

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. 04

BAIRRO: Centro

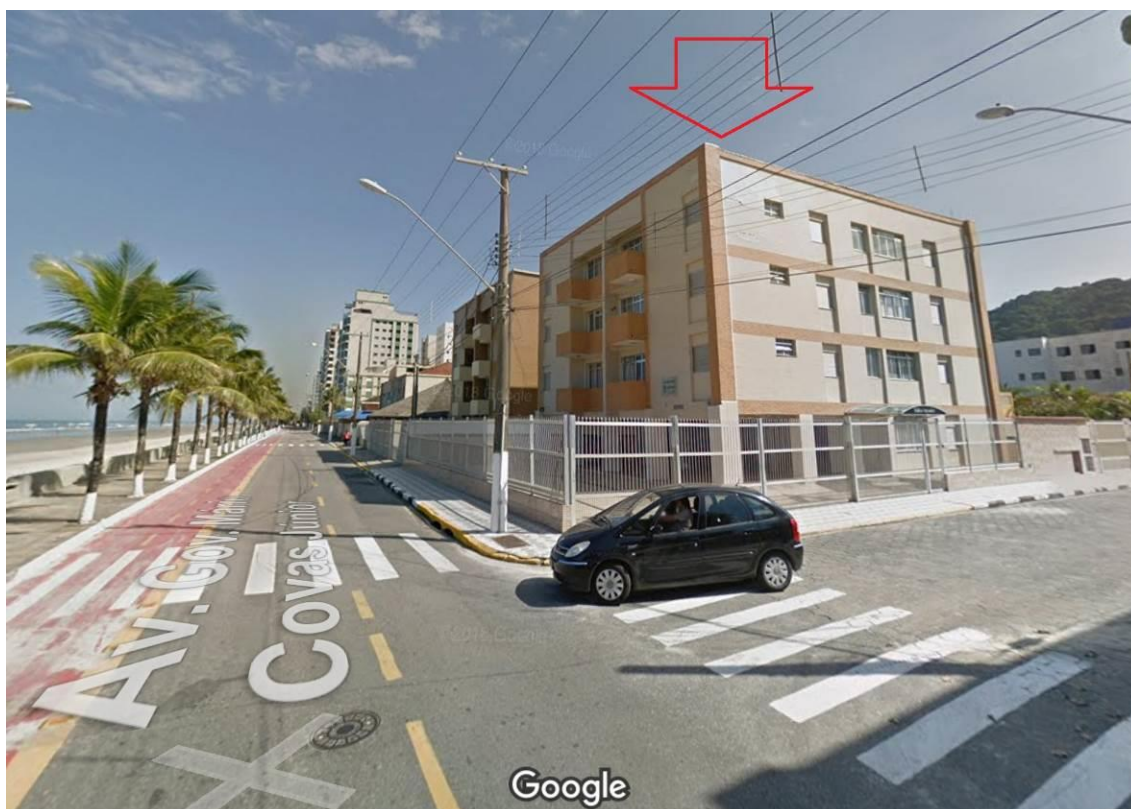
CIDADE: Mongaguá

UF: SP

TIPO: Apartamento

USO: Residencial

ÁREA PRIVATIVA: 68,10 m² - Matrícula 127.537



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 04		
Área Privativa:	68,10 m ²	Conforme:	Matrícula 127.537
Área Total:	83,89 m ²	Conforme:	Matrícula 127.537
Fração Ideal:	8,310 %	Nº Vagas:	Não informado na documentação

MATRÍCULA N. 127.537	DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL EDIFÍCIO JANGADEIRO.-	FOLHA 1
CADASTRO urbano APTO. 04.-	Nº 323 RUA Avenida do Mar.-	SETOR Nº
<p>IMÓVEL: O apartamento nº. 04, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento do EDIFÍCIO JANGADEIRO, com frente para a 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, confronta, pela frente com o hall de escadarias e apartamento nº. 03, do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com o apartamento nº, 05, e nos fundos com a área de recuo frontal do prédio, possuindo a área útil de 68,10m², área comum de 15,79m² e área total de 83,89m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 8,310% equivalente a 41,71m².-</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 127.537;

