sorocaba

UF: SP

TIPO: Terreno

USO: Residencial

ÁREA DO TERRENO: 339,30 m² - Matrícula 8.469



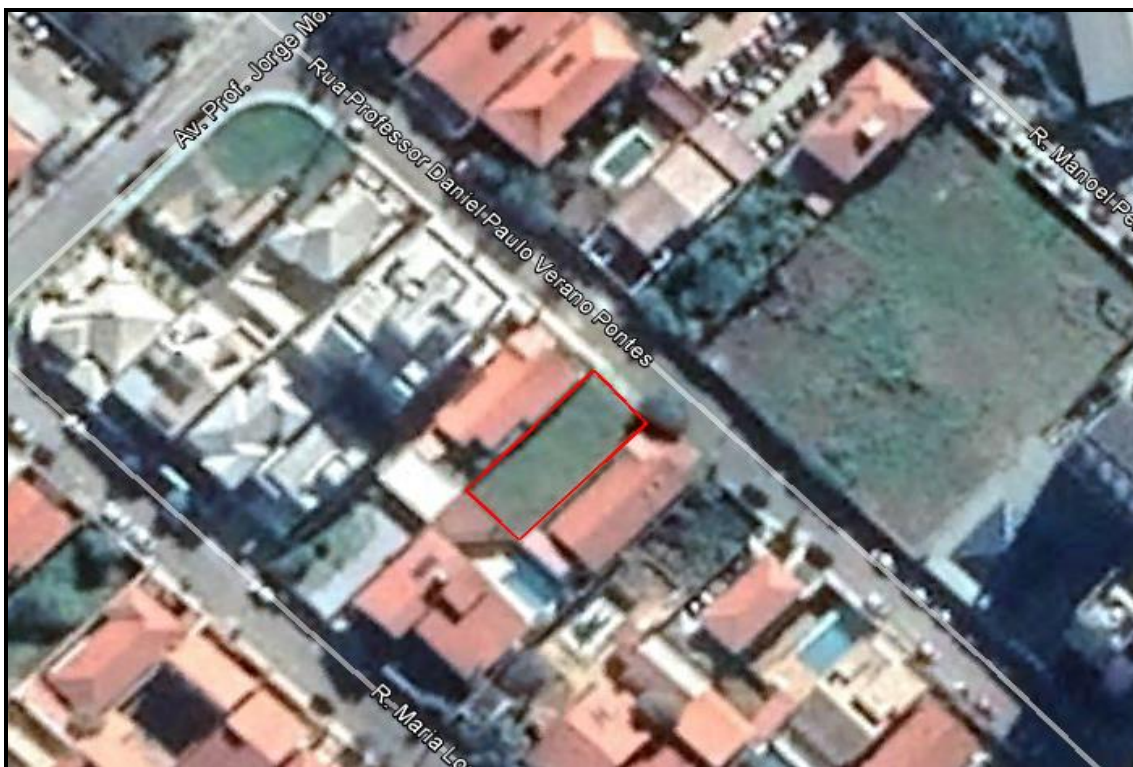
DATA BASE: Fevereiro / 2020

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 270.000,00 (*)

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

1. UNIDADE AVALIANDA

Área: 339,30 m ²	Testada Principal: 12,00 m	Testada Secundária: -
Lateral Direita: 28,30 m	Lateral Esquerda: 28,25 m	
Fundos: 12,00 m	Formato: Bom	Superfície: Seca
Topografia: Terreno plano e ao nível do logradouro de situação		
Observação: Localizado através de planta (em anexo) fornecida pela Prefeitura Municipal.		



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS	
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO	
MATRÍCULA -8.469-	FOLHA -1-
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
O Oficial <i>publ.º Henrique</i>	
<p>IMÓVEL:- O Lote de terreno sob nº.19, da quadra "21", do Jmz diz Santa Rosália, com a área total de 339,30 m2., tendo --- 12,00 metros de frente para a Rua Daniel Paulo Verano; 28,30 metros do lado direito de quem olha de rua para o imóvel; -- 28,25 metros do lado esquerdo e 12,00 metros nos fundos. Con fron-te-se do lado direito com o lote nº.18, do lado esquerdo com o lote nº.20 e nos fundos com o lote nº.8, todos da mes ma quadra "21", de propriedade de Cia. Nacional de Estampa- ria. PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA NACIONAL DE ESTAMPARIA, pessoa jurídica, com sede nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO:- <u>Transcri</u> <u>ta sob nº.56.408 -3-BG, Sorocaba, 4 de março de 1.977. O Es</u> <u>crevente Habilitado, <i>Wilson Roberto Viana</i> (Wilson Roberto Viana)</u> O Oficial Substituto, <u><i>Henrique</i></u> (Henrique Joaquim Lambertí).</p>	

