

**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

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

**ENDEREÇO:** Praça Doutor Ferreira Braga nº .43 – Edifício Largo do Colégio – Salão nº 08

**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Sorocaba

**UF:** SP

**TIPO:** Salão

**USO:** Comercial

**ÁREA PRIVATIVA:** 284,00 m<sup>2</sup> - Matrícula 101.767



**DATA BASE:** Fevereiro / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 500.000,00(\*)

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

**1. UNIDADE AVALIANDA**

<b>Unidade:</b>	Salão nº 08		
<b>Área Privativa:</b>	284,00 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b>	Matrícula 101.767
<b>Área Total:</b>	401,75 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b>	Matrícula 101.767
<b>Fração Ideal:</b>	62,03 m <sup>2</sup>	<b>Nº Vagas:</b>	Não possui vagas vinculadas à essa matrícula

**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**

MATRÍCULA: -101.767-      FOLHA: -1-

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**IMÓVEL:**- A Unidade Autônoma Comercial designada por salão nº 08, localizada no 3º pavimento, do "Edifício Largo do Colégio", com entrada coletiva pelo nº 43 da Praça Ferreira Braga. Tem a área útil de 284,00 metros quadrados, que acrescida da quota parte da área de uso e serventia comum, que perfaz 117,75 metros quadrados, completa a área total construída de 401,75 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno igual a 62,03 metros quadrados. A referida unidade confronta-se pela frente com o corredor de circulação do 3º pavimento, com propriedade de Antonio Rodrigues e a viúva Cremonini, com o poço de luz da parte comercial e com uma área de luz privativa desse salão; pelo lado direito de quem do corredor olha para a unidade, com a escadaria que dá acesso à casa das máquinas da parte comercial, com o poço de elevador da parte comercial, com propriedade de João Salerno, e com um poço de luz também da parte comercial; pelo lado esquerdo, na mesma posição, com área de luz privativa desse salão e nos fundos com propriedade de João Salerno.

**CADASTRO:**- 54.33.13.0338.02.008.

## 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 101.767.;

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

<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>	284,00	1.750,00	<b>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 \*

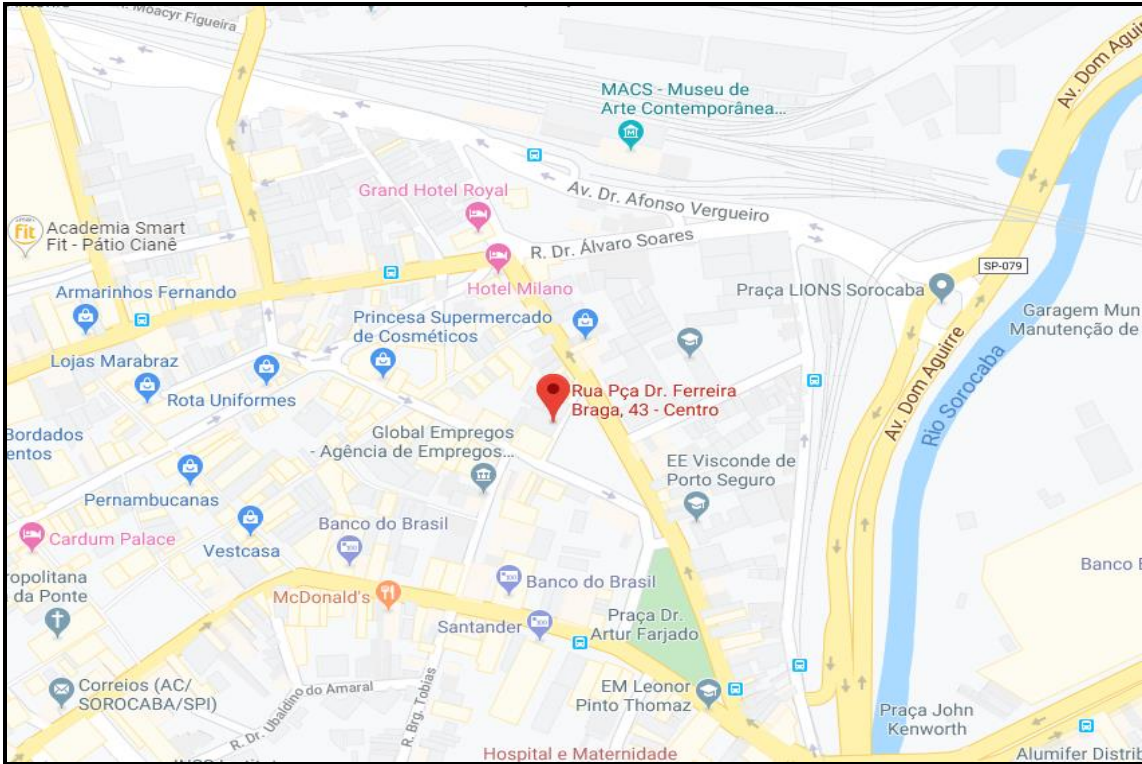
CARLOS EDUARDO FONSECA  
ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA N<sup>o</sup> 5060.356.339

