



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CASA CIVIL

São Paulo, 23 de dezembro de 2015

CC-ATL nº 580/2015

Senhor 1º Secretário

Tendo em vista o disposto no artigo 20, inciso XVI, da Constituição do Estado, venho transmitir a essa ilustre Assembleia, por intermédio de Vossa Excelência, manifestação a respeito da matéria relativa ao Requerimento de Informação nº 307/2015, do Deputado Carlos Neder.

Reitero a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.


Edson Aparecido dos Santos
SECRETÁRIO - CHEFE DA CASA CIVIL

A Sua Excelência o Senhor Deputado Enio Tatto, 1º Secretário da Egrégia Mesa da Assembleia Legislativa do Estado.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
Gabinete do Secretário

CORREIO ELETRÔNICO DE **06/11/2015**

INTERESSADO: Assessoria Técnico-Legislativa - ATL

ASSUNTO: Requerimento de Informação nº 0307/2015

Despacho SPG/GS: nº 0510 / 2015

Senhora Procuradora do Estado,

Trata-se do **Requerimento de Informação nº 0307/2015**, de autoria do Deputado Carlos Neder, que requer informações sobre a alienação de imóvel, com área total de 13.400,00 m², localizado na Avenida Doutor Dante Pazzanese, 295 - Vila Mariana – São Paulo/SP, objeto da **Concorrência nº 01/2015 – Processo nº A20024 – G1** (inclusive o envio da cópia integral digitalizada).

1. Qual a razão para a venda da área supra citada?
2. Quais os meios de comunicação utilizados para divulgação do edital de licitação?
3. Quantos e quais interessados retiraram o edital?
4. Quantos e quais licitantes apresentaram proposta? Quais os valores de tais propostas?
5. Quais as datas e os valores dos pagamentos realizados pela licitante vencedora?

Nos termos da manifestação da Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS, de fls. , que acolho e encaminhe-se à Assessoria Técnico-Legislativa – ATL, sugerindo dar conhecimento ao nobre deputado, com base no artigo 20, inciso XVI da Constituição Estadual.

GSPG, em ~~25~~ de novembro de 2015.


MARCOS ANTONIO MONTEIRO
Secretário de Estado

Excelentíssima Senhora
Doutora Anadil Abujabra Amorim
MD Procuradora do Estado – Assessora Chefe
Assessoria Técnico-Legislativa do
Estado de São Paulo

Ass.Par.
atddd-208
mb/ssc.

OF/CPOS/PG/4689

São Paulo, 23 de novembro de 2015.

Assunto: CONCORRÊNCIA CPOS Nº 01/2015_Alienação de Imóvel, com área total de 15.450,00m², localizado na Avenida Doutor Dante Pazzanese, 295 - Vila Mariana – São Paulo/SP

Ref: Requerimento de Informação ALESP nº 307/2015

Excelentíssimo Senhor,

Com respeito ao assunto em referência, encaminhamos, em anexo, a manifestação da área de Compras e Contratações desta Companhia, respondendo aos questionamentos formulados por essa Casa.

Em cumprimento ao disposto no requerimento nº 307/2015, anexamos ao presente a cópia integral do **Processo CPOS nº A20024 – G 1**, relativo à Concorrência CPOS nº 01/2015, **para** ciência e providências cabíveis.

Ficando à disposição para esclarecimentos complementares, aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de elevada e distinta **consideração**.

Atenciosamente,



Miguel Calderaro Giacomini
Diretor-Presidente

*Caro Sr. Carlos Neder
motu proprio 23.389
effusore por comunique
sobrite 2 Deputado Carlos Neder
trabi 23/11/2015*

Excelentíssimo Senhor

CARLOS NEDER

DD. Deputado Estadual

ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Pedro Álvares Cabral, 201 – Ibirapuera – CEP: 04097-900

SÃO PAULO — SP



CÓPIA

PROTOCOLO nº 20150049242015

ASSUNTO: Requerimento de Informação ALESP nº 307/2015

OBJETO: CONCORRÊNCIA CPOS Nº 01/2015_ Alienação de Imóvel, com área total de 15.450,00m², localizado na Avenida Doutor Dante Pazzanese, 295 - Vila Mariana – São Paulo/SP

À
PG,

Em 9/11/15, foi protocolizado na Sede da CPOS o requerimento de informação da ALESP de fls. 1464/1470, acerca da Concorrência CPOS nº 01/2015, solicitando o envio da “cópia integral digitalizada da Concorrência Nº 01/2015 – Processo nº A20024-G1”, indagando o seguinte:

- “1. Qual a razão para a venda da área supra citada?
2. Quais os meios de comunicação utilizados para divulgação do edital de licitação?
3. Quantos e quais interessados retiraram o edital?
4. Quantos e quais licitantes apresentaram proposta? Quais os valores de tais propostas?
5. Quais as datas e os valores dos pagamentos realizados pela licitante vencedora?”

