

**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

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

**ENDEREÇO:** Rua Salvador Corrêa x Rua Riachuelo x Rua Orlando Silva Freitas

**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Sorocaba

**UF:** SP

**TIPO:** Terreno

**USO:** Residencial

**ÁREA DO TERRENO:** 967,391 m<sup>2</sup> - Matrícula 57.136



**DATA BASE:** Fevereiro / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 1.500.000,00(\*)

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

## 1. UNIDADE AVALIANDA

<b>Área:</b> 967,391 m <sup>2</sup>	<b>Testada Principal:</b> 16,306 m (Rua Salvador Corrêa)	<b>Testada Secundária:</b> 49,214 m (Rua Riachuelo)
<b>Lateral Direita:</b> 54,50 m	<b>Lateral Esquerda:</b> -	
<b>Fundos:</b> 20,571 m (Rua Orlando da Silva Freitas )	<b>Formato:</b> Regular	<b>Superfície:</b> Seca
<b>Topografia:</b> Terreno com acive e ao nível do logradouro de situação		
<b>Observação:</b> A delimitação estimada do terreno conforme imagem abaixo foi realizada através de informações obtidas na matrícula, planta de quadra e junto a informações da Prefeitura Municipal.		



**Segundo Oficial de Registro de Imóveis**

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Pag. 1 de 1

MATRÍCULA

57.136

FOLHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 22 de Setembro de 2000.

IMÓVEL: UM TERRENO composto pelos Lotes n<sup>os</sup> 10 e 05 integralmente e parte dos lotes n<sup>os</sup> 09 e 04, todos da quadra "B", do loteamento de Carlos B. Chiozzotto e Vila Badini, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no marco 01, distante 16,306 metros da confluência da Rua Salvador Correa com a Rua Riachuelo, cravado junto ao alinhamento predial da Rua Salvador Correa, na divisa do imóvel de propriedade de Wagner Guerrero Rinaldo e outra; daí, segue, pelo alinhamento da Rua Salvador Correa, no rumo SW  $69^{\circ}31'54''$  e distância de 16,306 metros, até o marco 02; daí, deflete à direita e segue, acompanhando a confluência da Rua Salvador Correa com a Rua Riachuelo, em curva, na distância de 01,628 metros, até o marco 03, daí, deflete à direita e segue, no alinhamento da Rua Riachuelo, no rumo NW  $35^{\circ}20'05''$  e distância de 49,214 metros, até o marco 04, daí, deflete à direita e segue pela confluência da Rua Riachuelo com a Rua Orlando da Silva Freitas, em curva, na distância de 03,497 metros, até o marco 05; daí deflete à direita e segue, no rumo NE  $69^{\circ}49'20''$  e distância de 20,571 metros, até o marco 06, confrontando, nesta extensão, com o alinhamento da Rua Orlando da Silva Freitas, daí, deflete à direita e segue, no rumo SE  $19^{\circ}32'02''$  e distância de 25,000 metros, até o marco 07, confrontando com parte do lote 09 da quadra B, de propriedade de Wagner Guerrero Rinaldo e outra; daí, deflete à esquerda e segue, no rumo NE  $56^{\circ}40'40''$  e distância de 3,500 metros, até o marco 08, confrontando com parte dos lotes 09 e 08, da quadra B, de propriedade de Wagner Guerrero Rinaldo e outra; daí, deflete à direita e segue, no rumo SE  $28^{\circ}39'29''$  e distância de 26,000 metros, até o marco 01, início desta descrição, confrontando nesta extensão, com parte do lote 04, da quadra B, de propriedade de Wagner Guerrero Rinaldo e outra, encerrando uma área de 967,391 metros quadrados.



