

**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Rua da Penha nº .987 – Edifício Alvorada – Apartamento nº.114

**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Sorocaba

**UF:** SP

**TIPO:** Apartamento

**USO:** Residencial

**ÁREA PRIVATIVA:** 102,38 m<sup>2</sup> - Matrícula 11.445



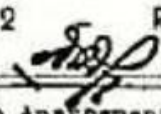
**DATA BASE:** Fevereiro / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 330.000,00(\*)

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

**1. UNIDADE AVALIANDA**

<b>Unidade:</b>	Apartamento nº.114		
<b>Área Privativa:</b>	102,38 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b>	Matrícula 11.445
<b>Área Total:</b>	121,29 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b>	Matrícula 11.445
<b>Fração Ideal:</b>	1,435 %	<b>Nº Vagas:</b>	Não possui vagas vinculadas à essa matrícula

<b>SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS</b>	
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO	
MATRÍCULA 11.445	FOLHA 1
LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL
O oficial 	
<p>IMÓVEL:- Uma Unidade Autônoma designada pelo Apartamento n. 114, (residencial), localizado no 11º andar do Edifício Alvorada, situado na rua da Penha, com entrada pelo nº 987, desta cidade, contendo hall de entrada, living, e sala de jantar, 2 dormitórios, despensa, cozinha, banheiro, WC de empregada e área de serviço, encerrando a área útil de 102,38 metros quadrados e área comum de 18,91 metros quadrados, perfazendo uma área de 121,29 metros quadrados. Confronta-se, pela frente com o apartamento 112; pelo lado direito de quem da rua olha o Edifício com o apartamento 113; pelo lado esquerdo com propriedade n. 973, de Rosa Sinasgalli da rua da Penha e pelos fundos com a área de condomínio. A essa unidade correspondo a fração ideal de 1,435% no terreno com formato irregular, com a área de 1.427,00 metros quadrados, situado na rua da Penha, desta cidade, assim descrito: situado à rua da Penha, medindo 19,10 metros de frente, formado, pela reunião dos terrenos, onde existiam os prédios ns. 975 e 987, e de um terreno sem benfeitorias. Confronta-se pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, com a casa n. 999, da rua da Penha, de propriedade de João Enes Nardi, e Santa Costa Nardi, numa extensão de 33,00 metros. Neste ponto quebra à direita, com um ângulo de cerca de 95º numa</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 11.445.;

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

<b>Valores</b>	<b>Área Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Totais (R\$)</b>
<b>Mercado de Compra e Venda:</b>	102,38	3.250,00	<b>330.000,00</b>

