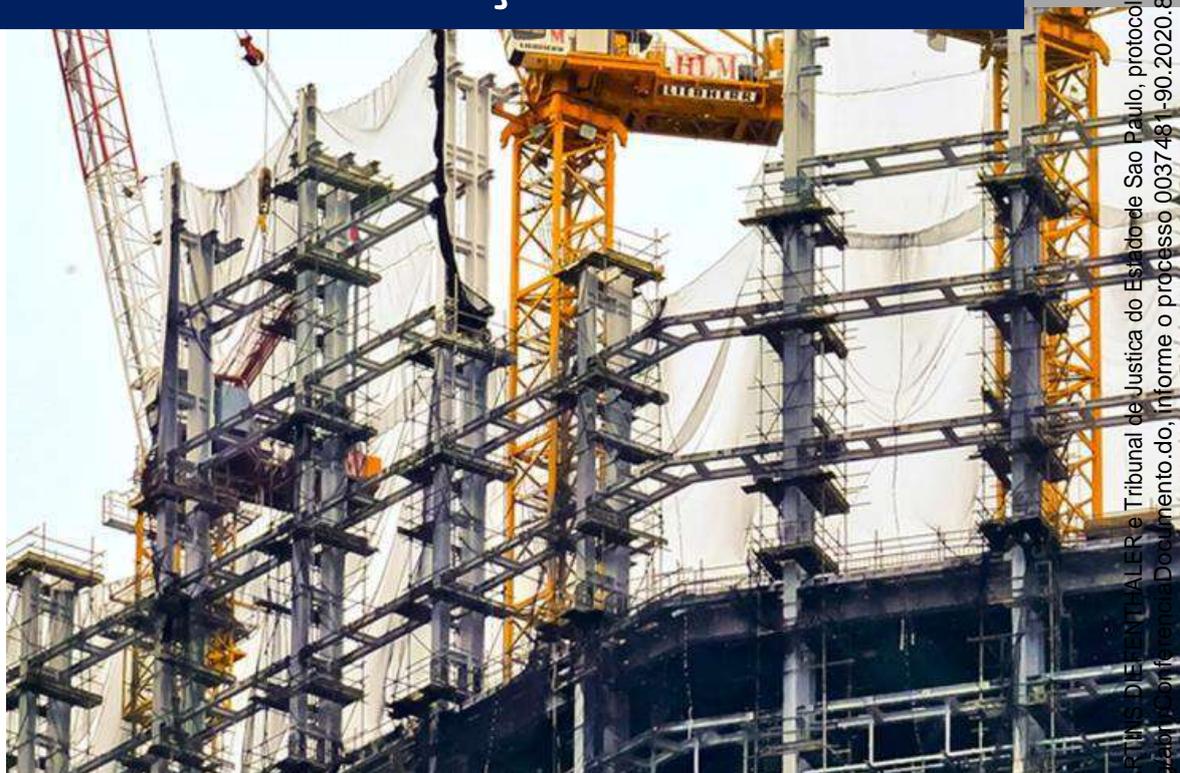


2022

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Objeto:** 01 Galpão Comercial no Bairro Santo Amaro – São Paulo/SP

**Destinatário:** Igreja Mundial do Poder de Deus

**Autor:**  
**Cláudio Gonçalves Pedrosa Júnior -**  
*Engenheiro Civil - CREA 249.728/D*  
*Especializado em Engenharia de*  
*Avaliações e Perícias pelo IBAPE-MG*

cjrengharia.mg@gmail.com

(31) 99667-0389

@cjr\_engenharia

04/03/2022



Cordialmente aos parceiros da Igreja Mundial do Poder de Deus,



**- Avaliação de Imóveis -**

Rua Benedito Fernandes, nº 169 – Bairro Santo Amaro,  
São Paulo – SP.

Proposta V.145 – Referência 04/03/2022



São Paulo, 04 de março de 2022.

à

**Igreja Mundial do Poder de Deus**

**A/C.:** Pra. Raquel

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezada Raquel,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para galpão comercial localizado na Rua Benedito Fernandes, nº 169, Bairro Santo Amaro situado em São Paulo, Estado de São Paulo.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da CJR Engenharia qualificados na atividade de avaliação imobiliária, especializados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias Engenharia de Minas Gerais (IBAPE/MG) tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

---

Cláudio Gonçalves Pedrosa Jr.  
Engenheiro Civil – CREA 249.728/D  
CJR Engenharia  
CNPJ 42.657.289/0001-66

## Resumo Executivo

<b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>	4 de março de 2022		
<b>DATA DA VISTORIA</b>	7 de fevereiro de 2022		
<b>OBJETO</b>	Galpão Comercial.		
<b>FINALIDADE</b>	Determinar o Valor de Mercado para Venda.		
<b>METODOLOGIA(S)</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – <i>Associação Brasileira e Normas Técnicas</i> .		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Benedito Fernandes, nº 169, Bairro Santo Amaro, São Paulo – SP.		
<b>ÁREAS CONFORME MATRÍCULAS E PROJETOS</b>	Construída	46.845,32m <sup>2</sup>	
	Terreno	27.979,13m <sup>2</sup>	
<b>DOCUMENTAÇÃO</b>	Matrículas nº 319.412 do Cartório 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.		
<b>PLANEJAMENTO URBANO</b>	Macrozona:	Zona Centralidade - ZC	
	Taxa de Ocupação Máxima:	0,70	
	Coefficiente de Aproveitamento Básico:	1,0 vezes a área do terreno;	
	Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	2,0 vezes a área do terreno;	
<b>MERCADO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado;</li> <li>➤ Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais Avenidas da Região Sul, seu vão livre de aproximadamente 18 mil metros quadrados com altura de pé direito de 10m.</li> <li>➤ Segundo a pesquisa realizada no local, pode-se dizer que existem poucas ofertas de imóveis com qualidades de instalações e localização similares nas proximidades. Os preços encontrados para venda variam entre R\$ 227,85/m<sup>2</sup> e R\$ 14.000,00/m<sup>2</sup>, dependendo da localização e do tipo do imóvel se lote/terreno com vocação industrial e galpões</li> </ul>		
	<b>AVALIAÇÃO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Valor de Mercado para Venda: R\$ 260.000.000,00 (Duzentos e sessenta milhões de Reais)</li> </ul>	



## Índice

RESUMO EXECUTIVO .....	3
ÍNDICE .....	4
1. OBJETO .....	5
2. FINALIDADE.....	5
3. TERMOS DE CONTRATAÇÃO .....	5
4. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS .....	6
4.1 Acabamentos.....	7
4.2 Quadro de Áreas.....	7
4.3 Fotografias.....	11
5. LOCALIZAÇÃO .....	21
5.1 Descrição do Entorno.....	22
5.2 Infraestrutura e Melhoramentos públicos.....	23
5.3 Acesso e Transportes.....	24
5.4 Zoneamento.....	24
6. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....	25
6.1 Titulação.....	25
7. MERCADO.....	25
7.1 Cenário Macroeconômico.....	25
7.2 Mercado Imobiliário .....	26
8. DIAGNÓSTICO.....	27
8.1 Análise SWOT.....	27
9. AVALIAÇÃO .....	27
9.1 Metodologia .....	27
9.2 Valor de Venda .....	28
9.3 Elementos Comparativos.....	28
9.4 Método Comparativo Direto.....	30
9.5 Modelo de Melhor Ajuste .....	31
9.6 Resultado da Avaliação de Venda do imóvel.....	31
10. ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	32
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	32
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	37
Matrículas .....	37
IPTU.....	41
ANEXO III – RESSALVAS E LIMITAÇÕES PERTINENTES.....	42
ANEXO IV – ART.....	44

## 1. Objeto

A unidade objeto deste relatório é o galpão comercial localizado na Rua Benedito Fernandes, nº 169, presente no bairro Santo Amaro, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Região Sudeste do Brasil.



FOTO 1 - FACHADA DO IMÓVEL

## 2. Finalidade

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para apresentação de Laudo de Avaliação para venda do imóvel objeto deste relatório.

- Solicitante: Igreja Mundial do Poder de Deus (IMPD).

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 07 de fevereiro de 2022 e essa avaliação tem como base a data de referência de março de 2022.

## 3. Termos de Contratação

Esse estudo foi conduzido em concordância com a solicitação da área de administração da Igreja Mundial do Poder de Deus.

Para fundamentação e suporte desse estudo, a CJR Engenharia valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes.

É importante salientar que o relatório ora apresentado se destina de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à CJR Engenharia. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Laudo de avaliação imobiliária elaborado para esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas, ressalvas e limitações encontradas no Anexo III desse relatório.

Destacamos que a CJR Engenharia é completamente isenta e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as sociedades controladas pelo cliente e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

#### 4. Descrição dos Imóveis

O galpão comercial em estudo pode ser dividido em 3 ambientes, sendo:

1. Prédio Administrativo
2. Galpão Templo (Nave)
3. Área Estacionamento Subsolo;



FOTO 2 – ESQUEMA VISTA AÉREA

É integrante do Bairro Santo Amaro, localizado na Zona Sul da cidade de São Paulo.

<b>PRÉDIO 1 - PRÉDIO ADMINISTRATIVO</b>	
<b>IDADE APARENTE**</b>	10 anos
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Entre novo e regular
<b>CIRCULAÇÃO VERTICAL</b>	Escada e elevadores
<b>PAVIMENTOS</b>	4

\*\* IDADE APARENTE é aquela atribuída pelo avaliador tendo em vista as características visuais de projeto e conservação, atribuídas pela sua experiência profissional.