## 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 .57.136;

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

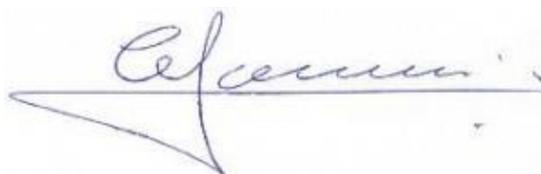
<b>Valores</b>	<b>Área de Terreno (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Totais (R\$)</b>
<b>Mercado de Compra e Venda:</b>	967,391	1.550,00	<b>1.500.000,00</b>

**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 \*

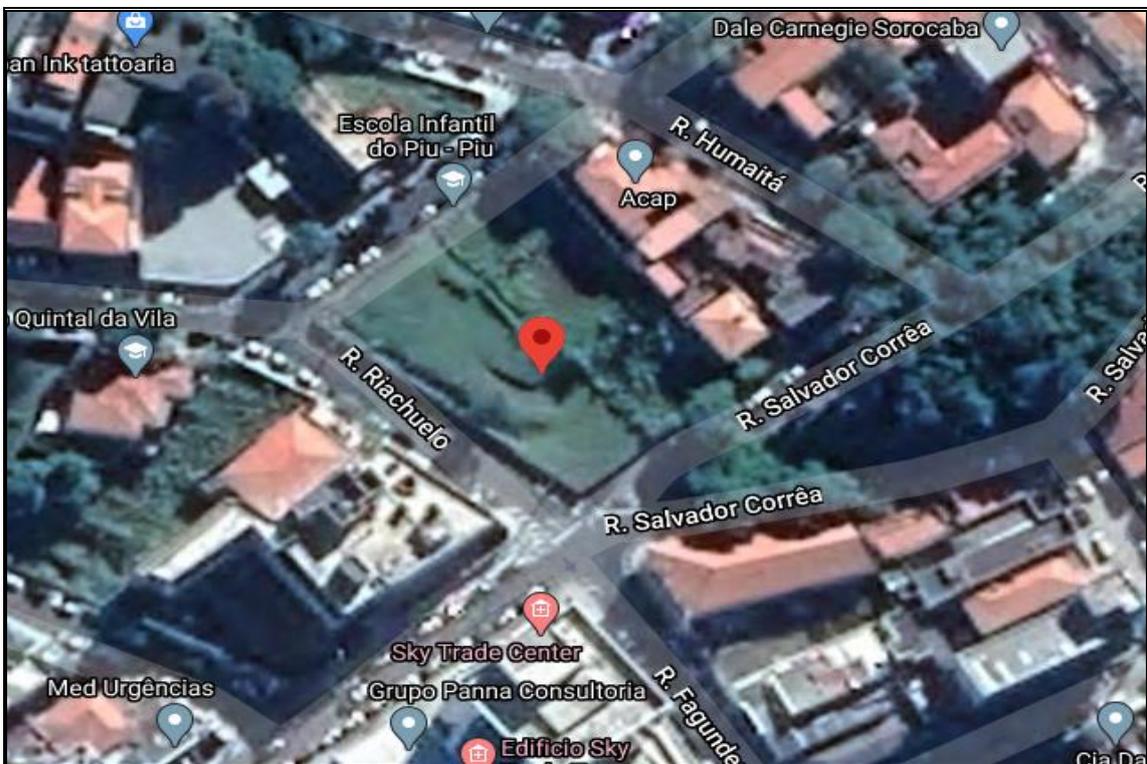
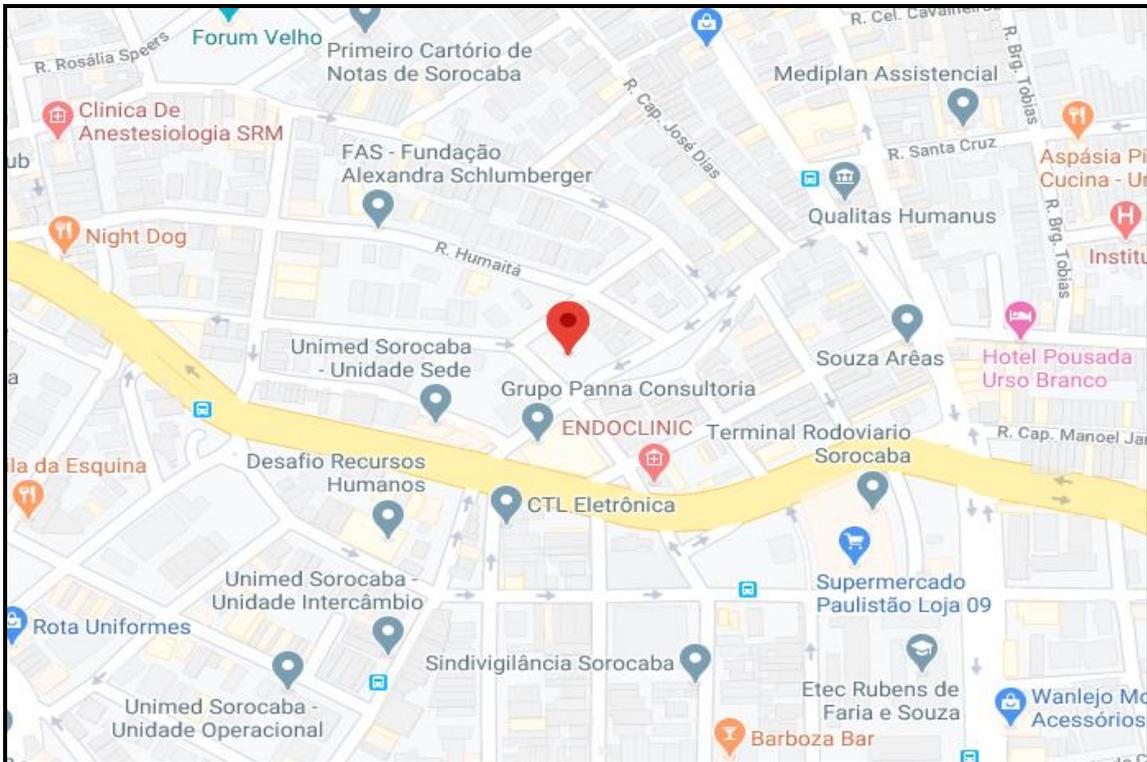
CARLOS EDUARDO FONSECA  
ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