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 (m²)	Unitário (R\$/m²)	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 *

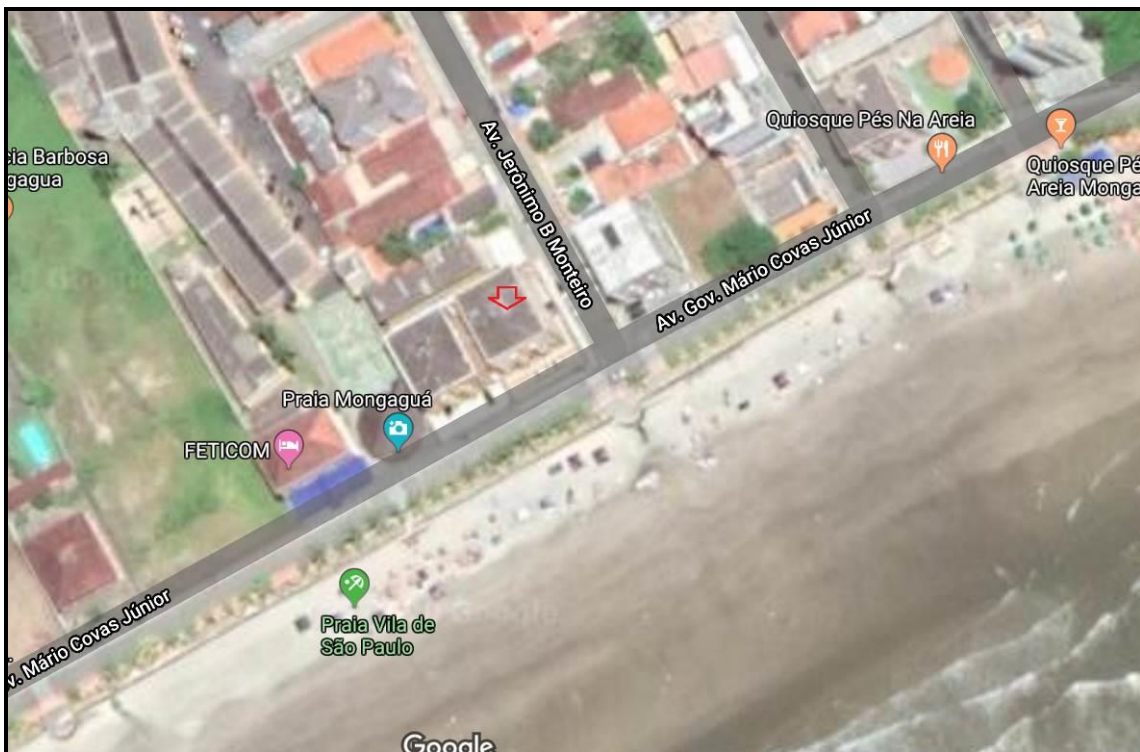
CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA N^o 5060.356.339

