



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 GARÇA
CÓDIGO A0038-20

SÃO PAULO
OUTUBRO/2022

ÍNDICE

1.	OBJETIVO	1
2.	METODOLOGIA	2
3.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
4.	PARÂMETROS COMPARATIVOS	5
5.	PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO	6
5.1	PESQUISAS	6
5.1.1	RESULTADO DA PESQUISA	7
5.2	ANÁLISES	7
5.2.1	RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA	8
5.2.2	RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA	8
6.	AVALIAÇÃO	10
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 Rua José Augusto Escobar, s/nº, esquina com o prolongamento da Rua São Carlos, Bairro Ferrarópolis, Município de Garça – SP. Para apoio da avaliação, foram utilizados os seguintes documentos disponibilizados na plataforma do Programa Nossa Casa: matrícula de nº 33.103 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade, certidão de uso e ocupação do solo, relatórios jurídico e urbanístico preliminares, plano de massa e planta de levantamento planialtimétrico.



Fonte: Google Earth 2022

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

2. METODOLOGIA

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

A Norma Técnica ABNT/NBR 14 653, em vigor, admite avaliações por métodos diretos e indiretos. Entre os diretos destaca-se, preferencialmente, o Método Comparativo de Dados de Mercado. O processo consiste na apuração dos valores através da análise do comportamento do mercado imobiliário, relativamente ao segmento enfocado, 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, Garça - SP). Assim, para cada avaliação, e independentemente da possibilidade de estabelecer comparações diretas, são consultados diversos especialistas que opinam sobre o valor de mercado do imóvel.

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

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

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

- Localização: Rua José Augusto Escobar, s/nº, esquina com o prolongamento da Rua São Carlos, na região delimitada pelo Rio Tibiriçá, popularmente conhecida como Buracão,

Bairro Ferrarópolis, Município de Garça – SP. Dista, aproximadamente, 390 m da Rua Coronel Joaquim Piza, 580 m do Estádio Municipal Frederico Platzeck e 770 m da Igreja Matriz São Pedro Apóstolo.

- Zoneamento: zona urbana.

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

- Logradouros: a Rua José Augusto Escobar possui perfil ligeiramente inclinado, piso calçado de pedras, alguma arborização e cerca de 16 m de largura. Suporta tráfego moderado de veículos, nos dois sentidos.

Já o prolongamento da Rua São Carlos apresenta perfil inclinado e leito carroçável de terra batida pedregulhada, com cerca de 9 m de largura.

- Vizinhança: predominantemente residencial unifamiliar, de médio/bom padrão, ao lado de poucos prédios de apartamentos e de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e institucionais, destacando-se, dentre outras presenças, a da Igreja São João Batista e do Centro de Exposições.

- Terreno: com formato e configuração irregulares, mede 75,63 m de frente para a Rua José Augusto Escobar e cerca de 70,00 m para o prolongamento da Rua São Carlos, encerrando 6.333,70 m², conforme consta na documentação fornecida. Originalmente era inclinado, acompanhando os perfis das vias públicas e hoje, após serviços de terraplenagem, abriga um amplo platô ao nível da Rua José Augusto Escobar, atualmente utilizado por um campo de futebol, a partir do qual se desenvolve em forte declive no sentido do Rio Tibiriça, envolvendo uma área de preservação permanente – APP de 1.411,91 m².

- 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 obteve-se 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:

- Imóveis em Garça;
- Imobiliária Veredas;
- Dova Imóveis;
- Adplan'Co Imobiliária;
- Imobiliária Residence.

5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO

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

5.1 PESQUISAS

São apresentadas sob a forma de fichas, sendo que interessam fundamentalmente a esta avaliação as pesquisas de terrenos incorporáveis, localizados em Garça, preferencialmente nas proximidades da região Central.

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

Ainda por razões de ordem técnica, o ideal são parâmetros obtidos no prazo máximo de um ano. É importante notar que, em certos casos, duas pesquisas podem estar “amarradas” pela

expressão “Parâmetro-de-Liquidez”. Isto significa que ambas referem-se ao mesmo imóvel, mas realizadas em datas diferentes (não há limite para a data mais antiga), constituindo excelentes indicadores de liquidez.