Sendo apresentada, como *justificativa* de tal pedido, a seguinte motivação:

“A opção de alienação de um imóvel público sempre deve merecer atenção dos órgãos de fiscalização – como esta Casa no que se refere ao Executivo.

No caso da alienação de um imóvel localizado em área nobre como este, alienado pela CPOS, ao lado do Parque do Ibirapuera, é preciso maior atenção ainda quanto às razões da opção pela alienação, à forma de divulgação do edital, ao número de licitantes interessados, ao número de licitantes que efetivamente apresentaram proposta.

É preciso saber como se deu a alienação, se o interesse público pautou todas as fases, internas e externas, do processo administrativo da alienação da área,

especialmente face ao fato que o valor pago pelo licitante vencedor é exatamente o valor mínimo previsto no edital da concorrência – vide DOCS. 01 – Edital e 02 – Extrato de Contrato, ambos extraídos do site <http://www.cpos.sp.gov.br>.

Como estão envolvidos grandes valores e grandes interesses, é preciso apurar o estrito cumprimento das normas aplicáveis à alienação de bens públicos.

Com o presente pedido de informações busca-se apurar dados que não haja dúvidas sobre a observância da legalidade por parte dos responsáveis pelo processo de alienação da área”.

Em atenção a seu despacho de fls. 1464 verso, para manifestação com relação à licitação em tela, passo a comentar:

Inicialmente, em que pese solicitada cópia *digitalizada*, o Processo CPOS nº A20024 – G1, pertinente ao imóvel da Av. Dante Pazzanese possui, até o momento, 8 (oito) volumes, sendo, portanto, extraída cópia impressa de sua **íntegra**, como *requerido pela ALESP*, cujos documentos encontram-se à contracapa para envio ao interessado.

Em resposta aos questionamentos da ALESP, informo que:

1) Com relação à motivação da venda, tem-se que esta é da competência da Autoridade Superior, precedendo à licitação propriamente dita, refugindo portanto, sua análise, deste Setor de Licitações.

Conforme inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666/93, a alienação de imóvel deve ser efetuada por meio de Concorrência e, para os órgãos da Administração Indireta (empresas públicas e sociedades de economia mista), desnecessária autorização legislativa.

Convém esclarecer que, para a instauração de uma Concorrência para alienação de imóvel, no caso de órgão, como a CPOS, integrante da Administração Pública Estadual Indireta, enquanto sociedade de economia mista (não dependente), quatro atos são necessários para a devida instrução do processo:

- a) Laudo Técnico de Avaliação do imóvel, de nossa Área de Avaliação Patrimonial, conforme documento de fls. 813/956 do Proc. CPOS nº A20024 – G1;
- b) Aprovação da alienação em Reunião de Diretoria (fls. 1109 do Proc. CPOS nº A20024 – G1), respaldada em orientação de alienação da atual Diretoria de fls. 968 do Proc. CPOS nº A20024 – G1;



- c) Aprovação, consoante art. 14, XIII do Estatuto da CPOS (fls. 961/967 f/v - do Proc. CPOS nº A20024 – GI), pelo Conselho de Administração da Companhia (fls. 1110 do Proc. CPOS nº A20024 – GI);
- d) E, desde a edição do Decreto estadual nº 61.163/2015 (fls. 1111/1112 do Proc. CPOS nº A20024 – GI), comunicação ao Conselho de Patrimônio Imobiliário, em data anterior à publicação do Edital, conforme cópia na íntegra do expediente encaminhado ao CPI e que integra o presente processo (fls. 1220/1300 do Proc. CPOS nº A20024 – GI), da alienação, já que, no caso, dispensada sua manifestação prévia e aprovação do Governador do Estado de São Paulo, podendo a sociedade de economia mista dispor de seus bens livremente.

