

Gil Mendes Coelho e Mello
Arquiteto - CAU A 86077-8
e-mail : gilmendescoelhoemello@yahoo.com.br

12228

~~1278~~

EXM^a. SENHORA DOUTORA ADRIANA BERTIER
BENEDITO - TITULAR DA 3^a VARA DE FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA CAPITAL - FORO CENTRAL

PROCESSO Nº 89 - 713.297 - 0
CONTROLE 0.0

FALÊNCIA DE SELECTA - COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A

ILUSTRÍSSIMO. SENHOR DOUTOR JORGE T. UWADA.
DIGNÍSSIMO ADMINISTRADOR JUDICIAL DA FALÊNCIA

I.33

GIL MENDES COELHO E MELLO, Arquiteto, PERITO JUDICIAL
HABILITADO PELO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO
PAULO - nomeado e compromissado nos autos supra e que tramitam por este ÍNCLITO
JUÍZO, vem, em ATENÇÃO A HONROSA SOLICITAÇÃO de V.Excia., após estudo do
problema, vistoria do imóvel em SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, diligências e consulta aos
autos, apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

Laudo

12783

12829

ÍNDICE GERAL

00	Capa	1
	Índice	2
01	Preliminares	3
02	Vistoria do Imóvel	3
03	Avaliação do Imóvel - segundo Conceitos modernos de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA, sugerida pelo IBAPE, em consonância com a NORMA FEDERAL de Avaliação - NBR 14.653 com utilização do Programa GEOAVALIAR PRO. 1.2.3	4
04	Validade do Laudo	4
05	Conclusão	5
06	Relação de Anexos	5
07	Encerramento	6

12784

12830

01 - PRELIMINARES

Ação Falimentar : SELECTA – COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A

Objeto : Avaliação de 1 (um) imóvel situado na ESTRADO DO IMPERADOR s/nº JARDIM IMPERIAL - Região Sul de SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Observação : Cadastro de Contribuinte Municipal - 57.0999 0002 0000 - Matrícula nº 44.955 no RI de São José dos Campos - SP

A cidade dista aproximadamente, 100 km da Capital .Tempo de percurso de cerca de hora e meia pela VIA DUTRA .

COORDENADAS DEODÉSICAS : Latitude : 23° 10' 44'' SUL
Longitude : 48° 53' 13'' O ESTE

Do Marco Zero da Cidade – Praça Afonso Pena – onde está implantada a Rodoviária – em linha reta até o Pinheirinho são 9,9 km (na realidade , são 12 km e pouco)

A área do PINHEIRINHO possui 57 alqueires Paulistas (24,200 m²), isto é, 1.379.400,00 m². O acesso mais prático é através de saída à direita,, em frente da Indústria JOHNSON & JOHNSON , e dirigir-se ao Conjunto Industrial ELDORADO; em frente a este, conversão à esquerda e pega a Av. Leonor de Almeida R. Souto que, em continuação recebe o nome de Av do IMPERADOR, ex. Estrada homônima , onde se encontra o portão de acesso ao terreno do PINHEIRINHO .

02. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 26 .03.2019 -terça - feira , às 11h e 30 min

Na oportunidade, foram efetuadas as 23 tomadas fotográficas ampliadas em tamanho A.4

03 - AVALIAÇÃO (março / 2019)

~~12785~~
12831

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – ESTRADA DO IMPERADOR
S/Nº) - 23 FOTOS em tamanho A.4 juntadas ao laudo .
(reportar ao Anexo 01)**

O tema será exaustivamente desenvolvido no ANEXO 06 em apartado

Conforme orientação atual, as avaliações devem ser elaboradas segundo preceitos de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA . “In casu “ , através do PROGRAMAS DE COMPUTAÇÃO , o presente utilizado denomina-se GEOAVALIAR PRO - 1.2.3

**04 - VALIDADE DO LAUDO
março de 2019**

42786

12832

05 - CONCLUSÃO

Do exposto, pôde-se deduzir :

Que o valor apurado, somado á redução própria dos procedimentos de LEILÃO ELETRÔNICO estabelecidos pelo MAGISTRADO que o presidirá, deverá atrair ARREMATANTES.

