

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CAPA - RESUMO

SOLICITANTE	São Paulo Parcerias S. A
OBJETIVO	Valor de Mercado
FINALIDADE	Valor de compra ou venda
OBJETO	Terreno + Imóvel
METODOLOGIA	Comparativo de dados de mercado Estatística Inferencial - Evolutivo
ENDEREÇO	(15) – Rua Borges Lagoa x Rua Prof. Ascendino Reis -Vila Mariana
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 277.100.000,00
DATA	25/01/2022
RESPONSÁVEL	Engº Ronaldo dos Santos

SUMÁRIO

1. ESCOPO.....	03
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	03
2.2 LOCALIZAÇÃO.....	03
2.3 ZONEAMENTO.....	04
2.4 CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.....	04
3. OBJETIVO.....	06
4. INTERESSADO.....	06
5. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO.....	06
5.1 RESSALVAS.....	07
6. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.....	07
7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL.....	08
7.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	08
8. DIAGNOSTICO DO MERCADO.....	09
9.METODOLOGIA UTILIZADA.....	09
10.CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	09
10.1 CONSIDERAÇÕES	09
10.2 MODELO DE REGREÇÃO LINEAR	11
11. RESULTADOS	14
12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	15
13.CONCLUSÃO	16/21
ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA	22
ANEXO B – DADOS DO MERCADO UTILIZADO NO MODELO	27
ANEXO C – DOCUMENTO FOTOGRAFICO	29
ANEXA D – IDENTIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.....	36

1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se “valor de mercado” como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data referência, dentro das condições do mercado vigente, atendendo as Especificações técnicas da NBR 14653 1 e 2 e o termo de referência nº 042/SPP/2021 ITEM - 4 especificações técnicas do serviço.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 03/02/2022, elementos fornecidos pela solicitante matrícula nº: 50.080, planta da área nº: A-5070 e A 1121, concessão administrativa AC 2118, lei nº 17.590 de 4 de agosto de 2021, croqui de localização, SQL nº: 041-050-006-03 e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes.

2.1 LOCALIZAÇÃO

Tabela 1 – Característica referente à localização do imóvel.

TIPO DE IMÓVEL	Terreno + Edificação
ENDEREÇO	Rua Borges Lagoa x Av. Prof. Ascendino Reis – Vila Mariana
COMPLEMENTO	Classificação como uso misto
BAIRRO	Vila Mariana
MUNICÍPIO	São Paulo
ESTADO	São Paulo

2.2 ZONEAMENTO

O imóvel está localizado em área definida como Zona de ZEUS Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, de acordo com a lei de zoneamento e o plano diretor do município de São Paulo.

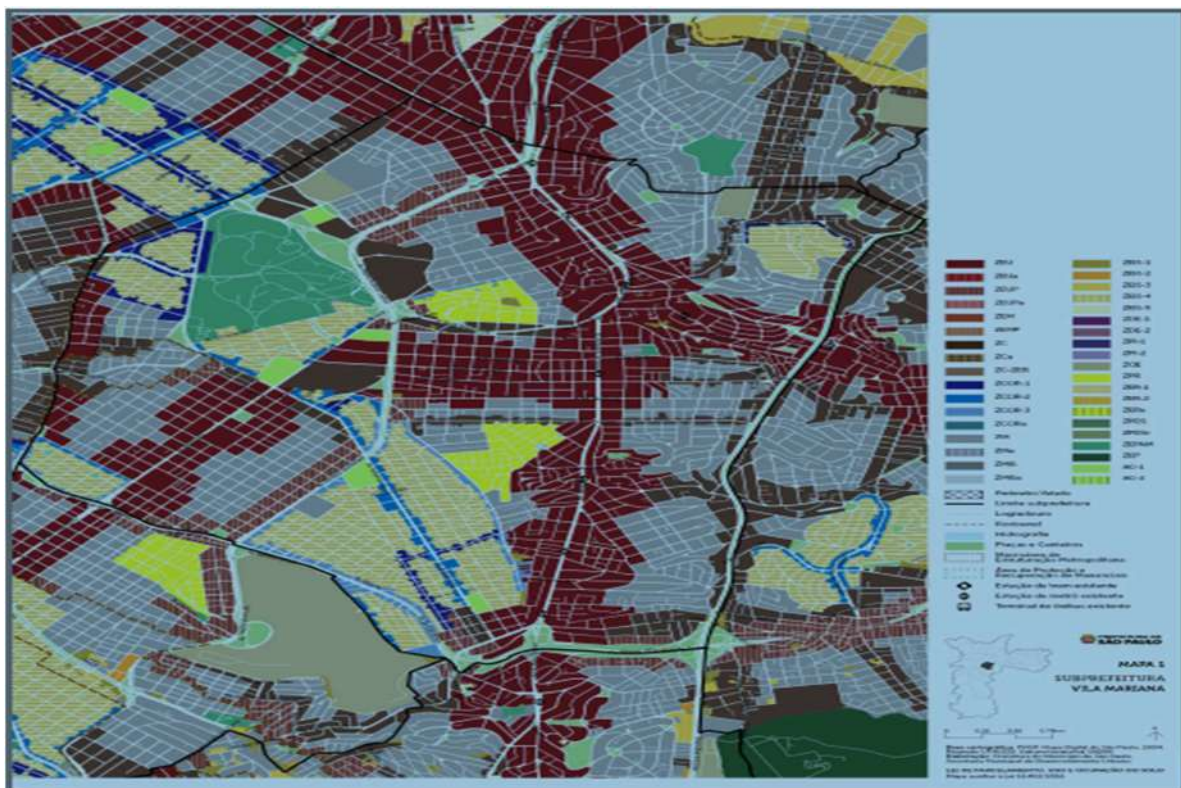


Figura 1- Mapa de Zoneamento Vila Mariana localização do imóvel avaliando.

2.3 CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Tabela 2

Logradouro	Mão de Direção	Largura	Traçado	Pavimento	Calçada	Guias	Sarjeta	Quant. de Pista
Rua Borges Lagoa, alt. nº 1450 – Vila Mariana	Mão única	15 m	Retilíneo	Asfáltico	Sim	Sim	Sim	04

Figura 2 – Fotografia do logradouro de situação do imóvel avaliando.



Fonte:www.google.com

3. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

4. INTERESSADO

O interessado São Paulo Parcerias S.A, inscrito no CNPJ sob o nº: 11.702.587/0001-05, sob o contrato nº 042/SPP/2021 solicita o laudo para a avaliação do imóvel, com a finalidade de descrever o seu preço de compra/venda, segundo as prescrições da NBR-14653 partes 1 e 2.

5. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO com NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), o detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos e análises estatísticas aqui dispostas. Foi empregado o software de avaliação de bens SisDea®.

Nesta avaliação foi considerada a área do lote como sendo a apresentada na documentação em anexo. Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, a concessão de uso nº AC 2118, o bem livre de passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. A documentação fornecida para a elaboração deste laudo, é por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuada análise jurídica ou medição de campo exceto estimativa “in loco” para as benfeitorias. Não foram efetuadas medições para comprovação da área acima, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este ponto objetivo deste trabalho. As amostras aqui consideradas têm como data base fevereiro de 2022. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

5.1 RESSALVAS

Inviabilidade do cálculo da depreciação das benfeitorias e demais encargos incidentes em prazo futuro de 38 anos, em cumprimento ao Art. 2º da lei Municipal nº 17.590/2021, solicitado pelo contratante. Segundo a norma técnica ABNT NBR 14.653-1 item 3.1.47, o valor do mercado se caracteriza pela quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma referência, dentro das condições vigentes. Devendo ser considerado a data base para este laudo como fevereiro de 2022, data de sua emissão, não sendo possível a obtenção do quantitativo e valores em tempo futuro.

Inviabilidade de cálculo da exploração econômica e prestação de serviços realizados pelo atual cessionário, por não atender os requisitos da norma técnica ABNT NBR 14.653-1 referente ao Método Evolutivo e o Comparativo de Mercado. Tais métodos não consideram renda sobre a exploração do imóvel objeto da presente análise.

6. CARACTERISTICA DA REGIÃO

Tabela 3 - Características referentes ao bairro onde está localizada o imóvel.

Uso Predominante	Residencial, comercial
Densidade de Ocupacional	Alta
Padrão Econômico	Médio, Alto
Distribuição da Ocupação	Horizontal e vertical
Area Sujeita a Enchentes	Não
Melhoramento Públicos	Água, Esgoto, Energia elétrica, Telefone, Asfalto, Guia/Sarjeta, Gás, Iluminação, publica, transporte coletivo, águas pluviais.
Transporte Coletivo	Ônibus, Metro, Avião
Equipamento comunitário	Lazer, Saúde, Educação
Intensidade de trafego	Alta
Nível de escoamento	Médio
Principais Polos de influencia	Av. Rubem Berta
Principal via de acesso	Av. Ibirapuera – Rua Borges lagoas

7.DESCRICÃO GERAL DO IMÓVEL

Com base em vistoria realizada em 03/02/2022, se verificou tratar de um Imóvel que tem o uso hospitalar que possui 23.900,00 m² de área de terreno e 26.541,00 m² de área de construção principal. Terreno constituído por partes conforme planta de localização A-1121 e planta A-5070 conforme termo de permissão AC 2118 identificado como número 03.

No terreno em questão existe cinco edificações denominadas:

Prédio 01- Centro Médico Consultas e Especialidades

Prédio 02- Internações e Recepção

Prédio 03- Almoxarifado

Prédio 04- Pronto Atendimento

Prédio 05- anexo 01 – ADM

Descritas no anexo - D

Loteamento denominado “Vila Mariana” situado no perímetro urbano da cidade de São Paulo. O imóvel está localizado no bairro Vila Mariana predominante uso residencial, próximo de supermercados, bancos, farmácias, padarias. O Imóvel está inscrito na prefeitura municipal de São Paulo com SQL nº: 041-050-006—03, e está localizado entre duas áreas 1 e 2 (um e dois) conforme planta A-1121 e planta A-5070.

Terreno plano com calçado de concreto armado, terreno com vegetação no interior no logradouro existe energia elétrica água encanada, esgoto, telefone, tv a cabo, asfalto, iluminação pública.

7.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tabela 4 – Informações referentes à documentação disponível do imóvel avaliando.

Numero	Documento
s/n	CROQUI
AC 2118	TERMO DE CONCESSÃO DE USO
Nº 17590	LEI DE 04 DE AGOSTO
A-1121	PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO
A-5070	PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO
50.080	MATRICULA

8. DIAGNOSTICO DE MERCADO

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo performance ativa, nível de oferta de comportamento alto e liquidez baixa.

9. METODOLOGIA UTILIZADA

Serão utilizados dois métodos para elaboração do laudo, um o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e outro Método Evolutivo.

- A metodologia utilizada trata-se do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, de acordo com NBR 14.653 – Partes 1 e 2, esta metodologia avaliatória deve ser pautada em pesquisa de mercado envolvido, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e qualidades que representem influência no valor do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado em inferência estatística, fator este que permitiu o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a teste de hipóteses. E das recomendações e Normas para avaliação de imóveis urbanos do Instituto de Avaliações de Perícias de engenharia – IBAPE-SP.
- Método Evolutivo de acordo com a NBR 14.653 – partes 1 e 2, é um método de composição do valor do imóvel avaliando que pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e o custo da construção obtendo o valor total do imóvel.

10. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

10.1 VALOR DO TERRENO (Vt)

10.2 CONSIDERAÇÕES

O valor total adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, sites, proprietários e pessoas afins. As normas regulamentadoras afirmam que os

dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de situação: Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socio-econômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de característica: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto de avaliação no tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc.

Foi então realizada uma pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram devidamente analisadas e 36 (trinta e seis) amostras selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando. O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processo de inferência estatística permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a teste de hipóteses. De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14.653 da ABNT, foi adotada para os tratamentos estatísticos das amostras e estimativas as seguintes variáveis explicativas:

V1 = Área (m²) = variável numérica quantitativa em m².

Definição: À medida que aumenta a área aumenta-se o valor total.

V2 = Topografia do terreno (un.) = variável código alocado em un.

Definição: Situação conforme sua topografia.

Varição Amostral: 3- Plano. / 2- Declive / 1- Aclive.

V3 = Valor Unitário (R\$/m²) = Dependente.

Definição: Valor por metro quadrado do terreno.

V4 = Índice fiscal SP (R\$/m²) = independente proxy.

Definição: Valor por metro quadrado referência PMSP.

Foram utilizadas 4 variáveis, 1 Dependente e 3 Independentes

Foram pesquisadas 36 amostras.

10.3 MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

Tabela 5 – Quantificação de variáveis e dados do modelo.

