



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RUA PURPURINA, 155 CONJUNTO 32

VILA MADALENA

SÃO PAULO, SP

BANCO FIBRA S. A.

3/5/2018



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. RESUMO	3
3. LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS DE MERCADO	4
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
5. ZONEAMENTO URBANO	9
6. AVALIAÇÃO	10
7. FOTOGRAFIAS	15
8. RESUMO DA PESQUISA DE MERCADO	21

1. INTRODUÇÃO

Este relatório tem por objetivo avaliar o valor de mercado de venda e de venda forçada de uma sala em edifício de escritórios localizado no bairro de Vila Madalena, em São Paulo, SP.

Foi feito por solicitação do Banco Fibra S. A., a quem é dirigido em caráter confidencial. A divulgação total ou parcial de seu conteúdo a terceiros carece de prévia autorização do autor.

2. RESUMO

Endereço:	Rua Purpurina, 155 conjunto 32 05428-001 – São Paulo, SP Latitude: S - 23° 33' 12" Longitude: W - 46° 41' 23" Altitude: 801 m em relação ao nível do mar
Vizinhança:	Restaurantes, lojas, residências, edifícios de apartamentos, vilas residenciais, Fórum Regional de Pinheiros.
Descrição:	Sala em edifício de escritórios
Área do terreno:	1.000 m ² (IPTU) – Fração ideal = 0,94650%
Área privativa:	32,140 m ² (Matrícula)
Área total construída:	69,672 m ² (Matrícula)
Número de vagas:	Uma
Zoneamento:	ZM – Zona Mista (Lei nº 16.402/2016)
Avaliação aluguel mensal:	R\$ 1.400,00
Avaliação venda:	R\$ 327.700,00
Venda forçada:	R\$ 239.200,00

São Paulo, 3 de maio de 2018.

PAULO HENRIQUE MARTINS DA COSTA CÂMARA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 0600 46395 6 SP



Pavimentação: Asfalto	Iluminação pública: Sim	Água: Sim
Energia Elétrica: Sim	Telefone: Sim	Esgoto: Sim
Águas Pluviais: Sim	Gás encanado: Sim	Correio: Sim
Lixo: Sim	Segurança: Razoável	TV a cabo: Sim

SERVIÇOS PÚBLICOS

Comércio: Na vizinhança.

Escolas: Várias instituições regulares de ensino na vizinhança.

Saúde: Posto de saúde e hospitais nas proximidades.

Lazer: unidade do SESC na Rua Pais Leme, a 1,5 km ao sul.

Agência do correio: na Rua Butantã, a 2 km ao sul.

Agências de bancos: na Avenida Faria Lima, a 1 km ao sul.

TRANSPORTES

Pelas Rua Purpurina passam linhas de ônibus que vão até o Terminal Intermodal Pinheiros e até o Itaim Bibi. A 600 m ao norte do imóvel fica a Estação Vila Madalena da Linha 2 – Verde do Metrô.

ASPECTOS DE MERCADO

O mercado imobiliário do quadrilátero formado pela Rua Cardeal Arcoverde, Avenida Henrique Schaumann, Rua Abegoaria, Avenida Heitor Penteado e Rua Mourato Coelho, conhecido como Vila Madalena vem passando por transformações já há alguns anos, com a implantação de bares e restaurantes. A inauguração da Estação Vila Madalena da Linha 2 - Verde do Metrô tornou mais fácil o acesso ao bairro. Ambos os eventos promoveram uma valorização dos imóveis ali existentes.

Houve um aumento da procura de imóveis para comércio e da procura de terrenos por incorporadores para construção de edifícios de apartamentos e de salas comerciais. Há diversos edifícios em construção no bairro.

As salas comerciais novas estão em oferta por preços de até R\$ 15.000/m² privativo. As salas usadas têm valores pedidos entre R\$ 8.000 e R\$ 14.000/m² e aluguéis pedidos entre R\$ 41 e R\$ 56/m².