## 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 \*

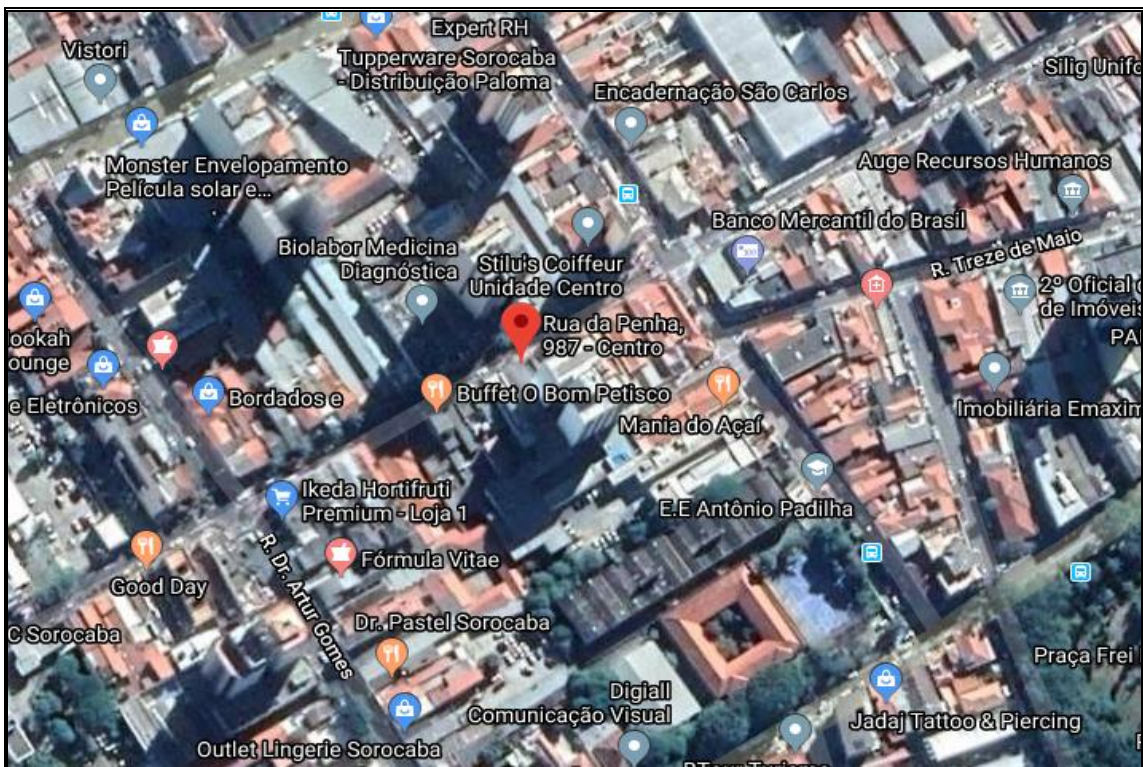
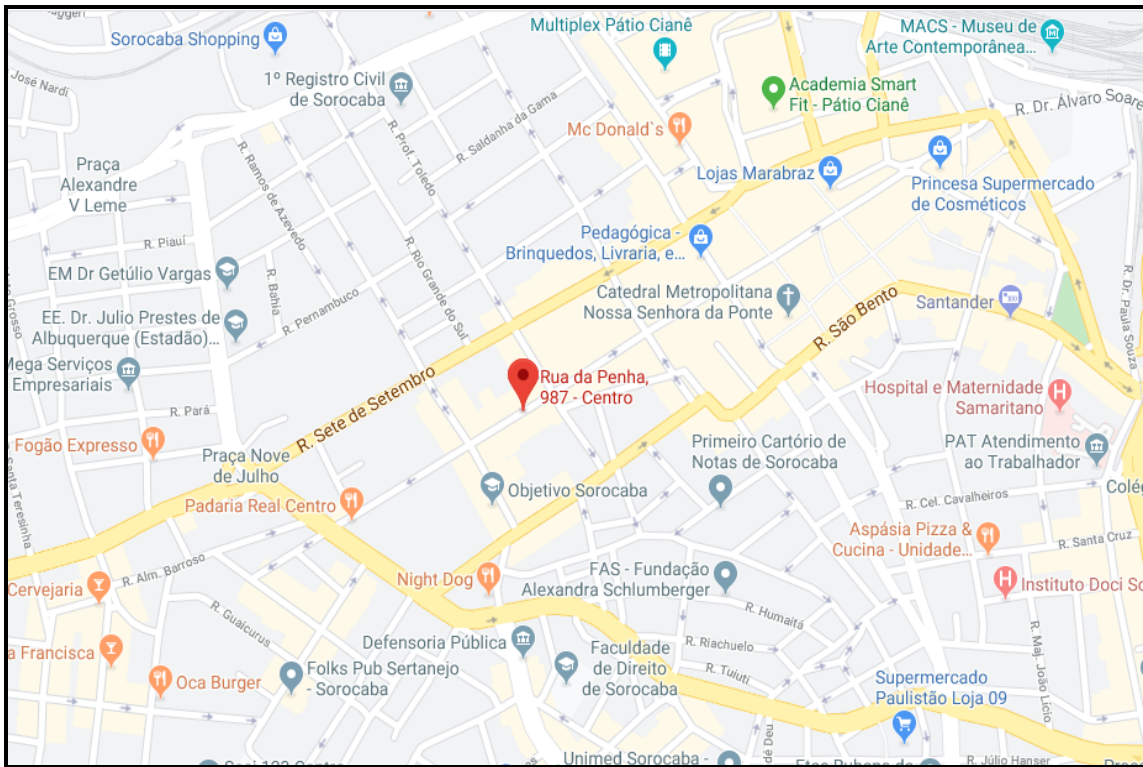
CARLOS EDUARDO FONSECA  
ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA N<sup>o</sup> 5060.356.339

**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**

<b>Endereço:</b>	Rua da Penha, 987 – Edifício Alvorada
<b>Tipo:</b>	Apartamento
<b>Área Privativa:</b>	102,98 m <sup>2</sup>
<b>Nº de Vagas:</b>	01 vaga de garagem
<b>Preço:</b>	R\$ 350.000,00 (R\$ 3.418,63/m <sup>2</sup> )
<b>Informante:</b>	Vila Rica – Tel. (13) 3222-9642
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-122m2-venda-RS350000-id-2444018476/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-122m2-venda-RS350000-id-2444018476/</a>

**COMPARATIVO 02**

<b>Endereço:</b>	Rua da Penha, 987 – Edifício Alvorada
<b>Tipo:</b>	Apartamento
<b>Área Privativa:</b>	102,98 m <sup>2</sup>
<b>Nº de Vagas:</b>	01 vaga de garagem
<b>Preço:</b>	R\$ 380.000,00 (R\$ 3.711,66/m <sup>2</sup> )
<b>Informante:</b>	UP Investimentos – tel. (15) 3035-6675
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-122m2-venda-RS380000-id-1857795482/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-122m2-venda-RS380000-id-1857795482/</a>