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	26

Tabela 6 – Estatística do modelo

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8477232 / 0,8532151
Coefficiente de determinação:	0,7186347
Fisher - Snedecor:	18,73
Significância do modelo (%):	0,01

Tabela 7 – Normalidade dos resíduos.

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Tabela 8 – Análise de variância.

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,349	3	0,783	18,730
Não Explicada	0,920	22	0,042	
Total	3,269	25		

Tabela 09 – Equação

$$\ln(\text{Valor Unitario (por m}^2)) = +8,191017256 - 115,4266941 / \text{Área} - 0,5672577677 / \text{Topografia} + 0,00132723933 * \text{Índice Fiscal}$$

Tabela 10 – Teste de Hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	-3,21	0,40
Topografia	1/x	-3,24	0,37
Índice Fiscal	x	5,59	0,01
Valor Unitario (por m ²)	ln(y)	31,97	0,01

Tabela 11 – Correlação Parcial

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Topografia	0,03	0,28
Índice Fiscal	0,13	0,50
Valor Unitario (por m ²)	-0,30	0,56

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0,16	0,35
Valor Unitario (por m ²)	-0,49	0,57

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Unitario (por m ²)	0,66	0,77

Tabela 12 – Outliers do modelo de regressão

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

Figura 3 – Gráfico de Aderência – Regressão Linear.

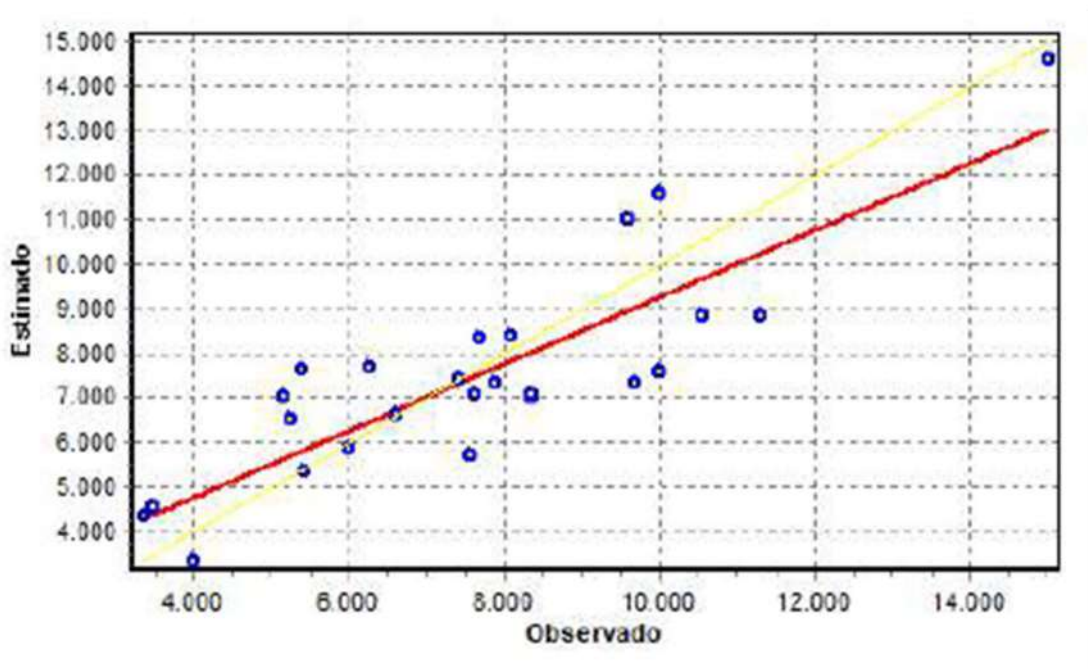
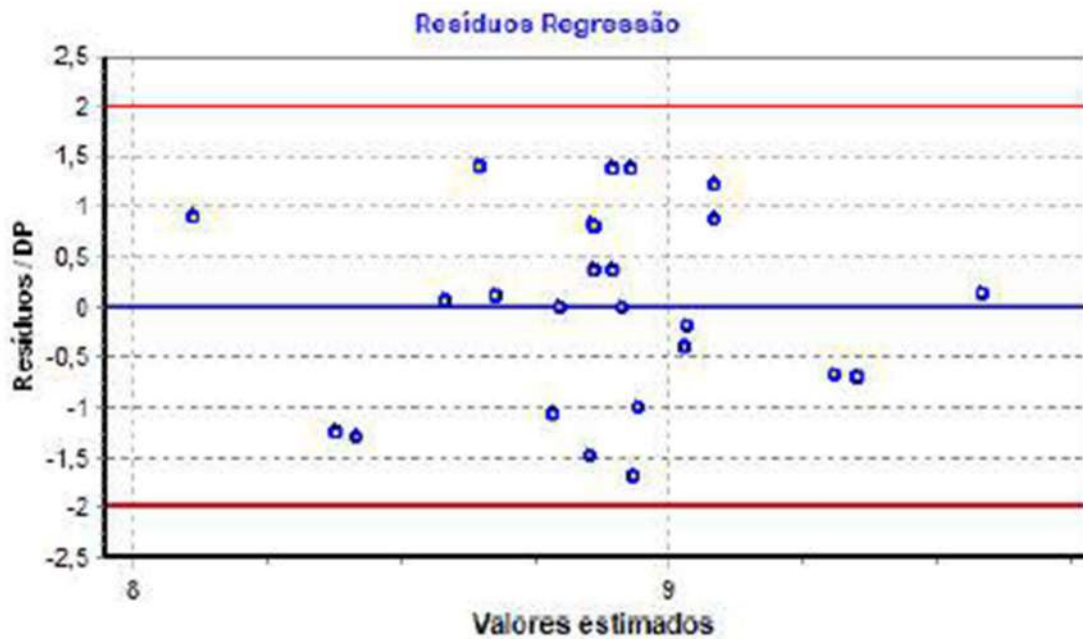


Figura 4 – Gráfico de Resíduos – Regressão Linear



11. RESULTADOS TERRENO AVALIANDO

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando e a equação estimativa determinada em detrimento dos requisitos da NBR 14.653 apresentada no item anterior, com o intervalo de confiança em 80% foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel.

Tabela 13 – Atributos de entrada do imóvel avaliando.

ÁREA DO TERRENO	23.900,00 M ²
TOPOGRAFIA DO TERRENO	3 – PLANO
INDICE FISCAL	R\$ 998,00

Tabela 14 – Resultado do Valor do Imóvel Avaliando.