**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 Nicolau Pereira Campos Vergueiro, 133
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial
<b>Área Privativa:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nº de Vagas:</b>	Não possui
<b>Preço:</b>	R\$ 130.000,00 (R\$ 2.600,00/m <sup>2</sup> )
<b>Informante:</b>	Santa Clara – Tel. (15) 99667-4188
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sorocaba-50m2-venda-RS130000-id-2433816673/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sorocaba-50m2-venda-RS130000-id-2433816673/</a>

**COMPARATIVO 02**

<b>Endereço:</b>	Rua São Bento, 190
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial
<b>Área Privativa:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Nº de Vagas:</b>	01
<b>Preço:</b>	R\$ 70.000,00 (R\$ 2.800,00/m <sup>2</sup> )
<b>Informante:</b>	Paula Santos – tel. (15) 3212-8080
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sorocaba-25m2-venda-RS70000-id-2451948105/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sorocaba-25m2-venda-RS70000-id-2451948105/</a>

**COMPARATIVO 03**

<b>Endereço:</b>	Rua São Bento, 32
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial
<b>Área Privativa:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Nº de Vagas:</b>	Não possui
<b>Preço:</b>	R\$ 75.000,00 (R\$ 1.704,54/m <sup>2</sup> )
<b>Informante:</b>	TB imóveis – Tel. (15) 3222-2218
<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-sorocaba-44m2-venda-RS75000-id-2451251565/?__vt=rpci:a">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-sorocaba-44m2-venda-RS75000-id-2451251565/?__vt=rpci:a</a>

## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

-101.767-

FOLHA

-1-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:**- A Unidade Autônoma Comercial designada por salão n.º 08, localizada no 3º pavimento, do "Edifício Largo do Colégio", com entrada coletiva pelo n.º 43 da Praça Ferreira Braga. Tem a área útil de 284,00 metros quadrados, que acrescida da quota parte da área de uso e serventia comum, que perfaz 117,75 metros quadrados, completa a área total construída de 401,75 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno igual a 62,03 metros quadrados. A referida unidade confronta-se pela frente com o corredor de circulação do 3º pavimento, com propriedade de Antonio Rodrigues e a viúva Cremonini, com o poço de luz da parte comercial e com uma área de luz privativa desse salão; pelo lado direito de quem do corredor olha para a unidade, com a escadaria que dá acesso à casa das máquinas da parte comercial, com o poço de elevador da parte comercial, com propriedade de João Salerno, e com um poço de luz também da parte comercial; pelo lado esquerdo, na mesma posição, com área de luz privativa desse salão e nos fundos com propriedade de João Salerno.

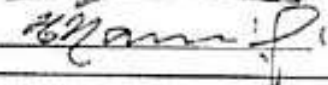
**CADASTRO:**- 54.33.13.0338.02.008.

**PROPRIETÁRIA:**- COBESCA MANCHESTER - ATACADISTA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS S/A., pessoa jurídica com sede nesta cidade, à Rua Cesário Mota, n.º 87, inscrita no CGC/MF. sob o n.º 45.987.799/0002-70.

**REGISTRO ANTERIOR:**- R. 8/45.199, de 14/01/85 (Instituição, Especificação e Divisão Condominial).

Sorocaba, 02 de dezembro de 1.998.

O Escr. Aut.º  (Edivaldo Lopes Machado).

O Oficial,  (Henrique Joaquim Lambertini).

R. 1 - em 02 de dezembro de 1.998.

Pela Carta de Arrematação expedida pelo Cartório do 6º Ofício Cível da Comarca de Campinas-SP, em 30 de outubro de 1.998, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Campinas-SP, Exmo. Sr. Dr. Gilberto Luiz Carvalho Francischini, extraída dos autos n.º 1882/83, de Ação de Dissolução de Sociedade que ALEXANDRE BELDI NETO

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SUA SEGURANÇA, CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO, CUJA VALIDADE É DE 30 DIAS PARA FINS NOTARIAIS  
WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR

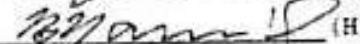
CERTIDÃO VÁLIDA SOMENTE COM AS ASSINATURAS DOS ESCRIVENTES AUTORIZADOS, SEM RASURAS E COM SELO DE SEGURANÇA

1º  
Oficial  
de  
Registro  
de  
Imóveis  
Sorocaba



move contra COBESCA MANCHESTER ATACADISTA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS S/A., consta que por sentença homologatória datada de 30 de julho de 1.998, o imóvel objeto desta matrícula, foi ADJUDICADO A BELDI - COMÉRCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., pessoa jurídica, com sede nesta cidade, na Avenida Brasil, n.º 331, inscrita no CGC/MF. sob o n.º 52.955.143/0001-50, pelo valor de R\$67.000,00. Valor Venal:- R\$104.031,75.