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





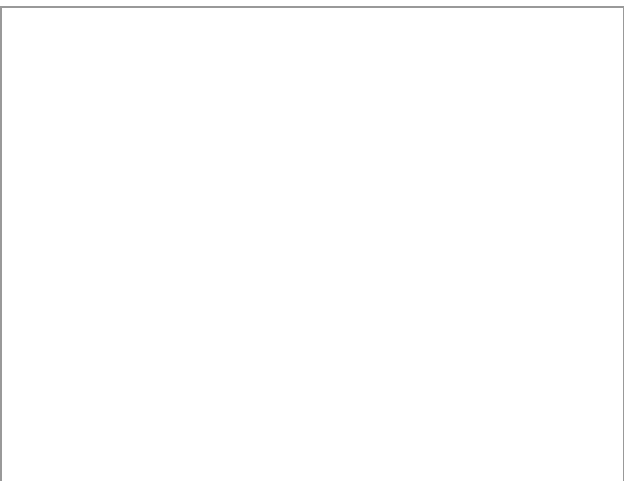
Frente do Edifício



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

Bel. JOÃO MOURA CERVANTE

OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Matrícula 127537

MATRÍCULA N.
127.537

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

EDIFÍCIO JANGADEIRO.-

FOLHA
1

CADASTRO urbano
Apto. 04.-

B-3

SETOR

LOTE QUADRA

RUA Avenida do Mar.-

Nº

IMÓVEL: O apartamento no. 04, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento do EDIFÍCIO JANGADEIRO, com frente para a 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, confronta, pela frente com o hall de escadarias e apartamento no. 03, do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com o apartamento no. 05, e nos fundos com a área de recuo frontal do prédio, possuindo a área útil de 68,10m², área comum de 15,79m² e área total de 83,89m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 8,310% equivalente a 41,71m².-

PROPRIETÁRIOS: ALEXANDRE BELDI NETTO, RG. 1.641.811-SP, CPF. no 018.043.248-68, brasileiro, empresário, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515-77, com HELOISA WEY BELDI, domiciliado em Sorocaba-SP, na Avenida Bandeirantes no. 730.-
TÍTULO ACQUISITIVO: R.16 (ESPECIFICAÇÃO) Mat. 13.895.- Itanhaém, 25 de Fevereiro de 1.986.-
O Escrevente Autorizado

R.1 - Itanhaém, 15 de agosto de 1990.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 29 de setembro de 1989, das notas do Jc. Cartório de Sorocaba, livro 366, 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 - COMERCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., com sede em Sorocaba-SP, à Avenida Brasil, n. 331, inscrita no CGC 50.735.143/0001-50, pelo preço de NCz\$ 3.052.610,00 (inclusive o valor de outros imóveis). Esc. Conf.: W.S.
O Escrevente Autorizado

Av.2 - Itanhaém, 28 de setembro de 1994.
Proceder-se a esta averbação nos termos do Requerimento da proprietária, datado de 03 de agosto de 1994, para ficar constatado que o imóvel acha-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Mongaguá sob no. 00.0022.004.14, conforme prova com a xerox da Certidão no. 21.162, expedida em 22 de setembro de 1994, pela respectiva Prefeitura. Esc. Conf.: M.D.
O Escrevente Autorizado

C E R T I D A O

Certifico e dou fé que esta cópia é reprodução fiel da original, prevalecendo os atos nela praticados até a presente data. 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, além dos atos nela lançados, "NÃO CONSTAM" quaisquer outros, não pesando sobre o mesmo, quaisquer atos reais, ações reais e pessoais reipersecutórias. Itanhaém, 06 de agosto de 2.010. O Escrevente Autorizado, conferiu, subscreve e assina.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM	
VALOR COBRADO	
AO SERVENTIÁRIO	R\$ 19,61
AO ESTADO	R\$ 5,51
AO PESP.	R\$ 4,13
AO REG. CIVIL	R\$ 1,03
AO TRIB. JUSTIÇA	R\$ 1,03
TOTAL	R\$ 31,31
RECIBO	
[RESPONSÁVEL]	
a ser lo pago por conta	

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PAULO MEDEIROS
ESCREVENTE AUTORIZADO
Comarca de Itanhaém - SP

MICROFILMADO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

Dr. JOÃO MOLINA CERVANTE
OFICIAL

LIVRO 2
REGISTRO GERAL

Microfilmado

MICROFILMADO

MATRÍCULA N. 127.537 DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL EDIFÍCIO JANGADEIRO.- FOLHA 1

CADASTRO urbano Nº SETOR
Apto. 04.- Nº
LOTE QUADRA RUA Avenida do Mar.- Nº

IMÓVEL: O apartamento no. 04, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento do EDIFÍCIO JANGADEIRO, com frente para a 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, confronta, pela frente com o hall de escadarias e apartamento no. 03, do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com o apartamento no. 05, e nos fundos com a área de recuo frontal do prédio, possuindo a área útil de 68,10ms², área comum de 15,79ms² e área total de 83,89ms², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 8,310% equivalente a 41,71ms².

