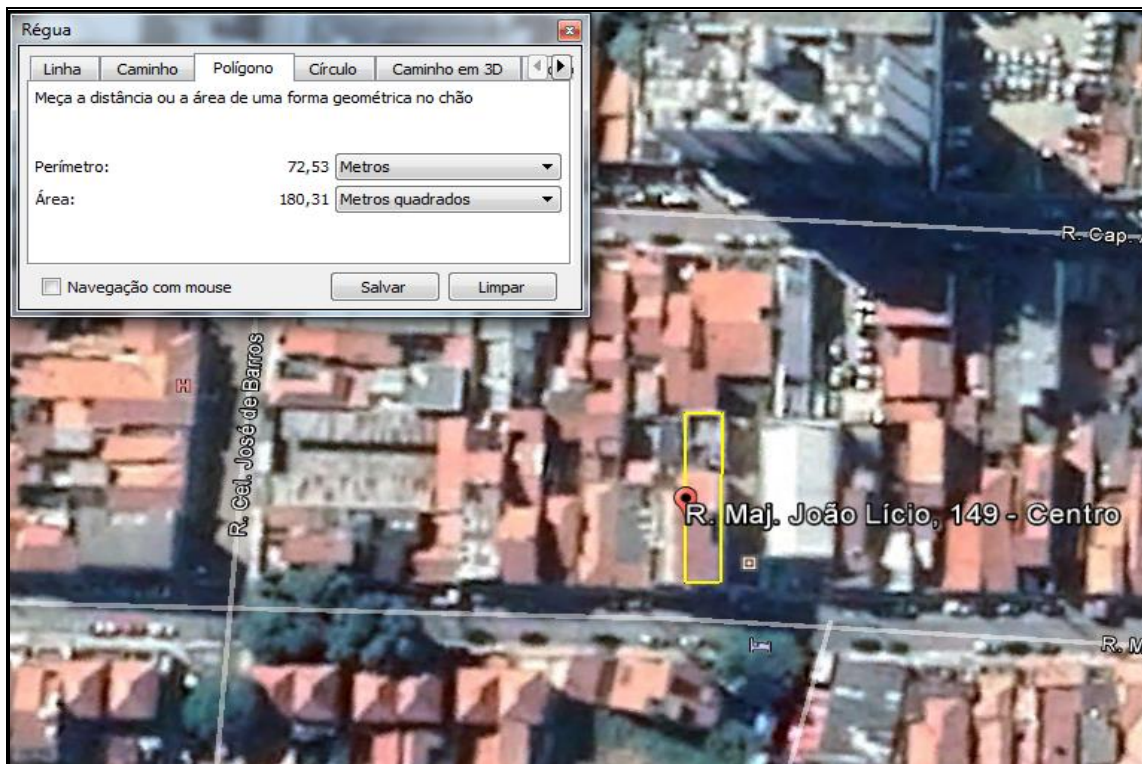


SOLICITANTE: MEGA LEILÕES**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**ENDEREÇO:** Rua Major João Lício nº. 149**BAIRRO:** Centro**CIDADE:** Sorocaba**UF:** SP**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA DO TERRENO:** 180,00 m² - Matrícula 33.771**ÁREA CONSTRUIDA:** 243,00 m² - Certidão nº. 020.673/20-31**DATA BASE:** Fevereiro / 2020**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 650.000,00(*)

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


1. UNIDADE AVALIANDA

Área: 180,00 m ²	Testada Principal: 6,00 m	Testada Secundária: -
Lateral Direita: 30,00 m	Lateral Esquerda: 30,00 m	
Fundos: 6,00 m	Formato: Bom	Superfície: Seca
Topografia: Terreno plano e ao nível do logradouro de situação		
Observação: Informações de localização e área construída obtida a partir da matrícula junto a Prefeitura Municipal.		