<b>PRÉDIO 2 - TEMPLO / NAVE</b>	
<b>IDADE APARENTE**</b>	10 anos
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Entre novo e regular
<b>PAVIMENTOS</b>	1

<b>PRÉDIO 3 - ESTACIONAMENTO</b>	
<b>IDADE APARENTE**</b>	10 anos
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Entre novo e regular
<b>PAVIMENTOS</b>	1

#### 4.1 Acabamentos

De maneira geral, apresentamos os seguintes acabamentos segmentados pelo respectivo ambiente.

<b>Ambiente</b>	<b>Piso</b>	<b>Paredes</b>	<b>Forro</b>
<b>Prédio Administrativo</b>	Cerâmico	Pintura	Não há
<b>Galpão Templo</b>	Cerâmico	Pintura	PVC modular
<b>Estacionamento</b>	Concreto polido	Concreto aparente e pintura	Não há

#### 4.2 Quadro de Áreas

Abaixo, listamos as todas as fontes que apontam as áreas do imóvel para utilização no modelo de avaliação.

##### 4.2.1 Portal de Informação Básica do Município

Segundo o site GEOSAMPA, portal de informação básica do município, o imóvel avaliando está inscrito em área composta por 3 loteamentos: F0071, F0063, F0064.



FOTO 3 - CADASTRO FISCAL

O referido portal indica as seguintes áreas para o imóvel acima:

PARTIÇÃO	F0063	F0064	F0071	TOTAL
SETOR	087	087	087	-
QUADRA	079	079	079	-
LOTE	0063	0064	0071	-
ÁREA TERRENO	14.767,00 m <sup>2</sup>	3.058,00 m <sup>2</sup>	13.212,00 m <sup>2</sup>	31.037,00 m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA	4.901,00 m <sup>2</sup>	4.236,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	9.137,00 m <sup>2</sup>

#### 4.2.2 Matrícula Disponibilizada

O contratante também disponibilizou a matrícula 319.412 para elaboração do respectivo laudo.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 319.412      ficha: 01      São Paulo, 25 de outubro de 2002.

**IMÓVEL:- UM TERRENO** designado "ÁREA A", situado na Rua Benedito Fernandes, na esquina da Rua Projetada Sem Denominação, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, assim descrito: tem início no ponto A1 situado no alinhamento da Rua Benedito Fernandes, distante 153,51m do alinhamento predial da Avenida Nações Unidas; daí segue 204,57m com Azimute de 59° 59' 44" pelo alinhamento da Rua Benedito Fernandes até o ponto A2; daí deflete ligeiramente à direita e segue 10,04m, com Azimute de 60° 04' 10", ainda pelo alinhamento predial da Rua Benedito Fernandes, até o ponto A3; daí deflete à direita e segue 15,50m em curva (Raio = 10,00m. Ângulo Central = 88° 48' 41") pela esquina formada pelas Ruas Benedito Fernandes e Projetada até o ponto A4; daí segue 122,23m, com Azimute de 148° 37' 40", pelo alinhamento da Rua Projetada até o ponto A5; daí deflete à direita e segue 16,30m em curva (Raio = 9,00m; Ângulo Central = 103° 45' 53") pelo alinhamento da referida Rua Projetada até o ponto A6; daí deflete à esquerda e segue 2,00m, com Azimute de 162° 23' 35", ainda pelo alinhamento da Rua Projetada, até o ponto A7; daí deflete à esquerda e segue 242,46m confrontando com o imóvel da Municipalidade de São Paulo até o ponto A12, com os seguintes dados: do ponto A7 ao A8; Azimute 252° 42' 21"; Distância 75,02m; do ponto A8 ao A9; Azimute 252° 53' 18"; Distância 42,96m; do ponto A9 ao A10; Azimute 252° 38' 25"; Distância 71,15m; do ponto A10 ao A11; Azimute 259° 10' 06"; Distância 22,83m; do ponto A11 ao A12; Azimute 249° 41' 16"; Distância 30,50m; do ponto A12 deflete à direita e segue 94,02m, com Azimute de 342° 44' 33", confrontando com imóvel sem número da Rua Benedito Fernandes (contribuinte 087.079.0064) de propriedade da Associação Cristã de Moços de São Paulo, até encontrar o ponto A1 Inicial; encerrando a área de 27.979,13m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:-** 087.079.0063-5 e 087.079.0071-6.

FOTO 4 - MATRÍCULA



Destacamos na primeira página o nº da matrícula (319.412), sua data de origem e local (São Paulo 25/10/2002) e área da mesma (27.979,13 m²).

Destacamos também o registro R.6/319.412 – VENDA E COMPRA, que informa a compra do respectivo imóvel pela Contratante em 09/05/2012.

Observa-se que na matrícula não é disponibilizado a informação de área construída.

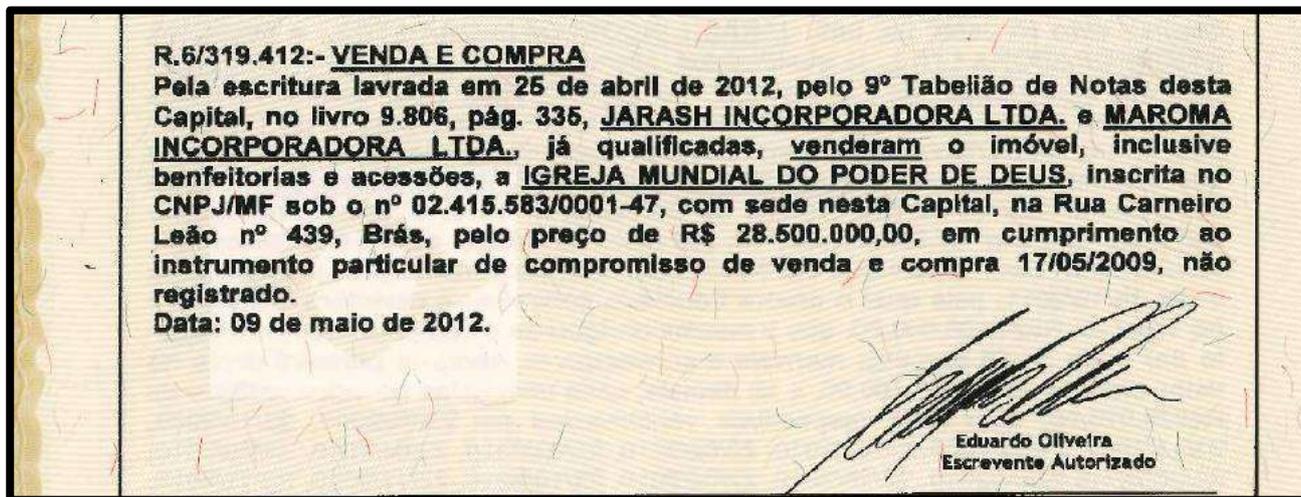


FOTO 5 – MATRÍCULA

**4.2.3 Projeto Aprovado.**

A contratante disponibilizou Projeto Arquitetônico Aprovado na Prefeitura para consulta da área construída do respectivo imóvel. Esta, é a mais fidedigna a atual construção e será adotada para a avaliação vigente neste laudo:

