



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde **1935**



APÊNDICE I
PESQUISA DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULOS



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde 1935



PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 Características do Imóvel

| | | | |
|----------------------------------|----------------|--|------------------------------|
| Lauda nº: 2106-08 | Data: jun/2021 | Área Terreno: 15.971,50 m ² | Zonamento Plano Diretor: ZUD |
| Endereço: R. Alexandre Elói, 309 | | Fronte: 86,00 m | |
| Bairro: Embu-Guaçu - SP | | | |
| Tipo: Terreno | | | |

2 Pesquisa de mercado

| Nº | Elemento | Tipo | TERRENO | | | Área Construída m ² | PREÇO PEDIDO R\$ | PREÇO PEDIDO (R\$) C/FONTE | Fonte/Contato | DDD (011) |
|----|------------------------------|---------|---------------------|-----------|----------------|--------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------|------------|
| | | | Área m ² | Testada m | Prof. Equív. m | | | | | |
| 1 | Parque Industrial Embu-Guaçu | Terreno | 4.000,00 | | | | 1.200.000,00 | 1.000.000,00 | Nelson | 94006-5131 |
| 2 | Parque Industrial Embu-Guaçu | Terreno | 13.500,00 | | | | 3.000.000,00 | 2.700.000,00 | Ronaldo Farias Imóveis | 5075-8069 |
| 3 | Parque Industrial Embu-Guaçu | Galpão | 2.700,00 | | | 803,00 | 2.500.000,00 | 2.250.000,00 | Assato Imóveis | 4662-1313 |
| 4 | Parque Industrial Embu-Guaçu | Galpão | 7.200,00 | | | 7.200,00 | 10.000.000,00 | 9.000.000,00 | J.B.Furvis Imóveis | 4662-2744 |

2.1 Cálculo de valor de terreno - Método Residual

| Nº | PREÇO PEDIDO (R\$) C/FONTE | Área Construída m ² | Classif. | Histórico | Custo de Reprogação Engenheiro João Ray Cantillo | | | | Custo Atual R\$/m ² | Valor Construção R\$ | Valor Terreno R\$ | Área Terreno m ² | Unidade Pedida C/FONTE |
|----|----------------------------|--------------------------------|----------|-----------|--|--------------------|-----------------------|-------|--------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------|
| | | | | | Custo Novo | | Depect. Ross-Heidecke | | | | | | |
| | | | | | fator | R\$/m ² | Classif. | Fator | | | | | |
| 1 | 1.000.000,00 | | | | | | | | | 1.000.000,00 | 4.000,00 | 270,00 | |
| 2 | 2.700.000,00 | | | | | | | | | 2.700.000,00 | 13.500,00 | 200,00 | |
| 3 | 2.250.000,00 | 803,00 | Is-2 | 205,00 | 8,091 | 2.336,85 | 28-c | 0,800 | 1.909,71 | 1.533.530,89 | 716.400,11 | 2.700,00 | 265,37 |
| 4 | 9.000.000,00 | 7.200,00 | Is-2 | 205,00 | 8,091 | 2.336,85 | 66-c | 0,416 | 991,97 | 7.142.204,03 | 1.857.795,97 | 7.200,00 | 258,03 |
| | | | | | | | | | | | | | 248,33 |

2.2 Homogeneização de valores

| Nº | Unidade Pedida C/FONTE | Fator de Localização | Fator de Área | | | | | FATOR TOTAL K | Valores Unitários | |
|----|------------------------|----------------------|---------------|--|--|--|--|---------------|----------------------------------|---------------------------|
| | | | | | | | | | Homogeneizado R\$/m ² | Somado R\$/m ² |
| 1 | 270,00 | 0,90000 | 0,8411 | | | | | 0,7570 | 204,38 | 204,38 |
| 2 | 200,00 | 0,90000 | 0,9788 | | | | | 0,8130 | 172,59 | 172,59 |
| 3 | 265,37 | 0,90000 | 0,8908 | | | | | 0,7207 | 191,25 | 191,25 |
| 4 | 258,03 | 0,90000 | 0,9052 | | | | | 0,8147 | 210,21 | 210,21 |

PARÂMETROS ADOPTADOS:

| | | |
|--|--------------------------------|--------|
| | Número de elementos | 4 |
| | Média Aritmética | 194,61 |
| | Valor mínimo do intervalo +30% | 252,99 |
| | Valor mínimo do intervalo -30% | 136,23 |