Apurou-se unitário final de R\$ 177,82 x 0,92 – R\$ 163,59 / m² (março de 2019)

O valor final da gleba é de R\$ 225 .622.115,40 para o presente mês de março de 2019

Não se deve olvidar que deverá ser disponibilizada pelo EMPREENDEDOR verba significativa para urbanização da gleba .

Pela favorável situação urbanística do terreno e à pujante dinâmica do Município de São José dos Campos / SP , ele se presta favoravelmente, à implantação de excelente projeto arquitetônico .

Aliás, já foi elaborado por Escritório de Arquitetura da Cidade , compreendendo residências e edifícios ambos, de padrão , assim como áreas de lazer e áreas institucionais .

12787

12833

6 - RELAÇÃO DE ANEXOS

- 01
 - 1.1 Fotos elucidativas : - 23.. (tamanho A4) coloridas , impressas em papel 150 g por m² , da área denominada PINHEIRINHO, no J. IMPERIAL – ESTRADA DO IMPERADOR s/nº - São José dos Campos / SP
 - 1.2.1 Fotos (1) do PINHEIRINHO através de Satélite do GOOGLE
- 02 Planta Urbana de São José dos Campos / SP
- 03. Planta Planimétrica do PINHEIRINHO – escala 1:5000
- 04. Vista aérea do PINHEIRINHO – Zona Sul de São José dos Campos / SP
- 05 Amostras (4) que serviram de base para a apuração do valor do m² do imóvel
- 06 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (março de 2019)

12788

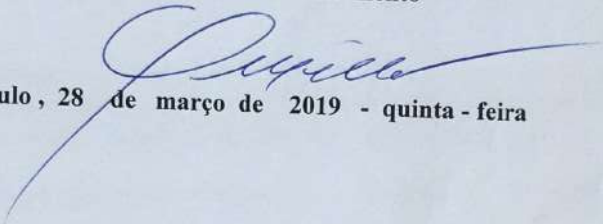
12835

7 - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo avaliatório, do total de folhas abaixo indicado, digitado e impresso em folhas soltas, sendo esta última folha, datada e assinada.

Conforme noticiado no item anterior, seguem 6 (seis) Anexos elucidativos.

Termos em que Pede Deferimento


São Paulo, 28 de março de 2019 - quinta - feira

Gil Mendes Coelho e Mello - Arquiteto - CAU A 86077-8
Habilitado no Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo
IBAPE / SP
Portfólio de 900 (novecentos) laudos elaborados em 36 anos de Atividade Forense na área

RG 2.609.945
CIC 067326158-1
e-mail : gilmendescoelhoemello@yahoo.com.br

Rua Cubatão,372, Apt°72-Paraíso - Fone: (011) 3887.3650 - CEL 996231631 - Vivo - São Paulo



**CÂMARA
DE VALORES
IMOBILIÁRIOS**
DO ESTADO DE SÃO PAULO

47624

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 12.300/2017

A **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas, sob o nº 62.661.244/0001-72; no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, sob o nº 19.858-5 e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2ª Região, sob o nº 9.819-J, com sede na Capital do Estado de São Paulo, à Rua Sete de Abril, nº 277 - 3º andar, conjunto 3-C, por solicitação da empresa "**AGROPECUÁRIA INSHALLA LTDA.**", para o fim específico de conhecimento do valor potencial de gleba, vem apresentar o seu

LAUDO

12.975

L.A. Nº 12.300/2017

OBJETO

O objeto do presente estudo é a determinação do **VALOR POTENCIAL** de gleba denominada Parreiras de São José, com entrada pela estrada do Imperador, esquina com a estrada Velha São Paulo – Rio de Janeiro, altura do km 103, bairro Rio Comprido, situada no Município de São José dos Campos, Estado de São Paulo, caso o ante projeto elaborado pelo arquiteto Edo Rocha fosse passível de aprovação e implantação.



Foto do satélite de 2011 onde se observa a antiga ocupação

12.976

3

L.A. Nº 12.300/2017



Foto do satélite de 2.017, onde se observa a área totalmente livre e desocupada .