A recessão econômica dos últimos anos afetou profundamente o mercado local em todos os setores: há imóveis vagos de todos os tipos, sem vendas ou locações recentes. As vendas de apartamentos e salas também estiveram muito lentas no passado recente, mas começam a se recuperar.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Segundo o cadastro do IPTU, o terreno do imóvel tem 1.000 m², com uma frente de 25 m para a via pública. Tem formato retangular.

É plano, no mesmo nível da rua. Não é sujeito a enchentes, embora a Vila Madalena tenha vários locais com esse problema.

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel tem uso como sala comercial num edifício de escritórios. Encontra-se em estado regular de conservação e sua descrição é a seguinte:

Item	Descrição
Subsolos	Pisos cimentados, paredes e tetos revestidos e pintados. Iluminação fluorescente.
Hall da recepção no térreo	Piso em granito, paredes revestidas e pintadas a látex, forro de gesso liso. Iluminação fluorescente embutida.
Sala para reuniões no térreo	Alugada separadamente, situada em frente à recepção.
Hall do terceiro andar	Piso em granito, paredes revestidas e pintadas a látex, forro de gesso liso, iluminação fluorescente embutida.
Sala 32	Porta de madeira, piso em carpete, paredes revestidas e pintadas a látex, esquadrias de alumínio pretas, vidros escuros, teto em gesso liso com luminárias fluorescentes e incandescentes. Ara condicionado com aparelho tipo janela
Copa	Integrada aos escritórios, com piso em carpete, paredes revestidas e pintadas a látex, teto em gesso liso com luminária incandescente. Bancada de granito sem pia.
Banheiro	Porta de madeira, piso cerâmico, paredes revestidas e pintadas a látex, vidros escuros, teto em gesso liso com luminária fluorescente redonda. Pia e bacia sanitária em louça branca, linha comum. Ventilação forçada no teto.
Elevadores	Três, marca Atlas Schindler, para 12 pessoas, servindo do segundo subsolo ao 13º pavimento.
Proteção e combate a incêndios	Uma escadaria com portas corta fogo sem antecâmara, sprinklers, hidrantes e extintores.



QUADRO DE ÁREAS

(m²)

Conjunto	Área privativa	Área comum	Área total	Fração ideal
32	32,140	37,532	69,672	0,94650%

DOCUMENTAÇÃO

Conforme certidão fornecida pelo contratante, expedida em 7 de agosto de 2017, o imóvel é objeto da matrícula número 96.849 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Segundo o Registro número 7, consta como proprietário, desde 7/8/2017, o Banco Fibra S. A. O imóvel foi havido por adjudicação em sentença judicial.

IPTU

O imóvel é objeto da inscrição imobiliária na Prefeitura de São Paulo com o número 081.168.1128-2, em nome de Banco Fibra S. A.

A área de terreno cadastrada para efeito de IPTU é de 1.000 m² e a área construída, de 70 m². O valor venal em 2018 é de R\$ 200.131,00 e o IPTU, de R\$ 2.029,60.

Segundo o ocupante do imóvel, não há débitos em aberto de IPTU, o que foi possível confirmar no site da Prefeitura de São Paulo:

Contribuinte: 081.168.1128-2	
IPTU Débitos Exercício Atual	
TOTAL DO DEBITO CORRIGIDO	= 1.217,76
NOTIFICACAO 01 (COM 10 PRESTACOES)	
PRESTACOES VENCIDAS (- - - - -)	= 0,00
PRESTACAO 05 (VENC. EM 11/06/18)	= 202,96
PRESTACOES EM ABERTO REF.AO TOTAL DO DEBITO. (- - - - 5 6 7 8 9 10)	
03-VALORES GRAFADOS EM REAIS, ATUALIZADOS ATE A DATA, PODENDO HAVER PRESTACOES JA PAGAS EM FASE DE PROCESSAMENTO. >>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES <<<<<<	
IPTU Débitos Exercícios Anteriores	
Não existem débitos anteriores	



CONTAMINAÇÕES

O terreno do imóvel não aparenta ter contaminações.