**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**

<b>Endereço:</b>	Rua Riachuelo (Frente ao avaliando)
<b>Tipo:</b>	Terreno
<b>Área de Terreno:</b>	719,00 m <sup>2</sup>
<b>Preço:</b>	R\$ 1.350.000,00 (R\$ 1.877,60/m <sup>2</sup> )
<b>Informante:</b>	UP Investimentos – Tel. (15) 3035-6675
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-719m2-venda-RS1350000-id-2451862051/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-719m2-venda-RS1350000-id-2451862051/</a>

**COMPARATIVO 02**

<b>Endereço:</b>	Rua Sarutaiá, 43
<b>Tipo:</b>	Terreno
<b>Área de Terreno:</b>	1.060,00 m <sup>2</sup>
<b>Preço:</b>	R\$ 2.000.000,00 (R\$ 1.886,79/m <sup>2</sup> )
<b>Informante:</b>	Mendes Ortega – Tel. (15) 3224-4140
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-1060m2-venda-RS2000000-id-2471002305/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-1060m2-venda-RS2000000-id-2471002305/</a>

**COMPARATIVO 03**

<b>Endereço:</b>	Rua Machado de Assis (Próximo ao n°.112)
<b>Tipo:</b>	Terreno
<b>Área de Terreno:</b>	980,00 m <sup>2</sup>
<b>Preço:</b>	R\$ 1.100.000,00 (R\$ 1.122,44/m <sup>2</sup> )
<b>Informante:</b>	AE Patrimônio – tel. (15) 3035-7400
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-980m2-venda-RS1100000-id-2472070004/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-980m2-venda-RS1100000-id-2472070004/</a>

## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

MATRÍCULA

57.136

FOLHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

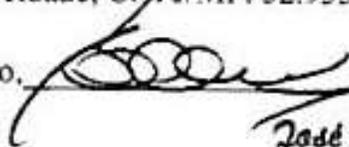
Sorocaba, 22 de Setembro de 2000.

