

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**ENDEREÇO:** Rua José Saker Filho nº 112**BAIRRO:** Centro**CIDADE:** Sorocaba**UF:** SP**TIPO:** Terreno**USO:** Residencial**ÁREA DO TERRENO:** 763,175 m² - Matrícula 42.572**DATA BASE:** Fevereiro / 2020**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 1.750.000,00(*)

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

1. UNIDADE AVALIANDA

Área: 763,175 m ²	Testada Principal: 36,98 m	Testada Secundária: -
Lateral Direita: 26,65 m	Lateral Esquerda: 17,60 m	
Fundos: 34,63 m	Formato: Bom	Superfície: Seca
Topografia:	Terreno plano e ao nível do logradouro de situação	
Observação:	Terreno localizado e delimitado conforme planta de quadra fornecida pela Prefeitura Municipal. O polígono apresentado abaixo é uma estimativa conforme menções da matrícula do imóvel, onde diz: "Constituído pelos lotes ns. 09, 10 e parte do 11"	



Segundo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

42.572

FOLHA

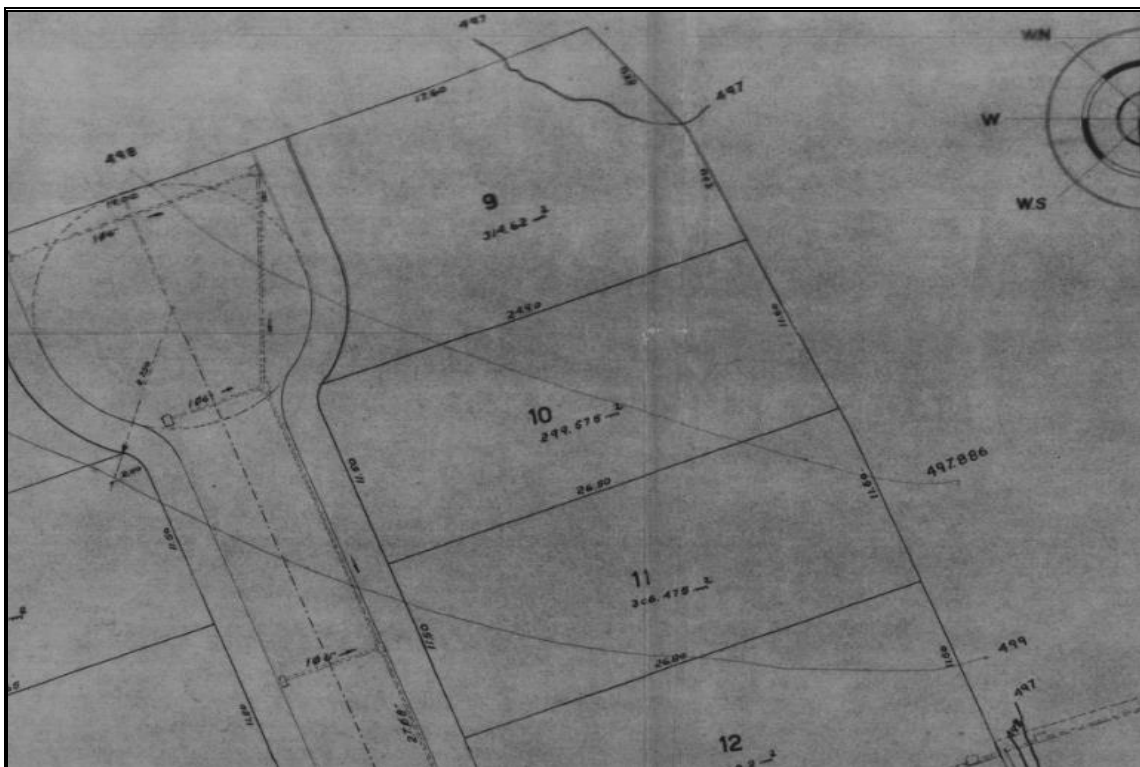
01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O DÍGITO

Sorocaba, 12 de agosto de 1991.