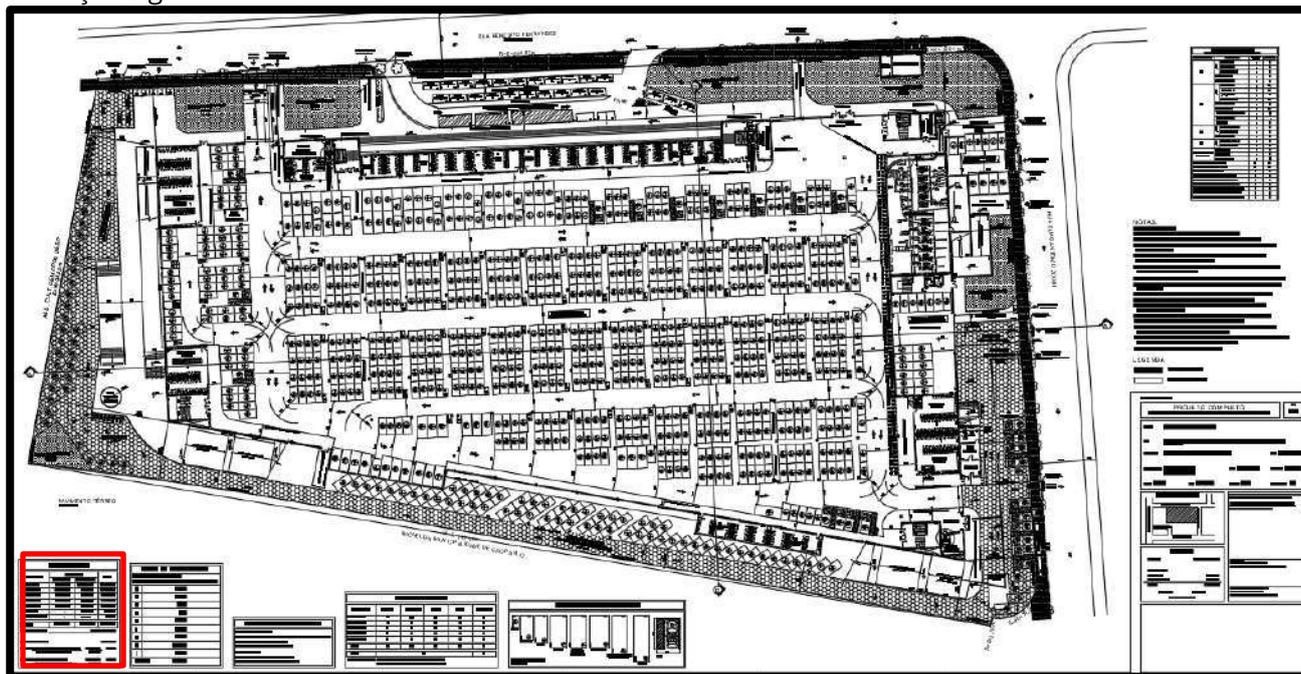


FOTO 6 – PROJETO

QUADRO DE ÁREAS			
PAVIMENTOS	A CONSTRUIR		TOTAL
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUT.	
PAV. TÉRREO	1.346,68 m <sup>2</sup>	17.165,39 m <sup>2</sup>	18.512,06m <sup>2</sup>
1º PAVIMENTO	17.399,39 m <sup>2</sup>	234,78 m <sup>2</sup>	17.634,17m <sup>2</sup>
2º PAVIMENTO	3.289,63 m <sup>2</sup>	227,34 m <sup>2</sup>	3.516,97m <sup>2</sup>
3º PAVIMENTO	2.672,32 m <sup>2</sup>	439,78 m <sup>2</sup>	3.112,10m <sup>2</sup>
4º PAVIMENTO	3.270,87 m <sup>2</sup>	246,10 m <sup>2</sup>	3.516,97m <sup>2</sup>
COBERTURA	-	475,71 m <sup>2</sup>	475,71m <sup>2</sup>
C. D'AGUA / CAB. P.	-	77,34 m <sup>2</sup>	77,34m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>27.978,89 m<sup>2</sup></b>	<b>18.866,43 m<sup>2</sup></b>	<b>46.845,32m<sup>2</sup></b>
ÁREA DE TERRENO _____ E = R = 27.979,13m <sup>2</sup>			

**FOTO 7 - QUADRO DE ÁREAS AMPLIADO**

Destacamos que a área construída do respectivo imóvel segundo projeto acima é de 46.845,32 m<sup>2</sup>.

A área de terreno segundo matrícula e projeto aprovado é de 27.979,13 m<sup>2</sup>

#### **4.2.4 Resumo**

Portanto, para atingir o objetivo final deste laudo, que compreende a Avaliação de Mercado do respectivo imóvel, adotaremos o seguinte quadro de áreas:

Área		Fonte
Construída	46.845,32 m <sup>2</sup>	Alvará
Terreno	27.979,13 m <sup>2</sup>	Matrícula

## 4.3 Fotografias

### 4.3.1 Prédio Administrativo

É composto por 5 pavimentos (incluindo o pav. Térreo), está integrado tanto ao estacionamento, quanto a área do templo. Sua circulação é feita por escada ou elevadores.

Em seu pavimento térreo encontram-se escadas e elevadores que fornecem acesso dos usuários do estacionamento para os andares superiores.

No primeiro pavimento é realizada a integração do respectivo prédio com o templo religioso.

Do 2º pavimento ao 5º pavimento são encontrados diversas salas que na data da vistoria estavam inutilizadas e com as instalações elétricas aparentes, sem forro de gesso.

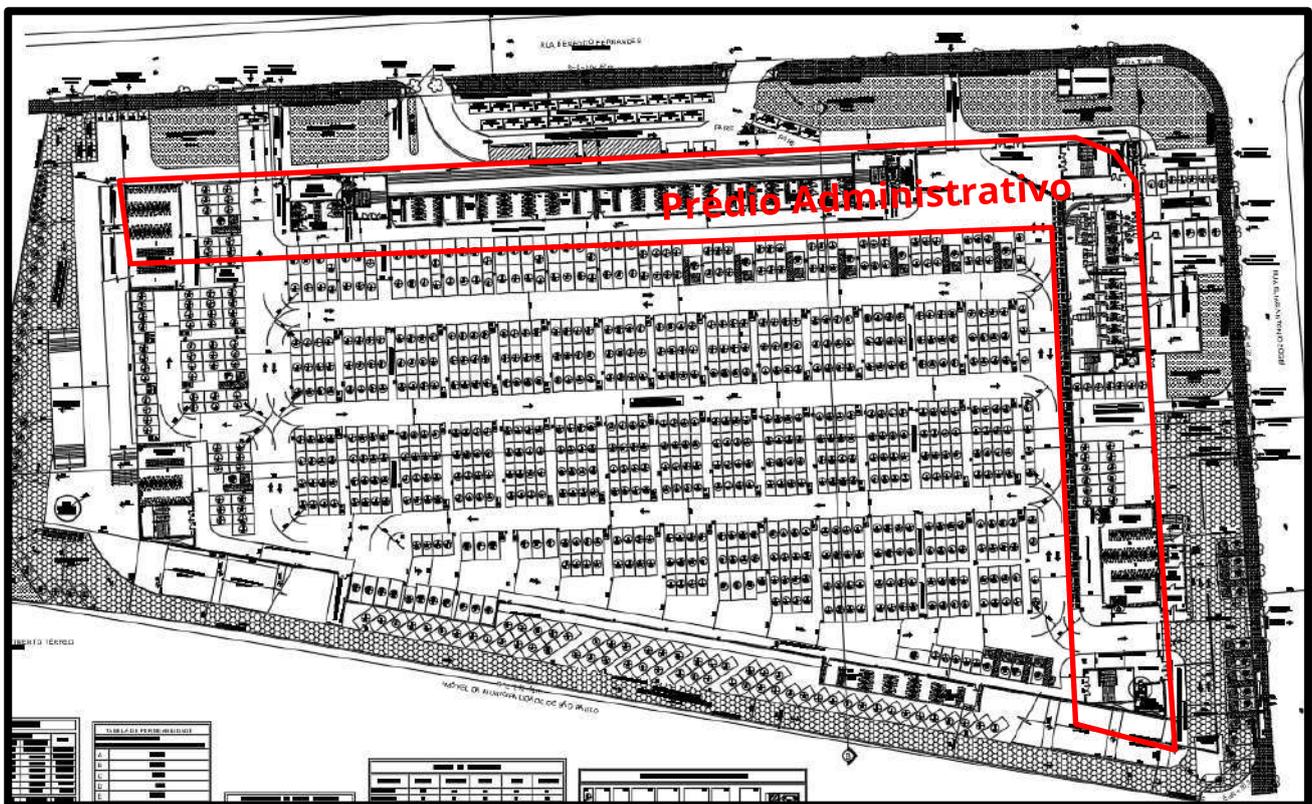


FOTO 8 - PRÉDIO ADMINISTRATIVO

Abaixo apresentamos o entorno do imóvel e o interior do prédio administrativo.



FOTO 9 - RUA BENEDITO FERNANDES



FOTO 10 - RUA BENEDITO FERNANDES



FOTO11 - FACHADA DO IMÓVEL



FOTO 12 - FACHADA DO IMÓVEL



FOTO 13 - CASTELO D'ÁGUA



FOTO 14 - PISCINA ÁREA EXTERNA

**FOTO 15 - ESCADAS DE CIRCULÇÃO****FOTO 16 - 1º PAVIMENTO****FOTO 17 - HALL DE ESCADAS****FOTO 18 - HALL DE ESCADAS****FOTO 19 - CORREDOR DE ACESSO ÀS SALAS DO 2º PAVIMENTO****FOTO 20 - SALAS DO 2º PAVIMENTO**



**FOTO 21 - CORREDOR DE ACESSO ÀS SALAS DO 2º PAVIMENTO**



**FOTO 22 - SALAS DO 3º PAVIMENTO**



**FOTO 23 - SALAS DO 3º PAVIMENTO**



**FOTO 24 - SALAS DO 3º PAVIMENTO**



**FOTO 25 - SALAS DO 4º PAVIMENTO**



**FOTO 26 - SALAS DO 4º PAVIMENTO**



FOTO 27 - BANHEIROS DO 4º PAVIMENTO



FOTO 28 - BANHEIROS DO 4º PAVIMENTO

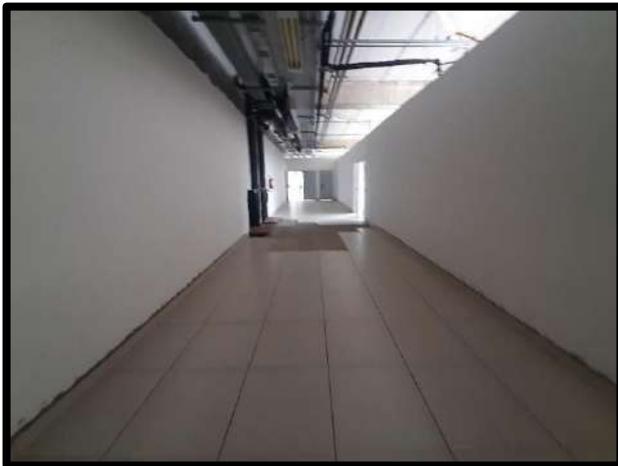


FOTO 29 - CIRCULAÇÃO DO 5º PAVIMENTO

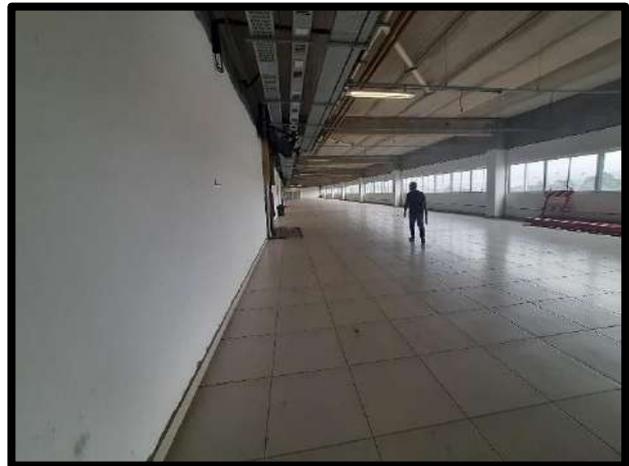


FOTO 30 - CIRCULAÇÃO 5º PAVIMENTO



FOTO 31 - COBERTURA



FOTO 32 - COBERTURA

### 4.3.2 Galpão Templo

É composto por 1 pavimento apenas. Seu acesso é realizado mediante escadas e elevadores oriundas do estacionamento, e por rampas acessíveis localizadas na fachada.

