

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES

FINALIDADE: Apoio à operação de Leilão

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Rua Padre Luiz nº .17 – Edifício Nossa Senhora da Ponte – Sala 82

BAIRRO: Centro

CIDADE: Sorocaba

UF: SP

TIPO: Escritório

USO: Comercial

ÁREA PRIVATIVA: 20,9037 m² - Matrícula 13.704



DATA BASE: Fevereiro / 2020

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 54.350,00(*)

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

1. UNIDADE AVALIANDA

Unidade:	Sala nº 82		
Área Privativa:	20,9037 m ²	Conforme:	Matrícula 13.704
Área Total:	28,0794 m ²	Conforme:	Matrícula 13.704
Fração Ideal:	0,80987 %	Nº Vagas:	Não possui vagas vinculadas à essa matrícula

240

SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Pag. 1 de 3

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 13,704 **FOLHA** 01 **LIVRO N.º 80 - REGISTRO GERAL**

O oficial: _____

IMÓVEL:- UMA UNIDADE AUTONOMA, designada por sala nº 82, localizada no 8º andar do Edifício Nossa Senhora da Ponte; condomínio de caráter comercial, que tem entrada pelo nº 17 da rua Padre Luiz, n/cidade, tendo a referida unidade autônoma a área total de 28,0794 metros quadrados, sendo 20,9037 metros quadrados de área útil e 7,1757 metros quadrados de área comum, confrontando-se pela frente com a Rua Padre Luiz; do lado direito para quem da rua olha o prédio, com a sala de final 1; do lado esquerdo com a sala de final 3; e no fundo com o hall dos elevadores e da escada.- A dita unidade autônoma corresponde a fração ideal de 0,80987% no terreno composto do lote nº 18 do Jardim Santa Clara, d/cidade, o qual tem as seguintes medidas e confrontações:- frente para a rua São Bento, onde mede 23,20 metros; de um lado confronta com a rua Padre Luiz, com a qual faz esquina, medindo 19,10 metros; de outro lado confronta com o lote nº 17, onde mede 21,70 metros; e nos fundos, confronta com o lote nº 19, onde mede 25,00 metros.- **PROPRIETÁRIOS:-** WILHEM COSSERMELLI e ALEXANDRE BELDI NETTO, casados proprietários, domiciliados nesta cidade.- **TÍTULO AQUISITIVO:-** Transcrição nº 30.189 de ordem, no livro 3-V, de 10 de novembro de 1969, d/Cartório Sorocaba, 08 de janeiro de 1.980.- O Escrivente Autorizado, _____ (Nicanor Fogaça Neto).-.-.-.-.-

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 13.704.;

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 (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Totais (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	20,9037	2.600,00	54.350,00

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 *

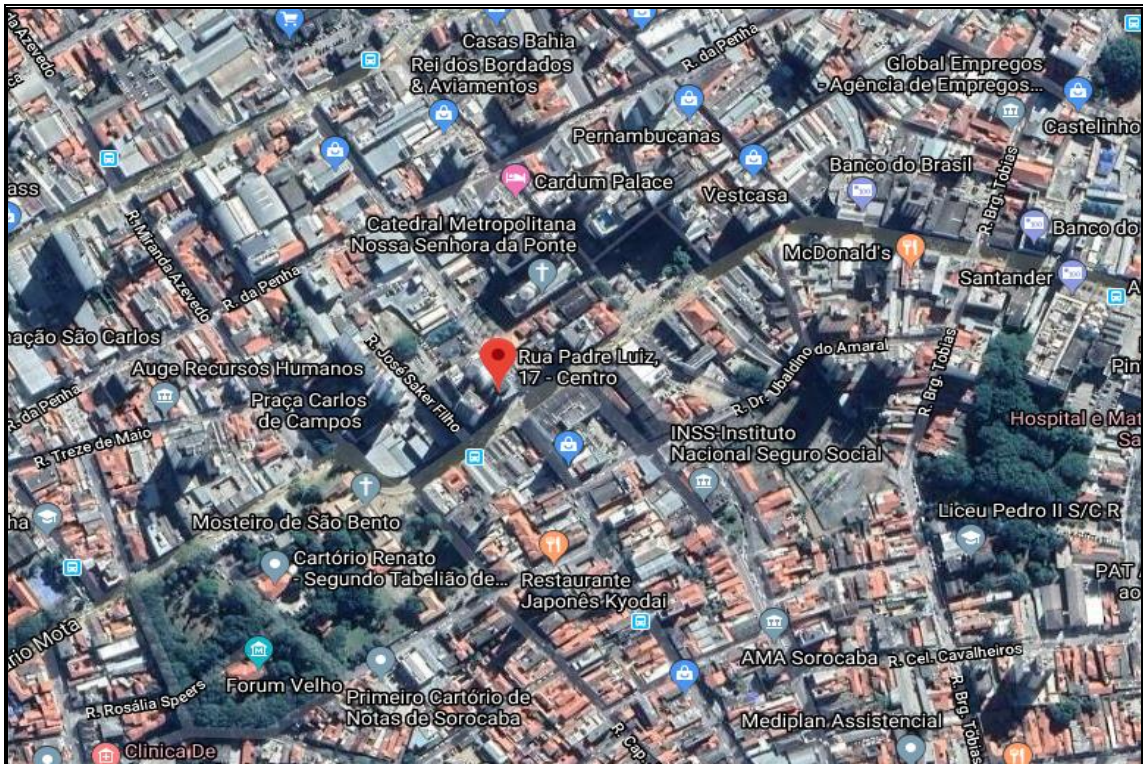
CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

