



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 0110/2023

Em 20 de abril de 2023

Ao

Excelentíssimo Senhor

ALÚSIO BRAZ

Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara

Rua São Bento, 887 – Centro

14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Pelo presente, tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação e para alienação do imóvel municipal de matrícula nº 131.711, registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, junto ao Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, e dá outras providências.

No ponto, a presente propositura é necessária para que se dê continuidade à execução do Programa Nossa CASA no Município, o qual resulta de convênio firmado com a Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo e por meio do qual será realizada a implementação de, aproximadamente, 300 (trezentas) unidades habitacionais de interesse social em Araraquara – sendo que um percentual das unidades será destinado à comercialização por preço social, além do subsídio do governo, atendendo a uma parcela do déficit habitacional do Município.

Assim, tendo em vista a finalidade a que o Projeto de Lei se destinará, entendemos estar plenamente justificada a sua apresentação, por certo, irá merecer a aprovação desta Casa de Leis.

Finalmente, por julgarmos esta propositura como medida de urgência, solicitamos seja o presente Projeto de Lei apreciado dentro do menor prazo possível, nos termos do art. 80 da Lei Orgânica do Município de Araraquara.

Valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

PROJETO DE LEI Nº

Dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação e para alienação do imóvel municipal de matrícula nº 131.711, registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, junto ao Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, e dá outras providências.

Art. 1º Fica desafetado de sua finalidade, passando à classe de bem dominical, o imóvel municipal de matrícula nº 131.711, abrangidas suas respectivas construções e benfeitorias, registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara.

Art. 2º Fica alterada a destinação, fim e objetivos originais do imóvel municipal de que trata o art. 1º desta lei, para a implantação de unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

Art. 3º Fico o Município autorizado a alienar o imóvel de que trata o art. 1º desta lei mediante licitação, por meio de incorporação imobiliária, nos termos do § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, por meio da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 2019.

§ 1º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, nos termos do § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591, de 1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º do art. 35 da Lei Federal nº 4.591, de 1964, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, devendo constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim que se destina.

§ 2º A autorização de que trata o “caput” deste artigo abrange igualmente o oferecimento do imóvel em garantia de operação, para a viabilização do empreendimento junto à Caixa Econômica Federal, visando à produção das unidades residenciais dentro de programa federal de incentivo para a moradia popular.

Art. 4º Do contrato constante da licitação de que trata o art. 3º desta lei deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem o efetivo parcelamento do imóvel e sua utilização no âmbito de programa habitacional, bem que como impeçam sua destinação de forma diversa.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 20 de abril de 2023.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP
Av. Brasil, 599 - CEP: 14801-050 - Araraquara - SP - Tel.: (16) 3301-0404 - E-mail: 1riararaquara@uol.com.br

[Assinatura]

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6 DATA: 18 de fevereiro de 2015

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 131.711
FICHA: 01

IMÓVEL: Área com 24.528,13 m² do loteamento RESIDENCIAL SANTA LUZIA, em Araraquara, que assim se descreve: 129,83 m de frente para a Rua Moiti Sano, 19,91 m em curva de concordância cujo raio é 21,00 m, no cruzamento da Rua Moiti Sano com a Rua dos Gráficos 80,92 m de frente para a Rua dos Gráficos; 25,00 m do lado direito, confrontando com o lote 461 da quadra Q deste loteamento; onde deflete à direita e segue mais 24,94 m confrontando com esse mesmo lote; daí deflete à esquerda e segue 84,13 m confrontando com os lotes 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033 e 034 do loteamento Jardim Serra Azul, 165,27 m do lado esquerdo confrontando com o Sistema de Lazer "2" deste Loteamento e, finalmente 233,88 m, nos fundos, confrontando com Olivia Sgobbi Zavanella. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal, na rua São Bento nº 840, CNPJ 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR: R.3** (de 18.02.2015) na matrícula 128.658.

[Assinatura]: Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escritor Autorizado

Av.1 - em 18 de fevereiro de 2015.

