

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES

FINALIDADE: Apoio à operação de Leilão

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Av. Gov. Mario Covas Junior do lado direito do nº .738

BAIRRO: Centro

CIDADE: Mongaguá

UF: SP

TIPO: Lote

USO: Residencial/Comercial

ÁREA DE TERRENO: 174,59 m² - Matrícula 118.630



Foto geral de área maior "objeto de avaliação lote desmembrado da área total indicada acima"

DATA BASE: Fevereiro / 2020

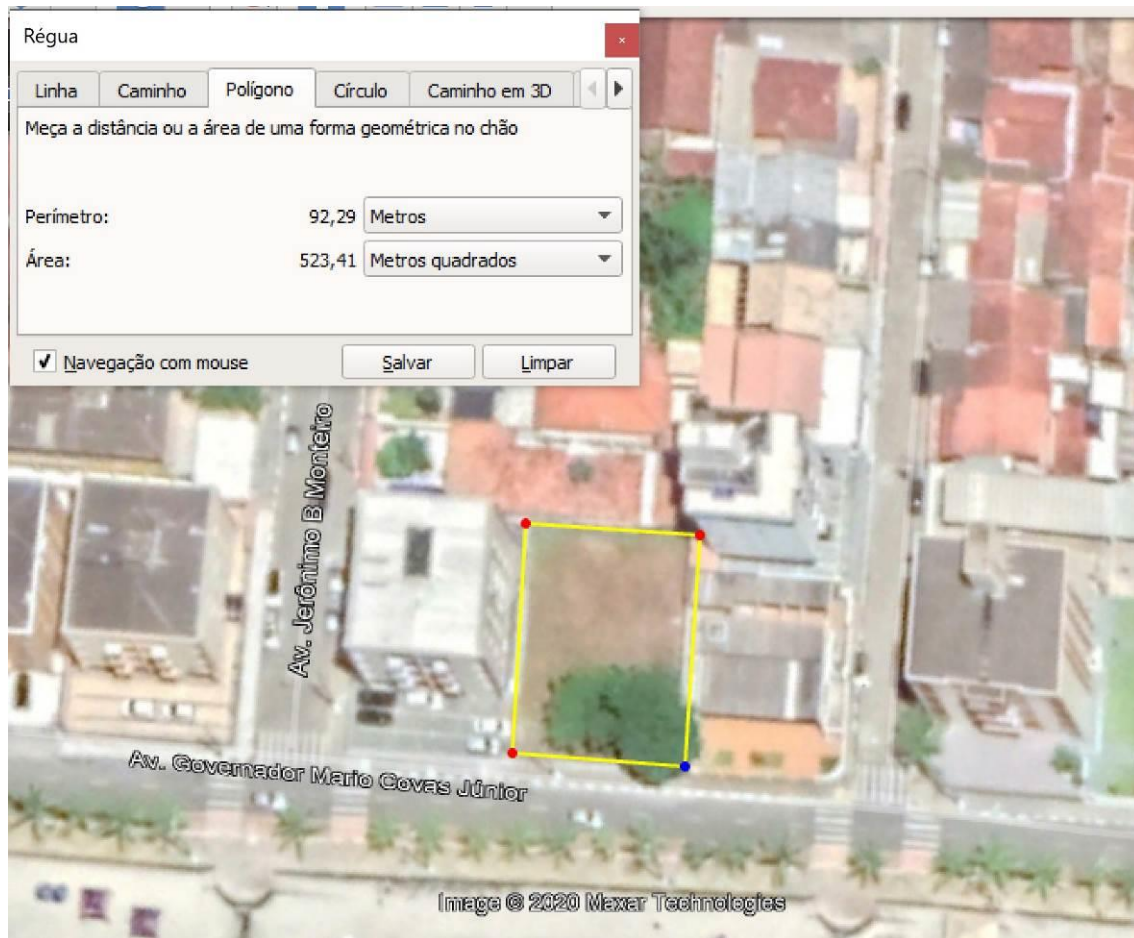
VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 262.000,00 (*)

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

1. TERRENO AVALIANDO

TIPO:	Parte dos lotes 1 e 2		
Área:	174,59 m ²	Testada:	6,50 m
Laterais:	26,86 m	Fundos:	6,50 m
Formato:	Bom	Superfície:	Seca
Topografia:	Terreno plano, ao nível do logradouro de situação		
Observações Complementares:	<p>O objeto da matrícula é um desmembramento de um lote maior.</p> <p>Segundo consulta ao setor de cadastro da Prefeitura de Mongaguá – Srta. Michele – tel. (13) 3445-3005, essa porção de lote determinada em matrícula não está definida em projeto, sendo que na planta da prefeitura consta apenas o lote total (unificação de 1 e 2) e que o mesmo está localizado à direita do Empreendimento Edifício Residencial Caiçara à Avenida Governador Mario Covas Junior nº .738</p>		