Tendo sido cumpridas todas as formalidades legais pertinentes à fase interna da licitação.

Porém, ante o presente questionamento, foram reunidos dados da época, de outros processos, que motivaram a venda para instrução da resposta à ALESP, com vistas à perfeita compreensão do contexto, conforme documentos de fls. 1503/1533 dos autos do Proc. CPOS nº A20024 – GI, salientando que:

Em seu histórico, o imóvel em questão está integralizado em nosso patrimônio desde a criação da CPOS (1991), sendo objeto de:

- a) Ocupação irregular pelo Detran (desde sua fundação) e só resolvida com a mudança do órgão e sua transferência para sede do MAC.
- b) Locação parcial do terreno à CDHU no período de 18/9/1996 a 1/11/2009;
- c) Cessão de Uso à Secretaria da Cultura no período de 14/2/2011 a 2/6/2014.

Nesse ínterim, desde 2002, foram elaborados, por nossa Área de Avaliação Patrimonial, diversos Laudos de Avaliação (janeiro/2002, abril/2004, novembro/2005, janeiro/2008, dezembro/2009, julho/2010, dezembro/2011, julho/2014), até culminar no Laudo que embasou o certame, já denotando, há longa data, ser intuito da empresa sua alienação conforme todos os documentos acostados no Proc. CPOS nº A20024 – GI.

Em 2008, a própria Secretaria da Cultura (fls. 463 do Proc. CPOS nº A20024 – GI) sinalizou seu interesse de compra para implantação do MAC, mas, sem recurso, o assunto foi arquivado.



Além de, sobre ele, pesar, pelo fato de estar na área envoltória do Instituto Biológico, as restrições derivadas de seu tombamento, conforme diversos documentos acostados ao longo do processo e indicados em Edital – Resolução CONPRESP nº 09/2003 e 20/2014, na qualidade de anexos.

Sem uso por parte da CPOS e sem utilidade para atingimento de nossos fins, gerando não só despesas em uma época de contenção, consoante decreto governamental, como contando com diversas invasões de terceiros, conforme narrado pela Diretoria Administrativa em notes de *fls. 1514/1515 do Proc. CPOS nº A20024 – G1*, a decisão de venda não só atende ao interesse público, como ainda se reverte em investimento para a empresa, em nossa atual conjuntura econômico-financeira, podendo melhor discorrer a Diretoria a respeito.

2) Conforme artigo 21, II e II c.c. §2º, II, “a” da Lei nº 8.666/93, a concorrência para alienação de imóveis deve ser publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo (órgão estadual) e em jornal de grande circulação no Estado e Município onde será alienado o bem.

Em nosso caso, foi publicada no DOE (*fls. 1188 do Proc. CPOS nº A20024 – G1*) e em mais **dois** jornais de Grande Circulação no Estado e Cidade de SP (*fls. 1189/1190 do Proc. CPOS nº A20024 – G1*), além de divulgação em nosso site e no e-negociospublicos, bem como informe à Corregedoria Geral da Administração, consoante legislação vigente (*fls. 1189/1190 do Proc. CPOS nº A20024 – G1*).

A publicação de abertura do certame ainda contou com divulgação direta pelo próprio Conselho do Patrimônio Imobiliário, conforme documentos de *fls. 1200/1204 e 1208/1217 do Proc. CPOS nº A20024 – G1*.

3) Conforme recibos de *fls. 1301/1319, 1324/1328 e 1330 do Proc. CPOS nº A20024 – G1*, retiraram o edital **11** interessados, a saber, conforme dados preenchidos pessoalmente ou encaminhados pela internet, consoante Edital, e informe constante de Ata de Sessão Pública (*fls. 1333/1334*):

- “Rodrigo Latorre/Maza ZOGBI” (*fls. 1301*);
- “Enfegorm” (*fls. 1302*);
- “Wid Patrimonial S/C Ltda.” (*fls. 1303*);
- “Edo Rocha Arq. E Planejamento” (*fls. 1304* - e que vistoriou o imóvel conforme documento de *fls. 1307/1308 do Proc. CPOS nº A20024 – G1*);
- “Luiz Montano Ruiz” (*fls. 1306 e 1310*);
- “Propects Empreend. Imob. Ltda.” (*fls. 1311*);

- “Lúcio Terra Barth” (fls. 1312/1316);
- “Const. Incorp. Exata Ltda.” (fls. 1317)
- “Rubens Ribeiro” (fls. 1318/1319);
- “Cyrela Empreendimentos Construções” (fls. 1324) pessoalmente e “Roberto Helou” (fls. 1325/1328) por e-mail, em seu nome; e,
- “Even Construtora e Incorporadora S/A” (fls. 1330).