PROPRIETÁRIOS: ALEXANDRE BELDI NETTO, RG. 1.641.811-SP, CPF. nº 018.043.248-68, brasileiro, empresário, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515-77, com HELOISA WEY BELDI, - domiciliada em Sorocaba-SP, na Avenida Bandeirantes nº. 730.-
TÍTULO AQUISITIVO: R.16 (ESPECIFICAÇÃO) Mat. 13.895.- Itanhaém, 25 de Fevereiro de 1.986.-
O Escrevente Autorizado

R.1 - 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 368, 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, e Avenida Bandeirantes, n. 730, venderam o imóvel a BELDI - COMERCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., com sede em Sorocaba-SP, A Avenida Brasil, n. 331, inscrita no CGC nº 52.955.143/0001-50, pelo preço de NCz\$ 3.052.610,00 (inclusive o valor de outros imóveis). Esc. Conf.: W.S.
O Escrevente Autorizado

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 constatado que o imóvel acha-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Mongaguá sob nº. 00.0022.004.14, conforme prova com a cópia da Certidão nº. 21.162, expedida em 22 de setembro de 1994, pela respectiva Prefeitura. Esc. Conf.: M.D.
O Escrevente Autorizado

CERTIFICA

que esta cópia é reprodução fiel da original, e sobre o imóvel objeto da presente matrícula, além dos atos nela lançados, "NÃO CONSTAM" quaisquer outros, não pesando sobre o mesmo, quaisquer ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias. DOU FÉ. Itanhaém, 25 OUT 2006 .O Escrevente Autorizado, conferiu, subscreve e assina.....

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

VALOR COBRADO	
AO EMPENHÁRIO	R\$ 16,62
AO ESTADO	R\$ 4,71
AO ITCM	R\$ 1,50
AO REG CIVIL	R\$ 0,88
AO TRIB. JUSTIÇA	R\$ 0,88
TOTAL	R\$ 24,61

RECIBO

1º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Luís Carlos Ferreira
ESCREVENTE AUTORIZADO
Itanhaém-SP



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: 00002200414 **Inscrição:** 00002200414 **Setor:** **Quadra:** **Lote:** **Unidade:** 1 **Seção:** **Face:** 03 - Ambos
Cobrança: Normal **Período:** 999 **Lei:** **Alteração:** **Cadastro:** **Valor Venal:** 108973,83

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, 790
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: 32,35 **Valor Venal:** 8.886,32 **Profundidade:** 0,00 **Testada:** 1,25 **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	0001 - MEIO DE QUADRA	0003 - TOPOGRAFIA	0001 - NORMAL
0004 - PEDOLOGIA	0001 - NORMAL	0008 - AGUA	0001 - SIM	0009 - ESGOTO	0001 - SIM
0010 - ENERGIA	0001 - SIM	0011 - ARBORIZACAO	0002 - NAO	0012 - TELEFONE	0001 - SIM
0013 - GALERIA	0001 - SIM	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	0002 - SIM(COM PAV.)	0025 - FECHO PASSEIO	0001 - TEM	0027 - TIPO DE DESCONTO	0001 - QUITE COM DESCONTO
0029 - RUA FECHADA	0000 - NAO				

Características da Edificação

Área Edificada: 63,36 **Valor Venal:** 100.087,51 **Data de Construção:**
Tipo Edificação: ZONA FISCAL **Área Edif. Total:** 63,36

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0032 - EX OFICIO	0001 - Não Possui	2000 - CATEGORIA	0001 - NRO DE PONTOS	0006 - SIT.PLANIMETRICA	0021 - APARTAMENTO/FRENTE
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	0001 - COM 1 ELEVADOR
0028 - FATOR DE LOCALIZACAO	0001 - ZONA 01 A 03	0022 - REMOCAO DE LIXO	0001 - SIM		