5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA

Foram selecionados 12 “Parâmetros Comparativos”, envolvendo apenas 3 terrenos e 9 apartamentos, considerados como de pouca relevância e interesse para efeitos da avaliação. As cópias das respectivas “fichas” seguem em anexo e, para uma correta interpretação delas, observe-se:

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

5.2 ANÁLISES

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

5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA

Face à situação em exame (grande porte e localização central, com uma porção em APP) o material comparativo disponível de terrenos, além de diminuto, **não é adequado** ao processo avaliatório, o que obrigou a conclusão do trabalho sob enfoque de “Parecer Técnico”, anteriormente denominado “Avaliação Expedita”, conforme previsto na “Norma NBR-14 653” da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, aplicável quando não há informações suficientes para a utilização dos métodos previstos.

A norma NB-502 da ABNT, que já não mais se aplica, definia, com clareza, que “Avaliações Expeditas”:

“São aquelas que se louvam em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida nesta Norma e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor”.

De qualquer forma, ele acaba por proporcionar algum indicativo e permitiria reputar o termo médio em R\$ 237,34/m².

Já quanto à enquete opinativa, que entendemos deva ser privilegiada, os pareceres dos especialistas consultados permitiriam estimar o resultado procurado entre R\$ 190,26/m² e R\$ 250,09/m², sendo de todo recomendável ponderar a viabilidade em função do projeto específico proposto para o local, o que foi feito a seguir.

5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA

Assim sendo, julgamos 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: 6.333,70 m²;
- Área útil: 4.400,00 m² (110 apartamentos, em 1 prédio de 14 pavimentos);
- Área total construída: 6.240,00 m²;
- Preço de venda das unidades residenciais: entre R\$ 165,00 mil e 175,00 mil por apartamento (para estimá-lo, foi privilegiada a enquete opinativa dos corretores consultados, cujo resultado variou entre R\$ 163,02 mil e R\$ 176,98 mil. Como subsídio, foi feita análise de apartamentos na macrorregião de interesse, uma vez que inexistem empreendimentos verticais novos na cidade – vide fichas em anexo, sendo o resultado entre R\$ 158,18 mil e R\$ 179,84 mil);
- Custo de construção: R\$ 2.100,00/m², tendo por base do custo unitário básico do Sinduscon – SP, publicado mensalmente - Boletim Econômico de setembro/2022, para prédio residencial, de padrão normal (R-16), 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 (110 aptos por R\$ 165.000 a R\$ 175.000):	18.150.000 / 19.250.000
- Tributos da SPE (7% do VGV):	(1.270.500 / 1.347.500)
- Despesas de comercialização, emolumentos etc. (6% do VGV):	(1.089.000 / 1.155.000)
- Custo de construção (6.240,00 m ² por R\$ 2.100/m ²):	(13.104.000)
- Projetos completos (4% do custo de construção):	(524.160)
- Resultado da operação imobiliária:	2.162.340 / 3.119.340

- Lucro do empreendedor (50% do resultado): (1.081.170 / 1.559.670)

- Preço que um empreendedor poderia pagar pelo terreno (R\$/m²): 170,70 / 246,25

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\$ 1.300.000,00, para pagamento à vista.

(IMPORTA A PRESENTE AVALIAÇÃO EM HUM MILHÃO E TREZENTOS 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 28 de outubro de 2 022.

Eng. Reinaldo Eduardo Nicolaci Fincatti (CREA 5060905170)