4) Único interessado, no horário previsto para entrega do envelope, apresentou proposta, a saber, conforme Ata de Sessão Pública (fls. 1333/1334 do Proc. CPOS nº A20024 – G1): *ACROBATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*, conforme documentos de fls. 1335/1378, ofertando o valor mínimo fixado em Edital e atendendo às exigências ali dispostas, consoante Lei.

Essa interessada foi a única, dentro do prazo, a efetuar, consoante Edital, **depósito prévio**, conforme art. 18 da Lei nº 8.666/93, conforme registro em nosso Financeiro.

5) Conforme relatório financeiro de fls. 1508/1513 do Proc. CPOS nº A20024 – G1, foram indicadas as datas e valores de pagamentos efetuados e a vencer para conhecimento.

Era o que, no momento, tinha a informar.

São Paulo, 18 de novembro de 2015.



REGILAINÉ MARIA RANGEL DE COUTO
Presidente da Comissão Especial de Licitação
ADVOGADA II
CPOS/Compras e Contratações (PGC)

A área total do terreno é de 15.450,00 m², conforme Decreto nº 43.476 de 25 de maio de 1964.
Conforme Planta Genérica de Valores de São Paulo o imóvel localiza-se no:
Setor: 036 / Quadra: 79 / Lote: 008



CPPOS
Soluções de Engenharia

**Imóvel - Avenida Dr Dante Pazzanese, 295 – Vila
Mariana – São Paulo**

Conforme Planta Genérica de Valores de São Paulo o imóvel localiza-se no:

Setor: 036 / Quadra: 79 / Lote: 008

O imóvel avaliando localiza-se ao lado do MAC – Museu de Arte Contemporânea da USP, e na mesma quadra do Instituto Biológico.
A Resolução 09/2003 do CONPRESP determina que as futuras edificações deverão possuir gabarito máximo de 9,00 m de altura.
Segundo Resolução 20/CONPRESP/2014 está tombado o CONJUNTO ARQUITETÔNICO do INSTITUTO BIOLÓGICO, situado à Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 1252 fazendo parte dele o:

Setor: 036 / Quadra: 079 / Lote: 008-6

A área total do terreno é de 15.450,00 m², conforme Decreto nº 43.476 de 25 de maio de 1964. Conforme Planta Genérica de Valores de São Paulo o imóvel localiza-se no: Setor: 36 / Quadra: 7396 / Lote: 008



CPQS
Soluções de Engenharia

Imóvel - Avenida Dr Dante Pazzanese, 295 – Vila Mariana – São Paulo

Zoneamento de São Paulo :

ZM-1 – Zona Mista

Taxa de Ocupação – 0,50


Coefficiente de Aproveitamento – 1,00

ZEPEC/03 (BIR) – Zona Especial de Preservação Cultural.

Bens imóveis Representativos (BIR) – elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

Fica permitida, nas ZEPEC, a instalação das atividades classificadas residenciais, condicionada à deliberação favorável do CONPESP.

Imóvel - Avenida Dr Dante Pazzanese, 295 – Vila Mariana – São Paulo

 PREFEITURA DE SÃO PAULO <small>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS</small> <small>DEPARTAMENTO DE CADASTRO</small>	
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015	
Cadastro do Imóvel: 036.079.0008-6	
Local do Imóvel: AV DOUTOR DANTE PAZZANESE, 295 CEP 04012-180 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana	
Endereço para entrega da notificação: AV DOUTOR DANTE PAZZANESE, 295 CEP 04012-180	
Contribuinte(s): CNPJ: 22.222.222/222-69 ESTADO DE SÃO PAULO CNPJ: 07.032.020/0001-44 COMPANHIA PAULISTA DE OBRAS E SERVIÇOS-CPOS	
Dados cadastrais do terreno:	
Área incorporada (m²):	14,960 Testada (m): 75,00
Área não incorporada (m²):	480 Fração Ideal: 1,0000
Área total (m²):	15,450
Dados cadastrais da construção:	
Área construída (m²):	3,740 Padrão de construção: 6-B
Área ocupada pela construção (m²):	3,740 Uso: uso especial
Ano da construção completo:	1944
Valores de m² (R\$):	
- do terreno:	2.042,00
- da construção:	1.130,00
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	13.661.209,00
- da área não incorporada:	447.460,00
- da construção:	845.240,00
Base de cálculo do IPTU:	14.953.909,00