De acordo com memorial descritivo e planta do loteamento RESIDENCIAL SANTA LUZIA, o imóvel desta matrícula destina-se Área Institucional.

[Assinatura]: Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escritor Autorizado

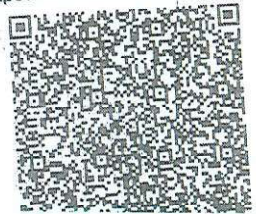
CERTIDÃO
JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),
CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

[Assinatura]
Escrevente autorizado

MARCUS ROGERIO GIBELLI
Escritor Autorizado
ARARAQUARA SP
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça : <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Ao Oficial.: R\$ *38,17 Certidão expedida às 10:13:00 horas do dia 25/09/2022.
Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil
Ao Reg.Civil R\$ Nihil Código de controle de certidão :
R\$ Nihil





ÁREAS	(m ²)
TERRENO	24.658,13
UNIDADE TIPO	40,00
CONSTRUÇÃO	12.000,00
FRONTO DE APARÉIS (x10)	445,50
1º PAVIMENTO	445,50
2º PAVIMENTO	445,50
TOTAL	17.920,00
ÁREA TOTAL DE PÉDIOS	17.920,00
ÁREAS COMPLEMENTARES	3,00
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	17.923,00
ÁREA TOTAL DE PROJECÇÃO	4.455,00
TAXA OCUPAÇÃO MÁX. PERMIDA	60,00%
ÁREA DE PASSADOURO MÁX. PERMIDA	18,10%
COEFICIENTE DE APROPRIAÇÃO PROJETADO	0,73

LEGENDA ÁREAS

- ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA PROJEÇÃO PRÉDIOS
- ÁREAS COMPLEMENTARES (PORTIARA)

QUANTIDADES

VAGAS ESTACIONAMENTO (VAGA DE 2,30x5,00) 300 VAGAS
 UNIDADES APARTAMENTOS 300 UNID.

fipe
 Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

PREFEITURA MUNICIPAL
 DE ARAÇUAJÁ

Folha 4
 Nº 30

PROGRAMA NOSSA CASA
 ARAÇUAJÁ
 ESTUDO DE MASSA





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ESTUDO DA ESTRUTURAÇÃO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS DA
OPERACIONALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DOS
PROGRAMAS HABITACIONAIS EM CURSO NA AGÊNCIA PAULISTA DE
HABITAÇÃO SOCIAL

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO COMERCIAL
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
CÓDIGO A0026-22

SÃO PAULO
DEZEMBRO/2022

ÍNDICE

1. OBJETIVO	1
2. METODOLOGIA	2
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
4. PARÂMETROS COMPARATIVOS	5
5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO	6
5.1 PESQUISAS	6
5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA	7
5.2 ANÁLISES	7
5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA	7
5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA	8
6. AVALIAÇÃO	10
7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA	10
8. CONCLUSÃO	11

1. OBJETIVO

A Fipe foi contratada pela “Secretaria da Habitação do Governo do Estado de São Paulo”, no âmbito do Programa Nossa Casa, para avaliar o valor de mercado, para venda, de um terreno incorporável, situado à Rua Moiti Sano, s/nº, na confluência com a Rua dos Gráficos, Loteamento Residencial Santa Luzia, Município de Araraquara – SP. Para apoio da avaliação, foram utilizados os seguintes documentos disponibilizados na plataforma do Programa Nossa Casa: matrícula de nº 131.711 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, certidão de uso e ocupação do solo, relatórios jurídico e urbanístico preliminares, plano de massa e planta de levantamento planialtimétrico.



Fonte: Google Earth 2022

A avaliação assume que a propriedade esteja livre e desembaraçada de qualquer ônus específico, bem como de passivos ambientais, contratos de locação, hipotecas ou outros vínculos ou deficiências de documentação que possam onerá-la. Considera, também, a exatidão da documentação fornecida, bem como das informações prestadas por terceiros.

2. METODOLOGIA

A metodologia básica adotada observou os critérios estabelecidos pela Norma Avaliatória nº 14 653/2.001-2.019 - Partes 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, consubstanciados por critérios auxiliares já consagrados pela Engenharia de Avaliações.