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



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 Padre Luiz, 17
Tipo:	Sala
Área Privativa:	20,90 m ²
Nº de Vagas:	Não Possui
Preço:	R\$ 60.000,00 (R\$ 2.870,81/m ²)
Informante:	Sakamoto Imóveis – Tel. (15) 99161-1375
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-21-m-sup2--por-r\$60.000-centro-2937766071.html

COMPARATIVO 02

Endereço:	Rua Padre Luiz, 17
Tipo:	Sala
Área Privativa:	20,90 m ²
Nº de Vagas:	Não possui
Preço:	R\$ 65.000,00 (R\$ 3.109,49/m ²)
Informante:	Sakamoto Imóveis – Tel. (15) 99161-1375
Link:	https://www.sakamotoimoveis.com.br/imovel/sala-de-21-m-centro-sorocaba-a-venda-por-65000/SA0079-SAK

COMPARATIVO 03

Endereço:	Rua São Bento, 190
Tipo:	Sala
Área Privativa:	25,00 m ²
Nº de Vagas:	Não possui
Preço:	R\$ 70.000,00 (R\$ 2.800,00/m ²)
Informante:	Paula Santos – Tel. (15) 3212-8080
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sorocaba-25m2-venda-RS70000-id-2451948105/

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA

FOLHA

13.704

01

LIVRO N.º 20 - REGISTRO GERAL

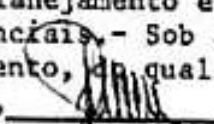
O oficial

IMÓVEL:- UMA UNIDADE AUTONOMA, designada por sala nº 82, localizada no 8º andar do Edifício Nossa Senhora da Ponte; condomínio de caráter comercial, que tem entrada pelo nº 17 da rua Padre Luiz, n/cidade, tendo a referida unidade autônoma a área total de 28,0794 metros quadrados, sendo 20,9037 metros quadrados de área útil e 7,1757 metros quadrados de área comum, com frontando-se pela frente com a Rua Padre Luiz; do lado direito para quem da rua olha o prédio, com a sala de final 1; do lado esquerdo com a sala de final 3; e no fundo com o hall dos elevadores e da escada.- A dita unidade autônoma corresponde a fração ideal de 0,80987% no terreno composto do lote nº 18 do Jardim Santa Clara, d/cidade, o qual tem as seguintes medidas e confrontações:- frente para a rua São Bento, onde mede 23,20 metros; de um lado confronta com a rua Padre Luiz, com a qual faz esquina, medindo 19,10 metros; de outro lado confronta com o lote nº 17, onde mede 21,70 metros; e nos fundos, confronta com o lote nº 19, onde mede 25,00 metros.- PROPRIETÁRIOS:- WILHEM COSSERMELLI e ALEXANDRE BELDI NETTO, casados proprietários, domiciliados nesta cidade.- TÍTULO AQUISITIVO:- Transação nº 30.189 de ordem, no livro 3-V, de 10 de novembro de 1969, d/Cartório Sorocaba, 08 de janeiro de 1.980.- O Escrivante Autorizado (Nicanor Fogaça Neto).

R.1-13.704, em 08 de janeiro de 1.980; tendo por objeto 1/2 (metade) do imóvel supra matriculado.- TRANSMITENTES:- WILHEM COSSERMELLI, proprietário, comerciante, e sua mulher THEREZINHA MADUREIRA COSSERMELLI, do lar, portadora do RG. nº 5.666.734, ele inscrito no CPF/MF. sob o nº 018.153.858-04, ambos brasileiros, domiciliados nesta cidade.- ADQUIRENTE:- ALEXANDRE BELDI NETO, brasileiro, casado, comerciante, portador do CPF/MF. sob o nº 018.043.248-68, e sua mulher HELOISA WEY BELDI, brasileira, casada, do lar, domiciliados nesta cidade.- TÍTULO:- Adjudicação (Sentença de 19 de novembro de 1.979).- FORMA DO TÍTULO:- Carta de Adjudicação, passada nesta cidade, pelo 4º Cartório de Notas e Ofício de Justiça, aos 21 de novembro de 1.979, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 4a. vara, Dr. Klugger Muarrek.- VALOR:-Cr\$246.000,00.- O Escrivante Autorizado (Nicanor Fogaça Neto).