[Handwritten signature]

12.977

L.A. Nº 12.300/2017

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Para fundamentar o presente trabalho, foi apresentada cópia da matrícula nº 44.955 do Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos, a seguir reproduzida:

Matrícula 44.955	Folha 01	Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.	2
Em		de	de 19
LIVRO NÚMERO DOIS		REGISTRO GERAL	
Imóvel BAIRRO DO RIO COMPRIDO			
<p><u>Imóvel</u> - UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 137,94 hb., ou seja 57 alqueires, de medida paulista, localizada no vltura do km - 103 da margem direita da Rodovia São Paulo-Rio de Janeiro, no Bairro denominado Rio Comprido, Zona Urbana, neste município, - comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos-SP., com as seguintes divisões e confrontações: - "inicia numa ponte / sobre o Rio Comprido, no beira da Rodovia São Paulo-Rio de Janeiro e segue pelo mencionado rio, numa extensão de 424,00 ms., dividindo com o município e comarca de Jacareí, com terras de propriedade de B.B.F. - Assessora e Incorporadora S/C Ltda., sucessora de Domingos Reis Piovesan, até as divisões de José Machado e José de Paula; neste ponto, voltando à esquerda, segue numa extensão de 278,70 ms., até encontrar um córrego, de onde, voltando à esquerda, segue numa extensão de 515,90 ms., dividindo ainda, com terras de José Machado e de José de Paula; daí, voltando à direita segue numa extensão de 222,00 ms., confrontando com Cauchos Churrascaria, sucessora de Manoel Genero; daí, voltando à esquerda, numa extensão de 44,00 ms., e depois à direita, numa extensão de 51,00 ms., e aí voltando à esquerda, numa extensão de 406,00 ms., segue dividindo com as terras de Antonio Teixeira Garcia, sucessor de Manoel Teixeira; daí, voltando à direita, depois à esquerda e novamente à esquerda, segue, nas extensões de 43,00 ms., 44,00 ms., e 59,70 ms., respectivamente dividindo ainda com terras de Antonio Teixeira Garcia, sucessor de Júlio dos Santos; daí, voltando à esquerda, segue numa extensão de 261,00 ms., dividindo com terras da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, conhecidos como Campos de São José e daí, continuando numa extensão de 236,00 ms., divide com terras do loteamento Jardim Imperial; antes com José de Oliveira Rocha</p> <p>Vide verso</p>			

L.A. Nº 12.300/2017

Matrícula 44.959	Folha 01 VR	Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.	3
LIVRO NÚMERO DOIS		Em 9 de setembro de 19 91	REGISTRO GERAL
Imóvel			
<p>Rocha, e Maria José de Paula Teixeira; daí, deflotindo à direita, depois à esquerda e novamente à direita, nas extensões de 104,00 ms., 270,00 ms., e 311,00 ms., respectivamente, segue até encontrar a Avenida Perimetral, aberta pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, em terrenos de sua propriedade denominados Campos de São José, acompanhando dita avenida, numa extensão de 1.626,70 ms., até encontrar a Rodovia São Paulo-Rio de Janeiro, neste ponto, voltando à esquerda, segue acompanhando a referida rodovia numa extensão de 1.340,00 ms., até a ponte sobre o Rio Comprido, ponto inicial dos presentes divisões e confrontações.</p> <p><u>Inscrição Imobiliária</u> : 57.100.001/00 e 57.170.022/00.</p> <p><u>Proprietários</u>:- BENEDITO BENTO FILHO, brasileiro, empresário, -- portador do RG. 2.479.110-SSP/SP, e s/m. APARECIDA ALVES BENTO, brasileira, do lar, portadora do RG. 7.241.530-SSP/SP, casados sob o regime universal de comunhão de bens, anterior a lei 6515/77, inscritos no CPF/MF 291.522.918-04 domiciliados e residentes nesta cidade.</p> <p><u>Registro Anterior</u>:- Registros ns. 1 e 2 nas matrículas ns. 20491 20.492 e 20.493, deste cartório.-</p> <p>O. oficial, <i>[Assinatura]</i></p> <hr/> <p>R. 1 - Em 09 de setembro de 1.901.-</p> <p>Pela escritura pública datada de 21 de agosto de 1981, livro 200-fle. 114/117, das Notas do 3º Cartório, local, pelo valor de Cr\$. 120.000.000,00, os proprietários VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, à SELECTA COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A., inscrita no CCC/NF sob o nº: 44.143.366/0001-66, com sede na Capital deste Estado na Alameda Santos, 1.357 - 5º andar.-</p> <p>continua as fls. O oficial - <i>[Assinatura]</i></p>			

12.979

L.A. Nº 11.838/2011

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno

Apresenta topografia plana junto a avenida Imperador, até uma profundidade média de 300,00 m, sendo que a partir desse ponto, o terreno se torna ondulado, com determinados locais de elevada inclinação, tornando-se novamente plano junto à várzea do Rio Comprido.