MATRÍCULA N. 118.630	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL JARDIM LUNAMAR		
CADASTRO	URBANO	Nº	31.000
LOTE 1 (p) e 2	QUADRA 2	RUA	Avenida Beira Mar
<p>IMÓVEL: Um terreno formado por parte dos lotes 1 e 2 da quadra 2, do JARDIM LUNAMAR, no Município de Mongaguá, medindo 6,50ms de frente para a Avenida Beira Mar; por 26,86ms da frente aos fundos de ambos os lados tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 174,59ms²; confrontando do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel com propriedade de João Baptista Forlani, do lado esquerdo com parte dos mesmos lotes 1 e 2, e nos fundos com o lote 4.</p>			



Em amarelo indicação da área total "lotes 1 e 2", trata-se de objeto de avaliação uma parte desse total a ser desmembrada e verificada junto ao R.I e prefeitura.

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 118.630;

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 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 checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" 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 Terreno (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Totais (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	174,59	1.500,00	262.000,00

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



Frente dos lotes 1 e 2 "área total"



Logradouro com a área total à direita

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:	Av. Gov. Mario Covas Junior
Tipo:	Terreno de frente para o mar
Área de terreno:	1.900,00 m ²
Preço:	R\$ 1.900.000,00 (R\$ 1.000/m ²)
Informante:	Corretor – Sr. Naim Osman - Tel. (11) 9 4266-6676
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mongagua-1900m2-venda-RS1900000-id-2451769326/
Observação:	Localização distante e pouco adensada

COMPARATIVO 02

Endereço:	Av. São Paulo, 520
Tipo:	Terreno comercial
Área de Terreno:	840,00m ²
Preço:	R\$ 2.000.000,00 (R\$ 2.380/m ²)
Informante:	Praiamar Imobiliária – tel. (13) 3507-2022 / 9 9753-1976
Link:	https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1343386258-oportunidade-terreno-para-construtora-centro-mongaguasp-JM#position=38&type=item&tracking_id=3873ddfe-e1dd-4446-863d-bb36add4d41f
Observação:	Melhor ponto comercial

COMPARATIVO 03

Endereço:	Av. Gov. Mario Covas Junior ao lado da Pousada Bella Mar
Tipo:	Terreno de frente para o mar
Área de terreno:	3.000,00 m ²
Preço:	R\$ 3.500.000,00 (R\$ 1.167/m ²)
Informante:	Verão Imóveis – Sr. Rogerio Araujo tel. (13) 3422-6748
Link:	https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/area-a-venda-3000-m-por-r-3-500-000-589207892?last=1
Observação:	Localização regular, porém distante do centro

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

118630

MATRICULA N.
118.630

DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL

JARDIM LUNAMAR

CADASTRO Urbano

Nº

TIPO

Lote 1^(p) 2 QUADRA 2 RUA Avenida Beira Mar

IMÓVEL: Um terreno formado por parte dos lotes 1 e 2 da quadra 2, do JARDIM LUNAMAR, no Município de Mongaguá, medindo 6,50ms de frente para a Avenida Beira Mar; por 26,86ms da frente aos fundos de ambos os lados tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 174,59ms²; confrontando do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel com propriedade de João Baptista Forlani, do lado esquerdo com parte dos mesmos lotes 1 e 2, e nos fundos com o lote 4.

PROPRIETÁRIOS: PAULO GUSTAVO MADUREIRA SCARPA, que também se autorea PAULO GUSTAVO DE MADUREIRA SCARPA, RG. 5.592.259, e sua mulher MARIA DO CARMO RODRIGUES SCARPA, RG. 4.255.594, brasileiros, proprietários, domiciliados em Campinas-SP, à Avenida General Osório, 1.526, apto. 13, CIE do casal nº. 022.041.698-20.-

TÍTULO ADQUISITIVO: R.2 -- Matricula nº. 38.904.

Itanhaém, 11 de abril de 1.985.