Responsável Técnico

BEL. PAULO ANTONIO IGNÁCIO DA SILVA
OFICIAL/TABELIÃO

MATRÍCULA
33.103

FICHA
1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE GARÇA - SP

CNS: - 11.970-1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, no perímetro urbano deste município e única circunscrição imobiliária da comarca de Garça, com a área total de 6.333,695 metros quadrados, identificado como Área do Buracão - Área Desmembrada, com as seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01, situado no limite entre a propriedade de matrícula nº 21.205, denominado Parte da Chácara 08, de propriedade de Pedro José Marcelo e a propriedade de matrícula nº 31.889, denominada de lote 05, de propriedade de Mitra Diocesana de Marília; deste, segue confrontando com a matrícula nº 21.205, com o seguinte azimute e distância: 99°39'33" e 39,72 metros até o vértice 02, situado no limite entre a propriedade de matrícula nº 31.889, denominada de lote 05, de propriedade de Mitra Diocesana de Marília e a faixa de domínio de Rua José Augusto Escobar, administrada pela Prefeitura Municipal de Garça/SP, deste, segue confrontando com a Rua José Augusto Escobar, com os seguintes azimutes e distâncias: 189°49'11" e 34,14 metros até o vértice 03, 189°49'11" e 41,49 metros até o vértice 3A, situado na divisa entre a Rua José Augusto Escobar, administrada pela Prefeitura Municipal de Garça/SP e a Área do Buracão - Área Remanescente, de propriedade da Prefeitura Municipal de Garça/SP, deste, segue confrontando com a Área Remanescente, com os seguintes azimutes e distâncias: 280°12'28" e 86,33 metros até o vértice 3B, 322°50'30" e 20,40 metros até o vértice 3C, 305°27'20" e 21,95 metros até o vértice 3D, 308°57'45" e 16,10 metros até o vértice 43, situado na divisa entre a Área do Buracão - Área Remanescente, de propriedade da Prefeitura Municipal de Garça/SP e a propriedade denominada de parte da Chácara 10, de matrícula nº 16.378, de propriedade de Kleber Dumas, deste, segue confrontando com a propriedade de matrícula nº 16.378, com o seguinte azimute e distância: 85°52'45" e 13,61 metros até o vértice 44, situado na divisa entre a propriedade de matrícula nº 16.379, denominado de Parte da Chácara 10, de propriedade de Lidia Aparecida Perin Rodella, deste, segue confrontando com a propriedade de matrícula nº 16.379, com o seguinte azimute e distância: 85°52'45" e 12,20 metros até o vértice 45, situado no limite entre a propriedade de matrícula nº 16.379, denominada de Parte da Chácara 10, de propriedade de Lidia Aparecida Perin Rodella e a propriedade de matrícula nº 29.870, denominada de Área Desmembrada Chácara 09, de propriedade de Armando Bachega Junior, deste, segue confrontando com a propriedade de matrícula nº 29.870, com o seguinte azimute e distância: 85°52'45" e 30,31 metros até o vértice 46, situado entre a propriedade de matrícula nº 29.870, denominado de Área Desmembrada Chácara 09, de propriedade de Armando Bachega Junior e a propriedade de matrícula nº 28.667, denominada de Parte da Chácara 09, de propriedade de Rogerio Yoshiaki Ishikiriya, deste, segue confrontando com a propriedade de matrícula nº 28.667, com os seguintes azimutes e distâncias: 87°39'37" e 20,68 metros até o vértice 47, 350°17'30" e 0,89 metros até o vértice 48, situado entre a propriedade de matrícula nº 28.667, denominada de Parte da Chácara 09, de propriedade de Rogerio Yoshiaki Ishikiriya e a propriedade de matrícula nº 27.120, denominada de Parte da Chácara 08, de propriedade de Pedro Candido Marcelo, deste, segue confrontando com a propriedade de matrícula nº 27.120, com os seguintes azimutes e distâncias: 77°30'59" e 17,86 metros até o vértice 49, 342°30'50" e 6,70 metros até o vértice 50, situado entre a propriedade de matrícula nº 27.120, denominada de Parte da Chácara 08, de propriedade de Pedro Candido Marcelo e a propriedade de matrícula nº 21.205, denominada de Parte da Chácara 08, de propriedade de Pedro Jose Marcelo, deste, segue confrontando com a propriedade de matrícula nº 21.205, com os seguintes azimutes e distâncias: 79°42'41" e 7,65 metros até o vértice 51, 11°51'03" e 9,62 metros até o vértice 01, ponto inicial da descrição deste perímetro".

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE GARÇA, CNPJ. 44.518.371/0001-35, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na cidade de Garça/SP, na Praça Hilmar Machado de Oliveira, nº 102, Centro.

TÍTULO AQUISITIVO: Adquirido através do R.01-M.1.097, datado de 21/06/1976, e transcrição nº 15.633, à fls. 184 do livro 3-O de Transcrição das Transmissões. Matrícula anterior nº 33.102, deste Registro Imobiliário. Garça, 30 de Setembro de 2022. O Substituto do Oficial, (Marcelo Carrascossi Sasso). Prot. 158.027, em 01/09/2022.

Em. R\$11,95 - Demais emolumentos isentos. Selo Digital: 1197013F10A0000017172722K.

VIDE CERTIDÃO NO VERSO