Não foi possível a constatação da existência de nascentes de água na gleba.

Possui superfície total de 1.379.400,00 m², que decomposta de acordo com o projeto de empreendimento múltiplo ainda **não aprovado** pela municipalidade, apresenta as seguintes áreas:

ÁREA DO TERRENO		1.379.400 m ²	
TIPOLOGIA	ÁREA DO TERRENO (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA ESTIMADA (m ²)	OBSERVAÇÃO
SHOPPING CENTER	64.855	48.000	27.500 A.B.L.
HOTEL / CONVENÇÃO	11.800	33.000	350 QUARTOS, 1.000 m ² CONVENÇÕES
EMPRESARIAL	27.000	80.000	2.500 SALAS COMERCIAIS (50 m ²)
FACULDADES	18.425	26.000	2.000 ESTUDESANTES
HOSPITAL UNIVERSITÁRIO	57.210	80.000	250 LEITOS
APARTAMENTOS POPULARES (PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA")	118.000	75.000	1.200 UN. (APARTAMENTOS DE 64 m ²) (50,12% DA ÁREA TERRENO)
APARTAMENTOS PEQUENOS E MÉDIOS	138.975	350.000	3.700 UN. (APARTAMENTOS DE 60 E 75 m ²)
APARTAMENTOS GRANDES	43.250	114.000	700 UN. (100 m ²)
RESIDENCIAL ALTO PADRÃO	125.955	21.000	APROXIMADAMENTE 55 CASAS (DE 350 A 400 m ²)
INSTITUCIONAL	15.000	A SER ESTUD.	
TOTAL	620.860	751.000	
PARQUE LINEAR	18.925		
PARQUE AMBIENTAL	660.370		ÁREA DE REFINOCIAMENTO (28.235 DE MASHA NATURAL)
ÁREA MÍNIMA A SER OSMADA À PREFEITURA MUNICIPAL	475.345	35,00%	20% VÁRZEA, 5% LÁZER, 5% NOTITE E 5% ÁREAS VERDES
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)	142.750	9,72%	
ÁREAS COM DECLIVIDADES SUPERIORES A 30%	279.375	20,70%	

Frente para o traçado sinuoso da estrada Velha São Paulo - Rio de Janeiro = 1.340,00 m².

Frente em linha reta para a estrada do Imperador até a confluência com a estrada Velha São Paulo - Rio de Janeiro = 1.626,70 m².

L.A. Nº 12.300/2017

DESCRIÇÃO DO LOCAL

Descrevemos a seguir, os principais aspectos do local onde se situa o imóvel:

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado em zona de expansão urbana do município de São José dos Campos, em região de densidade populacional média. Fica em posição geográfica equidistante das rodovias Carvalho Pinto e Presidente Dutra, com maior facilidade de acesso pela última.



12.981

L.A. Nº 12.300/2017

2. RESTRICÇÕES LEGAIS

Conforme já foi dito, **existe a necessidade de aprovação do projeto**, por parte da Prefeitura Municipal e do DEPRN que impõe restrições ao aproveitamento máximo nas proximidades de cursos d'água.

De acordo com a nova legislação municipal de zoneamento, a gleba passou a se enquadrar em 2 setores distintos, a saber:

ZUPI - uso predominantemente industrial e

ZUD - zona de uso diversificado - predominantemente comercial.



L.A. Nº 12.300/2017

No descritivo de cada setor, na seção de anexos deste estudo, no item 9 de cada um, está prevista a utilização residencial desde que, criado sistema de acesso e circulação independentes.

Vale ressaltar que, a atual legislação de uso e ocupação do solo entrou em vigor a partir de 2010, e que até então a gleba avalianda, enquadrava-se em ZER-3 - zonas eminentemente residenciais.

Apesar da Prefeitura tentar imprimir um caráter mais desenvolvimentista, instalando nichos comerciais e industriais à sua zona de expansão urbana, a ocupação predominante do entorno do futuro Parreiras de São José, é ainda residencial e de caráter popular.

