

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES

FINALIDADE: Apoio à operação de Leilão

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Praça Ferreira Braga nº .29 – Edifício Largo do Colégio – Apartamento nº 72

BAIRRO: Centro

CIDADE: Sorocaba

UF: SP

TIPO: Apartamento

USO: Residencial

ÁREA PRIVATIVA: 139,18 m² - Matrícula 101.770



DATA BASE: Fevereiro / 2020

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 335.000,00 (*)

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

1. UNIDADE AVALIANDA

Unidade:	Apartamento nº 72		
Área Privativa:	139,18 m ²	Conforme:	Matrícula 101.770
Área Total:	183,76 m ²	Conforme:	Matrícula 101.770
Fração Ideal:	28,36 m ²	Nº Vagas:	Não possui vagas vinculadas à essa matrícula

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP	
MATRÍCULA -101.770-	FOLHA -1-
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
<p>IMÓVEL:- A Unidade Autônoma residencial designada por apartamento nº 72, localizada no 7º andar ou 10º pavimento, na prumada dos fundos, do "EDIFÍCIO LARGO DO COLÉGIO", situado à Praça Ferreira Braga, nº 29, contendo: terraço living, copa cozinha, 3 dormitórios, sendo uma suite, banheiro social, depósito e área de serviço com W.C., com uma área útil de 139,18 metros quadrados, que acrescida da quota parte da área de uso e serventia comum, que perfaz 44,58 metros quadrados, completa a área total construída de 183,76 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno igual a 28,36 metros quadrados. O apartamento confronta-se pela frente com o hall de circulação, com o poço do elevador, a escadaria e com a área de luz da parte residencial; pelo lado direito de quem do hall de circulação olha para a unidade, com propriedade de João Salerno; pelo lado esquerdo, na mesma posição, com propriedade de Milton Tavares e nos fundos com o recuo da construção do edifício, voltado para a propriedade de Antonio Rodrigues.</p> <p>CADASTRO:- 54.33.13.0338.01.014.</p>	

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 101.770.;

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 (m²)	Unitário (R\$/m²)	Totais (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	139,18	2.400,00	335.000,00