**COMPARATIVO 03**

<b>Endereço:</b>	Rua da Penha, 1.200
<b>Tipo:</b>	Apartamento
<b>Área Privativa:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Nº de Vagas:</b>	02 vaga de garagem
<b>Preço:</b>	R\$ 320.000,00 (R\$ 3.404,25/m <sup>2</sup> )
<b>Informante:</b>	Márcia Regina – Tel. (11) 99840-2380
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-94m2-venda-RS320000-id-2455157395/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-94m2-venda-RS320000-id-2455157395/</a>

## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



314



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  
11.445

FOLHA  
1

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

O oficial

IMÓVEL:- Uma Unidade Autônoma designada pelo Apartamento n. 114, (residencial), localizado no 11º andar do Edifício Alvorada, situado na rua da Penha, com entrada pelo nº 987, desta cidade, contendo hall de entrada, living, e sala de jantar, 2 dormitórios, despensa, cozinha, banheiro, WC de empregada e área de serviço, encerrando a área útil de 102,38 metros quadrados e área comum de 18,91 metros quadrados, perfazendo uma área de 121,29 metros quadrados. Confronta-se, pela frente com o apartamento 112; pelo lado direito de quem da rua olha o Edifício com o apartamento 113; pelo lado esquerdo com propriedade n. 973, de Rosa Sinesgalli da rua da Penha e pelos fundos com a área de condomínio. A essa unidade corresponde a fração ideal de 1,435% no terreno com formato irregular, com a área de 1.427,00 metros quadrados, situado na rua da Penha, desta cidade, assim descrito: situado à rua da Penha, medindo 19,10 metros de frente, formado, pela reunião dos terrenos, onde existiam os prédios ns. 975 e 987, e de um terreno sem benfeitorias. Confronta-se pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, com a casa n. 999, da rua da Penha, de propriedade de João Enes Nardi, e Santa Costa Nardi, numa extensão de 33,00 metros. Neste ponto quebra à direita, com um ângulo de cerca de 95º, numa extensão de 19,36 metros, onde confronta pelos fundos das casas da rua da Penha, n. 999, 1005 e 1011, de propriedade, respectivamente, de João Enes Nardi, Herminio de Oliveira e João da Costa Ribeiro. Vira a esquerda em ângulo reto, numa extensão de 18,30 metros, onde confronta com propriedade de Joaquim de Moura, que faz frente para a rua da Penha ns. 1019, 1025 e 1027. A partir deste ponto, vira a esquerda em ângulo de 92º, numa extensão de 39,00 metros, onde confronta com propriedade de Alexandre Flores Alcoléa, que faz frente para a rua Professor Toledo, nº 99. Torna a virar a esquerda com um ângulo de 94º, numa extensão de 19,54 metros, onde confronta pelos fundos das casas ns. 107, 117 e 121 da rua Professor Toledo, de propriedade, respectivamente, de Bernardi, Vitor Afarano e Antonio Rodrigues Simões Filho. Quebra à esquerda numa extensão de 1,85 metros em ângulo reto, onde confronta com os fundos do imóvel da rua da Penha, nº 973, de propriedade de Rosa Sinesgalli. Quebra à direita, em ângulo reto, numa extensão de 32,00 metros, onde encontra o alinhamento da rua da Penha, fechando o polígono. Confronta com o lado direito do imóvel da rua da Penha, nº 973, de propriedade de Rosa Sinesgalli.- PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA TRESEL S/A, com sede na Capital deste Estado, CCC nº 61.335.774/0001-68. TÍTULO AQUISITIVO:- Matrícula nº 4.538, de 1-12-1976 e R.4-4.538, em 26-6-1978, Livro 2 de Registro Geral, deste Cartório.- Sorocaba, 17 de abril de 1979.- O Escrevente Autorizado, x-x-x (Eduardo de Oliveira Nastri).-----

R.1-11.445, em 17 de abril de 1979.

TRANSMITENTE:- CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA TRESEL S/A, acima qualificada.- ADQUIRENTE:- ALEXANDRE BELDI NETTO, brasileiro, casado em comum de bens com HELOISA WEY BELDI, empresário, RG 1.641.811-SP, e CIC 018.043.248/68, domiciliado nesta cidade.- TÍTULO:- Venda e Compra. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 05 de abril de 1979, do 3º Cartório de Notas local, Livro 023 fls.171.- VALOR:- Cr\$575.000,00.- O Escrevente Autorizado, (Eduardo de Oliveira Nastri).-----

continua no verso

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

263652

3928 - AA





MATRÍCULA  
11.445FOLHA  
01

VERSO

Av.2/11.445, em 26 de outubro de 1.989.