L.A. Nº 12.300/2017

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A avenida Imperador no trecho da gleba em tela, é dotada de infraestrutura urbana básica tanto em melhoramentos públicos, como em serviços.

4. VIZINHANÇA

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em estudo, é ocupado por residenciais de padrão médio e popular. Indo em direção a Via Dutra encontramos a ocupação comercial e industrial.

5. ACESSO

A região é de fácil acesso pela já citada estrada Velha São Paulo – Rio de Janeiro, que em direção ao centro recebe a denominação de Bacabal, possuindo tráfego intenso durante todo o dia. É servida por rede de ônibus que liga o local ao centro e a outros bairros da cidade.

12.984

L.A. Nº 12.300/2017

AVALIAÇÃO

Nossas avaliações são procedidas por uma equipe de avaliadores, constituída de corretores de imóveis, assistida por um corpo de profissionais especializados em engenharia de avaliações que superintende a elaboração dos laudos.

Os valores unitários são fixados com base em pesquisa efetuada no mercado imobiliário local; transações realizadas ou ofertas através de anúncios; e em consultas ao nosso cadastro próprio de valores imobiliários.

Passamos à determinação do seu valor potencial pelo método involutivo, de acordo com metodologia preconizada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em sua Norma NBR-14653 - Avaliação de Glebas Urbanizáveis.

L.A. Nº 12.300/2017

1. CRITÉRIOS ADOTADOS

Conforme recomendado pelas normas técnicas, sempre que possível, ao método comparativo deve ser dada a preferência sobre os demais na determinação do valor de mercado de um imóvel, por ser direto e por fornecer valores mais confiáveis, uma vez que o emprego do método involutivo envolve a aplicação de diversas variáveis.

Entretanto, no presente caso, não foi possível a aplicação do método comparativo, pois, não obstante a pesquisa efetuada na região, não foram encontrados elementos comparativos em número suficiente para fundamentar a avaliação.

Por este método de avaliação, determina-se o valor potencial do terreno a partir da análise do provável resultado de um empreendimento a ser implantado no local, no nosso caso o projeto do Arq. Edo Rocha.

Estima-se o potencial de receita de venda das unidades resultantes do hipotético empreendimento imobiliário, bem como, todos os custos envolvidos na implantação do mesmo.

L.A. Nº 12.300/2017

2. PARÂMETROS E VARIÁVEIS DO INVOLUTIVO

No caso presente, levando-se em conta as características físicas do imóvel, da ocupação, da vizinhança, e levando-se em conta as tendências do mercado imobiliário local, será estudada a implantação de um empreendimento múltiplo residencial – comercial.

2.1. VALOR GERAL DE VENDAS DA GLEBA

Segundo pesquisa feita, considerando a localização, padrão e características da zona, melhoramentos públicos existentes, ocupação da vizinhança, facilidade de acesso e meios de transportes existentes, dimensões da gleba e da área líquida de vendas (vide quadro abaixo), nos levam a atribuir o valor unitário médio global de R\$ 1.219,97 (FAIXA MÍNIMA DA INFERÊNCIA – ver anexo 1) o metro quadrado de área vendável líquida, totalizando:

$$\text{VGV} = 605.830,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.219,97/\text{m}^2$$

$$= \text{R\$ } 739.094.425,10 \text{ ou } \text{R\$ } 739.100.000,00$$

$$\text{VGV} = \text{R\$ } 739.100.000,00$$

L.A. Nº 12.300/2017

2. PARÂMETROS E VARIÁVEIS DO INVOLUTIVO

No caso presente, levando-se em conta as características físicas do imóvel, da ocupação, da vizinhança, e levando-se em conta as tendências do mercado imobiliário local, será estudada a implantação de um empreendimento múltiplo residencial – comercial.

