



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde 1935



APÊNDICE V
MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde **1935**



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPEERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL



20:019 13 de janeiro de 2021 08:50:01 1



OBSERVAÇÕES:
a) Os imóveis localizados no município de TABOÃO DA SERRA que integraram a circunscrição deste Registro de Imóveis de 27/12/1964 a 22/1/2008, integram atualmente a Circunscrição de Taboão da Serra; anteriormente integraram a 1ª, 2ª, 4ª, 10ª e 11ª Circunscrições da Capital; b) Os imóveis localizados no município de EMBU DAS ARTES que integraram a circunscrição deste registro de imóveis de 27/12/1964 a 30/11/2008, integram atualmente a Circunscrição de Embu das Artes; anteriormente integraram a 1ª, 2ª, 4ª, 10ª e 11ª Circunscrições da Capital e Circunscrição Imobiliária de Cotia.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula 25ª682

folha 1

Itap. da Serra, 18º março de 19 81

IMÓVEL: Um terreno situado à uma rua sem denominação, no Bairro Cipó, em zona urbana, do distrito e município de Embu-Guaçu, Comarca de Itapeerica da Serra, com a área de 860,00m², que assim se descreve: mede 21,50m de frente, por 40,00m de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando do lado direito de quem sai do terreno com João Schunck, pelo lado esquerdo no mesmo sentido com os outorgantes proprietários e pelos fundos com a cerca de arame que divide terreno da E.P.Sorocabana, distante de 81,50m da rua José Nogueira, à direita de quem sai desta rua e segue pela rua sem denominação: -CADASTRO N.º 15807

PROPRIETÁRIOS: WERNER SIEGFRIED EHRL, aposentado e sua mulher HELENA CATAPPA EHRL, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente a lei 6.515/77, RG.118.360, e 2.763.769, CIC 007.581.248-72, domiciliados e residentes na cidade de São Carlos, à Rua Rosalino Bellini, 284;

REG.ANTERIOR: Transcrição n.º 40.773 da 11ª Circunscrição da Capital.

O OFICIAL WALDEMAR FINI

R.1/25ª682 em 18 de março de 1.981-

TÍTULO: VENDA E COMPRA

Pela escritura de 19 de dezembro de 1.980 do Escrivão de Embu-Guaçu, livro 53, fls.122v², o imóvel supra matriculado foi vendido para ANTONIO DELGADO, brasileiro, aposentado, RG: 8.2574033e CIC 122.856.738-87, casado pelo regime da comunhão de bens com ANTONIA NATALLIA BARROS DELGADO, anteriormente a lei 6.515/77, domiciliado e residente na Cidade de Diadema, à Rua Victor Bresscherett, 239, pelo valor de R\$90.000,00- Em escr.autorizado registrei: -DESTB:R2:025,00- Guia 2608- Rec.33.521-

(vide verso)

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos - Circunscrição Imobiliária de Taboão da Serra - SP

12074-1-AA 310070



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde **1935**



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL



231219 10 de janeiro de 2001 09:39:02 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

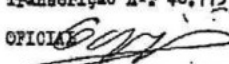
matrícula ficha

Itap. da Serra, 18 de março de 1981

IMÓVEL: Um terreno situado à uma rua sem denominação, no bairro do Cipó, em zona urbana, do distrito e município de Embu-Guaçu, Comarca de Itaipicérica da Serra, com a área de 860,00m², que assim se descreve: mede 21,50m de frente, por 40,00m de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando do lado direito de quem sai do terreno com Antonio Delgado, sucessor dos outorgantes-proprietários, do lado esquerdo no mesmo sentido com os outorgantes proprietários e nos fundos com a cerca de arame que divide o terreno da E.P. Sorocabana, distante 60,00m da rua José Nogueira, à direita de quem sai desta rua e segue pela referida rua sem denominação.-CADASTRO Nº. 228

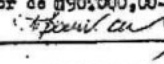
PROPRIETÁRIOS: WERNER SIEGFRIED HEHL, aposentado e sua mulher HELENA CALAPPA HEHL, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente a lei 6.515/77, RG.1187360-0 e 2.763.769, CIG 007.581.248-72, domiciliados e residentes na Cidade de São Carlos, à Rua Rosalino Bellini, 284^º.

REG. ANTERIOR: Transcrição nº 40.773 da 11ª Circ. da Capital.