De conformidade com o Requerimento datado de 20 de outubro de 1.989, com firma reconhecida no 3º Cartório de Notas local, pediu-se averbar para ficar constando que, os proprietários ALEXANDRE BELDI NETTO e HELOISA WEY BELDI, são casados desde 08 de janeiro de 1.950, no regime de comunhão universal, conforme Certidão nº 2.425, Livro nº B-18, Folhas nº 95, expedida em 12 de fevereiro de 1976, pelo Cartório do Registro Civil do Primeiro Subdistrito desta cidade.

O Escrevente Autorizado, *Celso Braga* (Célio Augusto Braga).2.

Av.3/11.445, em 05 de fevereiro de 1.990.

De conformidade com a Escritura a seguir registrada, e documento nº 2379, expedido em 25 de janeiro de 1.990, pela Prefeitura Municipal local, autorizou-se averbar para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado sob o nº 44-62-14-0283-00-042-3, na referida Prefeitura.

O Escrevente Autorizado, *Jose Roberto Lorenza Castro* (Célio Augusto Braga).JPN.

*Jose Roberto Lorenza Castro*  
Oficial

R.4/11.445, em 05 de fevereiro de 1.990.

TÍTULO: VENDA E COMPRA

De conformidade com a Escritura lavrada no 3º Cartório de Notas local, Livro nº 368, Folhas nº 02, aos 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 Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Avenida Bandeirantes, nº 730, transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula, a

(continua na folha nº 02)

2º REGISTRO  
E ANEXOS2º OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

*Lucia Helena Marinho Martins*  
Escrevente Autorizada



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

Segundo Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

MATRÍCULA  
11.445

FOLHA  
02

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO  
LIVRO Nº 111 REGISTRO GERAL  
O Oficial

BELDI - COMÉRCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., pessoa jurídica - com sede nesta cidade, à Avenida Brasil, nº 331, inscrita no CGC/MF sob o nº 52.955.143/0001-50, pela importância de Rcz\$21.000,00, com o valor avaliado de Rcz\$171.599,47.

D Escrevente Autorizado, *Célio Augusto Braga* (Célio Augusto Braga).JPN.

*José Roberto Lorenzo Castro*  
Oficial

E IMÓVEIS  
E SOROCABA-SP

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS  
CERTIFICA, que o imóvel matriculado sob nº 11445, tem sua situação com referência a alienação e constituição de ÔNUS REAIS, existência ou não de registro de citação de ação real ou pessoal respoecutória, integralmente noticiadas 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 07/12/2012.  
O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. SOROCABA, 15/12/2012.  
*Lucia Helena*  
Lucia Helena Marinho Martins - Escrevente Autorizada  
Oficial R\$22,01 - ESTADO R\$6,26 - IPESP R\$4,64 - SINOREG R\$1,16 - JUSTIÇA R\$1,16 - TOTAL R\$35,23  
\* Relevo \* \* selos pagos por verba \*

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

3928 - AA 263653



**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Rua da Penha nº .987 – Edifício Alvorada – Vaga nº.18

**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Sorocaba

**UF:** SP

**TIPO:** Apartamento

**USO:** Residencial

**ÁREA PRIVATIVA:** 12,00 m<sup>2</sup> - Matrícula 11.448



**DATA BASE:** Fevereiro / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 25.000,00(\*)

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

**1. UNIDADE AVALIANDA**

<b>Unidade:</b>	Vaga de Garagem nº 18		
<b>Área Privativa:</b>	12,00 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b>	Matrícula 11.448
<b>Área Total:</b>	22,70 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b>	Matrícula 11.448
<b>Fração Ideal:</b>	0,264 %		

8/9

**SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
SOBOCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA: 11.448      FOLHA: 1