2.1. VALOR GERAL DE VENDAS DA GLEBA

Segundo pesquisa feita, considerando a localização, padrão e características da zona, melhoramentos públicos existentes, ocupação da vizinhança, facilidade de acesso e meios de transportes existentes, dimensões da gleba e da área líquida de vendas (vide quadro abaixo), nos levam a atribuir o valor unitário médio global de R\$ 1.219,97 (FAIXA MÍNIMA DA INFERÊNCIA – ver anexo 1) o metro quadrado de área vendável líquida, totalizando:

$$\text{VGV} = 605.830,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.219,97/\text{m}^2$$

$$= \text{R\$ } 739.094.425,10 \text{ ou } \text{R\$ } 739.100.000,00$$

$$\text{VGV} = \text{R\$ } 739.100.000,00$$

L.A. Nº 12.300/2017

DEMONSTRATIVO DA ÁREA LÍQUIDA DE VENDAS

TIPOLOGIA	ÁREA DO TERRENO(m ²)
ÁREA DO TERRENO	1.358.124,00 m ²
SHOPPING CENTER	64.355
HOTEL / CONVENÇÕES	13.900
EMPRESARIAL	27.590
FAULDADE	18.425
HOSPITAL UNIVERSITÁRIO	57.310
APARTAMENTOS POPULARES (PROGRAMA "MINHA CASA - MINHA VIDA")	114.030
APARTAMENTOS PEQUENOS E MÉDIOS	138.975
APARTAMENTOS GRANDES	45.250
RESIDENCIAL ALTO PADRÃO	125.995
TOTAL	605.830

2.2. CUSTOS DE COMERCIALIZAÇÃO (CCM):

Será considerada à base de 6% do VGV, correspondendo a 4%, com comissão pela intermediação/corretagem, e 2% de despesas com mídia e publicidade.

$$CCM = 6\% \times VGV = 6\% \times R\$ 739.100.000,00$$

$$CCM = R\$ 44.350.000,00$$

L.A. Nº 12.300/2017

2.3. DESPESAS TRIBUTÁRIAS (IMP):

São os impostos federais (IR, PIS, COFINS, CONTRIBUIÇÃO SOCIAL), incidentes sobre o faturamento, considerados à base de 7%.

$$\text{IMP} = 7\% \times \text{VGV}$$

$$\text{IMP} = 7\% \times \text{R\$ } 739.100.000,00$$

$$\text{IMP} = \text{R\$ } 51.740.000,00$$

2.4. PROJETOS / APROVAÇÕES (PROJ):

São os custos com elaboração de levantamentos, estudos, projetos e trâmites com aprovações e licenciamentos, estimado em:

$$\text{PROJ} = \text{R\$ } 4.000.000,00$$

2.5. DESPESAS LEGAIS (LEG):

Correspondem às custas com o registro do empreendimento no registro imobiliário local, considerado à base de R\$ 4.000.000,00.

$$\text{LEG} = \text{R\$ } 4.000.000,00$$

L.A. Nº 12.300/2017

2.6. DESPESAS COM URBANIZAÇÃO

Considerando-se que as despesas de urbanização da gleba em questão de 1.379.400,00 m², corresponderia aquelas necessárias aos encargos, serviços e obras impostas, a saber:

- a) execução do projeto;
- b) abertura de ruas;
- c) colocação de guias e sarjetas;
- d) instalação de redes de água e esgoto;
- e) instalação de rede elétrica domiciliar, a cargo da concessionária do serviço;
- f) instalação de galeria de águas pluviais;
- g) arborização;
- h) pavimentação asfáltica e iluminação pública das vias, melhoramentos esses que os bairros ao redor do avaliando possuem, tais como Residencial União, Jardim Colonial e Jardim Morumbi.

Os projetos, serviços e obras relacionados acima, têm seus custos estimados em R\$ 54.645,00 para cada 1.000,00 m² de área líquida vendável do loteamento, conforme quadro abaixo:



L.A. Nº 12.300/2017

Custos de Urbanização Glebas agosto/17
(Tabela I) - fonte Avaliação de Glebas - publicado mensalmente pela
revista Construção - PINI

	Serviços de topografia Terraplenagem Rede de Água Galerias Guias e Sarjetas Pavimentação Rede de Iluminação Rede de Esgoto Custo total de urbanização para cada 1.000,00 m ²
R\$ 54.645,00	

Daí, o custo total da Implantação da Urbanização
seria de:

$$\text{Cinfra} = 605.830,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 54.645,00/1.000 \text{ m}^2$$

$$\text{Cinfra} = \text{R\$ } 33.100.000,00$$

2.7. CUSTO DE MANUTENÇÃO (MANUT):

Refere-se à manutenção das obras ainda em
andamento, adotado como 2% (dois por cento) do
custo da infraestrutura (Cinfra).

