

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES

FINALIDADE: Apoio à operação de Leilão

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Av. Gov. Mario Covas Junior nº .770, esq com a Rua Jeronimo B. Monteiro – Edifício Arpoador – Apt. 13

BAIRRO: Centro

CIDADE: Mongaguá

UF: SP

TIPO: Apartamento

USO: Residencial

ÁREA PRIVATIVA: 68,10 m² - Matrícula 127.532



DATA BASE: Fevereiro / 2020

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 218.000,00 (*)

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

1. UNIDADE AVALIANDA

Unidade:	Apartamento 13		
Área Privativa:	68,10 m ²	Conforme:	Matrícula 127.532
Área Total:	83,89 m ²	Conforme:	Matrícula 127.532
Fração Ideal:	8,310 %	Nº Vagas:	Não informado na documentação

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM
 Oficial Bel. Elbert Jacinto Pedro Cervantes
 Avenida Pedro de Toledo, 135, Centro - Itanhaém-SP - site: www.crita.com.br

MATRÍCULA N. 127.532	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL EDIFICIO ARPOADOR.-		FOLHA 1
CADASTRO Apto. 13.-	urbano	N.º	SETOR
LOTE	QUADRA	RUA Avenida do Mar.-	N.º

IMÓVEL: O apartamento nº. 13, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, do EDIFICIO ARPOADOR, situado na Avenida do Mar, no município de Mongaguá, composto de living, terraço, dois dormitórios, banheiro, - copa-cozinha, área de serviço, WC e corredor interno de circulação, com - frente, pela frente com o hall de escadarias e apartamento nº. 14, do - lado direito com o apartamento nº. 12, do lado esquerdo com a área de - recuo lateral direita do prédio e nos fundos com a área de recuo fron- - tal do prédio, possuindo, a área útil de 68,10ms², área comum de 15,79- metros quadrados, e área total de 83,89ms², correspondendo-lhe no terre- no a fração ideal de 8,310% equivalente a 41,71ms².-

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 127.532;

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 type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" 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

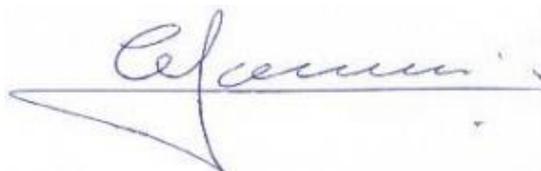
Valores	Área Privativa (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Totais (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	68,10	3.200,00	218.000,00

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 *

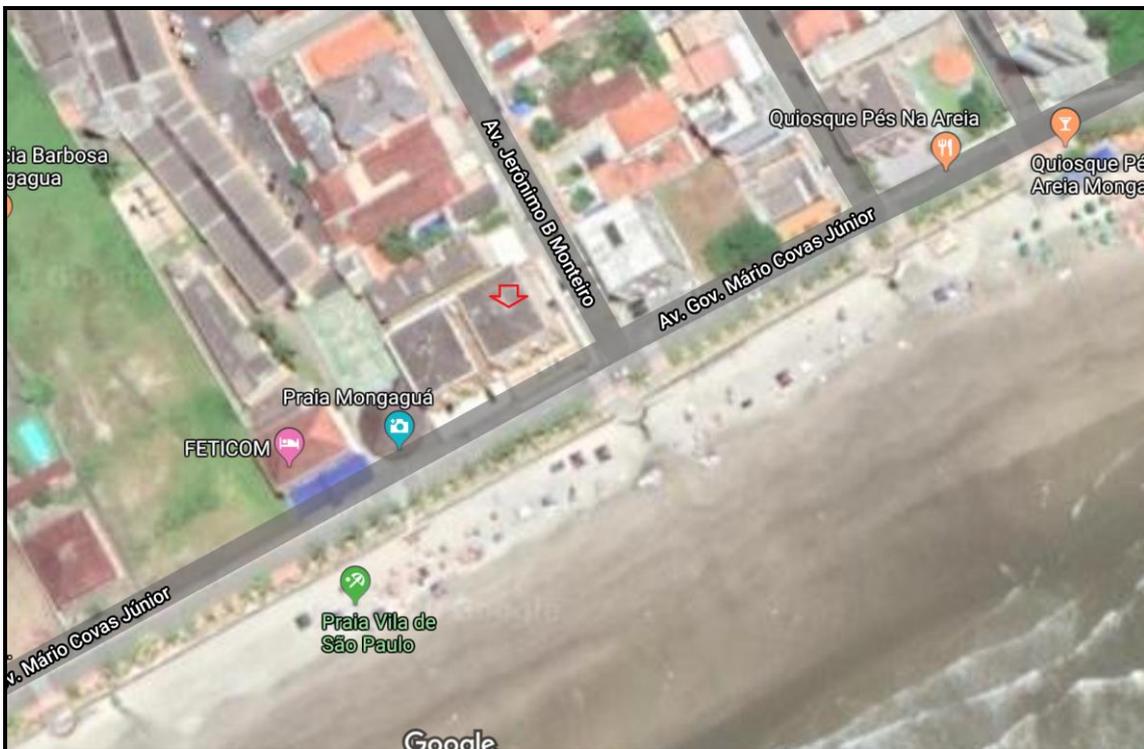
CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA N^o 5060.356.339