OCUPANTES IRREGULARES

Não encontramos indícios de ocupação irregular nas dependências do imóvel.

ALTERAÇÕES E REFORMAS REALIZADAS

O conjunto 32 se encontra integrado ao conjunto vizinho, de número 34. Há uma passagem entre ambos.

5. ZONEAMENTO URBANO

O zoneamento urbano de São Paulo é regulado basicamente pelas leis números 16.050/2014 (Lei do Plano Diretor) e 16.402/2016 (Lei de Zoneamento).

Segundo a legislação de zoneamento, o imóvel objeto deste relatório se insere numa ZM – Zona Mista.

Nela são permitidos todos os usos residenciais, comerciais, institucionais e industriais, exceto empreendimentos de grande porte ou usos industriais com grande potencial poluente.

Os parâmetros urbanísticos da ZM para novas construções são os seguintes:

- Coeficiente de aproveitamento mínimo: 0,3
- Coeficiente de aproveitamento básico: 1
- Coeficiente de aproveitamento máximo: 2
- Taxa de ocupação máxima para lotes com menos de 500 m²: 0,85
- Taxa de ocupação máxima para lotes com mais de 500 m²: 0,70
- Altura máxima das edificações: 28 m (cerca de 9 pavimentos)
- Recuo mínimo de frente: 5 m
- Recuo lateral e de fundos para edificações com altura inferior a 10 m: 0
- Recuo lateral e de fundos para edificações com altura superior a 10 m: 3 m

OBRAS PÚBLICAS

Até onde pudemos apurar, não há planos para obras públicas que possam afetar o imóvel avaliado.

6. AVALIAÇÃO

PREMISSAS

A presente avaliação foi feita segundo os preceitos da NBR 14.653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e o imóvel foi avaliado considerando-se o seguinte:

- Adotamos a definição de Valor de Mercado da NBR 14.653 da ABNT: "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."
- A avaliação foi feita considerando o estado do imóvel na data da vistoria (27/4/2018). Não foram feitas investigações de subsolo nem pesquisas ambientais. A avaliação não levou em conta os custos desses serviços, nem o possível efeito dos resultados de tais estudos sobre o valor do imóvel.
- O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja regularizado perante o Cartório de Registro de Imóveis e esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor. Não fizemos análise jurídica da documentação.
- Não foram realizados quaisquer estudos ou análises da resistência do solo, suposta suficiente para o uso a que se destina.
- A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de locação, venda e impostos decorrentes.
- A área privativa utilizada na avaliação (32,140 m²) foi extraída da matrícula. Não foram feitas medições no local. Caso medições posteriores venham a revelar uma área privativa diferente daquela aqui utilizada, reservamo-nos o direito de rever nossa avaliação.
- Na pesquisa de mercado não foram encontrados dados sobre negócios realizados. Todos os elementos usados como amostras são ofertas.

METODOLOGIA

Para avaliação do valor de venda do imóvel foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**: por este método, o imóvel é avaliado por comparação com outros de características semelhantes, localizados na mesma região geoeconômica ou em regiões semelhantes, à venda ou recentemente vendidos. As diferenças de atributos entre os elementos comparados são compensadas com base num **TRATAMENTO POR FATORES**, considerados os aspectos relacionados com:

- **Margem de negociação sobre os preços pedidos:** para compensar a flexibilidade que sempre existe nas negociações, adotamos uma redução de 15% sobre os aluguéis pedidos e de 30% sobre os preços pedidos.

- **Localização:** utilizados os valores de terrenos da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo, para efeito de IPTU. Como recomendado pela prática usual de avaliações, por se tratarem de construções, as diferenças foram consideradas pela metade. Os fatores variaram de 1,00 a 1,22 na avaliação do aluguel e de 0,95 a 1,18 na avaliação do valor de venda.