3 Fechamento de Valor - Método Residual e Custo de Reprogação

| TERRENO | Fechamento de valor | | | | | | | Avaliação - Terreno R\$ |
|---------------------------|---------------------|----------------------------|----------|----------|----------|----------|---------------------------|-------------------------|
| | Área m ² | Unidade R\$/m ² | Fator de | Fator de | Fator de | Fator de | Homoge R\$/m ² | |
| | 15.971,50 | 194,61 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 194,61 | 3.108.190,72 |
| VALOR DO IMÓVEL (R\$) | | | | | | | | 3.108.190,72 |
| FECHAMENTO DE VALOR (R\$) | | | | | | | | 3.100.000,00 |

9



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde **1935**



APÊNDICE II
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



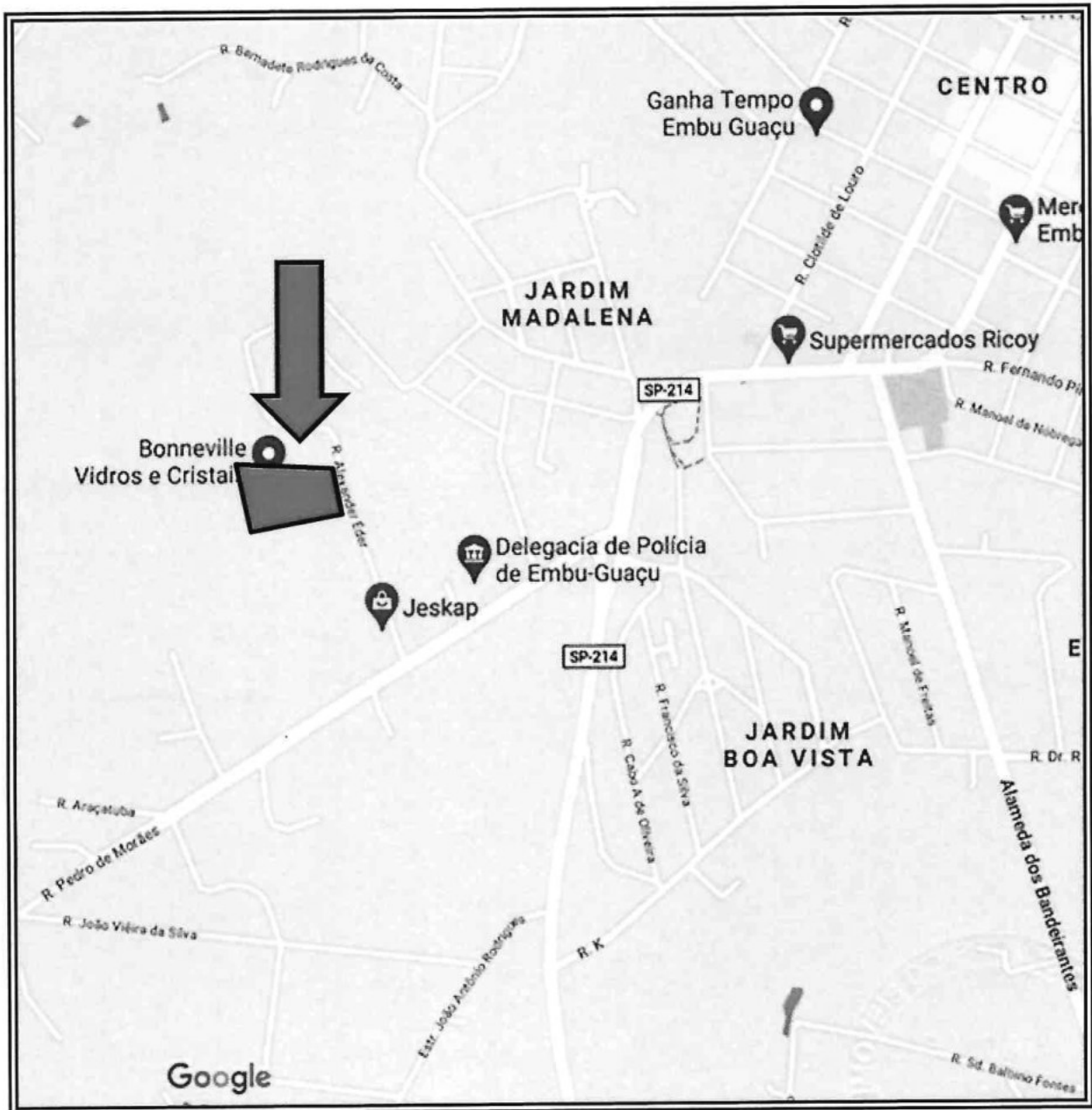
BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Desde **1935**

Endereço: Rua Alexandre Eder, nº 309 – Embu-Guaçu – SP.

