



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 SÃO ROQUE
CÓDIGO A0009-21

SÃO PAULO
FEVEREIRO/2023

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	8
5.2.2	RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA	8
6.	AVALIAÇÃO	9
7.	DOCUMENTAÇÃO ANEXADA	10
8.	CONCLUSÃO	10

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 Variante da Rodovia Raposo Tavares (SP-270), s/nº, Loteamento Villa Borghese, Bairro Taboão, Município de São Roque – SP. Para apoio da avaliação, foram utilizados os seguintes documentos disponibilizados na plataforma do Programa Nossa Casa: matrícula de nº 45.527 do Registro de Imóveis de São Roque, certidão de uso e ocupação do solo, relatórios jurídico e urbanístico preliminares, plano de massa e planta de levantamento planialtimétrico.



Fonte: Google Earth 2023

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, São Roque - 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: Variante da Rodovia Raposo Tavares (SP-270), s/nº, entre as Ruas Sergipe e das Papoulas, distante cerca de 2.200 m da Igreja Matriz no Centro da cidade, Loteamento Villa Borghese, Bairro Taboão, Município de São Roque – SP.
- Zoneamento: zona urbana, sem definição.
- Serviços públicos: à exceção de gás canalizado, o local dispõe de todos os demais melhoramentos públicos presentes na cidade, com linhas regulares de ônibus municipais circulando pela própria Variante da Rodovia Raposo Tavares.
- Logradouro: a Variante da Rodovia Raposo Tavares é representada pelo remanescente de um antigo trecho do leito principal da rodovia, com aproximadamente 2 quilômetros de extensão, o qual foi desviado pela introdução de uma nova pista de contorno da cidade, cuja obra ocorreu entre 2015 e 2016. Possui perfil ligeiramente inclinado, pavimentação asfáltica, alguma arborização e cerca de 20 m de largura. Suporta tráfego constante de veículos, nos dois sentidos.
- Vizinhança: predominantemente residencial unifamiliar, de médio padrão, ao lado de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e institucionais, destacando-se, dentre outras presenças, a de uma unidade do Supermercado Estância, da Adegas Santa Terezinha e Quinta dos Guimarães e, um pouco mais distante, do Paço Municipal e da Estrada do Vinho.
- Terreno: com formato e configuração irregulares, mede 106,55 m de frente para a Variante da Rodovia Raposo Tavares e tem 8.614,36 m², conforme consta na matrícula de nº 45.527 do Registro de Imóveis de São Roque. A partir de um platô ligeiramente acima do nível da via pública, desenvolve-se em aclive para os fundos. Encontra-se recoberto por pasto sujo, abrigando alguns pinheiros junto aos alinhamentos de divisa na porção mais elevada.
- 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 médio 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:

- São Roque Imóveis;
- Splendore Lopes Imobiliária;
- J. Carlos Coelho Corretor de Imóveis;
- Ari Imóveis;
- Pinguinha 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 no Bairro Taboão e adjacências. E, como subsídio, em outras regiões da cidade, desde que 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

De uma amostra mais farta, foram selecionados 19 “Parâmetros Comparativos”, envolvendo 11 terrenos e 8 apartamentos, considerados como de 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

Embora o material comparativo disponível envolva terrenos de posicionamentos e portes variados, ele foi julgado razoavelmente adequado e suficiente para o caso presente. Por ele, o valor do terreno em estudo poderia ser estimado entre R\$ 285,78/m² e R\$ 380,23/m².

Já quanto à enquete opinativa, os pareceres dos especialistas consultados permitiriam estimar o resultado procurado entre R\$ 275,01/m² e R\$ 328,24/m².

5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA

Ainda assim, julga-se prudente realizar 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: 8.614,36 m²;
- Área útil: 6.240,00 m² (156 apartamentos, em 2 prédios de 10 andares cada);
- Área total construída: 8.952,45 m²;
- Preço de venda das unidades residenciais: entre R\$ 200,00 mil e R\$ 210,00 mil por apartamento (para estimá-lo, foi feita análise de apartamentos na região de interesse, cujas fichas seguem anexas, sendo o resultado de R\$ 187,97 mil a R\$ 213,19 mil. Já pela enquete opinativa, este intervalo seria de R\$ 195,62 mil a R\$ 210,10 mil);
- Custo de construção: R\$ 2.400,00/m², tendo por base do custo unitário básico do Sinduscon – SP, publicado mensalmente - Boletim Econômico de Janeiro/2 023, para prédio residencial, de padrão normal (R8N), 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 (156 aptos por R\$ 200.000 a R\$ 210.000):	31.200.000 / 32.760.000
- Tributos da SPE (7% do VGV):	(2.184.000 / 2.293.200)
- Despesas de comercialização, emolumentos etc. (6% do VGV):	(1.872.000 / 1.965.600)
- Custo de construção (8.952,45 m ² por R\$ 2.400/m ²):	(21.485.880)
- Projetos completos (4% do custo de construção):	(859.435)

- Resultado da operação imobiliária:	4.798.685 / 6.155.885
- Lucro do empreendedor (50% do resultado):	(2.399.342 / 3.077.942)

- Preço que um empreendedor poderia pagar pelo terreno (R\$/m ²):	278,53 / 357,30

Como se nota, o resultado da abordagem indireta entre R\$ 278,53/m² e R\$ 357,30/m² de terreno se sobrepõe significativamente aos intervalos propostos pela pesquisa de casos e pela enquete opinativa, sendo de todo recomendável posicionamento conservador, devido à baixa lucratividade do incorporador em relação ao investimento.

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, avaliou 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”.

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 24 de fevereiro de 2 023.

Eng. Reinaldo Eduardo Nicolaci Fincatti (CREA 5060905170)

Responsável Técnico