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





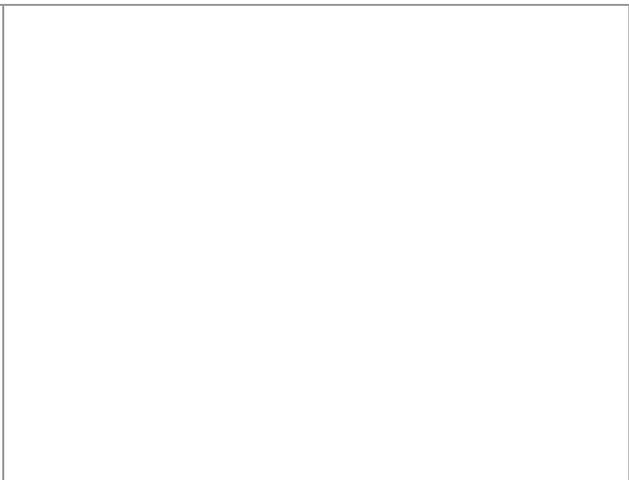
Frente do Edifício



Lateral do Edifício



Identificação do Edifício



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, 516 – Edifício Ellizabeth
Tipo:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 vaga em edifício com elevador
Área Privativa:	80 m ²
Nº de Vagas:	01
Preço:	R\$ 295.000,00 (R\$ 3.687/m ²)
Informante:	Leros Imóveis – Sr. Leonardo - Tel. (11) 9 7363-8677 / 9 9704-6550
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-mongagua-com-garagem-80m2-venda-RS295000-id-2429748610/
Observação:	Edifício mais recente e padrão superior

COMPARATIVO 02

Endereço:	Av. Gov. Mario Covas Junior, 2.620 – Edifício Castelo Branco
Tipo:	Apartamento com 01 dormitórios, 01 vaga em edifício com elevador
Área Privativa:	66 m ²
Nº de Vagas:	01
Preço:	R\$ 230.000,00 (R\$ 3.485/m ²)
Informante:	Corretor – Sr. Cícero – tel. (13) 9 7407-4743
Link:	https://www.litoralspimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-rs230000-1quarto-1vaga-66m2-santa-eugenia-mongagua-litoral-sao-paulo-sp/2085682/
Observação:	Edifício mais recente e de padrão superior, em local mais adensado, porém mais distante do centro comercial