O OFICIAL  WALDEMAR FINI

R.1/ 257681 em 18 de março de 1.981-

TÍTULO: VENDA E COMPRA

Pela escritura de 19 de dezembro de 1.980 do Escrivão de Embu-Guaçu, livro 53, fls.123-vº, o imóvel supra matriculado foi vendido para SURELI DELGADO FRENDEBERG, brasileira, assistente de contabilidade, RG.7.900/296 e CIG 606.772.368-91, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com LUIZ CARLOS TEJERO FRENDEBERG, posteriormente a lei 6.515/77, domiciliados e residente em Diadema, à Rua Victor Bresscherett, 239, pelo valor de R\$907.000,00 - Baste: R\$2.025,00- Guia 2608- Rec:33:520- Bu  - escr. autorizada registrei.
(vida veraz)

OBSERVAÇÕES:

a) Os imóveis localizados no município de TABOÃO DA SERRA que integraram a circunscrição deste Registro de Imóveis de 27/12/1964 a 22/1/2009, integram atualmente a Comarca de Taboão da Serra; anteriormente integraram a 1ª, 2ª, 4ª, 10ª e 11ª Circunscrições da Capital; e, b) Os imóveis localizados no município de EMBU DAS ARTES que integraram a circunscrição deste registro de Imóveis de 27/12/1964 a 30/11/2009, integram atualmente a Comarca de Embu das Artes; anteriormente integraram a 1ª, 2ª, 4ª, 10ª e 11ª Circunscrições da Capital e Circunscrição Imobiliária de Cotia.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Número de Inscrição no C.R.E.I.

120174-1-AA 340070



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde **1935**



APÊNDICE VI
DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL (IPTU)



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Desde 1935

REPUBLICA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
 Direção de Loteamento e Cadastro da Terceira Circunscrição
 Folha Espelho USO INTERNO - A C I V O - EXERCÍCIO 2021
 Nº: 26 de 2021/2021/2021 01/23 - ELIANA LEONARDO DOS SANTOS -

DADOS CADASTRAIS

INSCRIÇÃO CADASTRAL	ULT. ATUALIZ.	ESPÉCIEDO	INSCRIÇÃO ANTERIOR	COD. IMÓVEL
2242781900 2801000	03 23 06 21	0000000	0012031401400713417	0011218

IDENTIFICAÇÃO

Proprietário : ANTONIO CARLOS DA SILVA

Empreendedor Empreendedor:

LUGAR DO SAÍD

Endereço: RUA JOSÉ MANOEL, 90/90 -
 Bairros: BARRA DO VALE - SP - Qd.: 100014 - Lote: 28-07
 loteamento : CDDO CDDO B
 INSCRIÇÃO DE TERRENO

Endereço : RUA SANTIAGO PATRÃO, 1000 -
 Bairro: BARRA DO VALE - SP
 CDDO CDDO B

DESCRIÇÃO DO TERRENO

Área Útilizada	Área Ocupada	Terreno-1	Terreno-2	Terreno-3	Terreno-4	Qtd. Edificações	Área Total Edif. Útil
1.700,10	0,00	42,00	0,00	0,00	0,00		0,00

DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Área Edificada	Ano Construção	M². Pavimento	Valor Terreno	Valor Construção	Valor Escala	Valor do Imóvel
1.907,25	1993	400	55.733,44	372.754,56	0,00	428.488,00