$$\text{MANUT} = 2\% \times \text{Cinfra}$$

$$\text{MANUT} = 2\% \times \text{R\$ } 33.100.000,00$$

$$\text{MANUT} = \text{R\$ } 660.000,00$$

L.A. Nº 12.300/2017

2.8. CONTINGÊNCIAS (CONT):

Destinam-se a cobrir custos não previstos, considerado igual a 2% (dois por cento) do custo da infraestrutura (Cinfra).

$$\text{CONT} = 2\% \times \text{Cinfra} =$$

$$\text{CIBT} = 2\% \times \text{R\$ } 33.100.000,00$$

$$\text{CONT} = \text{R\$ } 660.000,00$$

2.9. MARGEM DE LUCRO DO INVESTIDOR (ML):

Será considerado equivalente a 100% do valor do terreno (VT), incógnita da questão.

$$\text{ML} = 1,0 \times \text{VT}$$

3. VALOR DO TERRENO (VT):

O valor do terreno será então equiparado ao valor potencial do mesmo, nas condições acima, e será dado pela expressão:

$$\text{VGV} = \text{CCM} + \text{IMP} + \text{PROJ} + \text{LEG} + \text{Cinfra} \\ + \text{MANUT} + \text{CONT} + \text{ML} + \text{VT}$$

L.A. Nº 12.300/2017

onde: VGV = R\$ 739.100.000,00
CCM = R\$ 44.350.000,00
IMP = R\$ 51.740.000,00
PROJ = R\$ 4.000.000,00
LEG = R\$ 4.000.000,00
Cinfra = R\$ 33.100.000,00
MANUT = R\$ 660.000,00
CONT = R\$ 660.000,00
ML = 1,0 x VT

$$R\$ 739.100.000,00 = R\$ 138.510.000,00 + 2 VT$$

$$2VT = R\$ 739.100.000 - R\$ 138.510.000,00$$

$$2VT = R\$ 600.590.000,00$$

VT = R\$ 300.295.000,00 ou R\$ 300.300.000,00
(TREZENTOS MILHÕES E TREZENTOS
MIL REAIS)

L.A. Nº 12.300/2017

O valor potencial da gleba reflete, nos dias de hoje, a capacidade que o imóvel tem de produzir renda máxima a médio ou longo prazo, desde que:

- O empreendimento projetado alcance aprovação do Poder Público Municipal para sua efetiva instalação.
- Sejam realizadas todas as obras de infraestrutura preconizadas nesse estudo.

Como ficou expresso ao longo do estudo, não foi considerado o tempo para venda dos lotes, e sim, a possibilidade da terra ali existente se tornar um empreendimento residencial-comercial-institucional, com venda imediata, e seus custos no tempo presente.

12995

L.A. Nº 12.300/2017

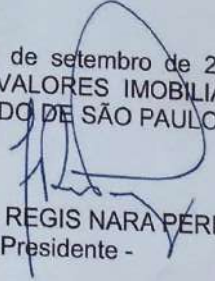
PARECER FINAL


Apresentamos nossa conclusão final, baseada no estudo constante do laudo.

O valor potencial encontrado de **R\$ 300.300.000,00 (TREZENTOS MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS)**, em 18 de setembro de 2017, considerando o projeto do loteamento aprovado com as características descritas no presente laudo e as obras de infraestrutura concluídas, sendo o imóvel considerado livre de contratos ou outros quaisquer ônus ou ações que possam influir negativamente, alterando com isso o valor arbitrado nesta avaliação.

O presente laudo, digitado em 54 (cinquenta e quatro) folhas, foi elaborado pelo Departamento de Engenharia e Avaliações da **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO**, com a supervisão e responsabilidade técnica de **GILBERTO GATTI LOPES**, engenheiro civil e ambiental, inscrito no CREA 6ª Região, sob o nº 0601294660.

São Paulo, 19 de setembro de 2017.
CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS
DO ESTADO DE SÃO PAULO


FRANCISCO REGIS NARA PEREZ
- Presidente -


GILBERTO GATTI LOPES
Engenheiro Civil e Ambiental - CREA Nº 0601294660