A Norma Técnica ABNT/NBR 14 653, em vigor, admite avaliações por métodos diretos e indiretos. Entre os diretos destaca-se, preferencialmente, o Método Comparativo de Dados de Mercado. O processo consiste na apuração dos valores através da análise do comportamento do mercado imobiliário, relativamente ao segmento focado, e prevê a comparação direta com outros imóveis assemelhados recentemente transacionados ou em oferta ostensiva, cujas particularidades, preços e condições gerais sejam conhecidos.

Para a perfeita aplicação do Método Comparativo, impõe-se que os atributos intrínsecos e extrínsecos que influem na formação dos preços sejam ponderados por homogeneização de forma a minimizar o grau de subjetividade da avaliação. Assim, para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel paradigma, sempre que necessário, são adotados fatores de correção e ponderação, tais como oferta, frente, profundidade, localização, topografia etc.

Já a abordagem indireta, em especial o Método Involutivo, serve como suporte à expressão acerca do valor, pois no caso de terrenos incorporáveis o valor está diretamente relacionado aos preços de venda dos produtos imobiliários geráveis (apartamentos, por exemplo), ainda que de forma hipotética.

A maior parte das pesquisas de interesse para a avaliação está à disposição de qualquer (esclarecido) comprador, mas não se pode exigir deste um conhecimento mais amplo do mercado imobiliário. No nosso caso, porém, além destas pesquisas temos acesso a um grande banco-de-dados que nos fornece uma espécie de pano de fundo geral, com o qual podemos confrontar o objeto da avaliação. Neste sentido, entendemos oportuno informar:

- a equipe de avaliadores contratados pela Fipe atua no mercado imobiliário desde 1973, acumulando uma experiência conferida pela avaliação de dezenas de milhares de imóveis. Todas as pesquisas realizadas nos últimos 20 anos podem ser recuperadas e analisadas com surpreendente rapidez. É claro que à avaliação em questão, só interessam informações mais recentes, mas podemos verificar, por exemplo, de que modo o valor de terrenos em determinadas regiões, tem evoluído ao longo do tempo;
- a equipe é totalmente independente, pois observa o desempenho da indústria imobiliária, sem, contudo, participar diretamente da arena do mercado. Não há competição com corretores de imóveis ou outros especialistas de marketing imobiliário, mas sabe identificar os profissionais que se especializam neste ou naquele tipo de imóvel (no caso, terreno incorporável) e em determinadas regiões (no caso, Araraquara - SP). Assim, para cada avaliação, e independentemente da possibilidade de estabelecer comparações diretas, são consultados diversos especialistas que opinam sobre o valor de mercado do imóvel.

Em suma: na medida em que procura-se repetir o caminho de um hipotético comprador, persegue-se uma metodologia eminentemente comparativa, ainda que certas comparações só possam ser realizadas de maneira indireta.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sob o ponto de vista dos profissionais que participam da avaliação, o material juntado (fotografias, fichas de pesquisas de mercado...), bem como o relato verbal do autor da vistoria, são muito mais importantes do que quaisquer descrições pormenorizadas. No caso vertente, apenas as seguintes informações são consideradas como relevantes, para a avaliação do valor de mercado:

- Localização: Rua Moiti Sano, s/nº, na confluência com a Rua dos Gráficos, na região delimitada pelo Córrego da Serralha, Loteamento Residencial Santa Luzia, Município de

Araraquara – SP. Dista, aproximadamente, 300 m da Rua Luiz Sotratti, 6,5 quilômetros do trevo da Rodovia Antônio Machado Sant’Anna (SP-255) e 7,6 quilômetros do Centro da cidade.

- Zoneamento: zona predominantemente residencial - ZOPRE, conjugada com a área de proteção dos mananciais – APRM.

- Serviços públicos: o local dispõe de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, com linhas regulares de ônibus municipais circulando pela Rua Luiz Sotratti.