IMÓVEL: UM TERRENO designado por Gleba B, com a área de 763,175 metros quadrados, constituída pelos lotes ns. 09, 10 e parte do 11, do Jardim Santa Clara. - nesta cidade, o perímetro desta área tem início na estaca 1A colocada junto a Rua José Miguel Sacker Filho e na divisa com a Gleba A e segue rumo 16040' NO, acompanhando a Rua na distância de 10,98 metros, até a estaca 1; depois deflete à direita e segue em curva, acompanhando ainda a Rua na distância de 11,20 metros, até a estaca 2; depois deflete à esquerda em curva, acompanhando ainda a Rua na distância de 6,40 metros até a estaca 3; depois segue rumo 16040' NO, acompanhando ainda a Rua na distância de 8,40 metros até a estaca 04; depois deflete à direita e segue rumo 71025' NE, confrontando com os fundos dos prédios da Rua da Penha na distância de 17,60 metros, até a estaca 05; depois deflete à direita e segue rumo 33040' SE, confrontando com os fundos dos prédios



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 .42.572;

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 do terreno (m²)	Unitário (R\$/m²)	Totais (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	763,175	2.300,00	1.750.000,00

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 *

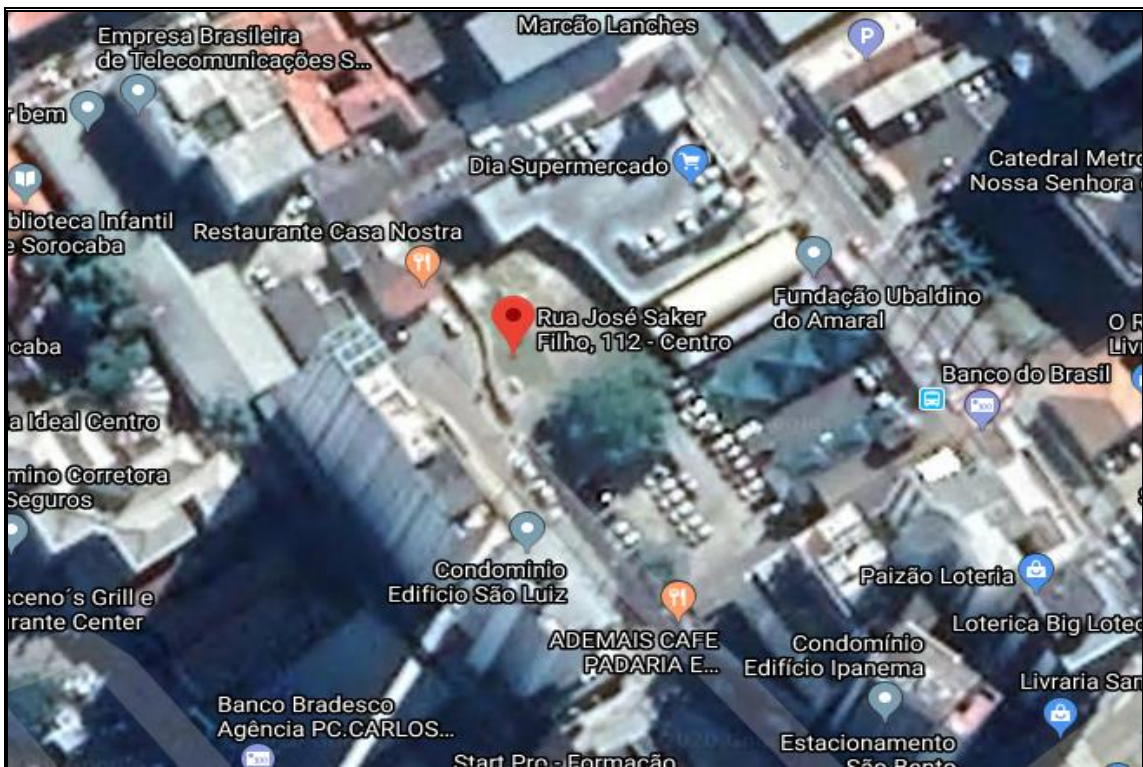
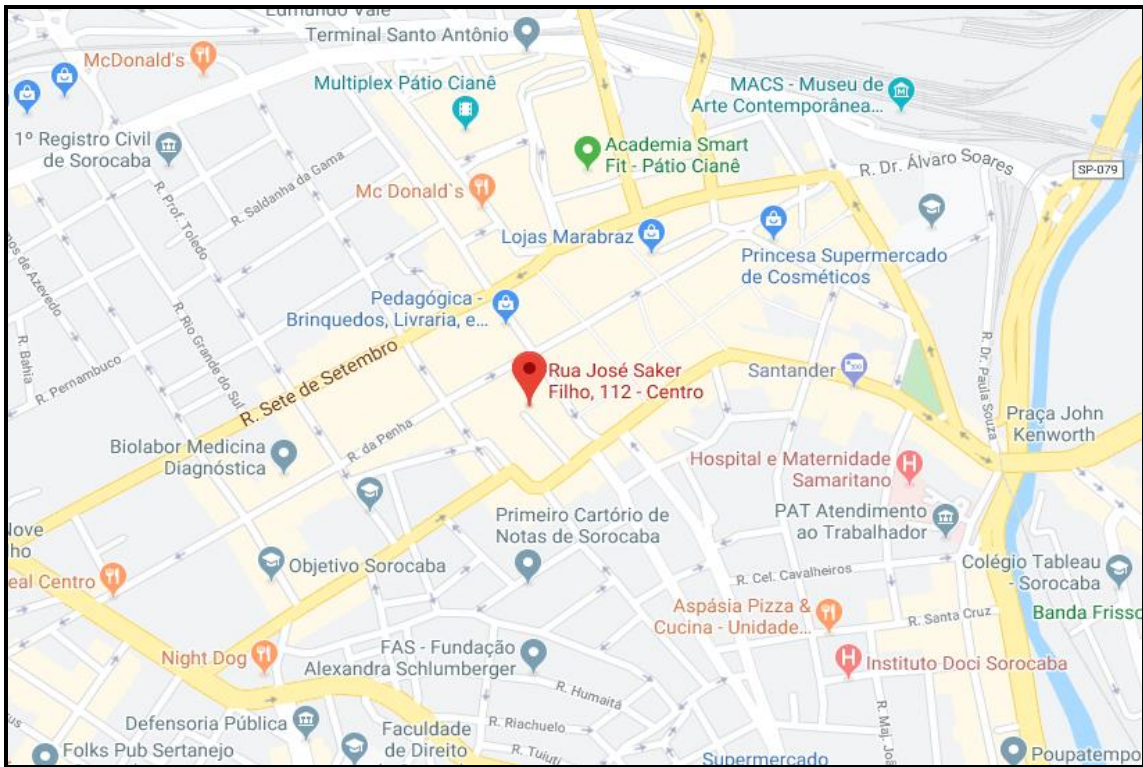
CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