LIVRO N.º 2      REGISTRO GERAL

O oficial

IMÓVEL:- Uma Unidade Autônoma, designada pela garagem número 18, localizada no andar térreo, do Edifício Alvorada, desta cidade, com entrada pelo nº 987, da rua da Penha, com direito a estacionamento para um automóvel, com a área útil de 12,00 metros quadrados, área comum de 10,70 metros quadrados, totalizando uma área de 22,70 metros quadrados. Confronta-se pela frente com a área de condomínio; pelo lado direito com a garagem nº 19; pelo lado esquerdo com a garagem n. 17 e pelos fundos, com propriedade de João Enes Nardi Herminio de Oliveira e João da Costa Ribeiro, da rua da Penha; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,264% no terreno com formato irregular com a área de 1.427,00 metros quadrados, situado na rua da Penha, desta cidade, assim descrito: situado à rua da Penha, medindo 19,10 metros de frente, formado, pela reunião dos terrenos onde existiam os prédios ns. 975 e 987, -e um terreno sem benfeitorias,- Confronta-se pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com a casa n. 999, da rua da Penha, de propriedade de João Enes Nardi e Santa Costa Nardi, numa extensão de 33,00 metros. Neste ponto quebra à direita, com um ângulo de cerca de 95º, numa extensão de 19,36 metros, onde confronta pelos fundos das casas da rua da Penha, n. 999, 1005 e 1011, de propriedade, respectivamente, de João Enes Nardi, Herminio de Oliveira e Joao da Costa Ribe-

## 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 11.448.;

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

<b>Valores</b>	<b>Área Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Totais (R\$)</b>
<b>Mercado de Compra e Venda:</b>	12,00	2.100,00	<b>25.000,00</b>

**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 \*

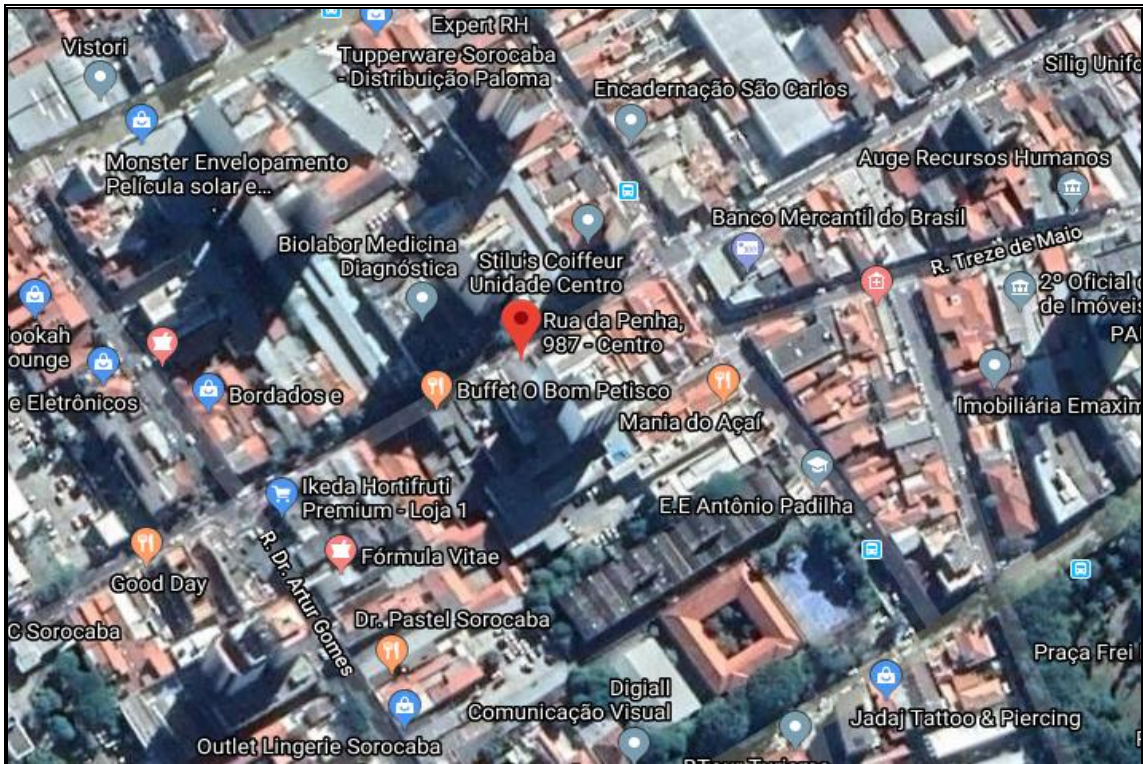
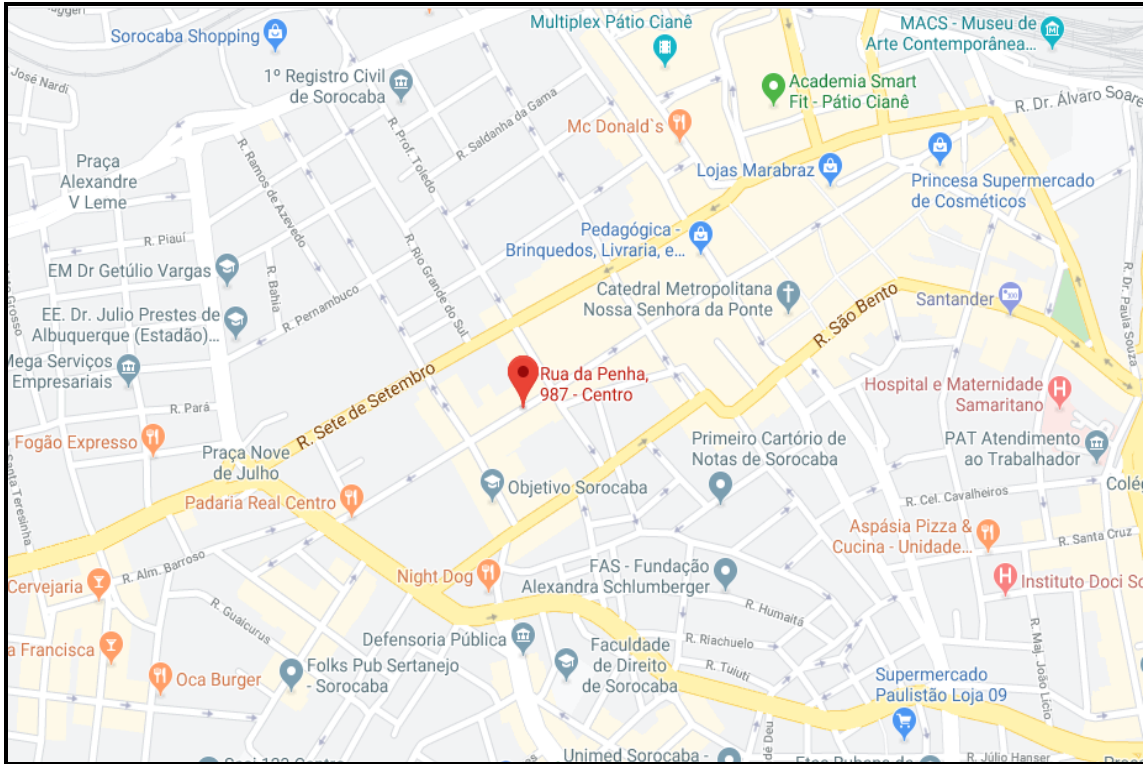
CARLOS EDUARDO FONSECA  
ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA N<sup>o</sup> 5060.356.339