COMPARATIVO 03

Endereço:	Av. Gov. Mario Covas Junior, 1.313 x Benedito Calixto 35 – Edifício Antunes Plaza Residence
Tipo:	Apartamento com 03 dormitórios, 02 vagas em edifício com elevador
Área Privativa:	89 m ²
Nº de Vagas:	02
Preço:	R\$ 350.000,00 (R\$ 3.932/m ²)
Informante:	Acertiva Imóveis – Sr. Eduardo – tel. (11) 9 9497-2181
Link:	https://www.litoralspimovel.com.br/imovel/kitnet-loft-venda-rs350000-3quartos-2vagas-89m2-centro-mongagua-mongagua-litoral-sao-paulo-sp/1800434/
Observação:	Edifício mais recente, padrão superior e mais próximo ao centro

Informativo Portal Litoral SP Imóvel:

O Portal Litoral SP Imóvel, realizou uma pesquisa completa sobre o valor média do metro quadrado das casas e apartamentos de vários bairros das principais cidades do Litoral Paulista, com base nas ofertas cadastradas em 2.018 até agosto de 2.019.

Veja abaixo o valor médio do metro quadrado dos **Apartamentos à venda em Mongaguá**, Litoral Sul de São Paulo, nos bairros mais pesquisados na cidade, de acordo com a quantidade de dormitórios e vagas de garagem:

Apartamentos 1, 2 e 3 Dormitórios com 1 Vaga de Garagem em Mongaguá, Litoral Sul	
Bairro	Valor Médio do m²
Agenor Campos	R\$ 3.017,65
Centro Mongaguá	R\$ 3.675,78
Jardim Marina	R\$ 3.977,90
Vila Atlântica	R\$ 4.018,11
Dados Atualizados em agosto de 2.019	

A pesquisa do Portal avaliou um grande número de pessoas interessadas por **Apartamentos à venda no Centro de Mongaguá**, Litoral Sul, SP. Essas unidades estão na faixa de preço de R\$ 150.000,00 a R\$ 300.000,00, com 1 ou 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.

Fonte: Portal Litoral SP

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Matrícula nº
127532

MATRICULA N.º 127.532 DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL EDIFÍCIO ARPOADOR.- FOLHA 1

CADASTRO urbano Nº SETOR
 Aptº. 13.-
 LOTE QUADRA RUA Avenida do Mar.- Nº

IMÓVEL: O apartamento nº. 13, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, do EDIFÍCIO ARPOADOR, situado na Avenida do Mar, no município de Mongaguá, composto de living, terraço, dois dormitórios, banheiro, - copa-cozinha, área de serviço, WC e corredor interno de circulação, com frente, pela frente com o hall de escadarias e apartamento nº. 14, do lado direito com o apartamento nº. 12, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio e nos fundos com a área de recuo frontal do prédio, possuindo, a área útil de 68,10ms², área comum de 15,79-metros quadrados, e área total de 83,89ms², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 8,310% equivalente a 41,71ms².

PROPRIETÁRIO: AUGUSTO DA SILVA BARROS, RG. 5.407.035-SP, e CIC. 304.887.298-15, brasileiro, comerciante, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Rosa de Souza Barros, domiciliado em Sorocaba-SP, na Rua Cel. José de Barros, nº. 47.-

TÍTULO AQUISITIVO: R. 4 (ESPECIFICAÇÃO) - MAT. 123.910. Itanhaém, 25 de Fevereiro de 1.986.-
 O Escrevente Autorizado

Microfilmado

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

R.1 - Itanhaém, 14 de setembro de 1989.
 Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 10 de agosto de 1.989, das notas do 3º Cartório de Sorocaba, livro 360, fls. 02, os proprietários AUGUSTO DA SILVA BARROS, RG. 5.407.035-SP., comerciante e sua mulher ROSA DE SOUZA BARROS, RG. 6.000.439-SP., do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF. sob nº 304.887.298-15, domiciliados em Sorocaba-SP., na Rua Cel. José de Barros, nº 47, venderam o imóvel a BELDI - COMÉRCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CGC. sob nº 52.955.143/0001-50, com sede em Sorocaba, na Avenida Brasil, nº 331, pelo preço de NCz\$ 20.000,00.
 O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