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 .8.469;

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:	339,30	800,00	270.000,00

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 *

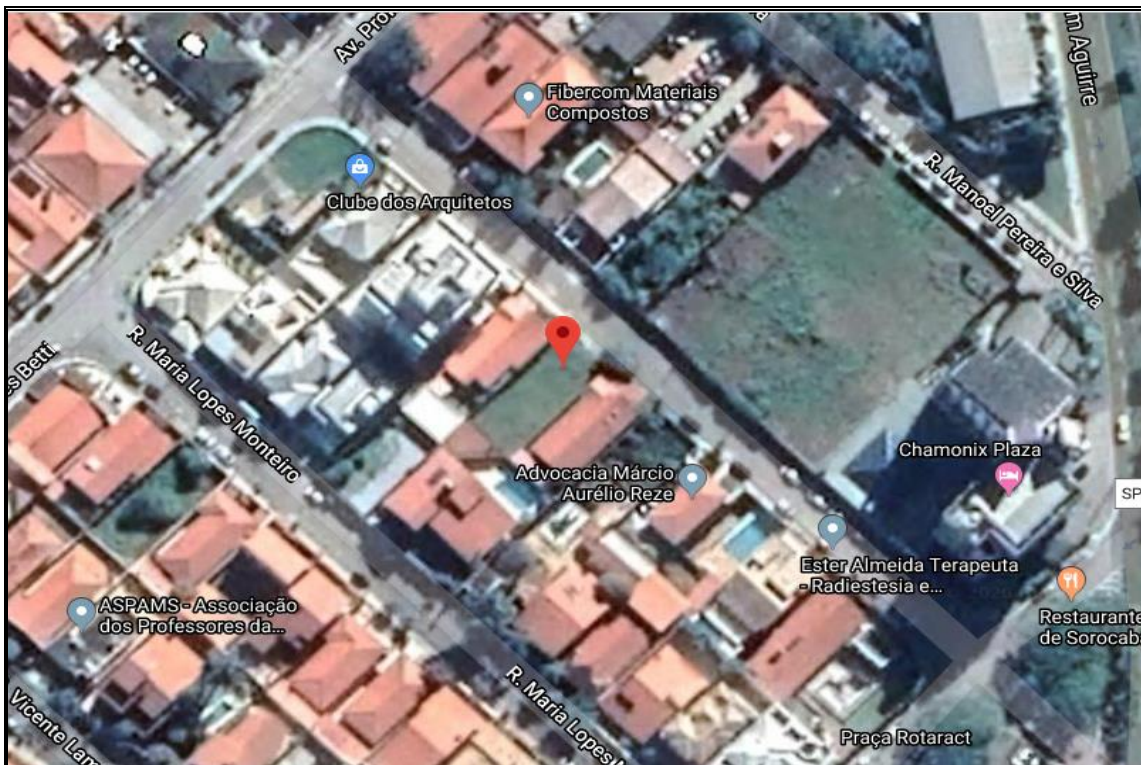
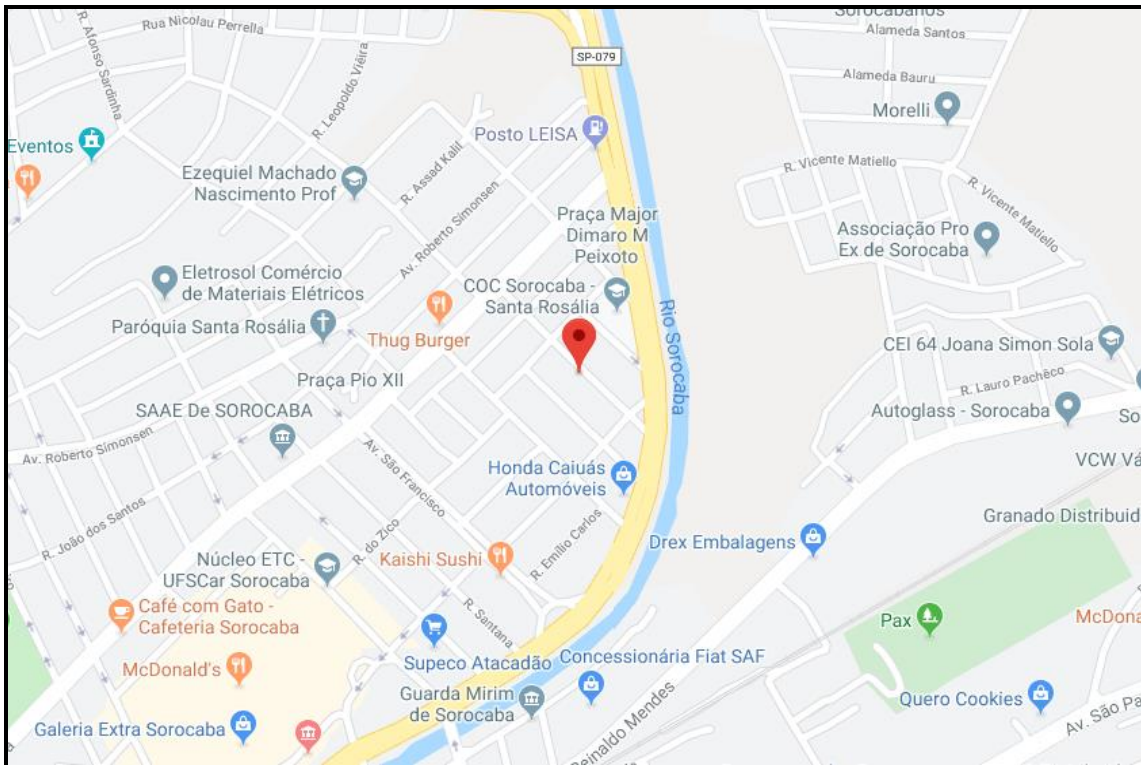
CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA N^o 5060.356.339