Escala: s/escala





BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde 1935

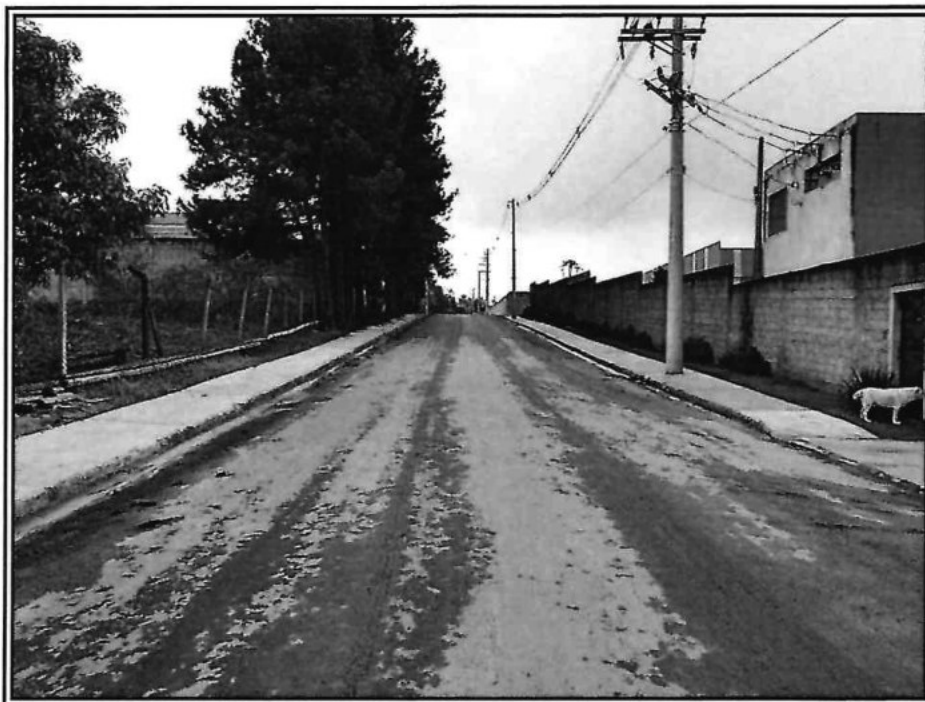


APÊNDICE III
FOTOGRAFIAS

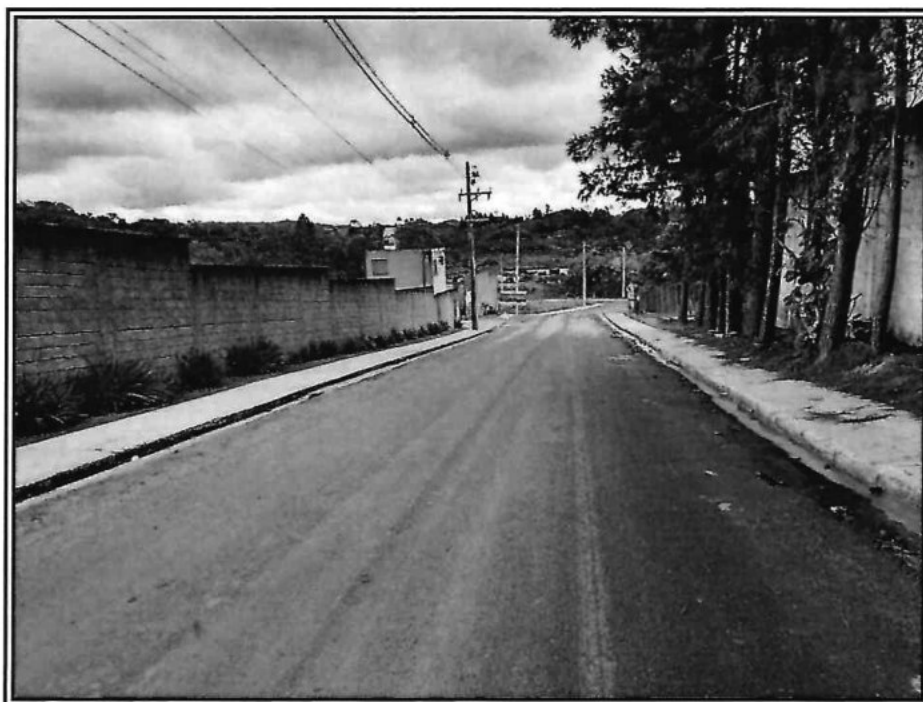


BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde **1935**