- Logradouros: as duas vias possuem perfis praticamente planos, pavimentação asfáltica, arborização e cerca de 14 m de largura. Suportam tráfego algo rarefeito de veículos, nos dois sentidos.

- Vizinhança: predominantemente residencial uni e plurifamiliares, de médio a popular padrão, destacando-se, dentre outras presenças, pelas proximidades, a da Escola Municipal de Ensino Infantil Gilda Rocha de Mello e Souza, do Ceagesp Estação Tutóia e do Hospital Estadual Américo Brasiliense.

- Terreno: com formato e configuração irregulares, mede 129,83 m de frente para a Rua Moiti Sano, 19,91 m em curva pela confluência com a Rua dos Gráficos e 80,92 m para esta última, encerrando 24.528,13 m², conforme consta na matrícula fornecida. Desenvolve-se em suave declive para os fundos, com trechos praticamente planos, e se encontra recoberto por pastagem, com algumas árvores isoladas.

- Desapropriações e Projetos Viários: não pudemos identificar nenhuma desapropriação ou projeto viário que possa atingir o terreno ou suas cercanias imediatas.

- Possibilidades de Aproveitamento do Terreno Face à Legislação: as diretrizes urbanísticas são aquelas indicadas na certidão de uso e ocupação solo, disponibilizada pela plataforma do Programa Nossa Casa.

- Possibilidades de Aproveitamento do Terreno Face ao Mercado: o recomendável seria efetuar um Estudo de Maior e Melhor Aproveitamento para identificar os produtos

imobiliários mais adequados (tipologias de apartamentos, dimensionamento de centros comerciais de apoio à vida cotidiana etc.), ou seja, aqueles que devem proporcionar os maiores valores agregados, em termos econômicos e financeiros, considerando praticamente todas as condicionantes, tais como: restrições e incentivos de uso e ocupação do solo, público alvo, mercado de demanda, mercado de oferta (concorrência, nos diversos segmentos), custo de capital (taxas de juros e de atratividade), poder aquisitivo das famílias, entre outros.

De qualquer forma, em princípio, a construção de um empreendimento habitacional vertical, de popular padrão, poderia ser perfeitamente indicada para o local. Aliás, como já foi proposto pelo relatório urbanístico preliminar e pelo plano de massa, o que foi admitido como correto para efeitos de avaliação.

4. PARÂMETROS COMPARATIVOS

Procura-se pesquisar todas as informações referentes a terrenos vendidos nesta região da cidade, nos últimos anos. Percorre-se os arredores do imóvel, à busca de ofertas ostensivas evidenciadas por placas ou cartazes. Examina-se detidamente os anúncios publicados em jornais e revistas. Recuperou-se informações referentes às avaliações que já se obteve ocasião de realizar para imóveis assemelhados e navega-se pelas páginas da Internet, para obter dados hoje divulgados por este meio. Todas as pesquisas relevantes estão sendo anexadas sob a forma de “fichas” de “Parâmetros Comparativos”.

Buscando outros indicativos, foi verificada, também, a performance do mercado de lançamentos de apartamentos na macrorregião de interesse, pois o valor de terrenos pode ser associado ao valor de produtos imobiliários para eles adequados. Os dados examinados constam das fichas de lançamentos anexas.

E como subsídio, foram consultados profissionais que atuam nas seguintes organizações especializadas:

- Imobiliária Tedde Work;

- Imobiliária Cardinali;
- Vitalli Imóveis;
- Imobiliária Caio Bandello;
- Habitat Imóveis.

5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO

As pesquisas de mercado são geralmente analisadas com os métodos e critérios sugeridos pela “Norma NBR-14 653 – Partes 1 e 2” da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que trata das avaliações de imóveis urbanos, utilizando-se tratamento estatístico de fatores pela “Distribuição t de Student”, ideal para pequenas amostras.

5.1 PESQUISAS

São apresentadas sob a forma de fichas, sendo que interessam fundamentalmente a esta avaliação as pesquisas de terrenos incorporáveis, localizados em Araraquara, preferencialmente, periféricos ao Núcleo Central.