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (12,50%)	9.380,53
Médio	10.720,14
Máximo (14,28%)	12.251,06
Valor Total	
Mínimo	224.194.611,67
Médio	256.211.355,75
Máximo	292.800.341,30
Intervalo Predição	
Mínimo	189.561.814,19
Máximo	346.294.738,19
Mínimo (26,01%)	7.931,46
Máximo (35,16%)	14.489,32
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	9.112,12
RL Máximo	12.328,16
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coefficientes	
Correlação	1 - 0.8477232

VALOR MEDIO DEFINIDO (TOTAL) =	R\$	256.000.000,00
VALOR MEDIO DEFINIDO (POR M²) =	R\$	10.711.30

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a precisão do valor do imóvel este laudo foi enquadrado no Grau III, com amplitude de intervalo de confiabilidade de 26,78 % de precisão.

Quanto à fundamentação, de acordo com a NBR 14.653 – 2, este laudo teve 16 pontos verificados e enquadrado no grau de II, como podemos verificar a seguir:

Figura 5 – Quadro descritivo sobre o grau de fundamentação da avaliação

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

GRAUS	III	II	I	SOMA/FUNDAMENTAÇÃO
Pontos Mínimos	16	10	06	16
Itens Obrigatórios	2,4,5, e,6 no grau III e os demais no grau II	2,4,5, e6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I	GRAU - II

Figura 6 – Grau de Precisão

GRAU DE PRECISÃO – AVALIAÇÃO DO TERRENO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

RESUMO
Grau II de fundamentação
Grau III de precisão

13. Conclusão Valor do terreno

Diante da quantidade de dados amostrais com valores em oferta, além do diagnóstico de mercado aqui apresentado, conforme a ABNT NBR 14.653 – 2, o presente laudo, perante todos os itens expostos e fundamentados, conclui que o valor do imóvel avaliando para o dia 03 de fevereiro de 2022 é:

R\$ 256.000.000,00 – (DUZENTOS E CINQUENTA E SEIS MILHOES DE REAIS)

14. Valor de Construção / Benfeitorias (Vb).

14.1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Evolutivo de acordo com a NBR 14.653 – partes 1 e 2, é um método de composição do valor do imóvel avaliando que pode ser obtido através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e o custo da construção obtendo o valor total do imóvel e, a Norma para Avaliação de imóveis Urbanos – IBAPE – 2011 e o estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes da Vara da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificação de Imóveis Urbanos – IBAPE – 2019.

Fator comercialização = 0,90. (Fc)

Avaliação do valor da construção através do custo unitário Básico de Construção Civil (CUB).

14.2. Expressões Matemáticas Utilizadas

- $V_I = (V_t + V_b) \times F_c$
- $V_b = (CUB-SP \times PC) \times AC \times F_{oc}$
- $F_{oc} = R + K \times (1 - R)$
- $V_{uc} = (CUB-SP \times PC)$

Onde:

V_I – Valor de mercado do imóvel

V_t – Valor do Terreno

V_b – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

P_c – Índice referente a tipologia e padrão construtivo da edificação

AC – Área construída da edificação

F_c – Fator Comercialização

F_{oc} – Fator de Adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação referente a edificação.

CUB-SP- Custo unitário básico da construção civil no estado de São Paulo.

K- Coeficiente de Ross – Heldecke

I_E – Idade da edificação na Época de sua avaliação

I_R – Vida referencial da edificação, tipologia

V_{uc}- Valor unitário da construção

R – Valor Residual

FAM - Fator de ajuste ao mercado

14.3. Padrão Construção e Valor Unitário

Os coeficientes da tabela do estudo “Valores de Edificações de imóveis Urbanos-isoladas/2019” e “Índice Unidades Padronizadas” do IBAPE-SP, multiplicado pelo CUB-SP – R8N do sinduscon – SP fornecem o valor unitário da construção para a edificação avaliando.

As edificações foram classificadas:

Prédio 01- Centro Médico Consultas e Especialidades

Classe- 02, Grupo- 2.1, Padrão 2.1.2 S/elevador- **PC-minimo3,742**

Prédio 02- Internações e Recepção

Classe- 02, Grupo- 2.1, Padrão 2.1.2 S/elevador- **PC-minimo3,742**

Prédio 03- Almojarifado

Classe- 02, Grupo- 2.1, Padrão 2.1.2 S/elevador- **PC-minimo3,742**

Prédio 04- Pronto Atendimento

Classe- 02, Grupo- 2.1, Padrão 2.1.4 C/elevador- **PC-médio- 6,371**

Prédio 05- anexo 01 – ADM

Classe- 02, Grupo- 2.1, Padrão 2.1.1, S/elevador-**PC-mínimo2,081**

O custo unitário da construção para o padrão R8N, divulgado pelo sinduscon – SP, é de **R\$ 1.646,87 /m², para janeiro 2022**, último índice disponível nesta data. Portanto o valor unitário da construção para o imóvel avaliando é de:

$$V_{uc} = \text{CUB-SP} \times \text{PC}$$

Unidades	CUB – SP	PC	Vuc
Predio – 01	R\$ 1.646,57	3,742	R\$ 6.161,46
Predio - 02	R\$ 1.646,57	3,742	R\$ 6.161,46
Predio – 03	R\$ 1.646,57	3,742	R\$ 6.161,46
Predio - 04	R\$ 1.646,57	6,371	R\$ 10.490,29
Predio Anexo 01	R\$ 1.646,57	2,081	R\$ 3.426,51

14.4. Fator depreciação

Para depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, o cálculo é feito em função da relação entre a idade referente e a idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo, através do critério de adequação do método Ross/Heidecke pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

Edificação	IE	IR	Ec	K	Foc
Prédio – 01	32	80	33,20	0,4809	0,5847
Prédio – 02	73	80	33,20	0,0851	0,2680
Prédio – 03	41	80	33,20	0,4090	0,5272
Prédio – 04	16	70	33,20	0,5742	0,6593
Prédio anexo 01	34	70	33,20	0,4269	0,5415

14.5. Valor de Benfeitorias

Para obter o valor total de benfeitorias será usado o valor de 2.625,17 m² constando na documentação fornecida para elaboração do laudo.