Local do Imóvel:
AV DOUTOR DANTE PAZZANESE, 295
CEP 04012-180
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada: 13.661.209,00
- da área não incorporada: 447.460,00
- da construção: 845.240,00
- Base de cálculo do IPTU: 14.953.909,00**

Respeitado o direito de Defesa Pública do Município de São Paulo, analisado os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2015.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 006/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/05/2015, em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretaria/financas/servicos/certidao/>

Data de Emissão: 04/02/2015
Número do Documento: 2.2015.0001.06412.1
Solicitante: ANDRÉ SACCO DE SOUZA (CPF: 263.235.148-00)



Imóvel - Avenida Dr Dante Pazzanese, 295 – Vila Mariana – São Paulo



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	036	079	0008	6	?	Data	29/01/2015
-------------------------------------	-----	-----	------	---	---	------	------------

SQL	Valor	Endereço
036.079.0008.6	23.183.220,00	AV DR DANTE PAZZANESE, 00295 04012-180

Imóvel - Avenida Dr Dante Pazzanese, 295 – Vila Mariana – São Paulo

MÉTODO INVOLUTIVO 38 CASAS - R\$ 3.563.500,00

PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - MÉTODO INVOLUTIVO

SIMULAÇÃO DOS RESULTADOS ECONÔMICOS PROVÁVEIS - ÁREA DE 15.450,00 m²

a - Dados de massa	
Área do terreno	15.450,00 m ²
Taxa de ocupação (legislação vigente)	0,50
Projeção Horizontal máxima (legislação vigente)	7.725,00 m ²
Coefficiente de aproveitamento básico (legislação vigente)	1,00
Área Total Computável (legislação vigente)	15.450,00 m ²
b - Modelo do empreendimento	
Área Total Computável	15.450,00 m ²
Empreendimento:	
Área do pavimento-tipo/torre	400,00 m ²
Número de pavimentos-tipo/torre	2,00 torre
Número de pavimentos-tipo adotado	38,00
Área total dos pavimentos-tipo	15.200,00 m ²
Área total dos pavimentos-tipo/torre	400,00 m ²

c - Receita bruta provável	
Área const. total : ■	R\$ 8.908,83
	R\$ 137.641.423,50
d - Custos de implantação	
Total de custos	R\$ 88.391.368,54
e - Resultado líquido ("c" - "d")	
	R\$ 49.250.054,96
f - Lucro de empreendeddor (20% de "e")	
	R\$ 9.850.010,99
g - Valor do terreno sem gravames ("e" - "f")	
	R\$ 39.400.043,97

Imóvel - Avenida Dr Dante Pazzanese, 295 – Vila Mariana – São Paulo

MÉTODO INVOLUTIVO - APARTAMENTOS DE 150,00 M ² - R\$ 1.860.000,00	
SIMULAÇÃO DOS RESULTADOS ECONÔMICOS PROVÁVEIS - ÁREA DE 15.450,00 m²	
a - Dados de massa	
Área do terreno	15.450,00 m ²
Taxa de ocupação (legislação vigente)	0,50
Projeção Horizontal máxima (legislação vigente)	7.725,00 m ²
Coefficiente de aproveitamento básico (legislação vigente)	1,00
Área Total Computável (legislação vigente)	15.450,00 m ²
b - Modelo do empreendimento	
Área Total Computável	15.450,00 m ²
Empreendimento:	
Área do pavimento-tipo/torre	375,00 m ²
Número de pavimentos-tipo/torre	2,00 /torre
Número total de unidades	86,00
Área útil da unidade	150,00 m ²
c - Receita bruta provável	
Área útil * R\$ 12.392,36 (12.392,36/m ² x 13.132,50 m ²)	R\$ 162.742.667,70
d - Custos de implantação	
Total de custos	R\$ 114.573.165,31
e - Resultado líquido ("c" - "d")	
	R\$ 48.169.502,39
f - Lucro de empreendedor (20% de "e")	
	R\$ 9.633.900,48
g - Valor do terreno sem gravames ("e" - "f")	
	R\$ 38.535.601,92