Por motivos de ordem técnica, os “Parâmetros Comparativos” deveriam limitar-se a imóveis cujas áreas estivessem contidas num intervalo de 0,5 a 2,0 vezes a do objeto em avaliação. Entretanto, interessam ao processo avaliatório dados que extrapolem esse intervalo.

Ainda por razões de ordem técnica, o ideal são parâmetros obtidos no prazo máximo de um ano. É importante notar que, em certos casos, duas pesquisas podem estar “amarradas” pela expressão “Parâmetro-de-Liquidez”. Isto significa que ambas referem-se ao mesmo imóvel, mas realizadas em datas diferentes (não há limite para a data mais antiga), constituindo excelentes indicadores de liquidez.

5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA

Foram selecionados 25 “Parâmetros Comparativos”, envolvendo 15 terrenos e 10 apartamentos, considerados como de pouca relevância e interesse para efeitos da avaliação. As cópias das respectivas “fichas” seguem em anexo e, para uma correta interpretação delas, observe-se:

- normalmente todas registram a data da informação, a origem e o endereço do imóvel pesquisado (exceto quando envolve informação sigilosa, como por exemplo resultados de avaliações já realizadas pela própria equipe. Neste caso, a ficha é identificada como “Utilização de Sistema”, podendo estar acompanhada por uma ficha “Promédio”, resumo de pesquisa opinativa. Pode ocorrer, também, uma situação na qual o informante não se dispõe a identificar o endereço preciso do imóvel);
- quando possível, a pesquisa é documentada com fac-símile de anúncios, fotos de placas, endereços na internet etc.. Nem sempre, porém, existe um documento, como no caso, por exemplo, de ofertas de imóveis “em carteira” de corretores.

5.2 ANÁLISES

A análise do material pesquisado é feita de maneira independente, segundo o tipo da informação. Dados referentes a transações comprovadas e a outras avaliações realizadas pela equipe, são acolhidos em sua plenitude. Valores “financiados” são convertidos para valores à vista. No caso de imóveis que estejam sendo oferecidos ao mercado, aplica-se um fator de elasticidade da oferta. Os pareceres dos especialistas consultados são estatisticamente tratados.

5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA

Face à situação em exame (área institucional, de porte avantajado, com destinação específica para habitações populares) o material comparativo disponível de terrenos **não se**

mostra perfeitamente adequado ao processo avaliatório, o que obrigou a conclusão do trabalho sob enfoque de “Parecer Técnico”, anteriormente denominado “Avaliação Expedita”, conforme previsto na “Norma NBR-14 653” da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, aplicável quando não há informações suficientes para a utilização dos métodos previstos.

A norma NB-502 da ABNT, que já não mais se aplica, definia, com clareza, que “Avaliações Expeditas”: “São aquelas que se louvam em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida nesta Norma e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor”.

De qualquer forma, ele acaba por proporcionar algum indicativo e permitiria reputar o valor do terreno em situação normal, entre R\$ 196,98/m² e R\$ 220,53/m², intervalo este que não deve ser atingido devido às peculiaridades de propriedade em questão (grande porte e destinação específica).

Quanto à enquete opinativa, os pareceres dos especialistas consultados permitiriam estimar o resultado procurado entre R\$ 193,64/m² e R\$ 226,36/m², também, em situação normal de mercado, contudo é preciso ponderar a viabilidade em função do projeto específico proposto para o local, o que foi feito a seguir.