Aplicando os valores na fórmula abaixo teremos:

$$V_b = V_{uc} \times AC \times F_{oc}$$

V_{uc}	AC	F_{oc}	V_b
R\$ 6.161,46	8.000	0,5847	R\$ 28.820.845,30
R\$ 6.161,46	14.900	0,2680	R\$ 24.603.942,07
R\$ 6.161,46	1.500	0,5272	R\$ 4.872.482,56
R\$ 10.490,29	1.600	0,6593	R\$ 11.065.997,12
R\$ 3.426,51	541	0,5415	R\$ 1.003.801,24
			R\$ 70.367.068,29

BENFEITORIAS	
PREDIO – 01	R\$ 28.820.845,30
PREDIO – 02	R\$ 24603.942,07
PREDIO - 03	R\$ 4.872.482,56
PREDIO - 04	R\$ 11.065.997,12
PREDIO - 05	R\$ 1.003.801,24

VALOR TOTAL DE BENFEITORIAS
R\$ 70.000.000,00

14.6. Diagnostico do Mercado

O mercado se encontra em recessão com várias ofertas e prazo para negociação em média 12 a 24 meses

14.7. Especificação da Avaliação

- Terreno Avaliando (modelo de regressão Linear).

Grau de Fundamentação	Grau II
Grau de Precisão	Grau III

- Construção Benfeitorias (Quantificação de Custo de Benfeitorias).

Grau de Fundamentação	Grau II
------------------------------	---------

15. Valor DE Mercado (Vi)

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_{AM}$$

$$V_i = (R\$ 256.000.000,00 + R\$ 70.000.000,00) \times 0,85$$

$$V_i = R\$ 277.100.000,00$$

VALOR DE MERCADO – Terreno + Benfeitorias	
Benfeitorias	R\$ 59.500.000,00
Terreno	R\$ 217.600.000,00
R\$ 277.100.000,00	
DUZENTOS E SETENTA E SETE MILHOES E CEM MIL REAIS	

Santo André, 03 de fevereiro de 2022.



Eng.º Ronaldo dos Santos

CREA-SP 5060194096

ART nº 28027230220109681

ANEXO - A – DOCUMENTAÇÃO

CROQUI DA AREA 02 – (EM AMARELO)



TERMO DE PERMISSÃO AC 2118



FOLHA 140 "SERVIDO TRASLADO" K-2418

Fólia 1

3º CARTÓRIO DE NÓTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE OSASCO

Bel. Oscar de Paula Albuquerque

Escritor



LIQUIDO Nº 279 - FÓLEA 200

ESCRITURA PÚBLICA DE CONCESSÃO DE USO

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

A I B A M quanto esta pública escritura va

rem que, aos dois (2) dias do mes de fevereiro do ano de mil novecentos e oitenta e dois (1982), nesta cidade e comarca de Osasco, Estado de São Paulo, em Cartório, perante mim Escrevente habilitado, o Escrivão que esta subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, à saber: de um lado, na qualidade de outorgante e concedente, a "PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO", entidade jurídica de direito público interno, doravante simplesmente denominada "PREFEITURA", neste ato representada nos termos do artigo 170, nº I, da Lei nº 5.531, de 17 de julho de 1958 e do artigo 7º, nº II, do Decreto nº 14.515, de 29 de abril de 1977, pelo Diretor de seu Departamento Patrimonial, Dr. José Gilberto Ribeiro Netto, brasileiro, casado, advogado, inscrito na O.A.B./SP., sob o nº 7.739, residente e domiciliado em São Paulo, Capital; e, de outro lado, na qualidade de outorgado e concessionário, o "INSTITUTO DE MOLÉSTIAS DO APARELHO DIGESTIVO E DA NUTRIÇÃO - GASTROCLÍNICA", fundação de direito privado, sem fins lucrativos, com fins assistenciais e filantrópicas, técnico-científico e de ensino, com sede e fóro em São Paulo, Capital, à rua Borges Lagoa, nº 1450, com seu estatuto social registrado no Terceiro Ofício de Registro de Títulos e Documentos do São Paulo, Capital sob o nº 17.865, em 27 de maio de 1963, inscrita no C.C.C. (MP) sob o nº 61.052.212/0001-98, neste ato representada por seu bastante procurador, Dr. Vitor Moraes Amador Filho, brasileiro, casado, advogado, inscrito na O.A.B. - Seção de São Paulo - sob o nº 12.195 e no C.P.F. (MP) sob o nº 607.705.206-91, com endereço na Cidade de Deus, nesta cidade, nos termos da

LEI Nº 17.590 DE 4 DE AGOSTO DE 2021

11/01/2022 10:02

LEI Nº 17.590 DE 4 DE AGOSTO DE 2021 - Catálogo de Legislação Municipal



LEI Nº 17.590 DE 4 DE AGOSTO DE 2021

ANEXOS

Desincorpora da classe dos bens de uso comum e especial os imóveis que especifica, autoriza suas alienações mediante licitação, e dá outras providências.

LEI Nº 17.590, DE 4 DE AGOSTO DE 2021

(Projeto de Lei nº 446/21, do Executivo, aprovação na forma de Substitutivo do Legislativo)

Desincorpora da classe dos bens de uso comum e especial os imóveis que especifica, autoriza suas alienações mediante licitação, e dá outras providências.

RICARDO NUNES, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 14 de julho de 2021, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Ficam desincorporados das classes dos bens de uso comum e especial, respectivamente, para a classe dos bens dominiais os imóveis municipais situados na Avenida Professor Ascendino Reis, com cerca de 1.132,50 m², na Rua Borges Lagoa, com cerca de 4.632,50 m², e na Avenida Professor Ascendino Reis, com cerca de 23.900 m², todos na Vila Clementino, configurados, respectivamente, nas plantas nº A-1121-A e nº A-5070, do arquivo da atual Coordenadoria de Gestão do Patrimônio – CGPATRI, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, que integram esta Lei.

Parágrafo único. Os imóveis a que se refere o caput deste artigo abrangem as construções e benfeitorias neles existentes.

Art. 2º Fica o Executivo autorizado a alienar os imóveis de que trata esta Lei mediante licitação e na modalidade concorrência.

§ 1º Os imóveis deverão ser avaliados pelo órgão competente da Prefeitura previamente à abertura do certame licitatório, levando-se em conta as condições de mercado vigentes na ocasião, com a apresentação detalhada, em separado, dos valores avaliados para a edificação, terreno e benfeitorias.

§ 2º A alienação será efetivada por preço não inferior ao da avaliação, descontado da avaliação das benfeitorias realizadas pelo concessionário, em relação à área objeto de concessão administrativa, o valor proporcional ao tempo restante até o termo final do contrato.

