

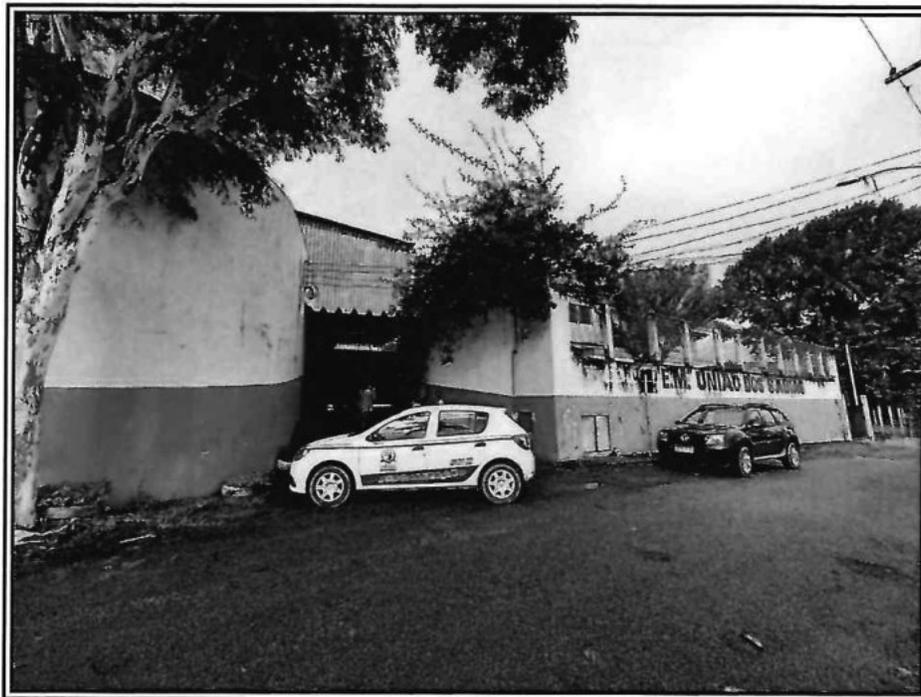


BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde **1935**



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O IMÓVEL LOCALIZADO NA
RUA SANTIAGO PASCHOAL, Nº 60
EMBU-GUAÇU - SP



ELABORADO PARA
PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU-GUAÇU
JUNHO DE 2021

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 SANTIAGO PASCHOAL, Nº 60
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.



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
- 7.3 Benfeitorias
- 7.4 Padrão Construtivo
- 7.5 Estado de Conservação
- 7.6 Áreas
- 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 | Croqui do Imóvel |
| Apêndice V | Matrícula de Registro de Imóveis |
| Apêndice VI | 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 uma edificação comercial localizada na Rua Santiago Paschoal, nº 60, no Bairro do Cipó, 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 imóvel está localizado na Rua Santiago Paschoal, nº 60 (rua esta sem saída), na quadra pela Estrada Henrique Schunck e pela Linha da Estrada de Ferro, no Bairro do Cipó, Município de Embu-Guaçu – SP.

O imóvel dista cerca de 8 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 J. Martins, Rua Coronel Luiz Tenório de Brito, Estrada Inozume Kagoara, Rua Benedito Jandiro Soares, Rua José Nogueira e Rua Santiago Paschoal.

O local caracteriza-se por uma ocupação mista, residencial, comercial e de serviços.

Vide Croqui de Localização – Apêndice II.



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 ZERA 1 e 2 - Zona Especial de Recuperação Ambiental Tipo 1 e 2.