O Escrevente Autorizado

R.1 -- Itanhaém, 11 de abril de 1.985.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 16 de outubro de 1.980, das notas do 3º Cartório de Sorocaba-SP, livro 044, fls. 141, os proprietários venderam o imóvel à ALEXANDRE BELDI NETTO, RG. 1.641.811, brasileiro, empresário, casado no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com HELOISA WEY BELDI, domiciliado em Sorocaba-SP, à Avenida do Brasil, 331, portador do CPF. 018.043.248-68, pelo preço de R\$.....150.000.-

O Escrevente Autorizado

R.2 - Itanhaém, 15 de agosto de 1990.

Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 29 de setembro de 1989, das notas do 3º Cartório de Sorocaba, livro 161, fls. 002, os proprietários ALEXANDRE BELDI NETTO, RG. 1.641.811-SP e CPF. 018.043.248-68 e sua mulher HELOISA WEY BELDI, RG. 5.342.166-SP e CPF. 029.866.158-64, brasileiros, empresários, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados em Sorocaba-SP, à Avenida Bandeirantes, n. 730, venderam o imóvel a BELDI - COMÉRCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., com sede em Sorocaba-SP, à Avenida Brasil, n. 331, inscrita no CNPJ nº. 02.955.143/0001-50, pelo preço de NC:R\$ 3.052.610,00 (inclusive o valor de outros imóveis). Esc. Conf.: W.S.

O Escrevente Autorizado

Av.3 - Itanhaém, 28 de setembro de 1994.

Procedendo a esta averbação nos termos do Experimento da proprietária, datado de 03 de agosto de 1994, para ficar constando que o imóvel acha-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Mongaguá sob no. 00.0020.101.14, conforme provou com a cópia da Certidão no. 21.160, expedida em 22 de setembro de 1994, pela respectiva Prefeitura. Esc. Conf.: M.D.

O Escrevente Autorizado

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAHAEM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Itanhaém

MOLINA CERVANTE

OFICIAL



PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA

Pref da Estância Balneária de Mongaguá

Avenida Getúlio Vargas, 67 - Centro

CNPJ: 46.578.506/0001-83

Ficha Cadastral Exercício: 2020

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 00002010114 **Inscrição:** 00002010114 **Setor:** **Quadra:** 2 **Lote:** 1,2P **Unidade:** 1 **Seção:** **Face:** 03 - Ambos
Cobrança: Normal **Período:** 999 **Lei:** **Alteração:** **Cadastro:** **Valor Venal:** 43791,88

Proprietário

Nome: BELDI COMERCIO PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA
CPF/CNPJ: 52.955.143/0001-50 **RG/Inscrição:**

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: BELDI COMERCIO PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA
CPF/CNPJ: 52.955.143/0001-50 **RG/Inscrição:**

Endereço do Imóvel

Logradouro: Avenida - GOV.MARIO COVAS JUNIOR, 00000
Bairro: CENTRO **CEP:** 11730-000
Loteamento:

Endereço de Correspondência

Logradouro: ITAMBE, 341
Bairro: HIGIENOPOLIS **CEP:** 01239-001
Cidade: SAO PAULO **UF:** SP

Características do Terreno

Área do Terreno: 174,59 **Valor Venal:** 43.791,88 **Profundidade:** 6,50 **Testada:** 6,50 **Lad. Esquerdo:** 26,84 **Lad. Direito:** 26,86
Zoneamento: ZONA FISCAL **Fração Ideal:** 1,00

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
1000 - FATOR ZONA	0002 - ZONA 02	0002 - SITUACAO TERRENO	0001 - MEIO DE QUADRA	0003 - TOPOGRAFIA	0001 - NORMAL
0004 - PEDOLOGIA	0001 - NORMAL	0008 - AGUA	0001 - SIM	0009 - ESGOTO	0002 - NAO
0010 - ENERGIA	0001 - SIM	0011 - ARBORIZACAO	0002 - NAO	0012 - TELEFONE	0001 - SIM
0013 - GALERIA	0002 - NAO	0014 - PAVIMENTACAO	0001 - SIM	0019 - LOCALIZACAO	0002 - LADO PRAIA
0020 - ILUMINACAO	0002 - SIM/VAPOR SODIO	0021 - LIMPEZA PUBLICA	0001 - SIM	0023 - CONSERVACAO DE VIAS	0001 - SIM
0024 - GUIAS/SARJETAS	0001 - SIM(SEM PAV.)	0025 - FECHO PASSEIO	0001 - TEM	0027 - TIPO DE DESCONTO	0001 - QUITE COM DESCONTO
0029 - RUA FECHADA	0000 - NAO				