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. 05

BAIRRO: Centro

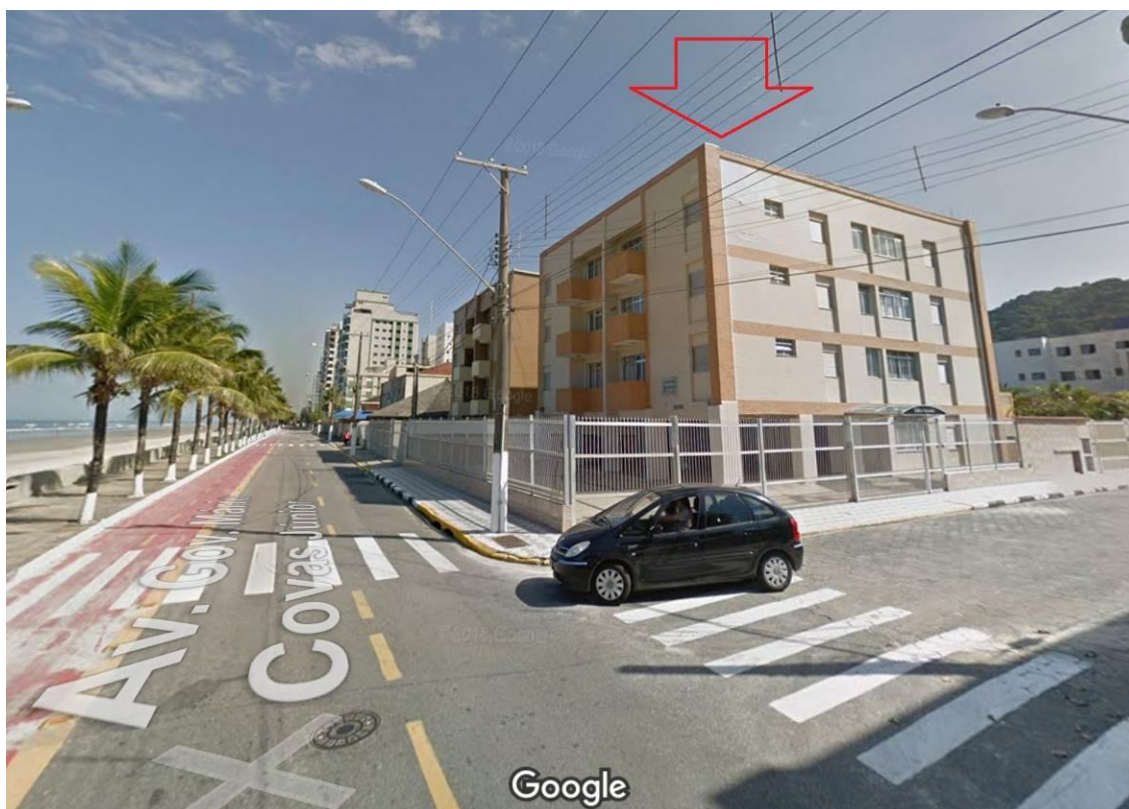
CIDADE: Mongaguá

UF: SP

TIPO: Apartamento

USO: Residencial

ÁREA PRIVATIVA: 68,10 m² - Matrícula 127.538



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 05		
Área Privativa:	68,10 m ²	Conforme:	Matrícula 127.538
Área Total:	83,89 m ²	Conforme:	Matrícula 127.538
Fração Ideal:	8,310 %	Nº Vagas:	Não informado na documentação

MATRÍCULA Nº 127.538	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL EDIFÍCIO JANGADEIRO.-		FOLHA 1
CADASTRO Apto. 05.-	urbano	Nº	SETOR
LOTE	QUADRA	RUA Avenida do Mar.-	Nº
<p>IMÓVEL: O apartamento nº. 05, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento do EDIFÍCIO JANGADEIRO, com frente para a 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, confronta pela frente com o hall de escadarias e apartamento nº. 06, do lado direito com o apartamento nº. 04, 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 68,10m², área comum de 15,79m² e área total de 83,89m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 8,310% equivalente a 41,71m².-</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 127.538;