R.2-13.704, em 24 de Novembro de 1.981.- LOCADOR:- ALEXANDRE BELDI NETTO, portador do RG. nº 1.641.811, e do CIC. nº 018.043.248-68, brasileiro, casado no regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6515/77, com HELOISA WEY BELDI, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade.- LOCATÁRIO:- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, pela sua Divisão Regional de Ensino, representada pelo Sr. Nilson Rubens de Moraes, RG. 2.297.355, diretor da Divisão Regional de Ensino de Sorocaba.- TÍTULO:- Locação.- FORMA DO TÍTULO:- Instrumento Particular datado de 26 de outubro de 1.981; e termo de re/ratificação datado de 18 de novembro de 1.981, ambos com firmas reconhecidas pelo 1º Cartório de Notas local.- VALOR:-Cr\$240.000,00; correndo a despesa no presente exercício por conta do subelemento 3132 91 do Programa 08.42.1882.001.- Ensino de 1º Grau do orçamento vigente, até a importância de Cr\$21.666,67.- O restante e as despesas de aluguéis originais de majoração prevista e prorrogações do contra

(Continua no verso)

to correrão por conta das dotações adequadas dos orçamentos futuros.- PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:- 02 (dois) anos, a começar em 26/10/81 e a terminar em 25/10/83.- ALUGUEL MENSAL:- Cr\$10.000,00, com validade para o primeiro ano de locação; para os anos posteriores será admitido o aumento anual, aplicada ao primeiro aluguel a tabela de correção monetária expedida pelo Ministério do Planejamento e Coordenação Geral, para as locações consideradas não residenciais.- Sob as demais cláusulas e condições constantes do mesmo instrumento, de qual uma via fica arquivada neste Cartório O Escrevente Autorizado,  (Jair Ponceano Nunes).-.-.-.-.-

Av.3/13.704, em 26 de abril de 1.990.

De conformidade com o Termo de Rescisão Amigável, datado de 18 de maio de 1.987, o Estado de São Paulo, pela sua Secretaria de Estado da Educação - Divisão Regional de Ensino de Sorocaba, na qualidade de locatário, e Alexandre Beldi Netto, na qualidade de locador, já qualificados, de comum acordo, Rescindiram Amigavelmente o Contrato de Locação datado de 26 de outubro de 1.981 e re-ratificado em 18 de novembro de 1.981 objeto do R.2/13.704 de ordem, dando reciprocamente, ampla, geral e rasa quitação, ficando cancelado o referido registro.

O Escrevente Autorizado,  (Célio Augusto Braga).JPN.

José Roberto Lorenza Castro
Oficial

AV.4/13.704, em 18 de Maio de 1.990.

De conformidade com a Escritura a seguir registrada e com o Documento nº 5136, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 04 de maio de 1.990,- autorizou-se averbar, para ficar constando que, atualmente o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado sob o nº 44.62.58.0523.00.056.5., na referida Prefeitura.

O Escrevente Autorizado,  (Eduardo Soncim) Z.

José Roberto Lorenza Castro
Oficial

(CONTINUA NA FOLHA Nº 02)

MATRÍCULA
13.704

FOLHA
02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O Oficial _____

R.5/13.704, em 18 de Maio de 1.990.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no 3º Cartório de Notas local, em 29 de setembro de 1.989, no Livro nº 368, fls.02, os proprietários ALEXANDRE BELDI NETTO, portador do RG nº 1.641.811-SSP/SP e CIC sob o número -- 018.043.248/68 e sua esposa HELOISA WEY BELDI, portadora do RG sob o nº - 5.342.166-SSP/SP e CIC nº 029.866.158/64; brasileiros, empresários, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula, à BELDI - COMÉRCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., pessoa jurídica, com sede nesta cidade, na Avenida Brasil, nº 331, inscrita no CGC nº 52.955.143/0001-50., pelo valor de R\$20.000,00; sendo o VALOR AVALIADO de R\$75.641,08.

O Escrevente Autorizado,  (Eduardo Soncim) Z.

José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIFICADO

que o imóvel matriculado sob nº 13704 tem a situação com referência a alienação e constituição de ÔNUS REAIS, integralmente noticiadas na cópia reprográfica da mencionada matrícula. O referido é verdade e dou fé.

Sorocaba, 07/07/2010

Luz Lino Tagliassach
Escrevente

2º OFICIAL

Ato-Certidão	
Ao Oficial	19,61
Ao Estado	5,57
A Cart. das Serventias	4,13
Comp do Reg. Civil	1,03
Tribunal de Justiça	1,03
Total	31,37

RÉCIBO
SELOS PAGOS POR VERBA

CERTIFICO, FINALMENTE, QUE OS ELEMENTOS CONSTANTES NA PRESENTE CERTIDÃO FORAM EXTRAÍDOS DO BANCO DE DADOS DESTA SERVENTIA, ATUALIZADO ATÉ AS 17:00 DO DIA 05/07/2010 NADA MAIS O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. SOROCABA, 07/07/2010
Escrevente *Luz Lino Tagliassach*