Trata-se de um amplo vão livre de área de 17.634,17m<sup>2</sup>, com pé direito de 10m.

O respectivo templo possui sobre os seus forros vigas treliçadas de aproximadamente 4m de altura que permitem suportar o grande vão na qual a estrutura está imposta.

Essas vigas ajudam também a suportar a carga do telhado galvanizado responsável por cobrir o templo.

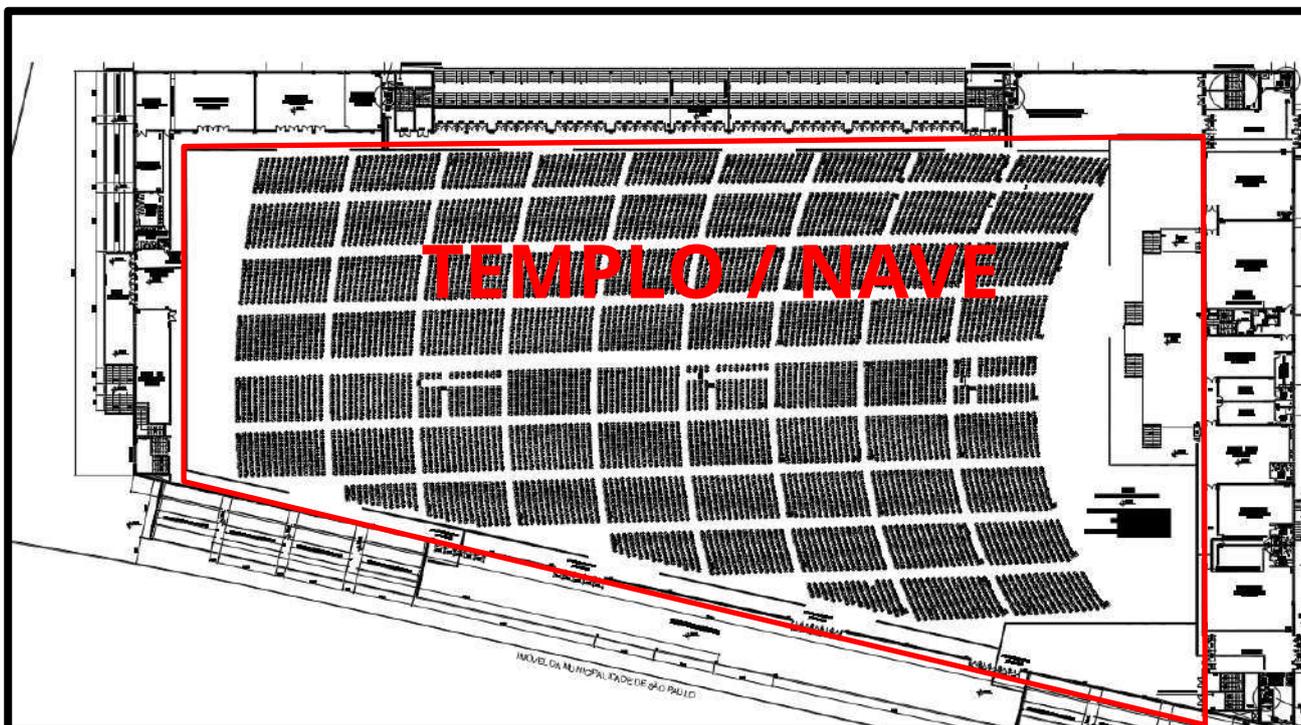


FOTO 33 - PRÉDIO ADMINISTRATIVO

Abaixo apresentamos o interior do templo, vigas de sustentação do vão e telhado sobre a nave.

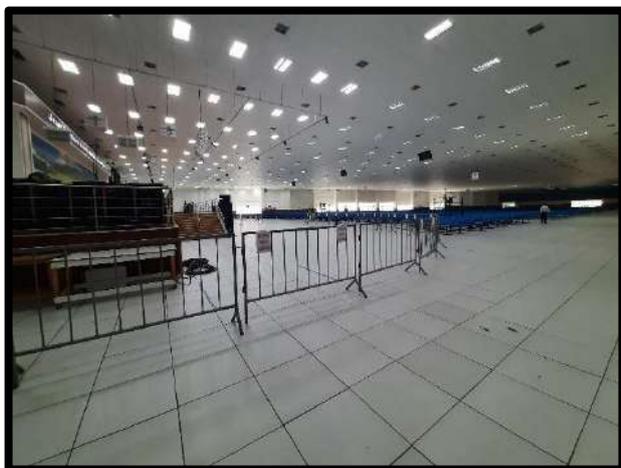


FOTO 34 - VISTA TEMPLO

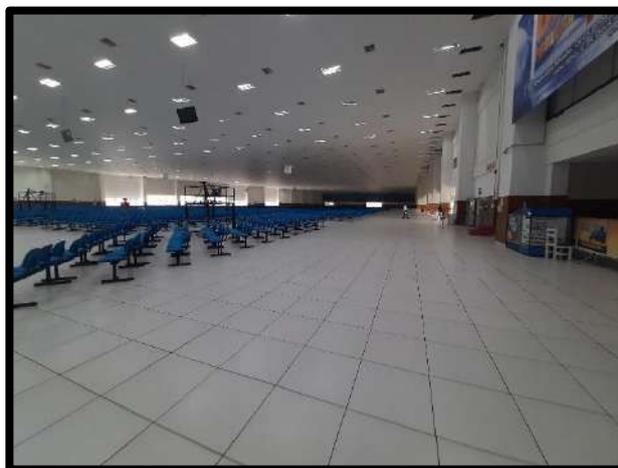
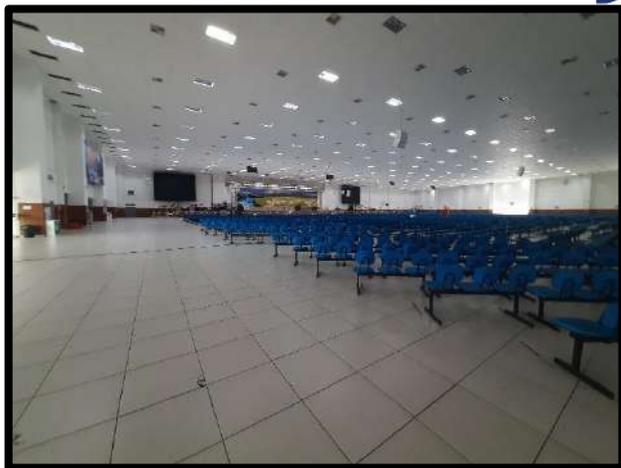
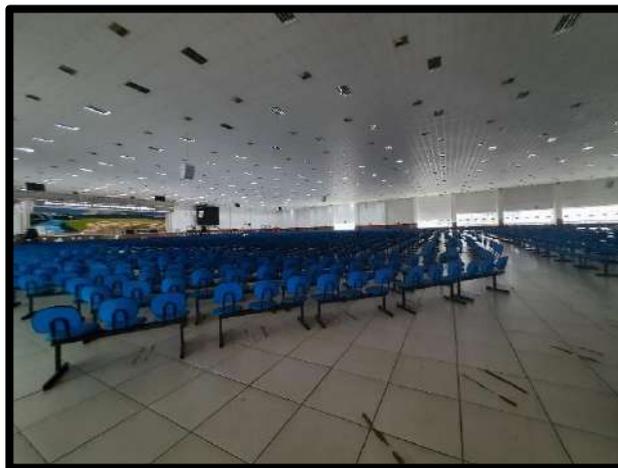
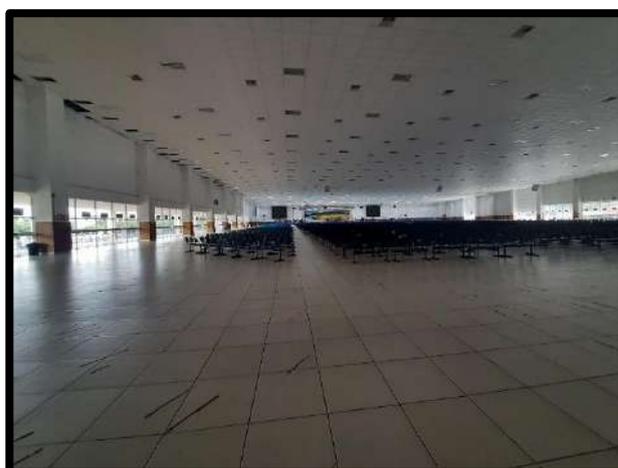
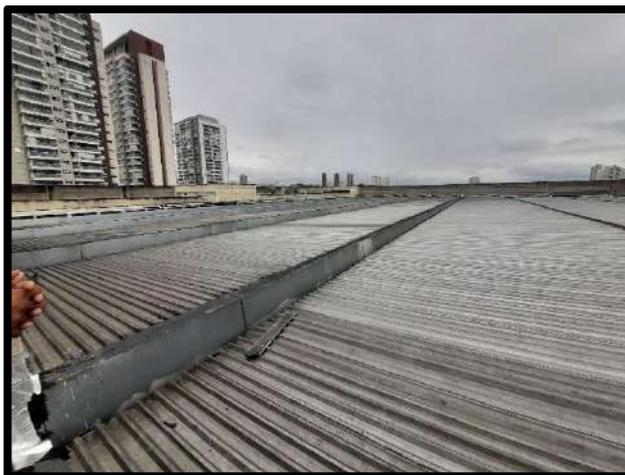


FOTO 35 - VISTA TEMPLO

**FOTO 36 - VISTA TEMPLO****FOTO 37 - VISTA TEMPLO****FOTO 38 - VISTA TEMPLO****FOTO 39 - VISTA TEMPLO****FOTO 40 - VIGAS E SISTEMA DE AR  
CONDICIONADO****FOTO 41 - VIGAS E SISTEMA DE AR  
CONDICIONADO**



**FOTO 42 - VIGAS E SISTEMA DE AR CONDICIONADO**



**FOTO 43 - VISTA TELHADO**



**FOTO 44 - VISTA TELHADO**



**FOTO 45 - VISTA TELHADO**

### **4.3.3 Estacionamento**

É composto por 1 pavimento apenas. Seu acesso é realizado mediante rampas para acesso de veículos oriundas do passeio da Rua Benedito Fernandes e Rua Elias Antônio Zogbi.