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 *

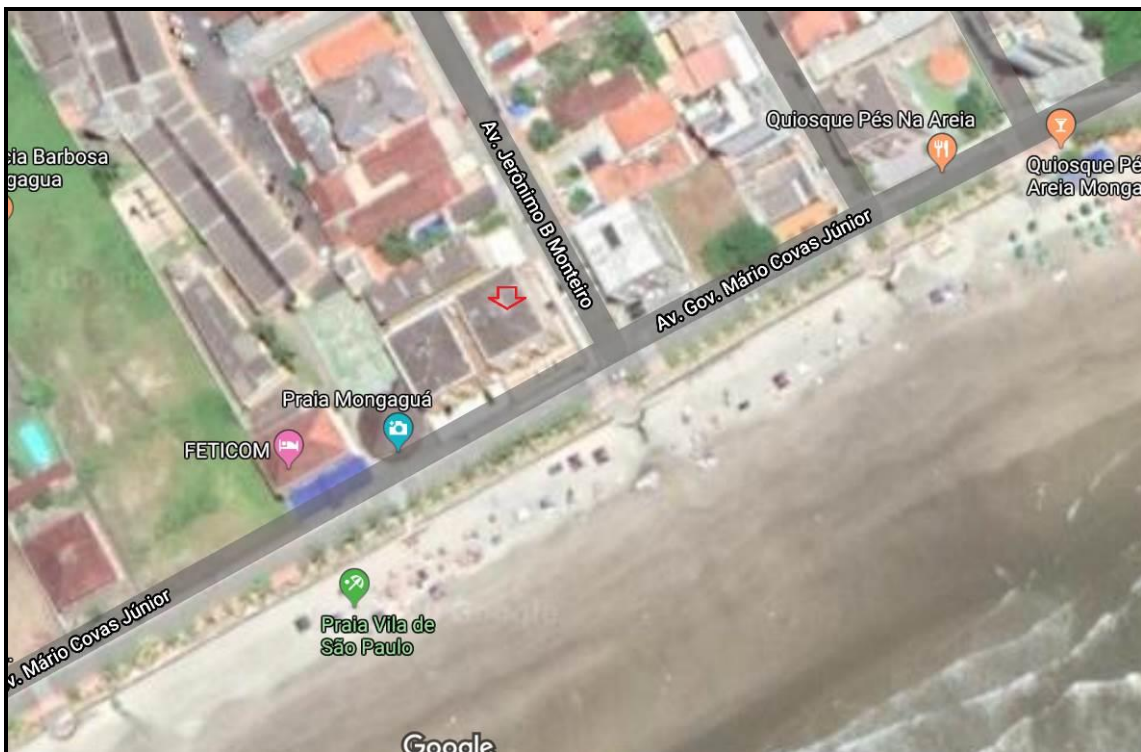
CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