Área estimada do terreno com auxílio satélite. Fonte – Google Earth

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS	
MATRÍCULA	FOLHA
-33.771-	-1-
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
O Oficial <i>Henrique</i>	
<p>IMÓVEL:- Uma casa assobradada sita à Rua Major João Lício, nº. 149-1, na Vila Maria Amélia, com seu respectivo terreno e quintal, que na sua integridade mede 6,00 metros de largura e --- 30,00 metros de comprimento, confrontando do lado direito com Francisco Pires da Silva, sucessor de Marcolino Alves; do lado esquerdo com Antonio Dias Batista, sucessor de Theodoro de Tal e nos fundos com Mirian Marta Nogueira, sucessora de Roberto Helmuth; contendo no quintal diversos cômodos.-PROPRIETÁRIOS:- ALEXANDRE BELDI NETTO e WILHEM COSSERMELLI, brasileiros, casados, proprietários, residentes nesta cidade.-TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 37.681 - 3-AU.- Sorocaba, 29 de outubro de 1981.- O Escrevente Habilitado, <i>Henrique</i> (Otavio Antonio Martins Ricci).- O Oficial Interino do Registro, - - - <i>Henrique</i> (Henrique Joaquim Lambert)...</p>	

	PREFEITURA DE SOROCABA SECRETARIA DA FAZENDA	Página 1 de 1
CERTIDÃO Nº: 020.673/20-31 Certidão via web		
<p>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:</p>		
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 54.53.37.0098.01.000		
MATRÍCULA: 33.771 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 29/10/1981		
LOGRADOURO: RUA MAJOR JOAO LICIO		
NÚMERO: 149		
LOTEAMENTO: VILA AMELIA		
ÁREA TERRITORIAL: 180,000000 m2		
ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 243,000000 m2		
ENDEREÇO ENTREGA:		
AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA , 154		
BAIRRO LAGEADO		
CIDADE VOTORANTIM - SP CEP: 18.110-901		

Edificação

Tipo: Casa		Nº Pavimentos: 02
Padrão Construtivo: Simples		
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: Não foi realizada vistoria no imóvel
Revestimento Externo: Massa com pintura à base de látex		
Área Construída: 243,00 m ²		Conforme: Certidão de valor venal nº. 020.673/20-31
Idade 40 anos	Estado de Conservação: Considerado em condições de uso e ocupação, conforme vide no corpo do laudo	
Aparente :		
Observação: Não foi realizada vistoria no imóvel, sendo assim as informações aqui descritas são provenientes de documentação fornecida junto ao solicitante, a prefeitura municipal, pesquisas realizadas no escritório e ferramentas de apoio do Google como: Street, Earth e maps.		



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 .33.771;

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
X 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	X Médio/Baixo	X Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> 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 Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Totais (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	243,00	2.700,00	650.000,00

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 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.

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 Vicente de Carvalho, 70
Tipo:	Casa
Área Construída:	96,00 m ²
Preço:	R\$ 280.000,00 (R\$ 2.916,66/m ²)
Informante:	Mendes Ortega – Tel. (15) 3224-4140
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-96m2-venda-RS280000-id-2464311104/

COMPARATIVO 02

Endereço:	Rua Major João Lício, 145
Tipo:	Casa
Área Construída:	90,00 m ²
Preço:	R\$ 270.000,00 (R\$ 3.000,00/m ²)
Informante:	Paula Santos – tel. (15) 3212-8080
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-90m2-venda-RS270000-id-2451950785/

COMPARATIVO 03

Endereço:	Rua Major João Lício, 224
Tipo:	Casa
Área Construída:	180,00 m ²
Preço:	R\$ 550.000,00 (R\$ 3.055,55/m ²)
Informante:	Emaximóvel – tel. (15) 2101-0900
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-180m2-venda-RS550000-id-1042642421/

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Bdl



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA
-33.771-

FOLHA
-1-

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O Oficial *Henrique*

IMÓVEL:- Uma casa assobradada sita à Rua Major João Lício, nº. 149-1, na Vila Maria Amélia, com seu respectivo terreno e quintal, que na sua integridade mede 6,00 metros de largura e --- 30,00 metros de comprimento, confrontando do lado direito com Francisco Pires da Silva, sucessor de Marcolino Alves; do lado esquerdo com Antonio Dias Batista, sucessor de Theodoro de Tal e nos fundos com Mirian Marta Nogucira, sucessora de Roberto Holmuth; contendo no quintal diversos cômodos.-PROPRIETÁRIOS: ALEXANDRE BELDI NETTO e WILHEM COSSERMELLI, brasileiros, casados, proprietários, residentes nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 37.681 - 3-AU. Sorocaba, 29 de outubro de 1981.-O Escrevente Habilitado, *Otávio Antonio Martins Ricci* (Otávio Antonio Martins Ricci).-O Oficial Interino do Registro, *Henrique* (Henrique Joaquim Lambert).--