O estacionamento possui capacidade para esatacionamento de 813 automóveis e 162 motos, além de vagas reservadas para PNE's, caminhões, ambulâncias e veículos de corpo do bombeiros.

Tais vagas estão distribuídas em uma área de 18.512,06m<sup>2</sup>.

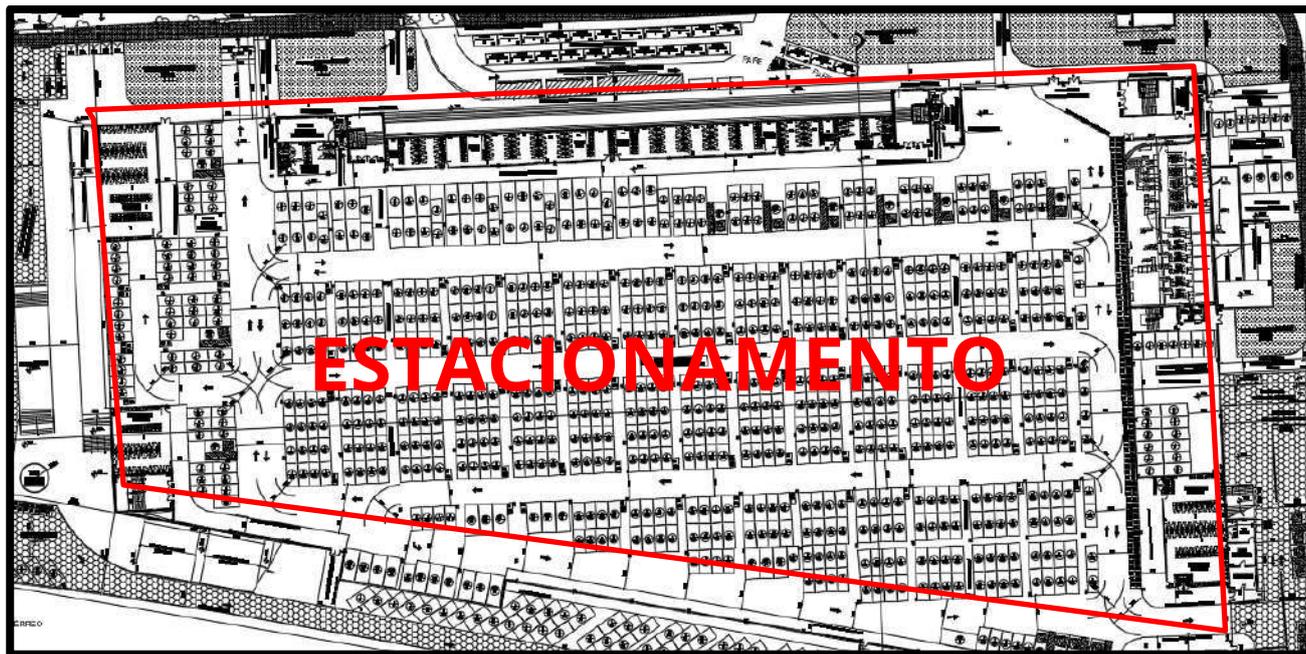


FOTO 46 - PRÉDIO ADMINISTRATIVO

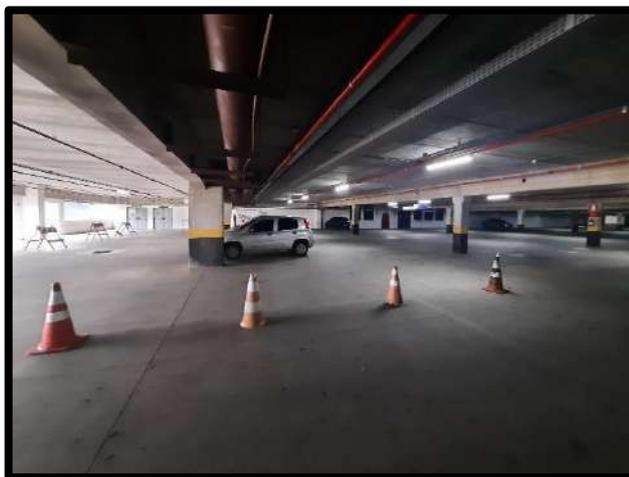


FOTO 47 - VISTA ESTACIONAMENTO



FOTO 48 - VISTA ESTACIONAMENTO



FOTO 49 - VISTA ESTACIONAMENTO

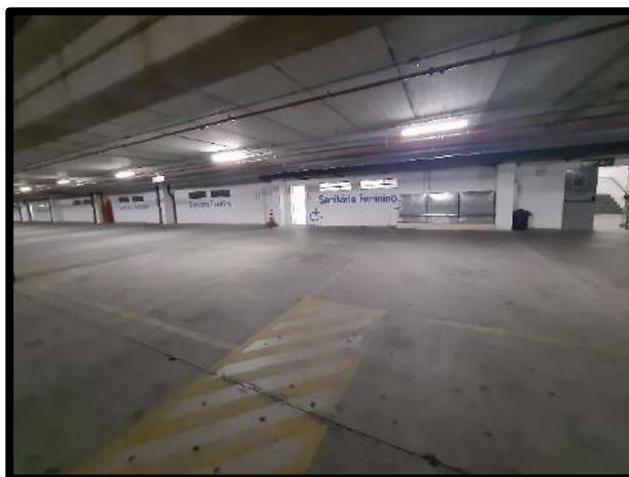
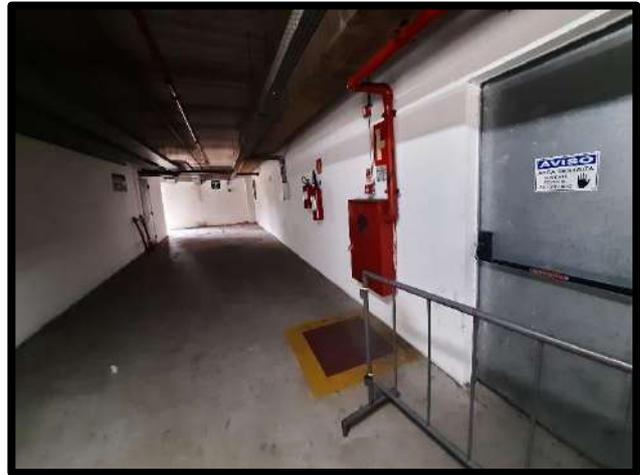
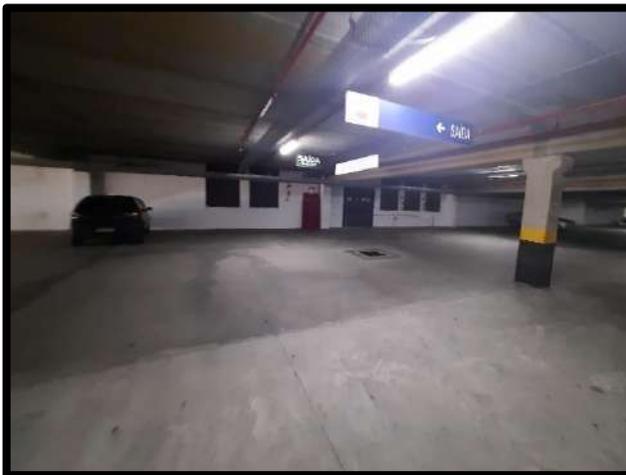


FOTO 50 - VISTA ESTACIONAMENTO

**FOTO 51 - VISTA ESTACIONAMENTO****FOTO 52 - VISTA ESTACIONAMENTO****FOTO 53 - VISTA ESTACIONAMENTO****FOTO 54 - ACESSO À ÁREA EXTERNA****FOTO 55 - VISTA ESTACIONAMENTO****FOTO 56 - VISTA ESTACIONAMENTO**