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 Ana Monteiro de Carvalho, 405
Tipo:	Terreno
Área de Terreno:	350,00 m ²
Preço:	R\$ 280.000,00 (R\$ 800,00/m ²)
Informante:	Mendes Ortega – Tel. (15) 3331-2999
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-rosalia-bairros-sorocaba-350m2-venda-RS280000-id-2463621104/

COMPARATIVO 02

Endereço:	Rua Doutor Lyscio Brandão de Camargo, 109
Tipo:	Terreno
Área Privativa:	360,00 m ²
Preço:	R\$ 350.000,00 (R\$ 972,22/m ²)
Informante:	Paula Santos – Tel. (15) 3212-8080
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-rosalia-bairros-sorocaba-360m2-venda-RS350000-id-2451948075/

COMPARATIVO 03

Endereço:	Rua Carlota Fiel Carnelos – Ao lado do n° 129
Tipo:	Terreno
Área Privativa:	336,00 m ²
Preço:	R\$ 400.000,00 (R\$ 1.190,47/m ²)
Informante:	Renato Moura – tel. (15) 3233-5788
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-rosalia-bairros-sorocaba-336m2-venda-RS400000-id-2451978056/

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O Oficial Substituto: *Henrique Lamberti*

MATRÍCULA
-8.469-

FOLHA
-1-

IMÓVEL:- O lote de terreno sob nº.19, da quadra "21", do Jnr dim Santa Rosália, com a área total de 339,30 m2., tendo --- 12,00 metros de frente para a Rua Daniel Paulo Varano; 28,30 metros do lado direito de quem olha de rua para o imóvel; -- 28,25 metros do lado esquerdo e 12,00 metros nos fundos. Com frente-se do lado direito com o lote nº.18, de lado esquerdo com o lote nº.20 e nos fundos com o lote nº.8, todos da mesma quadra "21", de propriedade de Cia. Nacional de Estamparia. PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA NACIONAL DE ESTAMPARIA, pessoa jurídica, com sede nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO:- Trazedorite sob nº.56.408 -3-BC, Sorocaba, 4 de março de 1.977. O Escrevente Habilitado, *Wilson Roberto Dias* (Wilson Roberto Dias). O Oficial Substituto, *Henrique Lamberti* (Henrique Joaquim Lambertí).

R. 1/8.469 - em 4 de março de 1.977. TRANSMITENTE:----- COMPANHIA NACIONAL DE ESTAMPARIA, pessoa jurídica, com sede nesta cidade à Av. São Paulo, nº.85, CCG/MF, sob nº.71.444.-582/0001. ADQUIRENTE:- COBESCA MANCHESTER -ATACADISTA DE PRODUTOS FARMACÊNTICOS S/A., pessoa jurídica, com sede nesta -- cidade, à Rua Cesário Mota, nº.87, inscrita no CCG/MF, sob -- nº. 45.987.799/0002-70. TÍTULO:- Venda e Compra. FORMA DE -- TÍTULO:- Escritura lavrada no 1º Cartório de notas local, em 16 de fevereiro de 1.977, 1º.621, fls.10. VALOR:CS-20.075,65. O Escrevente Habilitado, *Wilson Roberto Dias* (Wilson Roberto Dias). O Oficial Substituto, *Henrique Lamberti* (Henrique Joaquim Lambertí).