§ 3º Os imóveis não poderão ter uso diverso daquele ligado à atividade hospitalar por prazo mínimo de 38 anos, devendo a referida restrição ser averbada nas escrituras dos imóveis.

MATRICULA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

14.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
50.080

folha
1

São Paulo, 18 de fevereiro de 1982.-

IMÓVEL:- Rua Professor Ascendino Reis, Rua Borges Lagoa, Rua
Projetada e rua Diogo de Faria, em Indianópolis, 24º Subdi-
trito.-

UM TERRENO, delimitada pelo perímetro - 1-2-3-4-5-6-7-8-1, /
de formato irregular, com cerca de 23,900,00ms², confrontan-
do, para quem de dentro da área olha para a rua Borges La-
goa, pela frente:- linha mista 2-3-4-5, na extensão total /
aproximada de 251,00ms², assim parcelada:- trecho curvo 2-3,
na extensão aproximada de 4,50ms, formado pela concordância
de alinhamento das ruas Professor Ascendino Reis e Borges -
Lagoa, com o leito dessas mesmas vias, trecho curvo 3-4, na ex-
tensão aproximada de 240,00ms², segundo o alinhamento de -7
rua Borges Lagoa, com o leito dessa mesma via, e trecho cur-
vo 4-5, na extensão de aproximada de 6,50ms, formado pela -
concordância do alinhamento das ruas Borges Lagoa e proje-
tada, com o leito dessas mesmas vias, pelo lado direito-linha
mista 5-6-7, na extensão total aproximada de 124,50ms², as-
sim parcelado, trecho reto 5-6-, na extensão aproximada de
120,00ms, segundo o alinhamento da rua Projetada, com o lei-
to dessa mesma via, trecho curvo 6-7, na extensão aproxima-
da de 4,50ms, formado pela concordância do alinhamento das/
ruas Projetada e Diogo de Faria, com o leito dessas mesma -
vias, pelo lado esquerdo: linha mista 8-1-2, na extensão to-
tal aproximada de 118,50ms², assim parcelada: trecho curvo
8-1, na extensão aproximada de 6,50ms, formado pela concor-
dância de alinhamento das ruas Diogo de Faria e Professor -
Ascendino Reis, com o leito dessas mesmas vias e trecho re-
to 1-2, na extensão aproximada de 112,00ms, segundo o ali-
nhamento da rua Professor Ascendino Reis, com o leito des-
sa mesma via, pelos fundos linha curva 7-8, na extensão --
aproximada de 160,00ms², segundo o alinhamento de rua Diogo
de Faria, com o leito dessa mesma via.-

CONTRIBUINTE:-

REGISTRO ANTERIOR:- Título aquisitivo:- Lei Estadual de -
Organização Municipal nº 16 de 13/11/1.891, e nº 1.038, de -
19/12/1.906; 2.484 de 16/12/35; nº 1 de 18/09/47; 9.205, de
28/12/65; 9.842 de 19/09/1.947 e do Decreto Lei Complemen-
tar nº 9 de 31/12/1.969.-

PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.-

O Escr. autº *Geraldo Ramos* (Geraldo Ramos).-

cont. no verso.-

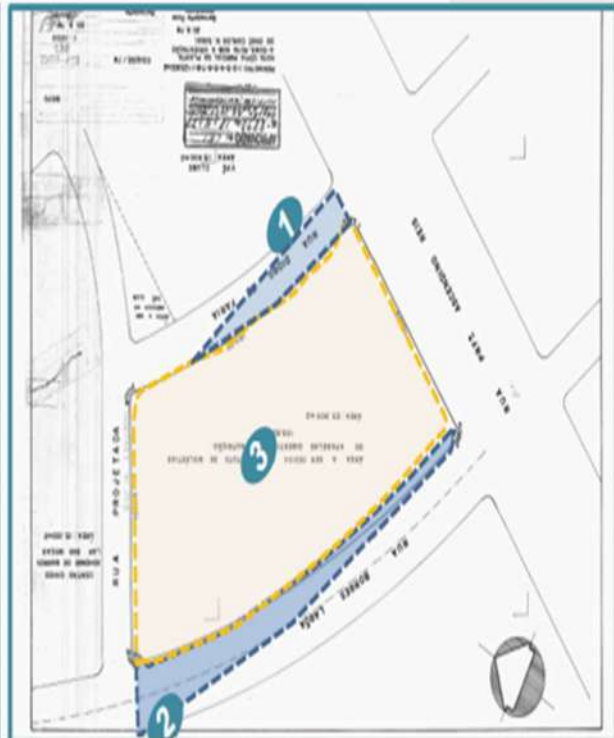
Mod. 10 2/00 05/82

PLANTAS

Planta A-1121



Planta A-5070



ANEXO - B- DADOS DE MERCADO UTILIZADO NO MODELO

Item	Endereço	Bairro	Valor Unitário (por m²)	Área Terreno	Topografia	Índice Fiscal	Valor Total	Informante	Telefone	Código
1	Rua Bartolomeu de Gusmão	V. Mariana	2.698,14	393,0	3	R\$ 370,00	R\$ 2.990.000,00	Global Imóveis	95282012	WEB295613661
2	Rua do Jorge de Melo	V. Mariana	2.900,00	2.000,0	3	R\$ 1.025,00	R\$ 19.180.000,00	SHPRIME	47502292	SMS330057
3	RUA DO ARAVAL	V. Mariana	5.481,29	1.240,0	3	R\$ 715,00	R\$ 6.400.000,00	SHPRIME	47502292	SMS493723
4	RUA COGNIA DA GLORIA	V. Mariana	7.872,22	1.250,0	3	R\$ 715,00	R\$ 13.800.000,00	SHPRIME	47502292	SMS493723
5	RUA COGNIA DA GLORIA	V. Mariana	8.353,33	1.548,0	2	R\$ 773,00	R\$ 12.900.000,00	ROGERIO	99280655	WEB2956138806
6	RUA ALVARO NETO	V. Mariana	4.000,00	240,0	1	R\$ 790,00	R\$ 960.000,00	TRADE HOUSE	5063900	WEB2956139605
7	RUA GASPAR LORENÇO	V. Mariana	3.463,86	332,0	1	R\$ 860,00	R\$ 1.150.000,00	RIZK IMOVEIS	5554399	WEB2956142459
8	RUA JORGE CHAMMAS	V. Mariana	11.301,89	530,0	3	R\$ 982,00	R\$ 5.990.000,00	MMMG IMOVEIS	991791938	WEB2956146163
9	RUA PELOTAS	V. Mariana	10.528,63	454,0	2	R\$ 1.079,00	R\$ 4.780.000,00	MMMG IMOVEIS	991791938	WEB2956146163
10	RUA DONA INACIA UCHOA	V. Mariana	8.358,33	360,0	2	R\$ 962,00	R\$ 3.000.000,00	MMMG IMOVEIS	991791938	MMMG371
12	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	7.411,09	270,0	3	R\$ 1.010,00	R\$ 2.000.995,00	MARCELO KAVALESSKI	947224759	MKT10130-MA37
13	RUA JAINE VIANA	V. Mariana	5.375,00	400,0	3	R\$ 928,00	R\$ 2.150.000,00	POOLPARCELIAS IMOB	996090063	POTE00029
14	RUA SABINO	V. Mariana	6.000,00	250,0	2	R\$ 928,00	R\$ 1.500.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	WEB2938808885
15	RUA MESTRO CALLIA	V. Mariana	6.601,94	515,0	1	R\$ 1.053,00	R\$ 3.400.000,00	KIABIM IMOVEIS	55756988	WEB2947783081
16	AV. Jins de Vasconcelos	V. Mariana	7.570,98	317,0	3	R\$ 760,00	R\$ 2.400.000,00	KIABIM IMOVEIS	55756988	KLTE00131-KLAB
17	RUA HERMANO RIBEIRO DA SILVA	V. Mariana	10.000,00	300,0	3	R\$ 1.309,00	R\$ 3.000.000,00	LOPES PRIME MOEWA	94493237	LORE0345108
18	RUA JORGE CHAMMAS	V. Mariana	6.290,00	320,0	3	R\$ 982,00	R\$ 2.000.000,00	LOPES PRIME MOEWA	94493237	LORE0345108
19	AV. CONSELHEIRO RODRIGUES ALVES	V. Mariana	7.680,00	625,0	3	R\$ 914,00	R\$ 4.800.000,00	LOPES PRIME MOEWA	99293012	LORE0562460
20	RUA VERGUEIRO	V. Mariana	5.493,23	1.240,0	1	R\$ 792,00	R\$ 6.700.000,00	ARBO	99293012	WEB2945596303
21	AV. ENG. LUIZ GOMES CARDIM SAUGIBARDI	V. Mariana	9.672,42	465,0	3	R\$ 862,00	R\$ 4.500.000,00	RHODIA IMOVEIS	940233796	WEB2945596303
22	RUA HUREIA	V. Mariana	6.000,00	260,0	2	R\$ 928,00	R\$ 1.500.000,00	INTEGRAÇÃO NEGÓCIOS IMOB	992906661	WEB295607864
23	RUA SARBINO 51	V. Mariana	5.245,90	305,0	2	R\$ 945,00	R\$ 1.600.000,00	ADMARIL IMOVEIS	37724234	WEB2951115382
24	RUA JORDO LOPES	V. Mariana	8.733,02	292,0	3	R\$ 670,00	R\$ 850.000,00	UGY IMOVEIS	29310306	WEB2955571999
25	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	8.079,39	350,0	2	R\$ 1.010,00	R\$ 4.400.000,00	SP HOUSE IMOBILIARIA	991306295	WEB2956123322
28	AV. DOMINGOS DE MORAIS	V. Mariana	15.000,00	360,0	3	R\$ 1.437,00	R\$ 5.400.000,00	MMMG IMOVEIS	991791938	MMMG2788
33	RUA FREÇA PINTO	V. Mariana	10.000,00	312,5	3	R\$ 979,00	R\$ 3.125.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	LE514011

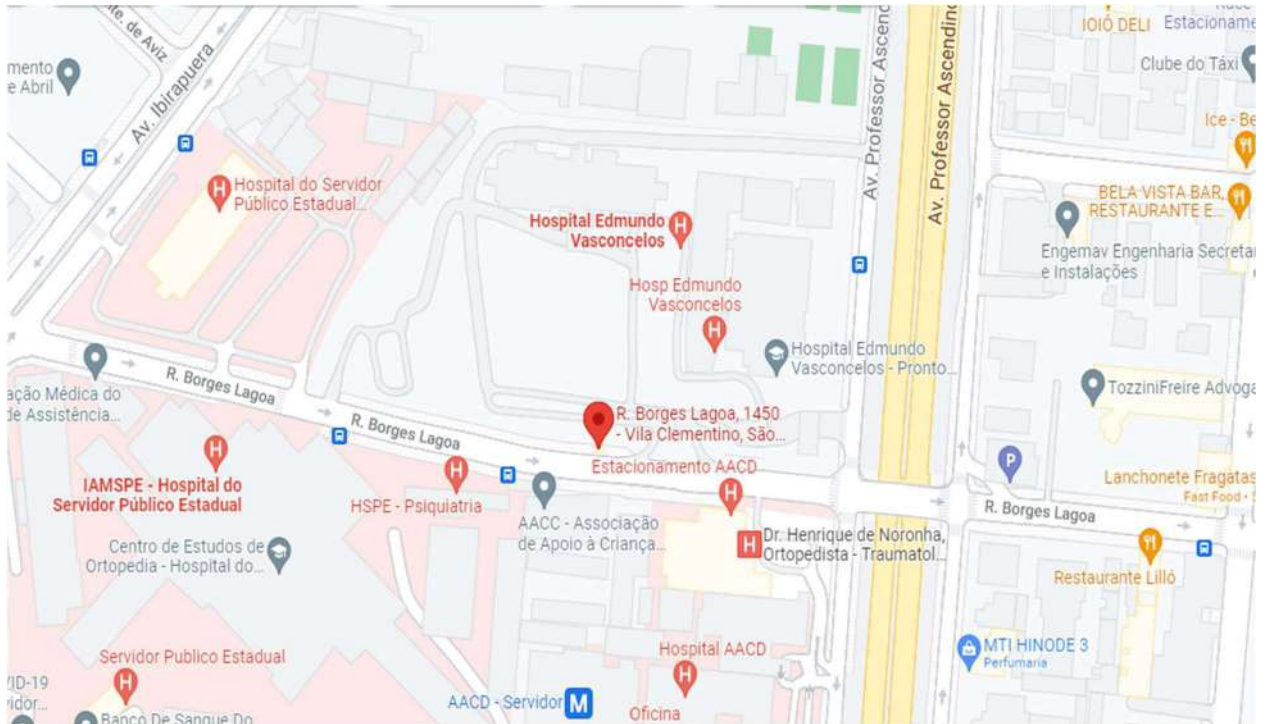
* Rua Borges Lagoas x Av. Ascendino Reis V. Mariana 23.900,00 3 R\$ 995,00