**FOTO 57 - ACESSO RUA ELIAS ANTÔNIO ZOGBI**



**FOTO 58 - RUA ELIAS ANTÔNIO ZOGBI**



**FOTO 59 - ACESSO RUA BENEDITO FERNANDES**



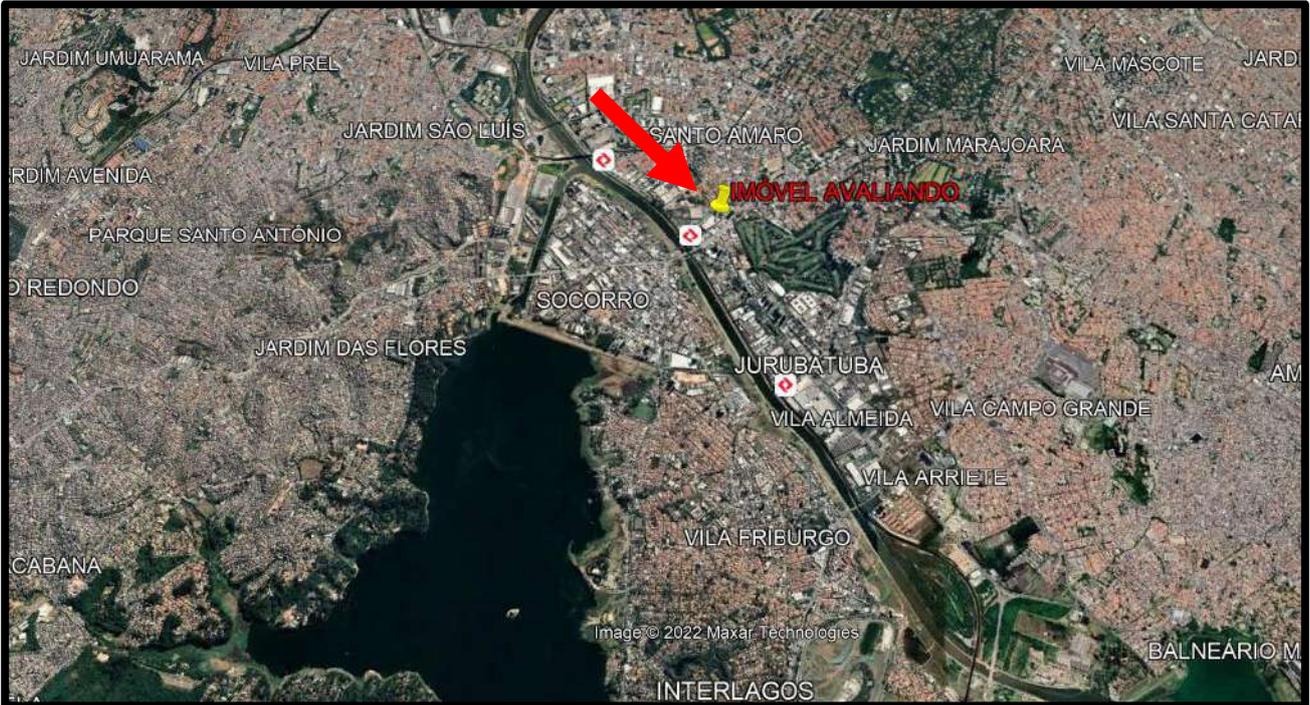
**FOTO 60 - ACESSO RUA BENEDITO FERNANDES**

## 5. Localização

O local dista 12,4 quilômetros do Parque Ibirapuera da cidade e cerca de 1,1 quilômetros da Avenida Washington Luís.

Ainda como pontos de referência, podemos citar que o imóvel em estudo dista aproximadamente:

- 11 quilômetros do Aeroporto de Congonhas;
- 0,5 quilômetros do São Paulo Golf Club;
- 12,4 quilômetros do Estádio Morumbi.



**FOTO 61 - IMÓVEL AVALIANDO**



**FOTO 62 - IMÓVEL AVALIANDO**

## 5.1 Descrição do Entorno

O entorno do imóvel é caracterizado como misto. A área delimitada em VERMELHO na FOTO 63 é onde se concentra os imóveis industriais. Já a área delimitada em AMARELO é onde se concentra os imóveis residenciais no Bairro Santo Amaro.



**FOTO 63 - ENTORNO DO IMÓVEL**

O local é abastecido por diversas vias de trânsito que vão de rápidas a lentas e contam com toda infraestrutura necessária para funcionamento de uma indústria.

## **5.2 Infraestrutura e Melhoramentos públicos**

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla.

Além disso, o imóvel conta com a instalação de 03 geradores:

01 gerador Cummins 178kva  
N de série: M10j421116  
Ano de fab: 2009

01 gerador Cummins 178 KVA  
N de série: M09B248306  
Ano de fab: 2009

01 gerador Cummins 220 kVA  
N de série: X13K472473  
Ano de fab: 2013

### 5.3 Acesso e Transportes

O imóvel possui fácil acesso ao centro e aos principais pontos da cidade em decorrência da proximidade de linhas de ônibus instaladas na Avenida das Nações Unidas e Avenida Vitor Manzini. Conta também com a proximidade da Estação de Metrô 'Socorro'. O acesso às principais rodovias é rápido, podendo ser feito através das Avenidas citadas acima.



FOTO 64 - ACESSO AO IMÓVEL

### 5.4 Zoneamento

A área do imóvel pertence ao zoneamento **ZC - Zona Centralidade**.

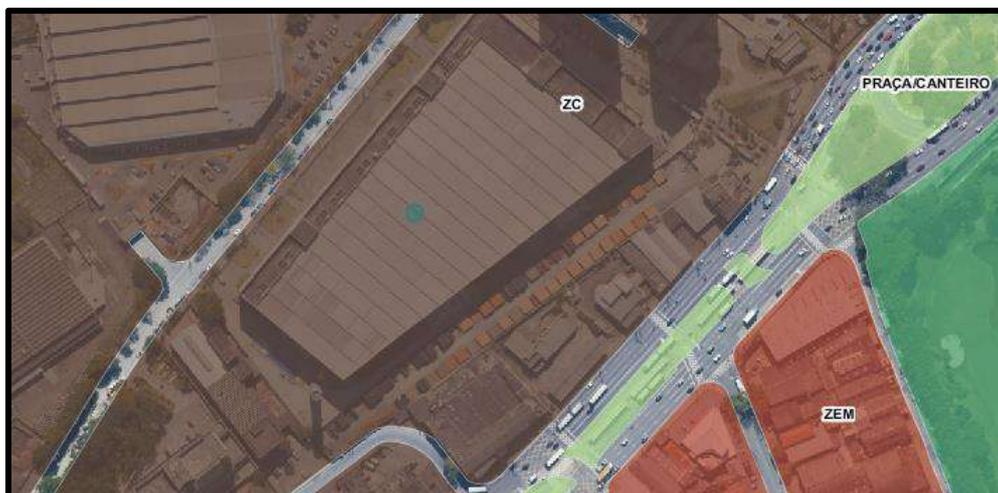


FOTO 65 - ZONEAMENTO

Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

#### **5.4.1 Coeficiente de Aproveitamento**

O Coeficiente de aproveitamento disposto no Plano Diretor do Município de São Paulo consta conforme tabela:

Coeficiente de Aproveitamento Mínimo:	0,3
Coeficiente de Aproveitamento Básico	1,0
Coeficiente de Aproveitamento Máximo:	2,0

Por definição, o coeficiente de aproveitamento é um número que multiplicado pela área do terreno indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos, somadas as áreas de todos os pavimentos

Coeficiente de aproveitamento **mínimo** determina a área edificável mínima obrigatória que a edificação deverá ter para cumprir sua função social.

Coeficiente de aproveitamento **básico** que determina a área edificável dispensada de pagamento pelo direito de construir. A área edificável que exceda esse valor é passível de cobrança.

Coeficiente de aproveitamento **máximo** é o coeficiente de aproveitamento que determina a área máxima que a edificação poderá ter.

Tais parâmetros urbanísticos valorizam a região por possuir um estimado potencial construtivo.

## **6. Documentação do Imóvel**

### **6.1 Titulação**

O imóvel em questão está cadastrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, sob a matrícula nº 319.412, segundo certidões datada de 25 de outubro de 2002.

Também se encontra nos dados cadastrais da prefeitura (IPTU) sobre os cadastros:

- 087.079.0063-5
- 087.079.0064-5
- 087.079.0071-5

## **7. Mercado**

### **7.1 Cenário Macroeconômico**



Apesar das incertezas provocadas pela pandemia da Covid-19, a economia mundial, que se recuperou neste ano, deverá manter o crescimento em 2022. O Fundo Monetário Internacional (FMI) estima que o desempenho econômico será positivo em 4,9% no próximo ano, depois de registrar uma alta de 5,9% em 2021. Já o Banco Mundial (Bird) prevê uma alta de 5,6% neste ano e de 4,3% em 2022. A projeção do FMI para a economia brasileira no próximo ano, no entanto, é bem mais modesta: crescimento de 1,5% no Produto Interno Bruto (PIB).

Apesar disso, o economista Estêvão Kopschitz, do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), avalia que o cenário atual é bom para o Brasil. “A economia brasileira é muito influenciada pelo que acontece lá fora”, afirma ele, ressaltando que hoje o momento é de muita incerteza, porque “a situação da pandemia é diferente do que já aconteceu no passado”.

A previsão da Dimac/Ipea para o crescimento do PIB em 2021 é de 4,5%, menor do que a previsão anterior, de 4,8%. O resultado decorre do menor dinamismo da economia brasileira, com reflexos em nossas expectativas de crescimento para o quarto trimestre, que fecha 2021.

## 7.2 Mercado Imobiliário

Classificação do bem quanto:

- Liquidez: Baixa;
- Desempenho de mercado: Moderado;
- Número de imóveis disponíveis: Regular;
- Procura: Moderado;
- Absorção pelo mercado: Lenta;
- Público alvo: Investidores do setor de produtos, atacadistas e logística, shopping centers e eventos.