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 *

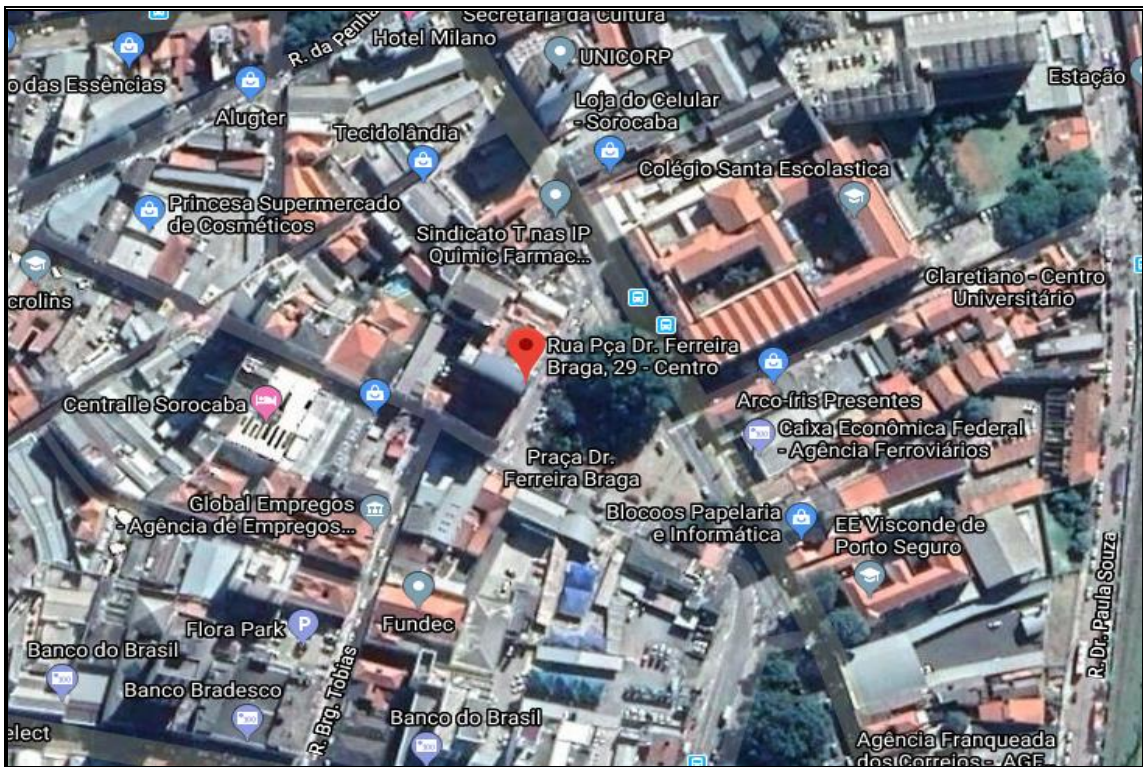
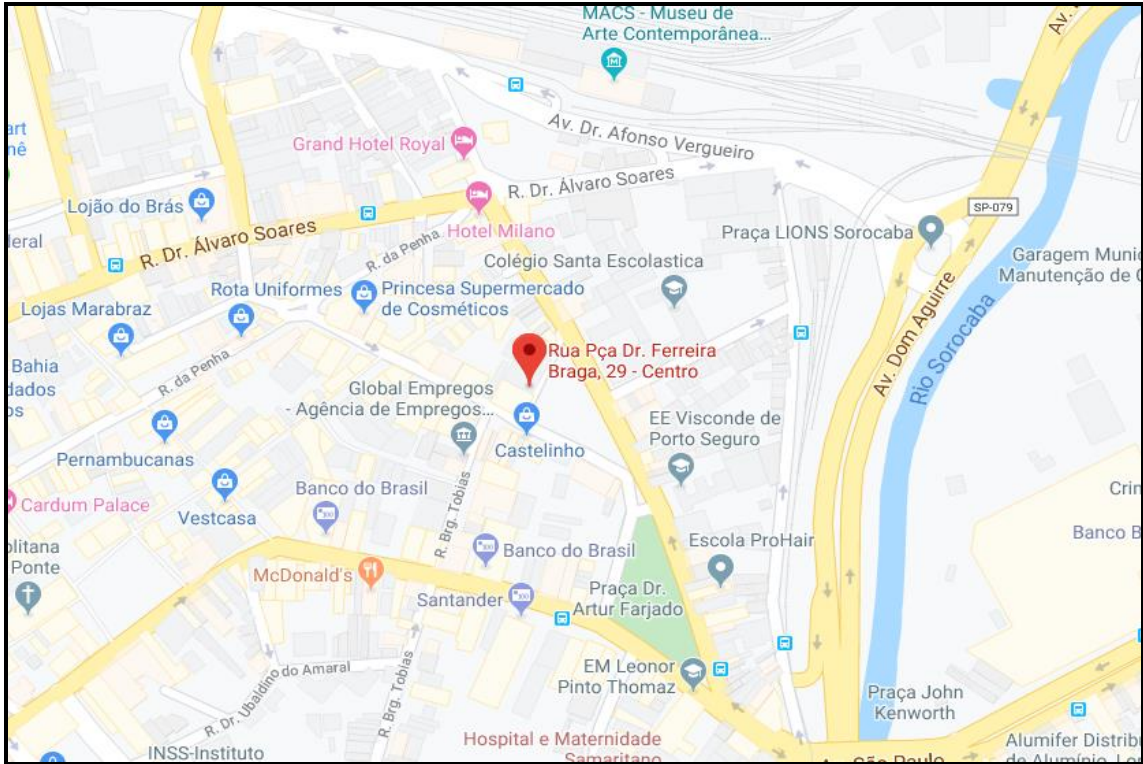
CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA N^o 5060.356.339

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, 39
Tipo:	Apartamento
Área Privativa:	100,00 m ²
Nº de Vagas:	Não possui
Preço:	R\$ 296.000,00 (R\$ 2.960,00/m ²)
Informante:	Daniela Barcellos – Tel. (15) 98172-1925
Link:	vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-sorocaba-100m2-venda-RS296000-id-2461166239/

COMPARATIVO 02

Endereço:	Rua Quinze de Novembro, 97
Tipo:	Apartamento
Área Privativa:	110,00 m ²
Nº de Vagas:	01
Preço:	R\$ 260.000,00 (R\$ 2.363,63/m ²)
Informante:	Jacob – tel. (15) 3232-6675
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-com-garagem-110m2-venda-RS260000-id-2456259117/

COMPARATIVO 03

Endereço:	Rua Alvaro Soares, 403
Tipo:	Apartamento
Área Privativa:	120,00 m ²
Nº de Vagas:	Não possui
Preço:	R\$ 235.000,00 (R\$ 1.958,33/m ²)
Informante:	City2M – Tel. (15) 3019-9970
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sorocaba-120m2-venda-RS235000-id-2448250491/
Observação:	Mais antigo, padrão inferior