R.1/33.771, em 29 de outubro de 1981.-Da Carta de Arrematação expedida pelo 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça local, em 02 de setembro de 1981, extraída dos autos de Extinção de Condomínio (processo nº 1210/78) e requerimento datado de 28 de outubro de 1981, que Wilhem Cossermelli e s/m. Therezinha Madureira Cossermelli, brasileiros, casados, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, à Av. Gal. Osório, 473 CIC. nº 018.153.858/04, noveu contra Alexandre Beldi Netto e s/m. Heloisa Key Beldi, casados, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, à Av. Bandeirantes, nº 730, CIC. nº 018.043.248/68; assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de Sorocaba-SP., Dr. José Walter Tintori, -- consta que, foi arrematado por ALEXANDRE BELDI NETTO, acima qualificado, a meação do imóvel acima matriculado, do valor de --- Cr\$799.000,00.-O Escrevente Habilitado, *Otávio Antonio Martins Ricci* (Otávio Antonio Martins Ricci).-O Oficial Interino do Registro, *Henrique* (Henrique Joaquim Lambert).-- (continua do 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
do
Registro
de
Imóveis
Sorocaba

MATRÍCULA

33.771

FOLHA

1

VERSO

1º OFICIAL
DE IM
SOR

- SÃO I

Avº 2, em 20 de outubro de 1989.-

A requerimento constante da escritura lavrada nas Notas do -
3º Cartório local, em 29 de setembro de 1989, livro 368, ---
fls. 2, pediu-se averbar que o proprietário ALEXANDRE BELDI
NETTO, é casado com HELOISA WEY BELDI, desde 8.01.1950, no -
regime da comunhão de bens, como se verifica da Certidão de
Casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil do Primei
ro Subdistrito local, em 12 de fevereiro de 1976, do Termo -
nº 2.425, às fls. 95, do livro nº B-18.-

O Esc. Habº *José Roberto Hummel* (José Roberto Hummel).-
O OFICIAL, *Henrique Joaquim Lambert* (Henrique Joaquim Lambert).-

Avº 3, em 20 de outubro de 1989.-

A requerimento constante da escritura lavrada nas Notas do -
3º Cartório local, em 29 de setembro de 1989, livro 368, ---
fls. 2, pediu-se averbar que HELOISA WEY BELDI, possui atual
mente o CIC. (individual) sob nº 029.866.15R/64, como faz --
prova o seu Cartão de Identificação do Contribuinte - CIC. -,
expedido pela Secretaria da Receita Federal e apresentado em
"xerox" autenticada.-

O Esc. Habº *José Roberto Hummel* (José Roberto Hummel).-
O OFICIAL, *Henrique Joaquim Lambert* (Henrique Joaquim Lambert).-

Avº 4, em 20 de outubro de 1989.-

Da escritura lavrada nas Notas do 3º Cartório local, em 29 -
de setembro de 1989, livro 368, fls. 7, consta que o imóvel
objeto desta Matrícula acha-se cadastrado na PMS, sob nº ---
54.53.37.0098.00.000.2.15.-

O Esc. Habº *José Roberto Hummel* (José Roberto Hummel).-

(CONTINUA ÀS PLS. 2)

1º OFICIAL
DE IM
SOR

- SÃO I

DE REGISTRO
ÓVEIS DE
OCABA

PAULO --

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA
33.771

FOLHA
2

LIVRO Nº 9 - REGISTRO GERAL

O 1º OFICIAL

Henrique

O OFICIAL, *Henrique* (Henrique Joaquim Lambertti).-

R. 5, em 20 de outubro de 1989.-

Pela escritura lavrada nas Notas do 3º Cartório local, em 29 de setembro de 1989, livro 368, fls. 2, ALEXANDRE BELDI NETTO, RG. 1.641.811-SSP-SP, CPF. 018.043.248-68 e sua mulher - HELOISA WEY BELDI, RG. 5.342.166-SSP-SP, CPF. 029.866.158-64, brasileiros, empresários, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Avenida Bandeirantes, 730, venderam 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. sob nº 52.955.143/0001-50, pelo preço de NCz\$93.000,00.-