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SUA SEGURANÇA, CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO, CUJA VALIDADE É DE 30 DIAS PARA FINS NOTARIAIS
WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR

CERTIDÃO VÁLIDA SOMENTE COM AS ASSINATURAS DOS ESCRIVENTES AUTORIZADOS, SEM RASURAS E COM SELO DE SEGURANÇA

1º
Oficial
de
Registro
de
Imóveis
Sorocaba

MATRÍCULA
8.468

FOLHA
1
VERSIC

19 OFICIAL
DE IM
SOR

-- SÃO I

R.2, em 10 de dezembro de 1.997.

RÉ:- COBESCA - MANCHESTER ATACADISTA PRODUTOS FARMACÊUTICOS S/A, CGC. 45.987.799/0001-90, estabelecida a Rua Jair Pinto de Moura, número 75, Campinas.

AUTORES:- DORIVAL FRANCISCO XAVIER, CPF. 262.380.048/00 e RG. 9.598.252; residente e domiciliado na Rua Jair Pinto de Moura, número 75, Vila Teixeira, Campinas; brasileiro, vendedor, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei 6.515/77, com Célia de Campos Xavier, brasileira, prendas do lar, filha de Pedro de Campos e de Amância Duarte de Campos, CPF. 024.506.418/40; e JOSÉ MARCOS DOMINGUES, CPF. 016.247.278/16, RG. 13.462.821-4; residente e domiciliado na Avenida Papa João Paulo II, Condomínio Santa Isabel, Bloco B, apto. 53, Vila Padre Anchieta, Campinas-SP; brasileiro, vendedor, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei 6.515/77, com Maria Aparecida da Cruz Domingues, brasileira, prendas do lar, CPF. 005.687.418/97, RG. 9.574.008-9-SP.

TÍTULO:- Penhora.

FORMA DO TÍTULO:- Mandado de Registro de Penhora expedido em 08 de maio de 1.997, pela 1ª Junta de Conciliação e Julgamento de Sorocaba, devidamente assinado pela MMa. Juíza do Trabalho, Presidenta da mesma Junta, Exma. Sra. Dra. Marii Gonçalves de Abreu, com o devido CUMpra-SE da MM. Juíza de Direito e Corregedora Permanente dos Cartórios de Registro de Imóveis desta Comarca, Exma. Sra. Dra. Ana Maria Ferreira de Paula Baldy e Aditamento ao mesmo expedido pela mesma Junta, datado de 24.11.97, assinado pelo técnico judiciário - Jonas Alves Dias, extraídos dos autos de reclamação trabalhista, processo número 1.457/94, que os autores moveram contra a ré.

VALOR:- R\$20.515,89 (atualizado até 30.04.97).

DEPOSITÁRIO:- JOSÉ MARCOS DOMINGUES, já qualificado.

A Penhora encontra-se também registrada neste Serviço sob o número R.2, na matrícula número 8.468, Livro 2.

(CONTINUA NAS FOLHAS 2)

19 OFICIAL
DE IM
SOR

-- SÃO I

RUA PROF

- 15 43400m2 19
- 14 43400m2 18
- 13 33400m2 17
- 12 33000m2 16
- 11 33400m2 15
- 10 33400m2 14
- 9 33400m2 13
- 8 33400m2 12
- 7 33400m2 11
- 6 33400m2 10
- 5 33400m2 9
- 4 33400m2 8
- 3 33400m2 7
- 2 33400m2 6
- 1 42700m2 5

JORGE

- 11 43400m2 14
- 10 33000m2 13
- 9 33000m2 12
- 8 33400m2 11
- 7 33400m2 10
- 6 33400m2 9
- 5 33700m2 8
- 4 33800m2 7
- 3 33800m2 6
- 2 34100m2 5
- 1 34400m2 4

M ONTEIRO

- 11 33800m2 14
- 10 33800m2 13
- 9 33800m2 12
- 8 33800m2 11
- 7 33800m2 10
- 6 33800m2 9
- 5 34100m2 8
- 4 34400m2 7
- 3 34800m2 6
- 2 43200m2 5

L OPE

- 1 43200m2 26

W E I D A S

P R O F

- 11 33800m2 14
- 10 33800m2 13
- 9 33800m2 12
- 8 33800m2 11
- 7 33800m2 10
- 6 33800m2 9
- 5 33800m2 8
- 4 33800m2 7
- 3 33800m2 6
- 2 33800m2 5
- 1 33800m2 4

RUA MANOEL P E SILVA

RUA J-16