O segmento de galpões terá, em 2022, mais um ano aquecido, com investimentos bilionários e demanda elevada por locação de áreas. Empresas de comércio eletrônico, varejistas e indústria farmacêutica seguem na linha de frente nas contratações de espaços, e há busca por áreas para armazenagem, troca e distribuição de produtos desde a capital paulista — maior mercado do país — até outras praças, como Minas Gerais, Bahia e Pernambuco.

Nos cálculos da consultoria CBRE, a absorção bruta — indicador de novas contratações — de galpões cresceu 19%, no ano passado, no Estado de São Paulo, para 2,75 milhões de m<sup>2</sup>. A absorção líquida — diferença entre áreas contratadas e devolvidas — teve expansão de 22%, para 1,56 milhão de m<sup>2</sup>. Os números consolidados do Brasil ainda não foram fechados, mas a expectativa da CBRE é que a absorção bruta tenha ultrapassado 5 milhões de m<sup>2</sup>. Os dois indicadores foram recordes. A vacância caiu 1,4 ponto percentual, para 12,3% em 2021.

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral encontra-se aquecido pela retomada da confiança na economia após a vacinação contra a COVID-19. O segmento de galpões industriais se encontra no estágio de progressão pela visão dos investidores de que os investimentos em negócios ainda são de menor risco do que no mercado financeiro ou em setores afetados no período pós pandêmico que ainda não progrediram.



## 8. Diagnóstico

Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente proximidade para uma das principais Avenidas da Região Sul (Av. das Nações Unidas), vão livre de aproximadamente 18 mil metros quadrados com altura de pé direito de 10m sendo considerado um diferencial e a quantidade de vagas de estacionamento e ótimo estado de conservação conferem um excelente apelo comercial para o imóvel.

Segundo a pesquisa realizada no local, pode-se dizer que existem poucas ofertas de imóveis similares na região do imóvel no que diz respeito a sua área construída, vão livre e altura do pé direito. Com isso, buscou-se imóveis semelhantes também em regiões mais periféricas na cidade de São Paulo ajustando-se a variável 'Localização' com códigos alocados.

Os preços encontrados para venda variam entre R\$ 227,85 e R\$ 14.000,00/m<sup>2</sup>, dependendo da localização e do tipo do imóvel se lote/terreno com vocação industrial e galpões.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

### 8.1 Análise SWOT

<p><i>Pontos Fortes (Strength)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Boa localização</li> <li>➤ Extensa área de estacionamento</li> <li>➤ Vão livre de 17 mil metros</li> <li>➤ Pé direito = 10m</li> </ul>	<p><i>Pontos Fracos (Weakness)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Quantidade moderada de ofertas</li> <li>➤ Nicho de baixa liquidez</li> </ul>
<p><i>Oportunidades (Opportunities)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Imóvel capaz de atender vários segmentos da indústria e comércio</li> </ul>	<p><i>Ameaças (Threats)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Cenário político incerto para investidores</li> </ul>

## 9. Avaliação

### 9.1 Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do Valor de Mercado para Venda, optou-se preferencialmente pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, tal como preconiza a Norma NBR 14.653:2019.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- **Situação:** Onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- **Tempo:** Situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- **Características:** Onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

Cabe ressaltar que lotes com vocação comercial foram adicionados à respectiva Pesquisa de Mercado. Estes estão identificados na Tabela de Elementos Comparativos com área construída de 0,01m<sup>2</sup> para utilização dos referidos dados na Equação Estatística sem causar distorções no modelo.

Os dados de galpões comerciais estão identificados na amostra com a devida área construída correspondente.

## 9.2 Valor de Venda

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de galpões e lotes/terrenos industriais para venda para assim se obter o valor de mercado para venda da unidade em estudo.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se baixo número de ofertas de galpões de área semelhante ao avaliando e lotes para venda no entorno. Com isso, buscou-se imóveis de mesma tipologia em regiões mais afastadas, sendo corrigidas distorções de sua localidade pelo atributo 'Localização'. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas adiante desse laudo, ficaram por conta da localização e área construída e qualidade das instalações

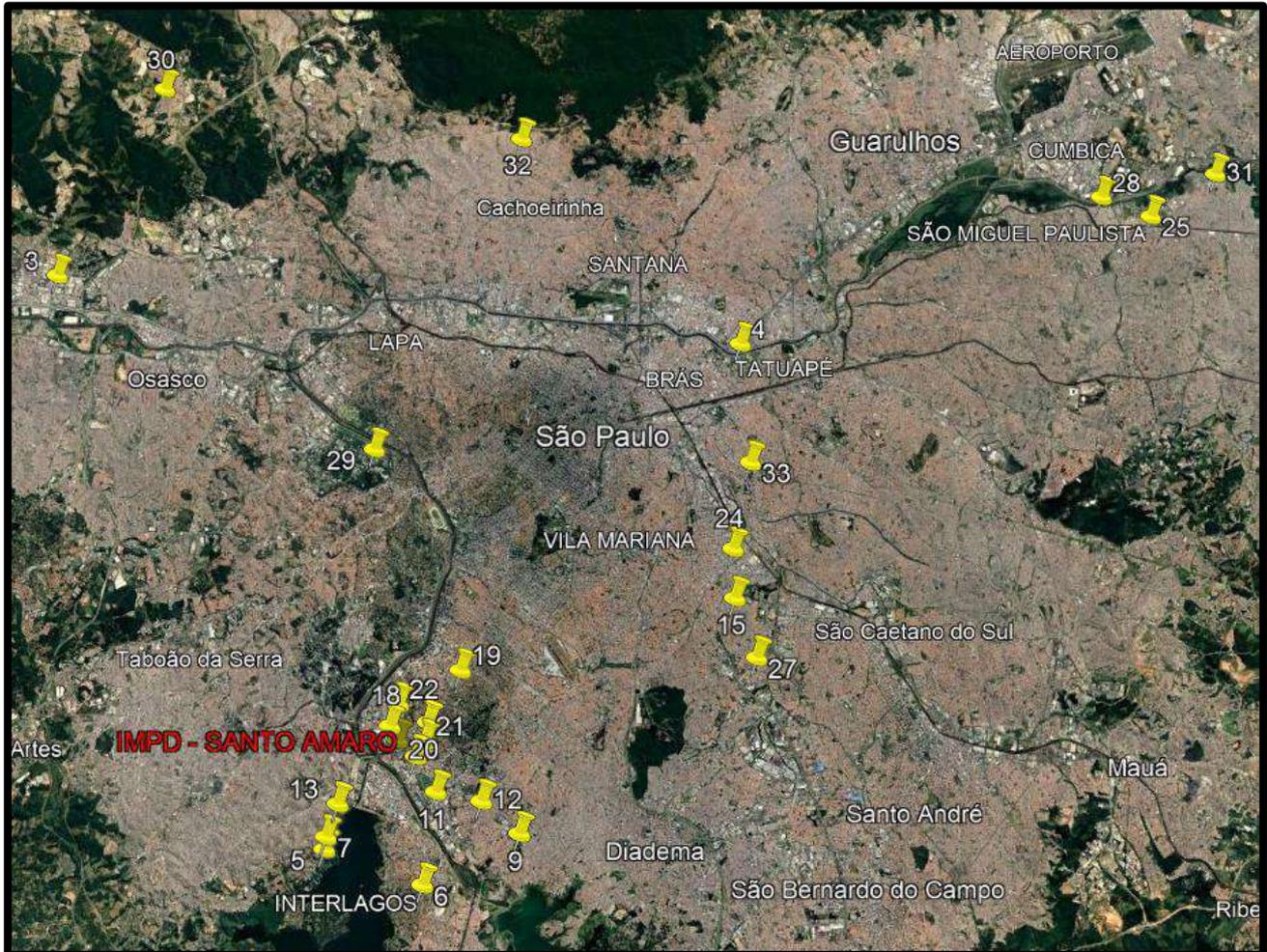
## 9.3 Elementos Comparativos

#	Endereço	Localização (1 Regular/ 2 Bom/ 3 Ótimo)	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor Total R\$	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Fonte	Cód.
3	Avenida Washington Luís 1000, Tamboré	1	55000	64000	R\$ 220.000.000,00	R\$ 3.437,50	VIVA REAL	GA1947
4	Belenzinho	2	3306	7913	R\$ 41.000.000,00	R\$ 5.181,35	CORRETOR	(11) 94706-1729