- **Área:** para homogeneização das diferenças de áreas usamos a fórmula do Eng^o Sergio Abunaman, que parte do princípio de que as áreas menores tendem a apelar a um mercado mais amplo e, portanto, a ter valores unitários mais altos. Os fatores variaram de 0,98 a 1,03 na avaliação do aluguel e de 1,03 a 1,13 na avaliação do valor de venda.

- **Padrão:** o imóvel avaliado se encontra em estado regular de conservação, enquanto alguns elementos usados para comparação carecem de reformas para serem adaptados ou são novos. Atribuímos fatores proporcionais ao custo das reformas necessárias.

- **Vagas:** Para homogeneizar as diferenças relativas ao número de vagas de garagem das diversas amostras, os valores de locação e de venda das mesmas, obtidos em pesquisa em edifícios semelhantes (R\$ 150 por vaga por mês e R\$ 24.000,00 por vaga, respectivamente), foram subtraídos dos aluguéis e preços de venda das amostras, comparando-se os valores sem vagas. Ao final, estes foram somados respectivamente aos valores de aluguel e de venda do imóvel avaliado.

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Imóveis disponíveis encontrados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliado:

ELEMENTO	DADOS GERAIS	ÁREA PRIVATIVA m ²	ALUGUEL R\$	ALUGUEL/m ² R\$	VAGAS	ALUGUEL/m ² SEM VAGAS
1	Rua Professor Tulio Ascarelli, 300	30,00	1.500,00	50,00	0	50,00
2	Rua Purpurina, 155	32,00	1.800,00	56,25	1	51,56
3	Rua Purpurina, 155	36,00	1.500,00	41,67	1	37,50
4	Rua Purpurina, 135	36,00	1.700,00	47,22	1	43,06
5	Rua Purpurina, 155	36,00	1.800,00	50,00	1	45,83

Tratamento das amostras com os fatores mencionados no item Metodologia:

ELEMENTO	ALUGUEL/m ² SEM VAGAS	FATORES DE AJUSTE				FATOR DE AJUSTE	ALUGUEL HOMOGENEIZADO
		MARGEM	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	ÁREA		
1	50,00	0,85	1,22	0,90	0,98	0,92	46,02
2	51,56	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	43,78
3	37,50	0,85	1,00	1,00	1,03	0,87	32,79
4	43,06	0,85	1,00	1,00	1,03	0,87	37,65
5	45,83	0,85	1,00	0,90	1,03	0,79	36,07
MÉDIA							39,26
DESVIO PADRÃO							5,49
C. V.							0,14
I.C. 80% MÁXIMO							43,31
I.C. 80% MÍNIMO							35,21
I.C. 80% AMPLITUDE							18,47%
FATOR MÁX.							0,92
FATOR MIN.							0,79

AValiação DO VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL

Imóveis disponíveis encontrados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliado:

ELEMENTO	DADOS GERAIS	ÁREA PRIVATIVA m ²	PREÇO R\$	PREÇO/m ² R\$	VAGAS	PREÇO/m ² SEM VAGAS
1	Rua Girassol, 139	38,00	390.000,00	10.263,16	1	9.631,58
2	Rua Girassol, 34	45,00	500.000,00	11.111,11	1	10.577,78
3	Rua Cerro Corá, 585	42,00	425.000,00	10.119,05	1	9.547,62
4	Rua Oscar Freire, 2617	42,00	580.000,00	13.809,52	1	13.238,10
5	Rua Paulistânia, 90	85,00	680.000,00	8.000,00	2	7.435,29

Tratamento das amostras com os fatores mencionados no item Metodologia:

ELEMENTO	PREÇO/m ² SEM VAGAS	FATORES DE AJUSTE				FATOR DE AJUSTE	PREÇO HOMOGENEIZADO
		MARGEM	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	ÁREA		
1	9.631,58	0,85	1,11	1,00	1,04	0,99	9.490,94
2	10.577,78	0,85	1,11	0,95	1,04	0,94	9.904,13
3	9.547,62	0,85	1,18	1,00	1,03	1,04	9.925,43
4	13.238,10	0,85	0,95	0,90	1,03	0,75	9.992,20
5	7.435,29	0,85	1,11	1,00	1,13	1,07	7.934,55
MÉDIA							9.449,45
DESVIO PADRÃO							869,56
C. V.							0,09
I.C. 80% MÁXIMO							10.091,18
I.C. 80% MÍNIMO							8.807,72
I.C. 80% AMPLITUDE							12,15%
FATOR MÁX.							1,07
FATOR MIN.							0,75



CONCLUSÃO

Aplicando os valores unitários médios assim obtidos sobre a área privativa do imóvel e somando o aluguel e o preço de venda da vaga de garagem, temos o seguinte quadro:

Imóvel	Aluguel mensal avaliado	Preço de venda avaliado	Aluguel mensal arredondado	Preço de venda arredondado
Sala 32	R\$ 1,411,82	R\$ 327.705,32	R\$ 1.400,00	R\$ 327.700,00

Avaliamos o aluguel mensal em R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais) e o preço de venda em R\$ 327.700,00 (trezentos e vinte e sete mil e setecentos reais).

AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA FORÇADA

Admitindo um prazo de comercialização de 5 anos e uma taxa de desconto de 6,5% ao ano, o valor de venda forçada pode ser avaliado como o valor presente do valor de mercado, R\$ 239.185,84. **Arredondando, R\$ 239.200,00.**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo a NBR 14653-2, a presente avaliação se classifica como Grau II de fundamentação e Grau III de precisão no Método Comparativo.