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL:- A Unidade Autônoma residencial designada por apartamento n.º 72, localizada no 7.º andar ou 10.º pavimento, na prumada dos fundos, do "EDIFÍCIO LARGO DO COLÉGIO", situado à Praça Ferreira Braga, n.º 29, contendo: terraço living, copa cozinha, 3 dormitórios, sendo uma suite, banheiro social, depósito e área de serviço com W.C., com uma área útil de 139,18 metros quadrados, que acrescida da quota parte da área de uso e serventia comum, que perfaz 44,58 metros quadrados, completa a área total construída de 183,76 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno igual a 28,36 metros quadrados. O apartamento confronta-se pela frente com o hall de circulação, com o poço do elevador, a escadaria e com a área de luz da parte residencial; pelo lado direito de quem do hall de circulação olha para a unidade, com propriedade de João Salerno; pelo lado esquerdo, na mesma posição, com propriedade de Milton Tavares e nos fundos com o recuo da construção do edifício, voltado para a propriedade de Antonio Rodrigues.

CADASTRO:- 54.33.13.0338.01.014.

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.  (Edivaldo Lopes Machado).

O Oficial,  (Henrique Joaquim Lamberti).

R. 1 - em 02 de dezembro de 1.998.

Pela Carta de Arrematação expedida pelo Cartório do 6.º Ofício Cível da Comarca de Campinas-SP, em 30 de outubro de 1.998, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 6.ª 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)

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** à BELDI - COMÉRCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., pessoa jurídica, com sede nesta cidade, na Avenida Brasil, nº 331, inscrita no CGC/MF. sob o nº 52.955.143/0001-50, pelo valor de R\$32.000,00. Valor Venal:- R\$54.298,05.

O Escr. Autº [assinatura] (Edivaldo Lopes Machado).

O Oficial, [assinatura] (Henrique Joaquim Lamberti).



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SOROCABA - SÃO PAULO
CERTIDÃO

CERTIFICADO

que o imóvel matriculado sob o nº 101770 de ordem, tem a sua situação com referência à alienação e constituições de ônus reais, integralmente noticiados na presente cópia reprográfica, inexistindo qualquer registro de citação em ação real ou pessoal reipersecutória sobre o mesmo imóvel. O referido é verdade e dou fé.
Sorocaba, 23 JUL 2004

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SOROCABA - SP
Carlos Roberto Cardoso
Escrivente Autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SOROCABA SP

Valor cobrado pela certidão.

Ao Oficial:	R\$ 14,91
Ao Estado:	R\$ 4,24
A Previdência:	R\$ 3,15
Ao Registro Civil:	R\$ 0,78
Ao Tribunal de Justiça:	R\$ 0,78
Total:	R\$ 23,86

Recibo: 1

(Responsável)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E
ANEXO DE SOROCABA

Protocolo nº 3242 de 23/7/04
Certifico que nesta data a presente certidão foi por mim conferida. Dou Fé.
Sorocaba, 23 JUL 2004

[assinatura]
Marina Z. Peres Gomes
Escrivente - Chefe



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

GUIA DAM 2.532.641/20-71		NOSSO NÚMERO 01000025326412071		DATA DE EMISSÃO 31/01/2020		AUTENTICIDADE B67DCDDED929AF09	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 52.955.143/0001-50 - BELDI-COMERCIO PARTICIPACOES E REPRESENTACOES LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 54.33.13.0338.01.014		ENDEREÇO PRACA DOUTOR FERREIRA BRAGA, 29 AP72					
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 001 00073166/20		IPTU/TAXAS	17/03/2020	120,60	0,00	0,00	120,60
DATA DE VALIDADE 17/03/2020		VALOR LANÇADO 120,60	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 0,00	TOTAL 120,60	
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)							
8167000001-0 20604404202-9 00317010000-6 25326412071-3						RECIBO DO CONTRIBUINTE	
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA							



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

GUIA DAM 2.532.641/20-71		NOSSO NÚMERO 01000025326412071		DATA DE EMISSÃO 31/01/2020		AUTENTICIDADE B67DCDDED929AF09	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 52.955.143/0001-50 - BELDI-COMERCIO PARTICIPACOES E REPRESENTACOES LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 54.33.13.0338.01.014		ENDEREÇO PRACA DOUTOR FERREIRA BRAGA, 29 AP72					
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 001 00073166/20		IPTU/TAXAS	17/03/2020	120,60	0,00	0,00	120,60
DATA DE VALIDADE 17/03/2020		VALOR LANÇADO 120,60	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 0,00	TOTAL 120,60	
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)							
8167000001-0 20604404202-9 00317010000-6 25326412071-3						AUTENTICAÇÃO MECÂNICA - VIA BANCO	