5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA

No caso presente, se faz imprescindível a realização de uma criteriosa contraprova pelo Método Involutivo, desenvolvido pela estimativa de um VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento residencial vertical, proposto para o local, do qual são subtraídos os custos necessários à sua implantação, construção e comercialização, além do lucro do empreendedor, definindo-se uma ideia da importância que este poderia pagar pelo terreno, para executar o plano. Para tanto, foram adotados os seguintes parâmetros:

- Terreno: 24.528,13 m²;
- Área útil: 12.000,00 m² (300 apartamentos, em 10 prédios de 4 andares cada);
- Área total construída: 17.823,00 m²;
- Preço de venda das unidades residenciais: entre R\$ 145,00 mil e R\$ 150,00 mil por apartamento (para estimá-lo, foi feita análise de apartamentos na região de interesse, cujas fichas seguem anexas, sendo o resultado de R\$ 138,52 mil a R\$ 149,62 mil. Já pela enquete opinativa, este intervalo seria de R\$ 140,33 mil a R\$ 150,67 mil);
- Custo de construção: R\$ 1.800,00/m², tendo por base do custo unitário básico do Sinduscon – SP, publicado mensalmente - Boletim Econômico de Novembro/2 022, para prédio residencial, de padrão popular (PP-4), acrescido de BDI e outros melhoramentos;
- Projetos de arquitetura e executivos completos (hidráulica, elétrica, paisagismo etc.): 4% do custo de construção;
- Despesas de comercialização, emolumentos, marketing/publicidade, montagem jurídica do empreendimento: 6% do VGV;
- Tributação de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE: 7% do VGV.

Definidos tais parâmetros, foi desenvolvida, em valores presentes, a simulação abaixo, por modelo estático, previsto na Norma NBR 14 653-1, no qual se utilizam fórmulas simplificadas e que não levam em conta o tempo de ocorrência de despesas e receitas:

- VGV (300 aptos por R\$ 145.000 a R\$ 150.000):	43.500.000 / 45.000.000
- Tributos da SPE (7% do VGV):	(3.045.000 / 3.150.000)
- Despesas de comercialização, emolumentos etc. (6% do VGV):	(2.610.000 / 2.700.000)
- Custo de construção (17.823,00 m ² por R\$ 1.800/m ²):	(32.081.400)
- Projetos completos (4% do custo de construção):	(1.283.256)

- Resultado da operação imobiliária:	4.480.344 / 5.785.344
- Lucro do empreendedor (50% do resultado):	(2.240.172 / 2.892.672)

- Preço que um empreendedor poderia pagar pelo terreno (R\$/m²):

91,33 / 117,93

O termo médio de referência da abordagem indireta é de R\$ 104,63/m², compatível com o porte e com a natureza do produto projetado, o que implica num deságio da ordem de 50% sobre o preço em situação normal de mercado.

6. AVALIAÇÃO

Depois de criticar e tratar estatisticamente as informações consideradas relevantes, a equipe da Fipe, amparada pelas pesquisas disponibilizadas, por critérios de bom senso e com base em sua experiência, arbitrou o valor de mercado, para venda, do terreno objeto do presente Laudo, em função do projeto proposto, em R\$ 2.500.000,00, para pagamento à vista.

(IMPORTA A PRESENTE AVALIAÇÃO EM DOIS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS, PARA PAGAMENTO À VISTA).

7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA

Como parte integrante do presente Laudo Técnico de Avaliação, segue anexo:

- Dossiê fotográfico;
- Fichas individualizadas dos “Parâmetros Comparativos”.



fipe

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas

8. CONCLUSÃO

A avaliação resulta da análise conjunta dos dados e informações reunidos e representa, em nosso melhor julgamento, o correto valor de mercado, para venda, deste imóvel, no presente momento. Qualquer dúvida ou incompreensão deve ser prontamente comunicada, através de um dos seguintes meios:

Correspondência: Av. Paulista, 2 300 - Andar Pilotis - Cep: 01310-300 - São Paulo-SP

Telefone: 011 3665 1590;

E-mail: reinaldo.fincatti@fipe.org.br

Concluída em São Paulo, dia 20 de dezembro de 2 022.

Eng. Reinaldo Eduardo Nicolaci Fincatti (CREA 5060905170)

Responsável Técnico



RUA MOITI SANO
CÓDIGO A0026-22

FIPE





RUA DOS GRÁFICOS
CÓDIGO A0026-22

FIPE





VISTAS INTERNAS DO TERRENO
CÓDIGO A0026-22

FIPE





VISTAS INTERNAS DO TERRENO
CÓDIGO A0026-22



FIPE