7. FOTOGRAFIAS



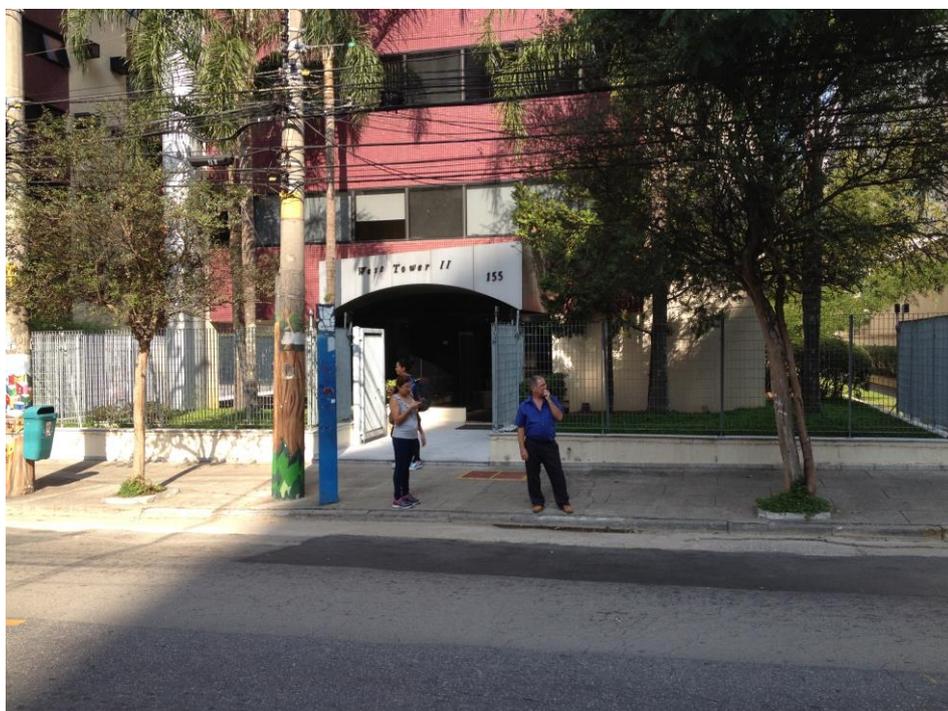
RUA PURPURINA SENTIDO LESTE



RUA PURPURINA SENTIDO OESTE



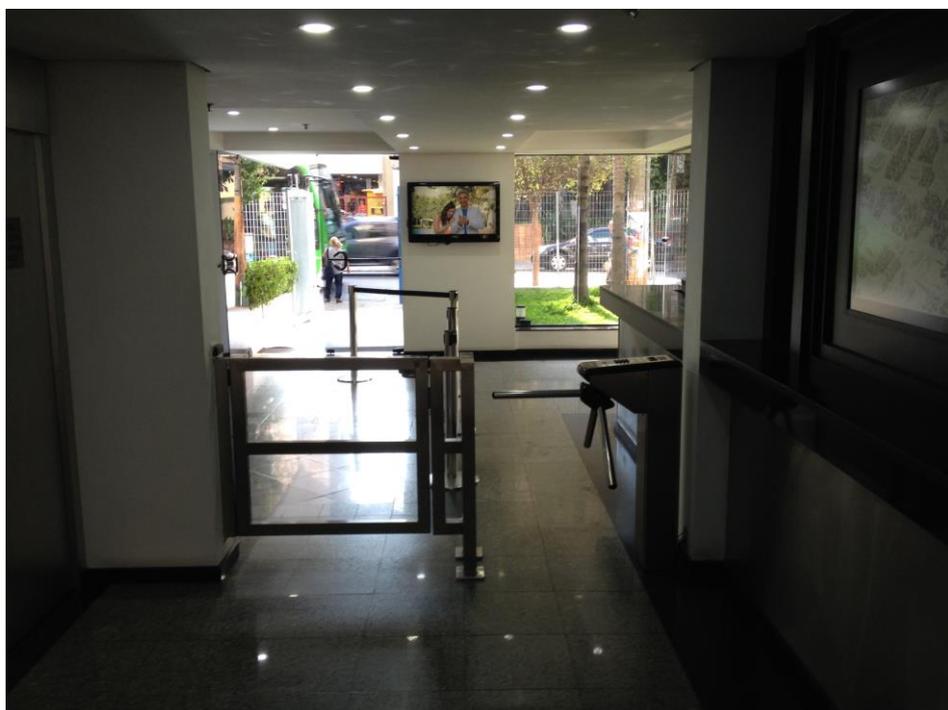
VIZINHO DE FRENTE



ENTRADA SOCIAL DO EDIFÍCIO WEST TOWER II



HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO



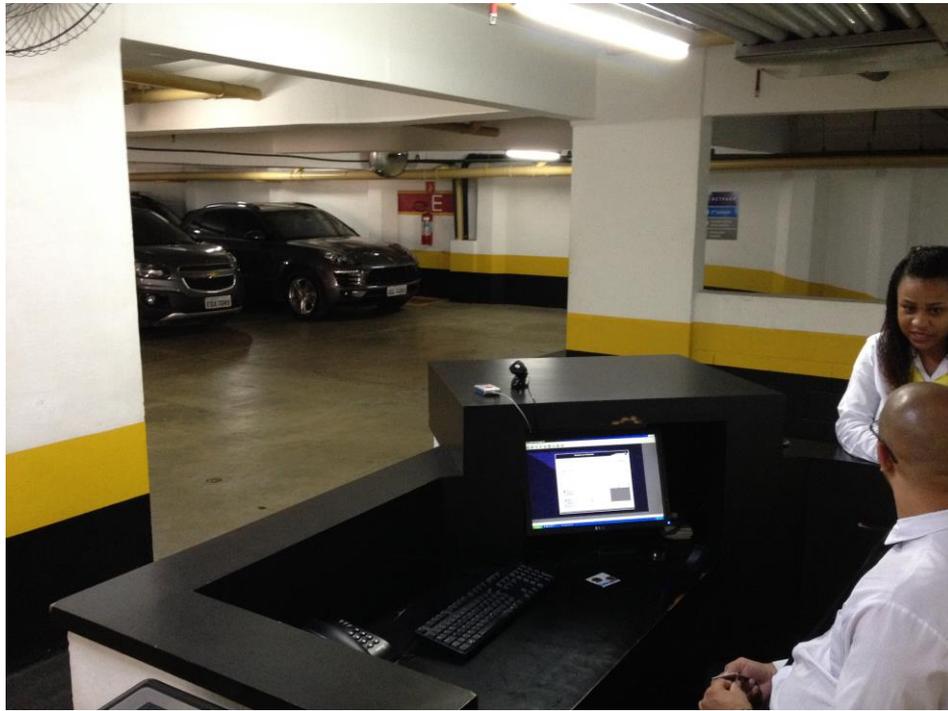
CATRACA DE CONTROLE DE ENTRADA



HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO



FUNDOS DO EDIFÍCIO NO TÉRREO



ASPECTO DO PRIMEIRO SUBSOLO



HALL DO TERCEIRO ANDAR



CONJUNTO 32



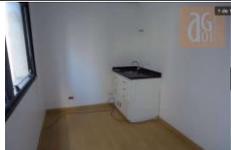
COPA E BANHEIRO

8. DADOS DA PESQUISA DE MERCADO

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



INFORMAÇÕES DA PESQUISA DE MERCADO

NUM	FOTO	ENDEREÇO	ÁREA m ²	VALOR R\$	R\$/m ²	OBSERVAÇÕES	DATA	INFORMAÇÃO
A1		Rua Professor Tulio Ascarelli, 300	30,00	1.500,00	50,00	Locação - Imóvel reformado adaptado para divisão em várias salas. Novo, sem vagas	mai/18	Acesso (11) 99241-1301
A2		Rua Purpurina, 155	32,00	1.800,00	56,25	Locação - Edifício do imóvel avaliado. Sala usada, em bom estado, com uma vaga.	mai/18	Remax (11) 2659-0722