O Esc. Habº, *José Roberto Hummel* (José Roberto Hummel).-

O OFICIAL, *Henrique* (Henrique Joaquim Lambertti).-

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA
CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº205762, que o imóvel matriculado sob o nº33771, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação penal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica do banco de dados atualizado até às 15H00 do dia 06/07/2010. O referido é verdade. Dou fé.
Caso o imóvel se localize em Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo Oficial de RI daquela comarca
SOROCABA, 07/07/2010
Estrevente Chefe
Cartório R\$19,61 - SINOREG R\$01,03 - ESTADO R\$05,57 - IPESP R\$04,13 - TJ R\$01,03 = TOTAL R\$31,37
Certidão válida somente no original, sem rasuras e com selo de segurança. Confirme a autenticidade em www.cartoriosorocaba.com.br

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

REGISTRO
EIS DE
ABA

ULO --



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SOROCABA
Martina Z. Ferraz Gomes
Estrevente - Chefe

2
1º Oficial do Registro de Imóveis Sorocaba



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 020.673/20-31

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: **54.53.37.0098.01.000**

MATRÍCULA: **33.771** CARTÓRIO: **1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS** DATA: **29/10/1981**

LOGRADOURO: **RUA MAJOR JOAO LICIO**

NÚMERO: **149**

LOTEAMENTO: **VILA AMELIA**

ÁREA TERRITORIAL: **180,000000 m2**

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: **243,000000 m2**

ENDEREÇO ENTREGA:

AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA , 154

BAIRRO LAGEADO

CIDADE VOTORANTIM - SP CEP: 18.110-901

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2020 - R\$ 216.047,27 - (DUZENTOS E DEZESSEIS MIL E QUARENTA E SETE REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2020 - R\$ 76.262,40 - (SETENTA E SEIS MIL E DUZENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS E QUARENTA CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2020 - R\$ 139.784,87 - (CENTO E TRINTA E NOVE MIL E SETECENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: **Predial**

TIPOLOGIA: **Residencial**

USO IMÓVEL: **Residencial**

CATEGORIA: **MEDIO**

Certidão emitida às 12:37:28 h, do dia 04/02/2020.

Código de autenticidade: **EF928E9110CCE855**

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.



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

GUIA DAM 2.583.390/20-10		NOSSO NÚMERO 01000025833902010		DATA DE EMISSÃO 04/02/2020		AUTENTICIDADE 81E234B760E761EB	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 52.955.143/0001-50 - BELDI-COMERCIO PARTICIPACOES E REPRESENTACOES LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 54.53.37.0098.01.000		ENDEREÇO RUA MAJOR JOAO LICIO, 149					
BAIRRO/LOTEAMENTO VILA AMELIA				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.035-105	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2020 0011 000 00136806/20		IPTU/TAXAS	23/03/2020	1.419,46	0,00	-70,97	1.348,49
DATA DE VALIDADE 23/03/2020	VALOR LANÇADO 1.419,46	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 70,97	TOTAL 1.348,49		

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)

8169000013-3 48494404202-3 00323010000-4 25833902010-3

RECIBO DO CONTRIBUINTE

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

GUIA DAM 2.583.390/20-10		NOSSO NÚMERO 01000025833902010		DATA DE EMISSÃO 04/02/2020		AUTENTICIDADE 81E234B760E761EB	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 52.955.143/0001-50 - BELDI-COMERCIO PARTICIPACOES E REPRESENTACOES LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 54.53.37.0098.01.000		ENDEREÇO RUA MAJOR JOAO LICIO, 149					
BAIRRO/LOTEAMENTO VILA AMELIA				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.035-105	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2020 0011 000 00136806/20		IPTU/TAXAS	23/03/2020	1.419,46	0,00	-70,97	1.348,49
DATA DE VALIDADE 23/03/2020	VALOR LANÇADO 1.419,46	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 70,97	TOTAL 1.348,49		

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)

8169000013-3 48494404202-3 00323010000-4 25833902010-3

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA - VIA BANCO