Imóvel - Avenida Dr Dante Pazzanese, 295 – Vila Mariana – São Paulo

MÉTODO INVOLUTIVO PREDIO COMERCIAL COM 2 PAVIMENTOS COM 262 UNIDADES DE 50,00 M ² - R\$ 850.000,00	
PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - MÉTODO INVOLUTIVO	
SIMULAÇÃO DOS RESULTADOS ECONÔMICOS PROVÁVEIS - ÁREA DE 15.450,00 m²	
a - Dados de massa	
Área do terreno	15.450,00 m ²
Taxa de ocupação (legislação vigente)	0,50
Projeção Horizontal máxima (legislação vigente)	7.725,00 m ²
Coefficiente de aproveitamento básico (legislação vigente)	1,00
Área Total Computável (legislação vigente)	15.450,00 m ²
b - Modelo do empreendimento	
Área Total Computável	15.450,00 m ²
Empreendimento	
Área do pavimento-tipo/torre	375,00 m ²
Número total de unidades	262,00
Área útil da unidade	50,00 m ²
c - Receita bruta provável	
Área útil * R\$ 13.034,81	R\$ 171.179.675,16
	(13.034,81m ² x 13.132,50m ²)
d - Custos de implantação	
Total de custos	R\$ 123.677.697,41
e - Resultado líquido ("c" - "d")	
	R\$ 47.501.977,75
f - Lucro de empreendedor (20% de "e")	
	R\$ 9.500.395,55
g - Valor do terreno sem gravames ("e" - "f")	
	R\$ 38.001.582,20



Imóvel - Avenida Dr Dante Pazzanese, 295 – Vila
Mariana – São Paulo

VALOR DO IMÓVEL = **R\$ 39.640.000,00** (Laudo Técnico - Involutivo residencial casas)

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 38.783.000,00 (Involutivo residencial apart.)

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 38.250.000,00 (Involutivo comercial)

Imóvel - Avenida Dr Dante Pazzanese, 295 – Vila
Mariana – São Paulo

Valor do imóvel

$V_F = R\$ 39.640.000,00$

**(TRINTA E NOVE MILHÕES SEISCENTOS E
QUARENTA MIL REAIS)**

DATA BASE = dezembro/2014



Imóvel - Avenida Dr Dante Pazzanese, 295 – Vila
Mariana – São Paulo

Análise de Sensibilidade – Cenário otimista

Receita – Mercado

Lucro do empreendedor – 20%

Resultado – R\$ 39.640.000,00

Receita – Pesquisa de mercado elevada em 10%

Lucro do empreendedor – 25%

Resultado – R\$ 46.000.000,00

Imóvel - Avenida Dr Dante Pazzanese, 295 – Vila Mariana – São Paulo

INVOLUTIVO 36 CASAS - R\$ 3.320.000,00

PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - MÉTODO INVOLUTIVO

SIMULAÇÃO DOS RESULTADOS ECONÔMICOS PROVÁVEIS - ÁREA DE 15.450,00 m²

a - Dados de massa	
Área do terreno	15.450,00 m ²
Taxa de ocupação (legislação vigente)	0,50
Projeção Horizontal máxima (legislação vigente)	7.725,00 m ²
Coefficiente de aproveitamento básico (legislação vigente)	1,00
Área Total Computável (legislação vigente)	15.450,00 m ²

b - Modelo do empreendimento

Área Total Computável	15.450,00 m ²
Empreendimento:	
Área do pavimento-tipo/torre	400,00 m ²
Número de pavimentos-tipo/torre	2,00 /torre
Número de pavimentos-tipo adotado	38,00
Número total de unidades	38,00

c - Receita bruta provável

Área const. total * R\$ 9.799,71	R\$ 151.405.519,50
----------------------------------	--------------------

d - Custos de implantação

Total de custos	R\$ 90.407.808,81
-----------------	-------------------

e - Resultado líquido ("c" - "d")

	R\$ 60.997.710,89
--	-------------------

f - Lucro de empreendeddor (20% de "e")

	R\$ 15.249.427,72
--	-------------------

g - Valor do terreno sem gravames ("e" - "f")

R\$ 45.748.283,17