A3		Rua Purpurina, 155	36,00	1.500,00	41,67	Locação - Edifício do imóvel avaliado. Sala usada, mas em bom estado, com uma vaga.	mai/18	AG1 (11) 3096-2251
A4		Rua Purpurina, 135	36,00	1.700,00	47,22	Locação - Edifício ao lado do imóvel avaliado. Sala usada, necessitando reforma, com uma vaga.	mai/18	AG1 (11) 3096-2251
A5		Rua Purpurina, 155	33,00	1.800,00	54,55	Locação - Sala no prédio do imóvel alugado. Bom estado de conservação, com móveis e uma vaga.	mai/18	AG1 (11) 3096-2251
V1		Rua Girassol, 139	38,00	390.000,00	10.263,16	Venda - Sala usada em bom estado, com uma vaga.	mai/18	Nova Alvorada (11) 99989-7209
V2		Rua Girassol, 34	45,00	500.000,00	11.111,11	Venda - Sala usada em bom estado, com uma vaga.	mai/18	MSA (11) 4508-7777
V3		Rua Cerro Corá, 585	42,00	425.000,00	10.119,05	Venda - Sala usada em bom estado com uma vaga.	mai/18	Remax (11) 2659-0722
V4		Rua Oscar Freire, 2617	42,00	580.000,00	13.809,52	Venda - Sala nova em bom estado, com uma vaga	mai/18	Leardi (11) 3805-4454
V5		Rua Paulistânia, 90	85,00	680.000,00	8.000,00	Venda - Sala em edifício novo, com duas vagas.	mai/18	HFlex (11) 5080-0020