Av.2 - Itanhaém, 28 de setembro de 1994.
 Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento 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. 00.0022.113.14, conforme provou com o xerox da certidão nº. 21.159, expedida em 22 de setembro de 1994, pela respectiva Prefeitura. Esc. Conf.: M.D.
 O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

ULTIMO ATO NESTA DATA

Bel. JOÃO MOLINA CERVANTE
 OFICIAL

MICROFILMADO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Pedro de Toledo, 135 - Itanhaém - SP

12091-5 - AA 155365



FOLHA N.º
1vº

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta cópia é reprodução fiel da original. Certifico mais e finalmente que, de 29 de setembro de 1962, data da instalação desta Comarca, até 16 de novembro de 2.009, data da instalação do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mongaguá, sobre o imóvel objeto da presente matrícula "**NÃO CONSTAM**", quaisquer ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias. O Escrevente Autorizado, conferiu, subscreve e assina. (**Recibo n.º. 293.230**)

ITANHAÉM, 04 DE JANEIRO DE 2017.

WJA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM
VALOR COBRADO
AO SERVENTUÁRIO R\$ 28,12
AO ESTADO R\$ 7,99
AO IPESP R\$ 4,12
AO REG. CIVIL R\$ 1,48
AO TRIB. JUSTIÇA R\$ 1,93
IMPOSTO MUNICIPAL (LEI 15690/2014) R\$ 1,12
FUNDO MP R\$ 1,35
TOTAL R\$ 46,11
RECIBO

(RESPONSÁVEL)
o selo foi pago por verba

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM - ESCRIVENTES AUTORIZADOS

<input type="checkbox"/>	CARLOS ALBERTO DE LIMA	<input type="checkbox"/>	PAULO MEDEIROS
<input type="checkbox"/>	JAIRTON SOARES	<input type="checkbox"/>	RAFAELA DE AGUIAR CASTRO
<input type="checkbox"/>	MARCELO CÉSAR SANCHEZ	<input type="checkbox"/>	REINALDO NASCIMENTO
<input type="checkbox"/>	MARCIO BAENA FERNANDES	<input checked="" type="checkbox"/>	WALDELIZ TEREZINHA CERVANTE CHAGAS

OBSERVAÇÕES



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: 00002211314 **Inscrição:** 00002211314 **Setor:** **Quadra:** **Lote:** **Unidade:** 1 **Seção:** **Face:** 03 - Ambos
Cobrança: Normal **Período:** 999 **Lei:** **Alteração:** **Cadastro:** **Valor Venal:** 144664,98

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, 00770
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: 31,31 **Valor Venal:** 12.146,97 **Profundidade:** 0,00 **Testada:** 1,22 **Lad. Esquerdo:** 0,00 **Lad. Direito:** 0,00
Zoneamento: ZONA FISCAL **Fração Ideal:** 1,00

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
1000 - FATOR ZONA	0001 - ZONA 01	0002 - SITUACAO TERRENO	0003 - ESQUINA PAVIMENTADA	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				

Características da Edificação

Área Edificada: 83,89 **Valor Venal:** 132.518,01 **Data de Construção:**
Tipo Edificação: ZONA FISCAL **Área Edif. Total:** 83,89

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0032 - EX OFICIO	0001 - Não Possui	2000 - CATEGORIA	0001 - NRO DE PONTOS	0006 - SIT.PLANIMETRICA	0015 - CASA RECUADA/ISOLADA
0007 - ESTADO DE CONSERVACAO	0002 - BOA	0015 - RESIDENCIAL	0001 - SIM (RESID.COMUM)	0016 - COMERCIAL	0002 - NAO
0017 - INDUSTRIAL	0002 - NAO	0018 - PRESTACAO DE SERVICOS	0002 - NAO	0026 - ELEVADOR	0003 - SEM ELEVADOR
0028 - FATOR DE LOCALIZACAO	0001 - ZONA 01 A 03	0022 - REMOCAO DE LIXO	0001 - SIM		