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 Benedito Jandiro Soares 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 V, e de acordo com a vistoria realizada no local, o terreno apresenta as seguintes características básicas:

- ◊ Conformação : regular;
- ◊ Situação : no alinhamento e acima do nível da rua;
- ◊ Topografia : plana;
- ◊ Dimensões : - 43,00 metros de frente para a Rua Santiago Paschoal, em linha reta, face norte;
- 40,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, em linha reta;
- 43,00 metros nos fundos, em linha reta;
- ◊ Área : 1.720,00 m²



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Desde 1935

7.2 Construções

No terreno acima descrito acha-se construídas algumas edificações de uso comercial, apresentando as seguintes características construtivas:

7.2.1 Prédio 1

Item	Características
Composição	Térreo : circulação; salas; refeitório; cozinha; e sanitários; Superior : circulação; e salas;
Estrutura	Concreto armado;
Fachada	Pintura sobre massa;
Esquadrias e Vidros	Ferro com vidros comuns e temperados;
Cobertura	Telhas fibrocimento sobre estrutura de madeira;
Circulação Vertical	Escada externa.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Térreo	Circulação	Ardósia	Pintura sobre massa	Laje
	Salas	Granilite		
	Salas		Concreto	Azulejos até 1,50 m
	Refeitório	Granilite	Pintura sobre massa	Laje
	Sanitários		Azulejos	
	Cozinha		Pintura sobre massa	Termoacústico
	Superior	Circulação	Granilite	Pintura sobre massa
Salas		Lambris de madeira		

7.2.2 Prédio 2

Item	Características
Composição	Salas; sanitários; e lavanderia;
Estrutura	Concreto armado;
Fachada	Pintura sobre massa;
Esquadrias e Vidros	Ferro com vidros comuns;
Cobertura	Telhas fibrocimento sobre estrutura de madeira;

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Salas	Granilite	Pintura sobre massa	Telha vã
Sanitários		Azulejos até 2,00 m	
Lavanderia	Concreto	Pintura sobre massa	Lambris de madeira



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Desde **1935**

7.2.3 Prédio 3

Item	Características
Composição	Térreo : salas; cozinha; e despensa; Superior : hall; e sala;
Estrutura	Concreto armado;
Fachada	Pintura sobre massa;
Esquadrias e Vidros	Ferro e alumínio com vidros comuns;
Cobertura	Telhas fibrocimento sobre estrutura de madeira e telhas metálicas sobre estrutura metálica;
Circulação Vertical	Escada externa.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Térreo	Sala	Cerâmica	Pintura sobre massa	Telha vã
	Sala			Laje
	Cozinha	Ardósia	Azulejos até 1,80 m	
	Despensa	Cerâmica	Azulejos	
Superior	Hall	Concreto	Pintura sobre massa	Telha vã
	Sala	Granilite		Termoacústico

7.2.4 Prédio 4

Item	Características
Composição	Salas;
Estrutura	Concreto armado;
Fachada	Pintura sobre massa;
Esquadrias e Vidros	Ferro com vidros comuns;
Cobertura	Telhas fibrocimento sobre estrutura de madeira;

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala	Vinílico	Pintura sobre massa	PVC
Salas	Concreto		

9



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Desde 1935

7.2.5 Galpão Quadra

Item	Características
Composição	Quadra poliesportiva;
Estrutura	Metálica
Fechamento	Parte em telhas metálica e parte em alvenaria com revestimento;
Cobertura	Telhas metálicas sobre estrutura metálica;

7.3 Benfeitorias

O imóvel possui a seguinte benfeitoria:

- ◊ Casa do caseiro.

7.4 Padrão Construtivo

Baseado no trabalho “Construções – Seus Custos de Reprodução”, de autoria do Engenheiro João Ruy Canteiro, o imóvel pode ser classificado como:

- ◊ Prédio 1/2/3/4 : “Escritório Médio = R-2”;
- ◊ Galpão Quadra : “Industrial Comum Médio = I-2”;

Pois apresentam características compatíveis com tais padrões.

7.5 Estado de Conservação

Em termos gerais e conforme pode ser verificado nas fotografias – Apêndice III, em função de seu estado de conservação e sua idade aparente de 36 anos, o imóvel pode ser considerado como “Regular” e classificado como “c-60” na Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física.