Área terreno	1-m² metro quadrado
Topografia	1-Adiutez / 2- Declive / 3- Plano
Valor unitário	Por metro quadrado
Índice fiscal	Valor por metro quadrado

ELEMENTOS DA AMOSTRA DESCARTADAS										
Item	Endereço	Bairro	Valor Unitário (por m²)	Área Terreno	Topografia	Índice Fiscal	Valor Total	Informante	Telefone	Código
11	RUA PEDRO CORREIA	V. Mariana	3.800,00	430,0	2	R\$ 730,00	R\$ 1.634.000,00	NEWCORE	989251160	NEW189467
26	Rua Ana Demerson, 79	V. Mariana	2.138,16	608,0	1	R\$ 760,00	R\$ 1.300.000,00	FRANK CORRETORE DE IMOVEIS	991997017	WEB295614641
30	AV. Jins de Vasconcelos	V. Mariana	18.264,84	438,0	3	R\$ 760,00	R\$ 8.000.000,00	Perfil de Consultoria Imobiliária	23458833	WEB295615891
27	RUA LETIE FERRAZ	V. Mariana	7.064,22	327,0	1	R\$ 780,00	R\$ 2.310.000,00	SHPRIME	47502292	SHD02285
29	RUA BRAS LOURENÇO	V. Mariana	2.631,58	608,0	1	R\$ 764,00	R\$ 1.600.000,00	SHPRIME	47502292	SHD02679
31	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	21.263,67	3.292,0	1	R\$ 1.010,00	R\$ 70.000.000,00	IMOVEIS PRO	990006000	WEB2956065546
32	RUA VERGUEIRO	V. Mariana	13.338,33	240,0	3	R\$ 792,00	R\$ 3.200.000,00	MMMG IMOVEIS	991791938	MMMG333
34	RUA LOFGREN	V. Mariana	4.000,00	300,0	2	R\$ 1.177,00	R\$ 1.200.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	LE490496
35	RUA OLIVADOR PELEIA	V. Mariana	608,70	230,0	2	R\$ 714,00	R\$ 140.000,00	LOPES PRIME MOEWA	94493237	WEB2956134201
36	RUA CONDE DE IRAJA	V. Mariana	15.955,00	400,0	2	R\$ 812,00	R\$ 6.382.000,00	REVENIDA IMOVEIS	981414026	WEB2956152448

ANEXO - C – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA / MAPA

Figura 7 – Mapa da localidade do imóvel avaliando.



FOTOS



Figura 8 – Av. Prof. Ascendino Reis – Portaria



Figura 9 - Entrada Av. Prof. Ascendino Reis



Figura 10 – Entrada Rua Borges Lagoa



Figura 11 – Rua Borges Lagoa



Figura 12 – Prédio 01 – Centro Médico



Figura 13 – Prédio 01 – Entrada Centro



Figura 14 – Prédio 01 – Consultas



Figura 15 – Prédio 01 – Consultas



Figura 16 – Prédio 02 – Fachada



Figura 17 – Prédio 02 – Fachada



Figura 18 – Prédio 02 – Corredor Quartos



Figura 19 – Prédio 02 – Corredor Quartos



Figura 20 – Prédio 02 – Quarto Tipo



Figura 21 – Prédio 02 – Quarto Tipo



Figura 22 – Prédio 02 – Quarto Tipo



Figura 23 – Prédio 02 – Quarto Tipo



Figura 24 – Prédio 02 – U.R.C.I



Figura 20 – Prédio 02 – Hemodiálise



Figura 21 – Prédio 03 –Almoxarifado



Figura 22 – Prédio 03 –Almoxarifado



Figura 23 – Prédio 04 – OS



Figura 24 – Prédio 04 –Centro Cirúrgico/ UTI



Figura 25 – Prédio 04 –Centro Cirúrgico/ UTI



Figura 26 – Prédio 04 –Centro Cirúrgico/ UTI



Figura 27 – Prédio 05 –ADM



Figura 28 – Prédio 05 –ADM



Figura 29 – Prédio 05 –ADM



Figura 30 – Prédio 05 –ADM

PREDIO 05- ADM – ANEXO 01 - 2 andares - +/- 540 M²	
1º	Call Center
Térreo	Salas, Depósitos, Almoxarifado, Sala de Resíduos, Laboratório Dissecção Anatômica, Gerencia de Obra, Associação dos Médicos, Recursos Humanos, Segurança do Trabalho SESMT, Medicina do Trabalho

PREDIO 04 – Pronto Atendimento PS – 3 andares +/- 1600 m²	
Térreo	Pronto Atendimento
1º	UTI – Adulto, Centro Cirúrgico
2º	Hospital dia

PREDIO 03 – ALMOXARIFADO – 3 andares +/- 1500m²	
Subsolo 01	Almoxarifado, Farmácia, Gestão de compras e contratos
Térreo	Vestiário
1º	Sala de treinamento

PREDIO 02 – INTERNAÇÃO – 12 andares +/- 14900m²	
Subsolo 02	Gerencia de infraestrutura
Subsolo 01	Refeitório, Apoio Hospitalar, Lab. De Anatomia, Patologia, Unidade de radiologia, e Cardiologia Intervencionista
Térreo	Recepção, internação, Central de diagnóstico por imagem, Laboratório
Sobre Loja	Controladoria, Hemodiálise, farmácia, UTI
1º	18 apartamentos, UTI pediátrica, Brinquedoteca,
2º	20 apartamentos
3º	20 apartamentos
4º	20 apartamentos
5º	20 apartamentos
6º	20 apartamentos
7º	Diretoria, conforto medico
8º	Central de Estudos

PREDIO 01 – CENTRO MEDICO – CONSULTAS - 5 andares +/- 8000m²	
Térreo	Centro de convenções, Lanchonete, Posto Bancário, Banheiros
1º	Centro medico Nuclear, Consultórios, salas de exames, área de apoio, sala de gesso
2º	Área de apoio, consultórios
3º	Área de Apoio, Consultórios, Unidade de quimioterapia e Infusão
4º	Terraço, Heliporto