O Escr. Aut.º  (Edivaldo Lopes Machado).

O Oficial,  (Henrique Joaquim Lamberti).

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SOROCABA  
CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº205762, que o imóvel matriculado sob o nº101767, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, 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

  
Escrevente 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](http://www.cartoriosorocaba.com.br)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS  
ANEXO DE SOROCABA  
Martina Z. Ferraz Gomes  
Escrevente - Chefe



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

Página 1 de 1

**CERTIDÃO Nº: 023.209/20-24**

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: **54.33.13.0338.02.008**

MATRÍCULA: **101.767** CARTÓRIO: **1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS** DATA: **02/12/1998**

LOGRADOURO: **PRACA DOUTOR FERREIRA BRAGA**

NÚMERO: **43**

COMPLEMENTO: **ANDAR 3 SALAO/8**

LOTEAMENTO: **BAIRRO REGIAO CENTRO**

ÁREA TERRITORIAL: **62,03260246 m2**

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: **401,750000 m2**

ENDEREÇO ENTREGA:

**AVENIDA BRASIL, 331**

**BAIRRO CARVALHO**

**CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.060-105**

VALOR VENAL IMÓVEL:

**ANO 2020 - R\$ 341.263,83 - (TREZENTOS E QUARENTA E UM MIL E DUZENTOS E SESENTA E TRÊS REAIS E OITENTA E TRÊS CENTAVOS)**

VALOR VENAL TERRENO:

**ANO 2020 - R\$ 19.875,97 - (DEZENOVE MIL E OITOCENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS)**

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

**ANO 2020 - R\$ 321.387,86 - (TREZENTOS E VINTE E UM MIL E TREZENTOS E OITENTA E SETE REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS)**

TIPO IMÓVEL: **Predial**

TIPOLOGIA: **Edificio salas comerciais**

USO IMÓVEL: **Serviços**

CATEGORIA: **FINO**

Certidão emitida às 17:06:10 h, do dia 06/02/2020.

Código de autenticidade: **DEE2EFC76E2DBACE**

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.



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

GUIA DAM 2.653.262/20-79		NOSSO NÚMERO 01000026532622079		DATA DE EMISSÃO 06/02/2020		AUTENTICIDADE F194FBEDBE835B78	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 52.955.143/0001-50 - BELDI-COMERCIO PARTICIPACOES E REPRESENTACOES LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 54.33.13.0338.02.008		ENDEREÇO PRACA DOUTOR FERREIRA BRAGA, 43 ANDAR 3 SALAO/8					
BAIRRO/LOTEAMENTO BAIRRO REGIAO CENTRO				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.010-250	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2020 0011 000 00066998/20		IPTU/TAXAS	19/03/2020	3.432,47	0,00	-171,62	3.260,85
DATA DE VALIDADE 19/03/2020	VALOR LANÇADO 3.432,47	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 171,62	TOTAL 3.260,85		
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)							
81610000032-1 60854404202-1 00319010000-2 26532622079-4						<b>RECIBO DO CONTRIBUINTE</b>	
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA							



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

GUIA DAM 2.653.262/20-79		NOSSO NÚMERO 01000026532622079		DATA DE EMISSÃO 06/02/2020		AUTENTICIDADE F194FBEDBE835B78	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 52.955.143/0001-50 - BELDI-COMERCIO PARTICIPACOES E REPRESENTACOES LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 54.33.13.0338.02.008		ENDEREÇO PRACA DOUTOR FERREIRA BRAGA, 43 ANDAR 3 SALAO/8					
BAIRRO/LOTEAMENTO BAIRRO REGIAO CENTRO				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.010-250	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2020 0011 000 00066998/20		IPTU/TAXAS	19/03/2020	3.432,47	0,00	-171,62	3.260,85
DATA DE VALIDADE 19/03/2020	VALOR LANÇADO 3.432,47	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 171,62	TOTAL 3.260,85		
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)							
81610000032-1 60854404202-1 00319010000-2 26532622079-4						AUTENTICAÇÃO MECÂNICA - VIA BANCO	