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





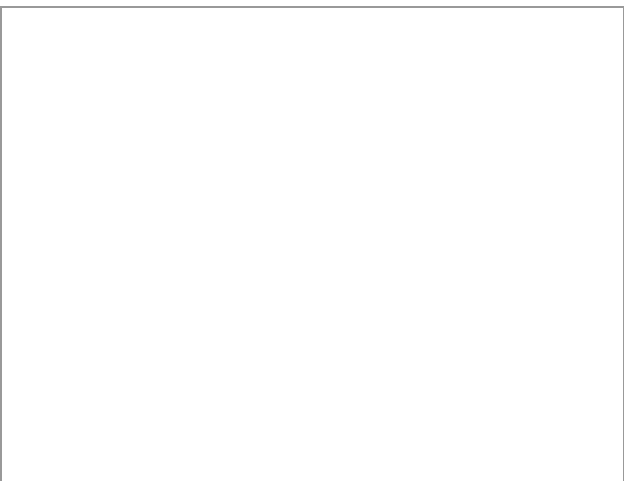
Frente do Edifício



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
127538

MATRÍCULA Nº
127.538

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
EDIFÍCIO JANGADEIRO.-

FOLHA
1

CADASTRO urbano Nº
Apto. 05.- SETOR
LOTE QUADRA RUA Avenida do Mar.- Nº

IMÓVEL: O apartamento nº. 05, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento do EDIFÍCIO JANGADEIRO, com frente para a 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, confronta pela frente com o hall de escadarias e apartamento nº. 06, do lado direito com o apartamento nº. 04, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e nos fundos com a área de recuo frontal do prédio, possuindo, e área útil de 68,10m², área comum de 15,79m² e área total de 83,89m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 8,310% equivalente a 41,71m².-
PROPRIETÁRIO: ALEXANDRE BELDI NETTO, RG. 1.641.811-SP, CPF. nº. 018.043.248-68, brasileiro, empresário, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515-77, com HELOISA WEY BELDI, domiciliado em Sorocaba-SP, na Avenida Bandeirantes nº. 730.-
TÍTULO ACQUISITIVO: R.16 (ESPECIFICAÇÃO) Mat. 13.896.- Itanhaém, 25 de Fevereiro de 1.986.-
O Escrevente Autorizado

R.1 - Itanhaém, 15 de agosto de 1990.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 29 de setembro de 1989, das notas do Jo. Cartório de Sorocaba, livro 368, 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. 3.342.166-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 - COMERCIO, PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., com sede em Sorocaba-SP, à Avenida Brasil, n. 331, inscrita no CNPJ nº. 52.955.143/0001-50, pelo preço de NCz\$ 3.052.610,00 (inclusive o valor de outros imóveis). Esc. Conf.: W.S.
O Escrevente Autorizado

Av.2 - Itanhaém, 28 de setembro de 1994.
Proceder-se a esta averbação nos termos do Requerimento da proprietária, datado de 03 de agosto de 1994, para ficar constatado que o imóvel acha-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Mongaguá sob nº. 00.0022.005.14, conforme provou com o xerox da Certidão nº. 21.161, expedida em 22 de setembro de 1994, pela respectiva Prefeitura. Esc. Conf.: M.R.
O Escrevente Autorizado

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que esta cópia é reprodução fiel da original, prevalecendo os atos nela praticados até a presente data. **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, além dos atos nela lançados, "NÃO CONSTAM" quaisquer outros, não pesando sobre o mesmo, quaisquer ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias. Itanhaém, 06 de agosto de 2.010. O Escrevente Autorizado, conferiu, subscreve e assina.

MOD. 1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM	
VALOR COBRADO	
AO SERVENTIÁRIO	R\$ 19,51
AO ESTADO	R\$ 5,57
AO P.E.S.P.	R\$ 4,12
AO REG. CIVIL	R\$ 1,03
AO TRIB. JUSTIÇA	R\$ 1,59
TOTAL	R\$ 31,82
RECIBO	
(RESPONSÁVEL)	
o selo foi pago por valor	

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PAULO MEDEIROS
ESCREVENTE AUTORIZADO
Comarca de Itanhaém - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

Br. JOÃO MOLINA CERVANTE

OFICIAL

Matrícula nº

Matrícula nº



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: 00002200514 **Inscrição:** 00002200514 **Setor:** **Quadra:** **Lote:** **Unidade:** 1 **Seção:** **Face:** 03 - Ambos
Cobrança: Normal **Período:** 999 **Lei:** **Alteração:** **Cadastro:** **Valor Venal:** 144273,15

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, 790
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: 42,80 **Valor Venal:** 11.755,14 **Profundidade:** 0,00 **Testada:** 1,65 **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	0001 - MEIO DE QUADRA	0003 - TOPOGRAFIA	0001 - NORMAL
0004 - PEDOLOGIA	0001 - NORMAL	0008 - AGUA	0001 - SIM	0009 - ESGOTO	0001 - SIM
0010 - ENERGIA	0001 - SIM	0011 - ARBORIZACAO	0002 - NAO	0012 - TELEFONE	0001 - SIM
0013 - GALERIA	0001 - SIM	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	0002 - SIM(COM 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	0021 - APARTAMENTO/FRENTE
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	0001 - COM 1 ELEVADOR
0028 - FATOR DE LOCALIZACAO	0001 - ZONA 01 A 03	0022 - REMOCAO DE LIXO	0001 - SIM		