**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**

<b>Endereço:</b>	Rua da Penha, 987 – Edifício Alvorada
<b>Tipo:</b>	Apartamento
<b>Área Privativa:</b>	102,98 m <sup>2</sup>
<b>Nº de Vagas:</b>	01 vaga de garagem
<b>Preço:</b>	R\$ 350.000,00 (R\$ 3.418,63/m <sup>2</sup> )
<b>Informante:</b>	Vila Rica – Tel. (13) 3222-9642
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-122m2-venda-RS350000-id-2444018476/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-122m2-venda-RS350000-id-2444018476/</a>

**COMPARATIVO 02**

<b>Endereço:</b>	Rua da Penha, 987 – Edifício Alvorada
<b>Tipo:</b>	Apartamento
<b>Área Privativa:</b>	102,98 m <sup>2</sup>
<b>Nº de Vagas:</b>	01 vaga de garagem
<b>Preço:</b>	R\$ 380.000,00 (R\$ 3.711,66/m <sup>2</sup> )
<b>Informante:</b>	UP Investimentos – tel. (15) 3035-6675
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-122m2-venda-RS380000-id-1857795482/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-122m2-venda-RS380000-id-1857795482/</a>

**COMPARATIVO 03**

<b>Endereço:</b>	Rua da Penha, 1.200
<b>Tipo:</b>	Apartamento
<b>Área Privativa:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Nº de Vagas:</b>	02 vaga de garagem
<b>Preço:</b>	R\$ 320.000,00 (R\$ 3.404,25/m <sup>2</sup> )
<b>Informante:</b>	Márcia Regina – Tel. (11) 99840-2380
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-94m2-venda-RS320000-id-2455157395/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-94m2-venda-RS320000-id-2455157395/</a>



## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

B 15

SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

FOLHA

11.448

1

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

O oficial

IMÓVEL:- Uma Unidade Autônoma, designada pela garagem número 18, localizada no andar térreo, do Edifício Alvorada, desta cidade, com entrada pelo nº 987, da rua da Penha, com direito a estacionamento para um automóvel, com a área útil de 12,00 metros quadrados, área comum de 10,70 metros quadrados, totalizando uma área de 22,70 metros quadrados. Confronta-se pela frente com a área de condomínio; pelo lado direito com a garagem nº 19; pelo lado esquerdo com a garagem n. 17 e pelos fundos, com propriedade de João Enes Nardi Herminio de Oliveira e João da Costa Ribeiro, da rua da Penha; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,264% no terreno com formato irregular com a área de 1.427,00 metros quadrados, situado na rua da Penha, desta cidade, assim descrito: situado à rua da Penha, medindo 19,10 metros de frente, formado, pela reunião dos terrenos onde existiam os prédios ns. 975 e 987, -e um terreno sem benfeitorias,- Confronta-se pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com a casa n. 999, da rua da Penha, de propriedade de João Enes Nardi e Santa Costa Nardi, numa extensão de 33,00 metros. Neste ponto quebra à direita, com um ângulo de cerca de 95º, numa extensão de 19,36 metros, onde confronta pelos fundos das casas da rua da Penha, n. 999, 1005 e 1011, de propriedade, respectivamente, de João Enes Nardi, Herminio de Oliveira e Joao da Costa Ribeiro. Vira à esquerda em angulo reto, numa extensão de 18,30 metros, onde confronta com propriedade de Joaquim de Moura, que faz frente para a rua da Penha, ns. 1019, 1025 e 1027. A partir deste ponto virá à esquerda em angulo de 92º, numa extensão de 39,00 metros, onde confronta com propriedade de Alexandre Flores Alcolã, que faz frente para a rua Professor Toledo, n. 99. Torna a virar à esquerda, com um angulo de 94º, numa extensão de 14,54 metros, onde confronta pelos fundos das casas 107, 117 e 121, da rua Professor Toledo de propriedade, respectivamente, de Bernardi, Vitor Afarano e Antonio Rodrigues Simões Filho. Quebra à esquerda numa extensão de 1,85 metros em angulo reto, onde confronta com os fundos do imóvel da rua da Penha n. 973, de propriedade de Rosa Sinesgalli. Quebra à direita, em angulo reto, numa extensão de 32,00 metros, onde encontra o alinhamento da rua da Pena, fechando o poligono. Confronta com o lado direito do imóvel da rua da Penha n. 973 de propriedade de Rosa Sinesgalli.- PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA TRESEL S/A, com sede na Capital deste Estado, CGC 61.335.774/0001-68.- TITULO AQUISITIVO:- Matrícula 4.538 de 1-12-1976 e R.4-4.538, em 26-6-1978, Livro 2 de Registro Geral, deste Cartório.- Sorocaba, 17 de abril de 1979.- O Escrevente Autorizado, (Eduardo de Oliveira Nastri).

R.1-11.448, em 17 de abril de 1979.  
 TRANSMITENTE:- CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA TRESEL S/A, acima qualificada.  
 ADQUIRENTE:- ALEXANDRE BELDI NETTO, brasileiro, casado em comunhão de bens, com HELOISA WEY BELDI, empresário, RG 1.641.811-SP e CIC 018.043.248/68, domiciliado nesta cidade.- TITULO:- Venda e Compra. FORMA DO TITULO:- Escritura de 05 de abril de 1979, do 3º Cartório de Notas local, Livro 023, fls.171.- VALOR:- Cr\$50.000,00.- O Escrevente Autorizado, (Eduardo de Oliveira Nastri).

(VIDE VERSO)

2º ORIGINAL Reg. de Imóveis  
 Sorocaba - SP  
 Márcio José Cláudio  
 Escrevente

Av.2-11.448, em 26 de janeiro de 1995.

De conformidade com a Escritura a seguir registrada, autorizou-se a presente para ficar constando, que os proprietários ALEXANDRE BELDI NETTO e sua esposa HELOISA WEY BELDI, são casados desde 08 de janeiro de 1950, - conforme Certidão do Casamento nº 2.425, Lº B 18, fls. 95, expedida pela Cartório de Registro Civil do Primeiro Subdistrito local, em 26 de março de 1991.

A Escrevente Autorizada, *Valéria Martins Araújo* (Valéria Martins Araújo) C.S.

*Ademir Padilha Arruda*  
Substituto do Oficial

Av.3-11.448, em 26 de janeiro de 1995.

De conformidade com a Escritura a seguir registrada e Certidão nº 256/95, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 20 de janeiro de 1995, autorizou-se a presente para ficar constando, que o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado sob o nº 44.62.14.0283.01.075 na referida Prefeitura.

A Escrevente Autorizada, *Valéria Martins Araújo* (Valéria Martins Araújo) C.S.