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.

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 da Penha, 1.274
Tipo:	Terreno
Área de Terreno:	1.284,00 m ²
Preço:	R\$ 2.600.000,00 (R\$ 2.024,92/m ²)
Informante:	Mendes Ortega – Tel. (15) 3331-2999
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-1284m2-venda-RS2600000-id-2454427074/

COMPARATIVO 02

Endereço:	Rua Álvaro Teixeira de Souza Leite (frente ao 80)
Tipo:	Terreno
Área de Terreno:	520,00 m ²
Preço:	R\$ 1.300.000,00 (R\$ 2.500,00/m ²)
Informante:	AE Patrimônio – Tel. (15) 3035-7400
Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-sorocaba-sp-520m2-id-2449351042/

COMPARATIVO 03

Endereço:	Rua Sarutaia, 43
Tipo:	Terreno
Área de Terreno:	1.069,00 m ²
Preço:	R\$ 2.000.000,00 (R\$ 1.870,90/m ²)
Informante:	Rodrigo Nunes – tel. (15) 3318-4689
Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-sorocaba-sp-1069m2-id-2454969186/

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



316



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

Segundo Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

42.572

FOLHA

01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O OFICIAL

Sorocaba, 12 de agosto de 1991.

IMÓVEL: UM TERRENO designado por Gleba B, com a área de 763,175 metros quadrados, constituída pelos lotes ns. 09, 10 e parte do 11, do Jardim Santa Clara. - nesta cidade, o perímetro desta área tem início na estaca 1A colocada junto a Rua José Miguel Sacker Filho e na divisa com a Gleba A e segue rumo 16940' NO, acompanhando a Rua na distância de 10,98 metros, até a estaca 1; depois deflete à direita e segue em curva, acompanhando ainda a Rua na distância de 11,20 metros, até a estaca 2; depois deflete à esquerda em curva, acompanhando ainda a Rua na distância de 6,40 metros até a estaca 3; depois segue rumo 16940' NO, acompanhando ainda a Rua na distância de 8,40 metros até a estaca 04; depois deflete à direita e segue rumo 71925' NE, confrontando com os fundos dos prédios da Rua da Penha na distância de 17,60 metros, até a estaca 05; depois deflete à direita e segue rumo 33940' SE, confrontando com os fundos dos prédios da Rua Padre Luiz, na distância de 8,20 metros, até a estaca 06, depois deflete à direita e segue rumo 22935' SE, confrontando ainda com os fundos dos prédios da Rua Padre Luiz, na distância de 20,80 metros, até a estaca 7; depois deflete à direita e segue por rumo 18900' SE confrontando ainda com os fundos dos prédios da Rua Padre Luiz, na distância de 5,63 metros até a estaca 7.A; depois deflete à direita e segue rumo 74900' SO, confrontando com a Gleba A, na distância de 26,65 metros até a estaca 1.A, onde teve início.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições ns. 34.613, 34.614, 34.615, 34.616 e 34.617 de ordem, L9 3-Z, deste Cartório, transportadas para a matrícula nº 23.722 de ordem deste Livro e Cartório.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Não possui.

PROPRIETÁRIOS: WILHEM COSSERMELLI, RG. 1.542.315, brasileiro, comerciante, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com THEREZINHA MADUREIRA COSSERMELLI, brasileira, do lar, inscritos no CPF. 018.153.858-04, residentes e domiciliados nesta cidade; e ALEXANDRE BELDI NETTO, casado com HELOISA WEY BELDI, no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, brasileiros, ele comerciante, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade,-

(CONTINUA NO VERSO)

2º Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Fernanda de Sorocaba - SP

26215R

3928-AA



MATRÍCULA
42.572

FOLHA
01 vº
VENO

à Avenida Bandeirantes, 730, portadores do CIC. 018.043.248-68.
A Escrevente Autorizada *Valéria Martins Araujo* (Valéria Martins Araujo) D

Ademir Padilha Araujo
Oficial Matr.

R.1-42.572, em 12 de agosto de 1991.

TÍTULO: DIVISÃO.

De conformidade com a Certidão datada de 31 de outubro de 1990, expedida pelo 4º Ofício de Justiça Cível desta Comarca, extraída dos Autos de Ação de Divisão nº 390/78, requerida por Wilhem Cossemelli e sua esposa Therezinha Madureira Cossemelli, contra Alexandre Beldi Netto e sua esposa Heloisa Mey Beldi nos termos do Auto de Orçamento da Divisão homologado por R.Sentença proferida aos 14 de Junho de 1982, pelo mesmo Juízo do 4º Ofício de Justiça Cível desta Comarca, o imóvel objeto desta matrícula, foi dividido entre seus proprietários resultando ficar pertencendo exclusivamente a ALEXANDRE BELDI NETTO e sua esposa HELOISA WEY BELDI, já qualificados, pelo valor de Cr\$13.737.393,00 (moeda - vigente em 1982), com o valor venal de Cr\$38.187.355,00.

A Escrevente Autorizada *Valéria Martins Araujo* (Valéria Martins Araujo) D

Ademir Padilha Araujo
Oficial Matr.

Av.2-42.572, em 18 de janeiro de 1994.

De conformidade com a Escritura a seguir registrada e Carnê de IPTU., referente ao presente exercício, expedido pela Prefeitura Municipal local, autorizou-se a presente, para ficar constando, que o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado sob o nº 44.62.58.0667.01.000, na referida Prefeitura.