**ASPECTOS DA RUA ALEXANDRE EDER
EM FRENTE AO IMÓVEL AVALIADO**





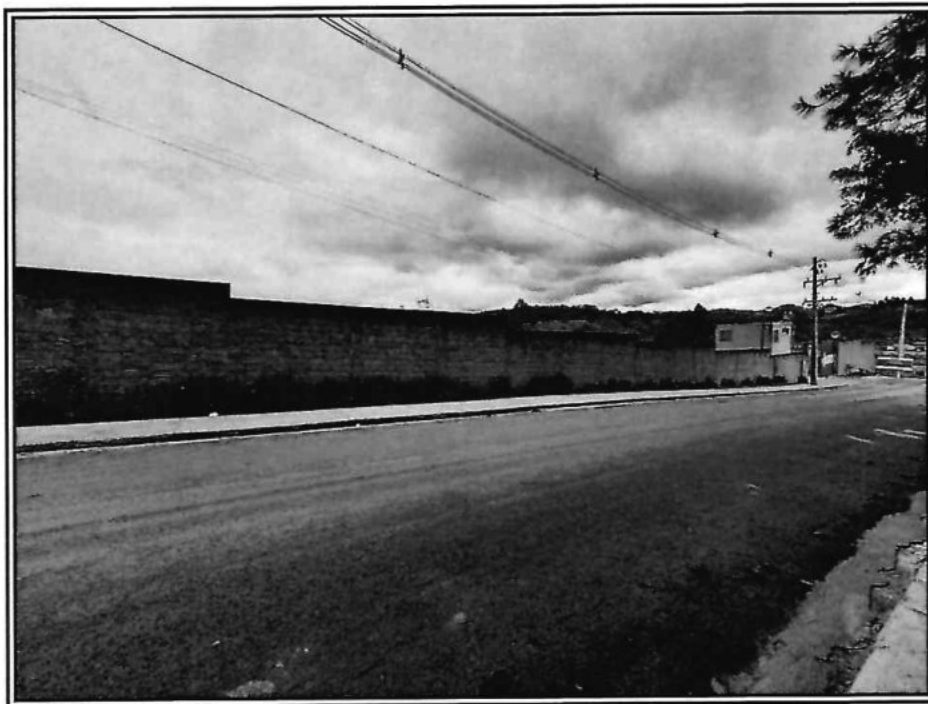
BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Desde **1935**



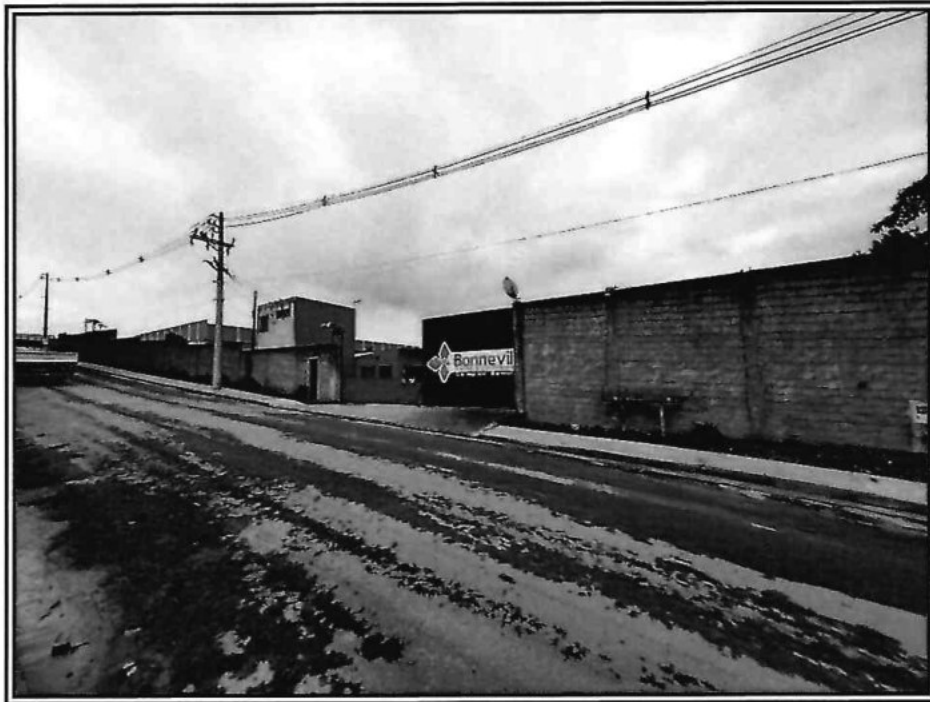
ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO





BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde **1935**



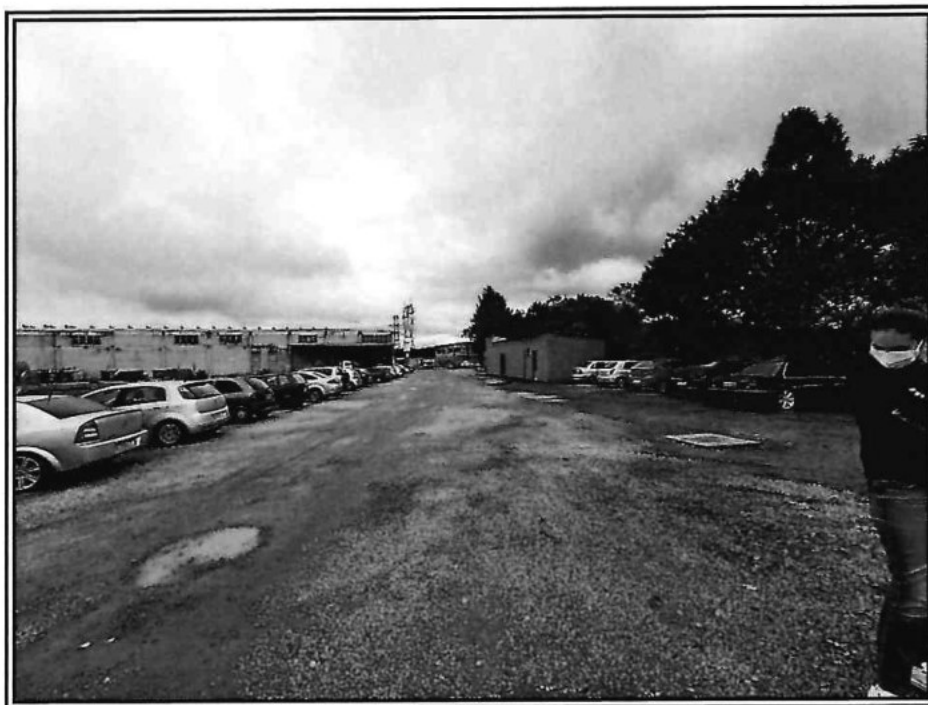
ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO





BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde 1935



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



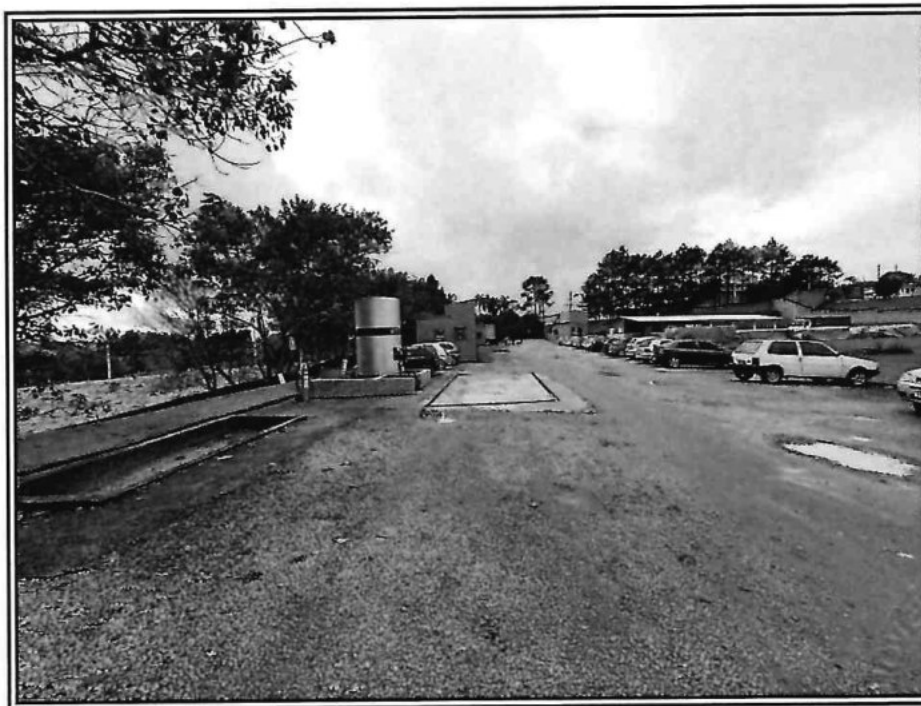


BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde 1935



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO





BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde 1935



APÊNDICE IV
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



20/09/12 de Junho de 2011 08:00:53 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula 12.385 ficha 1

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
Itap. da Serra, 20 de Setembro de 1978

IMÓVEL: - Um terreno designado como Lote 11 da Quadra C, do loteamento denominado PARQUE INDUSTRIAL DE EMBU-GUAÇU, zona urbana, no distrito e município de Embu-Guaçu, desta comarca de ItapeERICA da Serra, medindo 30,00ms de frente para a Rua 2, do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede, da frente nos fundos 151,00ms onde confina com o Lote 12, no lado esquerdo mede 151,00ms, onde confina com o Lote 10, e nos fundos mede 30,00ms onde confina com parte do Sistema de Recreio do loteamento, sendo todos os lotes confrontantes de propriedade dos proprietários, encerrando a área de 4.530,00ms². - Cadastro n.º 01-000-6213-00.-
PROPRIETÁRIOS: - EUGÊNIO SEVILLANO PATON ou EUGÊNIO SEVILLANO comerciante e sua mulher DOLORES SANCHEZ GONZALEZ ou DOLORES SANCHEZ SEVILLANO, de lar espanhol, casados pelo regime da comunhão de bens, RGs. 153.989 e n.º 542.820, CPF026.875.348-20, domiciliados à Rua Paula Souza, 24, na Capital
REGISTRO ANTERIOR: - trans. n.ºs. 11.485, 11.486 e 11.487, deste Cartório.
O OFICIAL *Waldemar Fini* WALDEMAR FINI

R.1/12.385, em 20 de Setembro de 1978.-
TÍTULO - VENDA E COMPRA:
Por escritura de 20 de Julho de 1978.- Liv. 90ax. fls. 194, do Cartório - do 29º Subdistrito Santo Amaro, EUGÊNIO SEVILLANO PATON ou EUGÊNIO SEVILLANO e sua mulher DOLORES SANCHEZ GONZALEZ ou DOLORES SANCHEZ SEVILLANO, venderam o imóvel acima matriculado ao FRIGORIFICO IDEAL S/A, com a Matris estabelecida à Rua Com. Manoel Pereira, 24, em Porto Alegre, Rio Grande do Sul. CGC/MF92.692.433/0001-73, pelo valor de Cr\$77.010,00.-
Waldemar Fini A.C. Modena, esc.hab. registrei. O OFICIAL *Waldemar Fini*
Cart. 18390, 00-Ext:078, 00-Servi:058, 50-Tot:0526, 50 - Guia 1.997, Recibo n.º 1.524, VV. Cr\$181.200,00- sem DOI

AV.2/12.385 em 12 de julho de 1.990
Conforme requerimento datado de 20 de abril de 1.990, e Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de junho-

(VIDE VERSO)



OBSERVAÇÕES:
a) Os imóveis localizados no município de TABOÃO DA SERRA que integram a circunscrição deste Registro de Imóveis de 27/12/1984 a 22/1/2009, integram atualmente a Comarca de Taboão da Serra; anteriormente integram a 1.ª, 2.ª, 4.ª, 10.ª e 11.ª Circunscrições da Capital; b) Os imóveis localizados no município de EMBU DAS ARTES que integram a circunscrição deste registro de imóveis de 27/12/1984 a 30/11/2008, integram atualmente a Comarca de Embu das Artes; anteriormente integram a 1.ª, 2.ª, 4.ª, 10.ª e 11.ª Circunscrições da Capital e Circunscrição Imobiliária de Coelha.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
CARTÃO
4 007 1 4 4 4
REGISTRO DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO
MUNICÍPIO DE ITAPEERICA DA SERRA