

Avaliação do imóvel situado à Estrada Delegado Arcy de Castro Oliveira Vicente, 1301, Mairiporã, SP, matrícula 23595

1) Descrição:

Imóvel composto por terreno com 31.372,70 m² em Mairiporã , com 1 casa de ótimo padrão com 400,00 m² e piscina e 3 galpões com 400,00 m² total, que tem forte vocação para a construção nesta área de galpão comercial ou de condomínio de casas. Segundo o plano diretor do município, cada edificação pode ter até 03 (três) pavimentos , com a construção de um destes pavimentos abaixo do nível da rua para o aproveitamento do leve declive do terreno e também do plano diretor, que não contabiliza pavimentos abaixo do nível da rua . E mais até 02(dois) pavimentos acima do nível da rua, totalizando 7,00 m acima da rua. Desta forma conseguimos edificar até 30% da área, ou seja, cerca de 8 mil m² de edificações, de galpão ou até 50 casas com 150,00 m² cada por exemplo.

2) Localização:

Este imóvel está em uma península, na divisa entre Mairiporã, Caieiras e Franco da Rocha, perto dos centros destas três cidades, em região onde estão os melhores condomínios e cercada de represas por todos os lados.

Fica a 40 minutos da Marginal do Rio Tietê , a 40 minutos do bairro Santana –Zona Norte de São Paulo , 20 minutos do Rodoanel Mário Covas, 15 minutos da Rodovia Fernão Dias e 40 minutos da Rodovia Dom Pedro.

3) Detalhes do imóvel:

O terreno está dividido em 6 lotes, 5 deles sem edificações e 1 deles com cerca de 800,00 m² de edificações (1 casa de ótimo padrão com piscina de 400,00m² e 03 galpões comerciais com cerca de 400,00 m² os 3 juntos).

4) Detalhes do Plano Diretor:

Classe R1 , CRCH

CA 0,1 Gab (gabarito) = 7 m

Impermeabilizar 10% do solo e construir 2 andares até 7 m de altura acima do nível das ruas e 1 piso abaixo do nível das ruas.

C.A. = Área total edificada (com total de pavimentos) /Área total do lote (terreno). Para o cálculo ter o resultado correto, devemos ter a ciência de que subsolos e áreas abertas não entram na contabilidade do Coeficiente de Aproveitamento, pois os índices de aproveitamento do lote contam a partir do nível da rua.

Coeficiente de aproveitamento (CA) tem relação direta com a taxa de ocupação do imóvel. É o CA que indica a limitação da área que é permitido construir no local de acordo com a Lei de Zoneamento do Município, e, geralmente, é definido pelo Plano Diretor da cidade.

Abaixo do nível da rua pode ter mais um pavimento que não conta no CA.

5) Interesse da Prefeitura no desenvolvimento desta área:

Tivemos 4 reuniões na Prefeitura Municipal de Mairiporã, sobre este projeto e a Secretaria de Desenvolvimento Econômico do município está apoiando o desenvolvimento desta área.

6) Avaliação:

Sobre a avaliação destes lotes, as incorporadoras pagam em média em terrenos para incorporação, 13 % do Vgv (Valor Geral de Vendas) . Cada 1.500,00 m² edificáveis por lote X R\$ 10.000,00 o m² na venda de cada casa edificada= Vgv de R\$ 15 milhões por lote. 13% resulta em R\$ 1.950.000,00 por lote e são 05 lotes.

A casa mais os 03 galpões e o sexto lote foram avaliados em R\$ 3.500.000,00(três milhões e quinhentos mil reais).

Total Avaliado : R\$ 13.250.000,00 (treze milhões e duzentos e cinquenta mil reais)

Abaixo do nível da rua pode ter mais um pavimento que não conta no CA.

7) Formas de pagamento:

Estes valores podem ser pagos a vista ou em até 200 meses através do Porto Bank , (grupo Porto Seguro) por exemplo, com juros total de 22% aproximadamente, bem abaixo dos juros de mercado.

8) Comparativo com terrenos vizinhos:

** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mairipora-lago-da-cantareira-1220m2-RS375000/id-26953814/>

R\$ 375 mil em 1220 m² =R\$ 307,00 o m² e não permite incorporação.

** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mairipora-lago-da-cantareira-1220m2-RS390000/id-26819672/>

R\$ 390 mil em 1220 m² =R\$ 320,00 o m² e não permite incorporação.

Valderez Chamma Corrêa

Engenheira Civil

CREA: 0601916125

** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mairipora-centro-1008m2-RS250000/id-22794766/>

R\$ 250 mil em 1.008 m² =R\$ 248,00 o m² e não permite incorporação.

O cálculo do valor pelo Vgv de nossos lotes da R\$ 1.950.000,00 ÷ 5.100m²=R\$ 382,00 o m² e permite incorporação.

Estamos à disposição para maiores esclarecimentos

Atenciosamente,

Mairiporã, 20 de Fevereiro de 2025.

Eng^a Valderez Chamma Corrêa – CREA: 0601916125