A Escrevente Autorizada *Valéria Martins Araujo* (Valéria Martins Araujo) C

José Roberto Lorenço Castro
Oficial Matr.

(VIDE FOLHA 02)

2º REGISTRO
E ANEXOS

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SOROCABA - SP
Bel. Luiz Luiz Taghitsuachi
Escrevente Autorizado

2º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

Ademir Padilha de Araujo
Escrevente Autorizado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



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

MATRÍCULA

42.572

FOLHA

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

o Oficial

R.3-42.572, em 18 de janeiro de 1994.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no 3º Cartório de Notas local, em 29 de setembro de 1989, LQ 368, fls. 002, extraída por Certidão datada de 10 de janeiro de 1994, os proprietários ALEXANDRE BELDI NETTO, RG. 1.641.811-SSP/SP, CIC. 018.043.248-68, e sua esposa HELOISA WEY BELDI, RG. 5.342.166-SSP/SP., - CIC. 029.866.158-64, brasileiros, empresários, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula, a "BELDI-COMÉRCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA", com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF. nº-52.955.143/0001-50, pelo valor de NCz\$430.000,00 (moeda vigente em 1989), com o valor venal de CR\$30.069.484,05.

A Escrevente Autorizada *Valéria Martins Araujo* (Valéria Martins Araujo) C

José Roberto Lorenzo Castro

(Oficial)



SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICA, que o imóvel matriculado sob nº 42572, 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 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 30/11/2012.

O REFERIDO É VERDADE E DOU EM SOROCABA, 03/12/2012.

Alessandro Pimenta de Araujo - Escrevente Autorizado

Oficial R\$22,01 - ESTADO R\$6,26 - JUSP R\$4,64 - SINOREG R\$1,16 - JUSTIÇA R\$1,16 - TOTAL R\$35,23
* Recibo * * pelos pagos por verba *

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP
Bel. Lutz Librio Tagliassochi
Escrevente Autorizado

DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP

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

262159

392R - AA





PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

GUIA DAM 2.587.876/20-64		NOSSO NÚMERO 01000025878762064		DATA DE EMISSÃO 04/02/2020		AUTENTICIDADE 1BC2F9241E3DBEE8	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 52.955.143/0001-50 - BELDI-COMERCIO PARTICIPACOES E REPRESENTACOES LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 44.62.58.0667.01.000		ENDEREÇO RUA JOSE MIGUEL SAKER FILHO, 112					
BAIRRO/LOTEAMENTO BAIRRO REGIAO CENTRO Lote GLEBA B				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.010-090	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2020 0011 000 00189440/20		IPTU/TAXAS	23/03/2020	7.203,59	0,00	-360,17	6.843,42
DATA DE VALIDADE 23/03/2020	VALOR LANÇADO 7.203,59	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 360,17	TOTAL 6.843,42		
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)							
81660000068-0 43424404202-5 00323010000-4 25878762064-4						RECIBO DO CONTRIBUINTE	
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA							



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

GUIA DAM 2.587.876/20-64		NOSSO NÚMERO 01000025878762064		DATA DE EMISSÃO 04/02/2020		AUTENTICIDADE 1BC2F9241E3DBEE8	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 52.955.143/0001-50 - BELDI-COMERCIO PARTICIPACOES E REPRESENTACOES LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 44.62.58.0667.01.000		ENDEREÇO RUA JOSE MIGUEL SAKER FILHO, 112					
BAIRRO/LOTEAMENTO BAIRRO REGIAO CENTRO Lote GLEBA B				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.010-090	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2020 0011 000 00189440/20		IPTU/TAXAS	23/03/2020	7.203,59	0,00	-360,17	6.843,42
DATA DE VALIDADE 23/03/2020	VALOR LANÇADO 7.203,59	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 360,17	TOTAL 6.843,42		
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)							
81660000068-0 43424404202-5 00323010000-4 25878762064-4						AUTENTICAÇÃO MECÂNICA - VIA BANCO	