*Ademir Padilha Arruda*  
Substituto do Oficial

R.4-11.448, em 26 de janeiro de 1995.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no 4º Cartório de Notas local, - em 17 de janeiro de 1995, Lº 323, fls. 86, os proprietários ALEXANDRE BELDI NETTO, administrador de empresa e sua esposa HELOISA WEY BELDI, professora, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores dos RGs. 1.641.811-SSP/SP e 5.342.166-SSP/SP., e CICs. nºs 018.043.248-68 e 029.866.158-64, tudo respectivamente, transmitiram por venda o imóvel - objeto desta matrícula, a BELDI COMÉRCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES

(VIDE FOLHA 02)

**Segundo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos**

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

11.448

FOLHA

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

LTD.A., com sede nesta cidade, inscrita no C.C.C. nº 52.955.143/0001-50, pelo -  
valor de R\$10,00, com o valor venal de R\$1.320,58.

A Escrevente Autorizada, *Valéria Martins Araujo* (Valéria Martins Araujo) C.S.

*Ademir Padilha Arruda*  
Substituto do Oficial

**SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**CERTIFICO**

que o imóvel matriculado sob nº 11.448 tem  
a sua situação com avarias e alienação e constituições  
de ÔNUS REAIS, integralmente noticiadas na cópia  
reprográfica da mencionada matrícula.  
O Referido é verdade e de fé.

Sorocaba, de 17 **FEV 2000** de

2º Oficial de Reg. de Imóveis  
Sorocaba - SP  
*Márcio José Cláudio*  
Escrevente

**2º. OFICIAL**

Atas Contas	
Atas Escrituras	8,71
Atas Fidejussórias	2,14
Atas IPESP	1,34
Outros	
Total	10,19

RECIBO *mya*  
SELOS PAGOS POR VERBA



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**  
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

GUIA DAM 2.559.082/20-92		NOSSO NÚMERO 01000025590822092		DATA DE EMISSÃO 03/02/2020		AUTENTICIDADE 98F4869BFC552452	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 52.955.143/0001-50 - BELDI-COMERCIO PARTICIPACOES E REPRESENTACOES LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 44.62.14.0283.01.075		ENDEREÇO RUA DA PENHA, 987 GAR 18					
BAIRRO/LOTEAMENTO BAIRRO REGIAO CENTRO				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.010-004	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2020 0011 000 00082045/20		IPTU/TAXAS	23/03/2020	123,73	0,00	-6,18	117,55
DATA DE VALIDADE 23/03/2020	VALOR LANÇADO 123,73	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 6,18	TOTAL 117,55		

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)

8162000001-5 17554404202-1 00323010000-4 25590822092-4

**RECIBO DO CONTRIBUINTE**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**  
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

GUIA DAM 2.559.082/20-92		NOSSO NÚMERO 01000025590822092		DATA DE EMISSÃO 03/02/2020		AUTENTICIDADE 98F4869BFC552452	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 52.955.143/0001-50 - BELDI-COMERCIO PARTICIPACOES E REPRESENTACOES LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 44.62.14.0283.01.075		ENDEREÇO RUA DA PENHA, 987 GAR 18					
BAIRRO/LOTEAMENTO BAIRRO REGIAO CENTRO				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.010-004	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2020 0011 000 00082045/20		IPTU/TAXAS	23/03/2020	123,73	0,00	-6,18	117,55
DATA DE VALIDADE 23/03/2020	VALOR LANÇADO 123,73	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 6,18	TOTAL 117,55		

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)

8162000001-5 17554404202-1 00323010000-4 25590822092-4

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA - VIA BANCO





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 1

**CERTIDÃO Nº: 019.839/20-03**

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: **44.62.14.0283.01.075**

MATRÍCULA: **11.448** CARTÓRIO: **2º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS** DATA: **26/01/1995**

LOGRADOURO: **RUA DA PENHA**

NÚMERO: **987**

COMPLEMENTO: **GAR 18**

LOTEAMENTO: **BAIRRO REGIAO CENTRO**

ÁREA TERRITORIAL: **2,65292925 m2**

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: **22,700000 m2**

ENDEREÇO ENTREGA:

**AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA , 154**

**BAIRRO LAGEADO**

**CIDADE VOTORANTIM - SP CEP: 18.110-901**

VALOR VENAL IMÓVEL:

**ANO 2020 - R\$ 11.176,78 - (ONZE MIL E CENTO E SETENTA E SEIS REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS)**

VALOR VENAL TERRENO:

**ANO 2020 - R\$ 1.707,62 - (UM MIL E SETECENTOS E SETE REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS)**

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

**ANO 2020 - R\$ 9.469,16 - (NOVE MIL E QUATROCENTOS E SESSENTA E NOVE REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS)**

TIPO IMÓVEL: **Predial**

TIPOLOGIA: **Apartamentos residenciais**

USO IMÓVEL: **Residencial**

CATEGORIA: **POPULAR**

Certidão emitida às 12:30:32 h, do dia 03/02/2020.

Código de autenticidade: **69782425D70A2557**

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

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.