5	Chácara Vista Alegre	2	0,01	30000	R\$ 30.000.000,00	R\$ 1.000,00	VIVA REAL	TE0029
6	Interlagos	2	0,01	15712	R\$ 21.000.000,00	R\$ 1.336,56	VIVA REAL	TE0354
7	Av. Guarapiranga 2078, Guarapinanga	2	0,01	79000	R\$ 18.000.000,00	R\$ 227,85	VIVA REAL	TE223
9	Jardim Ubirajara	2	0,01	24000	R\$ 32.000.000,00	R\$ 1.333,33	VIVA REAL	TE0130
11	Avenida das Nações Unidas, Jurubatuba	3	15911	20576	R\$ 129.000.000,00	R\$ 6.269,44	VIVA REAL	GA0894
12	Rua Professor Guilherme Belfort Sabino 1, Campininha	1	5300	15300	R\$ 12.000.000,00	R\$ 784,31	VIVA REAL	FY_2-727380
13	Guarapiranga - Santo Amaro - SP	2	5422	19962	R\$ 45.000.510,00	R\$ 2.254,31	VIVA REAL	GA01415
14	Santo Amaro	3	2194	2243	R\$ 12.000.000,00	R\$ 5.349,98	MOURA GALPÕES	MG202295
15	Sacoma	1	29643	38660	R\$ 60.000.000,00	R\$ 1.551,99	PAULO BIO IMÓVEIS	4788
18	Av. Mário Lopes Leão, 1097, Santo Amaro	3	8156	7515	R\$ 50.000.000,00	R\$ 6.653,36	VIVA REAL	TE0079
19	Alto da Boa Vista	3	0,01	5032	R\$ 23.000.000,00	R\$ 4.570,75	VIVA REAL	SA11909
20	Rua Isabel Schmidt 300, Santo Amaro	3	0,01	1924	R\$ 11.000.000,00	R\$ 5.717,26	VIVA REAL	267T
21	Rua Iguatinga - Santo Amaro	3	0,01	3080	R\$ 10.000.000,00	R\$ 3.246,75	VIVA REAL	MR71552
22	Avenida João Dias - Santo Amaro, São Paulo - SP	3	9699	12158	R\$ 80.000.000,00	R\$ 6.580,03	VIVA REAL	10635
24	Ipiranga, São Paulo - SP	1	18338	33944	R\$ 71.000.410,00	R\$ 2.091,69	VIVA REAL	GA01143
25	São Miguel Paulista, São Paulo - SP	1	19147	26995	R\$ 38.000.510,00	R\$ 1.407,69	VIVA REAL	GA01219
27	Vila Arapuã, São Paulo - SP	1	40891	55850	R\$ 55.000.000,00	R\$ 984,78	VIVA REAL	GA0556
28	Uniao de Vila Nova, São Paulo - SP	1	9570	45000	R\$ 28.000.000,00	R\$ 622,22	VIVA REAL	ALU10297
29	Butantã, São Paulo - SP	3	8000	8000	R\$ 50.000.000,00	R\$ 6.250,00	VIVA REAL	GA0077
30	Via Anhangüera - Jardim Jaraguá, São Paulo - SP	1	4000	25000	R\$ 25.000.000,00	R\$ 1.000,00	VIVA REAL	GARA25130

31	Rua Erva Andorinha - Jardim Helena, São Paulo - SP	1	19147	26995	R\$ 37.985.000,00	R\$ 1.407,11	VIVA REAL	GA005
32	Jardim Santa Cruz, São Paulo - SP	1	29000	40000	R\$ 62.000.000,00	R\$ 1.550,00	VIVA REAL	GA1964
33	Parque da Mooca, São Paulo - SP	1	27705	23048	R\$ 90.500.000,00	R\$ 3.926,59	VIVA REAL	GA1580



MAPA DE LOCALIZAÇÃO - ELEMENTOS COMPARATIVOS

#### 9.4 Método Comparativo Direto

Foi utilizado por ser o que melhor representa o mercado imobiliário. Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados analisados, realizamos os seguintes estudos:

<b>Período da pesquisa</b>	Fevereiro/22
<b>Dados coletados</b>	34

<b>Dados utilizados</b>	25
<b>Tratamento dos dados</b>	Inferência estatística
<b>Número de variáveis pesquisadas</b>	04
<b>Número de variáveis utilizadas</b>	03

## 9.5 Modelo de Melhor Ajuste

Foi realizada a operacionalização dos dados, através do programa **SISDEA**, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) analisados, com a seguinte forma:

<b>Atributos de entrada dos imóveis avaliando</b>				
#	Endereço	Localização (1 Regular/ 2 Bom/ 3 Ótimo)	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Área Terreno (m <sup>2</sup> )
1	Rua Benedito Fernandes, nº169 – Bairro Santo Amaro - SP	3	46.845,32	27.979,13

A equação gerada pelo software que representa o modelo de melhor ajuste:

<b>Equação do modelo</b>
$\text{Valor unitário} = (+93,43112351 - 52,96571111 / \text{Localização} + 0,2460495157 * \text{Área construída}^{\frac{1}{2}} - 0,1962948928 * \text{Área terreno}^{\frac{1}{2}})^2$

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

<b>Mínimo</b>	<b>Unitário calculado (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Máximo</b>
14,74%	-	15,92%
R\$ 7.889,26 / m <sup>2</sup>	R\$ 9.253,69/ m <sup>2</sup>	R\$ 10.726 / m <sup>2</sup>
R\$ 220.734.600,56	R\$ 258.910.331,29	R\$ 300.129.358,70

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total</b>	<b>Amplitude</b>
<b>Mínimo</b>	R\$ 7.865,63 / m <sup>2</sup>	R\$ 220.073.484,30	-15%
<b>Calculado</b>	R\$ 9.253,69 / m <sup>2</sup>	R\$ 258.910.331,29	---
<b>Máximo</b>	R\$ 10.641,74 / m <sup>2</sup>	R\$ 297.746.626,88	+15%

Conforme a NBR 14653 – Anexo A o campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada.

Conforme a NBR 14653-1, o arredondamento no resultado da avaliação pode ser feito, desde que, o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

Estes valores fazem parte das Planilhas de Cálculos anexas.

## 9.6 Resultado da Avaliação de Venda do imóvel

Realizada o ajuste do modelo de acordo com os parâmetros elencados nos parágrafos anteriores, adotaremos o parâmetro de valor unitário máximo de R\$9.253,69 em virtude de características não inseridas no modelo estatístico como altura de pé direito, vão livre e número de vagas de estacionamento. Além do bom estado de conservação.

Data base: fevereiro/22.

- Valor de mercado para a venda do imóvel = 27.979,13m<sup>2</sup> de área de terreno x R\$9.253,69 /m<sup>2</sup> = R\$258.910.195,48
- Valor de Mercado para Venda do Imóvel = **R\$ 260.000.000,00**

## 10. Encerramento e Conclusão Final de Valor

Em 4 de março de 2022, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel nº **169**, localizado na Rua Benedito Fernandes – SP/SP

<b>Valor de Mercado para Venda</b>
➤ R\$ 260.000.000,00 (Duzentos e sessenta milhões de Reais)

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

---

Cláudio Gonçalves P. Júnior  
Engenheiro Civil - CJR Engenharia  
Crea 249.728/D

## Anexo I – Especificação da Avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.
- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

<b>Grau de Fundamentação</b>	Grau II
<b>Grau de Precisão</b>	Grau II

NBR 14.653 – TABELA 1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Total da Pontuação atingida: 16

Itens Obrigatórios: 2, 4, 5, 6 no mínimo no grau II



NBR 14.653 – TABELA 5 GRAU DE PRECISÃO

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

1) **Modelo:**

- Rua Benedito Fernandes, nº 169 – Bairro Santo Amaro – SP / SP

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 9 de fevereiro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	25

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9483199 / 0,9499956
Coeficiente de determinação:	0,8993107
Fisher - Snedecor:	62,52
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%



### 7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9162,877	3	3054,292	62,521
Não Explicada	1025,901	21	48,852	
Total	10188,778	24		

### 8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário $\frac{1}{2}$  = +93,43112351 -52,96571111 / Localização +0,2460495157 \* Área construída $\frac{1}{2}$  -0,1962948928 \* Área terreno $\frac{1}{2}$

### 9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Localização	1/x	-7,34	0,01
Área construída	x $\frac{1}{2}$	8,91	0,01
Área terreno	x $\frac{1}{2}$	-6,61	0,01
Valor unitário	y $\frac{1}{2}$	24,29	0,01

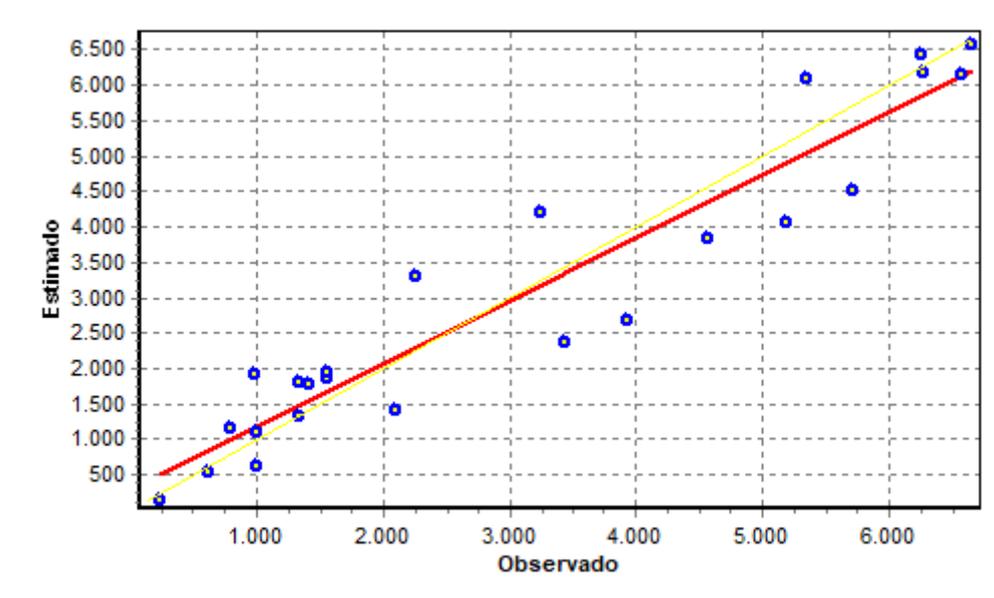
### 10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Área construída	0,68	0,88
Área terreno	0,65	0,55
Valor unitário	-0,61	0,85

Correlações parciais para Área construída	Isoladas	Influência
Área terreno	0,51	0,76
Valor unitário	0,00	0,89

Correlações parciais para Área terreno	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,69	0,82

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