IMÓVEL: UM TERRENO composto pelos Lotes nºs 10 e 05 integralmente e parte dos lotes nºs 09 e 04, todos da quadra "B", do loteamento de Carlos B. Chiozzotto e Vila Badini, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no marco 01, distante 16,306 metros da confluência da Rua Salvador Correa com a Rua Riachuelo, cravado junto ao alinhamento predial da Rua Salvador Correa, na divisa do imóvel de propriedade de Wagner Guerrero Rinaldo e outra; daí, segue, pelo alinhamento da Rua Salvador Correa, no rumo SW 69°31'54" e distância de 16,306 metros, até o marco 02; daí, deflete à direita e segue, acompanhando a confluência da Rua Salvador Correa com a Rua Riachuelo, em curva, na distância de 01,628 metros, até o marco 03, daí, deflete à direita e segue, no alinhamento da Rua Riachuelo, no rumo NW 35°20'05" e distância de 49,214 metros, até o marco 04, daí, deflete à direita e segue pela confluência da Rua Riachuelo com a Rua Orlando da Silva Freitas, em curva, na distância de 03,497 metros, até o marco 05; daí deflete à direita e segue, no rumo NE 69°49'20" e distância de 20,571 metros, até o marco 06, confrontando, nesta extensão, com o alinhamento da Rua Orlando da Silva Freitas, daí, deflete à direita e segue, no rumo SE 19°32'02" e distância de 25,000 metros, até o marco 07, confrontando com parte do lote 09 da quadra B, de propriedade de Wagner Guerrero Rinaldo e outra; daí, deflete à esquerda e segue, no rumo NE 56°40'40" e distância de 3,500 metros, até o marco 08, confrontando com parte dos lotes 09 e 08, da quadra B, de propriedade de Wagner Guerrero Rinaldo e outra; daí, deflete à direita e segue, no rumo SE 28°39'29" e distância de 26,000 metros, até o marco 01, início desta descrição, confrontando nesta extensão, com parte do lote 04, da quadra B, de propriedade de Wagner Guerrero Rinaldo e outra, encerrando uma área de 967,391 metros quadrados.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Não consta.

REGISTROS ANTERIORES: R.8-3.068, em 26 de novembro de 1993; e R.6-8.158, em 05 de fevereiro de 1990, deste Livro e Serviço.

PROPRIETÁRIA: BELDI - COMERCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ/MF. 52.955.143/0001-50.

O Escrevente Autorizado,  (Eduardo Soncim) d

*José Roberto Lorenco Castro*

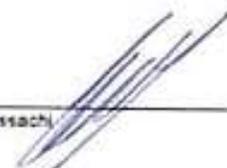
Oficial



SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CERTIFICADO

que o imóvel matriculado sob nº 57136 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 fe.

Sorocaba, 07/07/2010

  
Luz Lívio Tagliassachi  
Escrevente

2º. OFICIAL	
Ato-Certidão	
Ao Oficial	10,61
Ao Estado	5,57
A Cart. das Serventias	4,13
Comp do Reg. Civil	1,03
Tribunal de Justiça	1,03
<b>Total</b>	<b>31,37</b>

RECIBO  
SELOS PAGOS POR VERBA

CERTIFICADO, FINALMENTE, QUE OS ELEMENTOS CONSTANTES NA PRESENTE CERTIDÃO FORAM EXTRAÍDOS DO BANCO DE DADOS DESTA SERVENTIA, ATUALIZADO ATÉ AS 17H00 DO DIA 05/07/2010 NADA MAIS O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. SOROCABA, 07/07/2010  
Escrevente Luz Lívio Tagliassachi