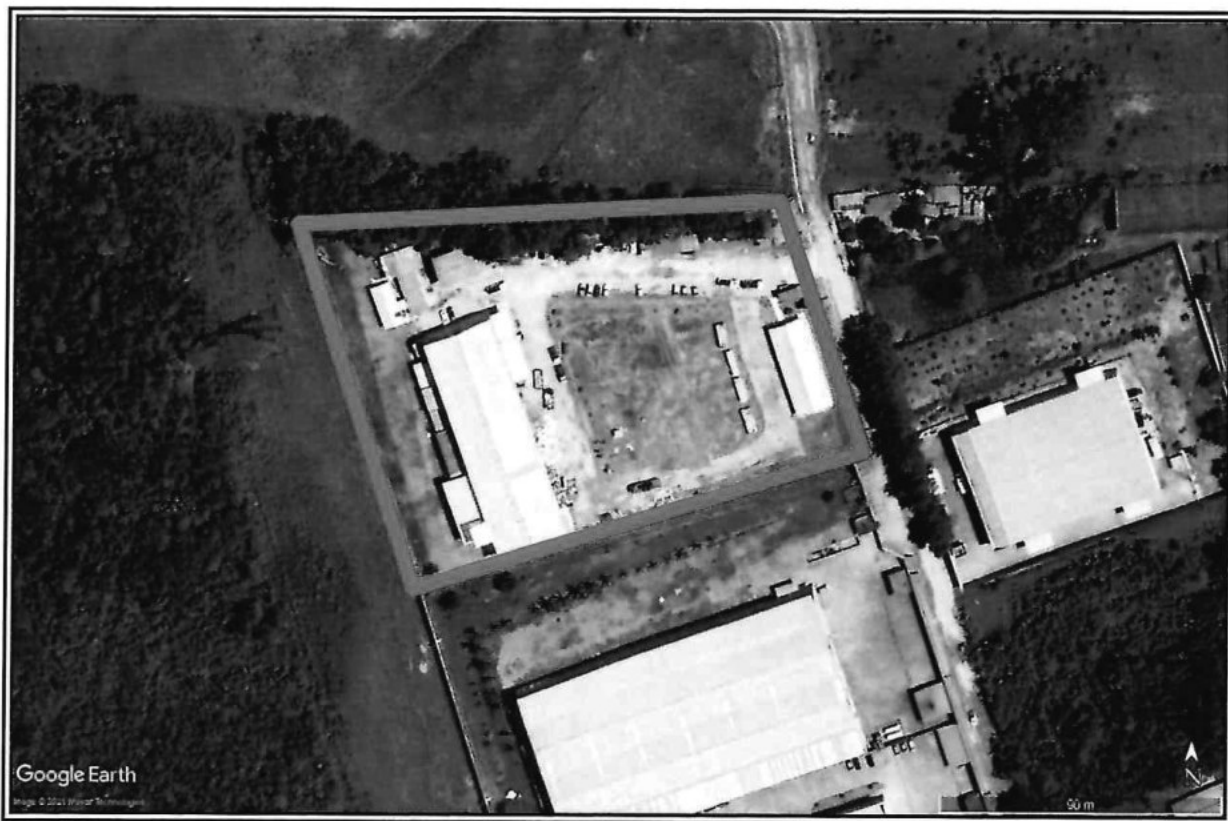


BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Desde 1935

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O TERRENO LOCALIZADO NA
RUA ALEXANDRE EDER, Nº 309
EMBU-GUAÇU - SP



ELABORADO PARA
PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU
JUNHO DE 2021



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Desde 1935

São Paulo, 28 de junho de 2021.

Prefeitura Municipal de Embu-Guaçu
Rua Coronel Luiz Tenório de Brito, nº 458 - Centro
CEP 06900-000 – Embu-Guaçu – SP

Prezados Senhores,

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O TERRENO LOCALIZADO NA
RUA ALEXANDRE EDER, Nº 309
EMBU-GUAÇU - SP**

Temos o prazer de apresentar o trabalho supra mencionado, que tem por objetivo determinar o “Valor de Mercado Livre para Venda”, do imóvel em referência.

As análises constantes deste trabalho foram baseadas em nossa pesquisa de mercado e informações disponíveis no momento do estudo. Nenhuma consideração levou em conta as consequências de mudanças radicais na política e economia do País.

Como de costume em trabalhos desta natureza, nossas informações deverão ser consideradas como válidas somente por um período limitado, sendo que passado este prazo o trabalho merecerá revisões periódicas.

Este trabalho foi preparado para informação de nosso cliente e sua apresentação a terceiros deverá ser criteriosa, porém não poderá ser publicado, reproduzido ou mencionado em parte ou por inteiro, como também não poderá ser usado como base para nenhum prospecto, acordo ou documento, sem nosso consentimento prévio por escrito.

9



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Desde 1935

TÓPICOS

- 1 IMÓVEL
- 2 OBJETIVO
- 3 METODOLOGIA
- 4 LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO
- 5 ZONEAMENTO
- 5.1 Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Zoneamento)
- 6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E TRANSPORTES COLETIVOS
- 7 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
- 7.1 Terreno
- 7.2 Construção e Benfeitorias
- 8 TITULAÇÃO
- 9 DISPÊNDIOS
- 9.1 Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU
- 10 VALOR DO IMÓVEL

APÊNDICES

- | | |
|--------------|---|
| Apêndice I | Pesquisa de Mercado e Memória de Cálculos |
| Apêndice II | Croqui de Localização |
| Apêndice III | Fotografias |
| Apêndice IV | Matrícula de Registro de Imóveis |
| Apêndice V | Dados Cadastrais do Imóvel (IPTU) |

9



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Desde 1935

1 IMÓVEL

O imóvel objeto do presente laudo é o terreno localizado na Rua Alexandre Eder, nº 309, no Bairro Parque Industrial, Município de Embu-Guaçu – SP.