Ressaltamos que não faz parte do escopo de nossos serviços verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não temos razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não podemos responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

9



BOLSA DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Desde **1935**



7.6 Áreas

Conforme o Dados Cadastrais do Imóvel (IPTU) que nos foi fornecida – Apêndice VI, o imóvel apresenta uma área total construída de 1.59,25 m².

Observação

De acordo com as instruções do solicitante o valor do imóvel foi calculado assumindo a área de 1.509,25 m² como correta. Assim sendo não teremos qualquer responsabilidade caso, futuramente, seja comprovada qualquer diferença na área mencionada.

8 TITULAÇÃO

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

Matrícula	Registro de Imóveis
25.681	Cartório de Itapeçerica da Serra
25.682	

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 VI, temos as seguintes informações:

Nº de Contribuinte	Exercício	Valor Venal (R\$)
22421319201260100	2021	428.488,00

9



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:

RS 3.130.000,00

(Três milhões, cento e trinta 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



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: 2106-07	Data: jun/201	Área Terreno: 1.720,00	m ²	Zonamento Plano Diretor: ZERA 1 e 2
Endereço: R. Santiago Paulista, 60		Fronte: 43,00	m	
Município: Embu-Guaçu - SP		Área Construída/Total: 1.509,25	m ²	
Tipo: Comercial				

2 Pesquisa de mercado

fator de fonte = 0,90

Nº	Endereço	TERRENO			PREÇO PEDIDO R\$	Unitário Pedido R\$/m ²	Unitário Pedido C/FONTE	Fonte/Conta	DDD (011)
		Área m ²	Testada m	Prof. Equiv. m					
1	Estimada do Meio, 260	192,00	8,00	24,00	95 000,00	494,79	445,31	Grupo Akosar Imóveis	3851-0240
2	Estimada do Meio	250,00	10,00	25,00	100 000,00	400,00	360,00	LLAFRAN Imóveis	2765-4040
3	R. da Memória, 25	400,00	10,00	40,00	200 000,00	500,00	450,00	LJVIMA Imóveis	3230-2793
4	R. Benedito José de Souza e Estada Luz Memória	9 000,00			4 200 000,00	466,67	420,00	Prohablar Imóveis	5669-7544
						465,36	418,83		

2.1 Homogeneização de valores

Nº	Unitário Pedido C/FONTE	Fator de Localização	Fator de Área	FATOR TOTAL K	Valores Unitários	
					Homogeneizado R\$/m ²	Salvo R\$/m ²
1	445,31	0,8000	1,2028	0,9620	428,41	476,41
2	360,00	0,8000	1,2028	0,9620	346,34	346,34
3	450,00	0,8000	1,2028	0,9620	432,92	432,92
4	420,00	0,8000	1,1883	0,9506	399,25	399,25
PARÂMETROS ADOPTADOS:				Número de elementos	4	4
				Média Aritmética	401,73	401,73
				Valor máximo do intervalo +30%	522,25	522,25
				Valor mínimo do intervalo -30%	281,21	281,21

3 Fechamento de Valor - Método Comparativo e Custo de Reprodução

Fechamento de valor								
TERRENO	Área m ²	Unitário R\$/m ²	Fator de	Fator de	Fator de	Fator de	Homogen R\$/m ²	Avaliação - Terreno R\$
	1 720,00	401,73	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	401,73	690.977,33
Custo de Reprodução Engenheiro João Ruy Cavalcini								
CONSTRUÇÃO	Área Construída m ²	Classif	Histórico	Custo Novo R\$/m ²	Deprec. Reso-Heidecke		Custo Atual R\$/m ²	Avaliação - Construção R\$
					classif	labor		
Pórtico 1:2:3:4	1 197,25	E-2	380,00	2.831,85	47-c	0,638	1.806,86	2 163 265,40
Galpão	312,00	I-2	170,00	1.276,47	47-c	0,638	877,62	273 817,01
				fator de atualização =	8,091			
VALOR DO IMÓVEL (R\$)								3.128.058,75
FECHAMENTO DE VALOR (R\$)								3.130.000,00

9