2 OBJETIVO

Conforme a solicitação de V.Sas., o presente laudo tem por objetivo determinar o “Valor de Mercado Livre para Venda”, do imóvel especificado no “item 1”.

Entendemos como “Valor de Mercado Livre para Venda”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas, eventuais fins expropriatórios e passivos ambientais.

3 METODOLOGIA

A metodologia que adotamos baseia-se na análise das características físicas do imóvel e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente, mediante metodologia consagrada, para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel.

Identificamos elementos comparativos válidos pela sua contemporaneidade, os quais são ponderados por homogeneização, em função de suas características e atributos.

4 LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO

O terreno está localizado na Rua Alexandre Eder, nº 309, na quadra completada pelas ruas Pedro de Moraes e Antônio Rosa, no Bairro Parque Industrial, Município de Embu-Guaçu – SP.

O imóvel dista cerca de 2,5 km do centro da cidade de Embu-Guaçu, sendo que o acesso ao mesmo pode ser feito através da Rua Maria das Dores Delfim, Rua Inácio Pires de Moraes, Rua Boa Vista, Estrada Embu-Guaçu, Rua Pedro de Moraes e Rua Alexandre Eder.

O local caracteriza-se por uma ocupação predominantemente industrial.

Vide Croqui de Localização – Apêndice II.

9



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde 1935



5 ZONEAMENTO

Após consultarmos os textos e mapas das Leis e Decretos Municipais que definem o Plano Diretor Estratégico do Município de Embu-Guaçu, aqueles aos quais temos acesso, verificamos que o imóvel está localizado em ZUD - Zona de Uso Diversificado.

Observação

Ressaltamos que as informações acima mencionadas somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E TRANSPORTES COLETIVOS

O local onde o imóvel está localizado possui os seguintes melhoramentos públicos: redes de água, esgoto, energia elétrica (luz e força), telefone e iluminação pública.

Todas as vias contam com pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo, entrega postal e arborização.

Em termos de transportes coletivos, podemos dizer que o local é bem servido por linhas regulares de ônibus, que circulam pela Rua Pedro de Moraes e por outras artérias adjacentes, que fazem a ligação com o centro e com outros pontos da cidade.

7 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Terreno

Conforme as Matrículas de Registro de Imóveis que nos foram fornecidas – Apêndice IV, e de acordo com a vistoria realizada no local, o terreno apresenta as seguintes características básicas:

- ◊ Conformação : irregular;
- ◊ Situação : no alinhamento e abaixo do nível da rua;
- ◊ Topografia : plana;

9



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Desde 1935

- ◊ Dimensões : - 86,00 metros de frente para a Rua Alexandre Eder, em linha reta, face leste;
 - 160,00 metros da frente aos fundos, no lado direito de quem da rua olha o imóvel, em linha reta;
 - 151,00 metros da frente aos fundos, no lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, em linha reta;
 - 87,00 metros nos fundos, em linha reta;
- ◊ Área : 15.971,50 m².

7.2 Construções e Benfeitorias

No terreno acima descrito encontra-se construída algumas edificações de uso industrial, com benfeitorias, que de acordo com as instruções do solicitante não foram objetos de avaliação no presente laudo, que refere-se exclusivamente ao terreno.

8 TITULAÇÃO

O imóvel objeto deste laudo apresenta as seguintes matrículas – Apêndice IV:

Matrícula	Registro de Imóveis
12.385	Cartório de Itapeverica da Serra
12.386	
12.387	

Para efeito de cálculo de valor, estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer ônus, conforme enunciado no “item 2 - Objetivo”.

9 DISPÊNDIOS

9.1 Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU

Do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) – Apêndice V, temos as seguintes informações:

Nº de Contribuinte	Exercício	Valor Venal (R\$)
22252223095300000	2021	50.753,75
22252223073700000		1.533.033,72
Total		1.583.787,47



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Desde **1935**

10 VALOR DO IMÓVEL

De acordo com o enunciado no “item 2 – Objetivo”, e consideradas as características específicas do imóvel objeto deste Laudo, somos de opinião que o “Valor de Mercado Livre para Venda”, na data de 28 de junho de 2021, é de:

R\$ 3.100.000,00
(Três milhões e cem mil reais).

Agradecemos a oportunidade de preparar este trabalho e nos colocamos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

BOLSA DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO