

ATESTADO DE CAPACIDADE TÉCNICA 03/2020

A **Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo - FAPESP**, com sede na Rua Pio XI, nº1500 – Alto do Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05468-901 , inscrito no CNPJ/MF sob o n.º. 43.828.151/0001-45, doravante simplesmente designado CONTRATANTE, ATESTA para os devidos fins que, a empresa **MFC Avaliação e Gestão de Ativos Ltda. – EPP, (CONTROLCONSULTING)**, com sede à Rua Rodovalho Júnior, nº 775 – Penha – CEP: 03605-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob o nº 11.908.707/0001-17, executou os serviços técnicos de confecção de Laudos de Avaliação dos imóveis (terrenos, edificações, benfeitorias e seus acessórios) pertencentes à Fundação.

Processo FAPESP Nº 19/155-M

CONTRATO Nº 049/2019

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE CONFEÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS PERTENCENTES A FUNDAÇÃO DE AMPARO À PESQUISAS DO ESTADO DE SÃO PAULO- FAPESP

VALOR DO SERVIÇO CONTRATADO: R\$ 19.700,00 (dezenove mil e setecentos reais).

PERÍODO DE EXECUÇÃO:

Data de Início: 02/12/2019

Previsão de Término: 28/01/2020

Emissão do TRD- TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO- 23/01/2020-

ETAPAS DO TRABALHO:

A avaliação patrimonial necessita de estudos científicos de mercado, aplicação de metodologias e ferramentas estatísticas específicas, para os quais são imprescindíveis conhecimentos técnicos de profissionais qualificados para tal fim. Os valores resultantes da avaliação serão determinados conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) – NBR 14653-1, NBR 14653-

2 e NBR 14653-7 (e outras que vierem a substituir ou complementar estas) e a Instrução Normativa SPU Nº 02, de 2 de maio de 2017;

A avaliação dos imóveis teve como premissa a utilização do Método Comparativo Direto de Mercado, o qual está regido pela norma ABNT NBR 14.653:2017 e suas partes. Método este que visa a analisar e comparar elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços do mercado a qual o imóvel está inserido. Sendo assim, conforme é apresentado na norma de avaliação, a homogeneização das características dos dados do avaliando deve ser efetuada com o uso de procedimentos pré-estabelecidos, dentre os quais se destacam o uso do tratamento por fatores e a inferência estatística.

Outro método utilizado para avaliação, foi o Método Evolutivo, que visa calcular de forma indireta o valor do imóvel, sendo este determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria. Onde apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno, necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência.

A aplicação de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para os imóveis que necessitaram a utilização desta metodologia, apresentariam muita distorção nas medidas entre os elementos comparativos e o avaliando, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

A Aplicação dos dois métodos em seus respectivos avaliando, buscou-se sempre o grau de fundamentação II. Grau este, que traz a caracterização completa do imóvel avaliando quanto a utilização dos fatores no tratamento, identifica os dados de mercado apresentando as informações relativas a todas as características dos dados analisados e ficando sempre dentro do intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores.

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS:

ITEM	MATRÍCULA	DESCRIÇÃO	Área Construída (m ²)	Área Terreno (m ²)
1	19.255	EDIFÍCIO SEDE DA FAPESP - RUA PIO XI, 1500	5.828	3.463
2	99.202	EDIFÍCIO - RUA PIO XI, 1590	195	369
3	60.476	EDIFÍCIO- RUA COELHO DE CARVALHO, 481	144	255
4	10.379	EDIFÍCIO - RUA COELHO DE CARVALHO, 467 (Em Processo de demolição)	120	210
5	32.977	EDIFÍCIO- RUA COELHO DE CARVALHO, 451 (Em Processo de demolição)	94	213
6	131.450	EDIFÍCIO - RUA COELHO DE CARVALHO, 457 (Em Processo de demolição)	86	140

ITEM	MATRÍCULA	DESCRIÇÃO	Área Util (m ²)	Área Comum (m ²)
7	213.792	17º ANDAR BLOCO F-CENESP -AV MARIA COELHO AGUIAR, 215	2.844,05	1.002,17

ITEM	MATRÍCULA	DESCRIÇÃO	Área Util (m ²)	Área Comum (m ²)
8	103.025.4156-9	VAGA DE GARAGEM 412 - AVENIDAMARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J0-412	12,5	16,45
9	103.025.4157-7	VAGA DE GARAGEM 413 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J1-413	12,5	16,45
10	103.025.4158-5	VAGA DE GARAGEM 414 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J2-414	12,5	16,45
11	103.025.4159-3	VAGA DE GARAGEM 415 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J3	12,5	16,45
12	103.025.4160-7	VAGA DE GARAGEM 416 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J4	12,5	16,45
13	103.025.4161-5	VAGA DE GARAGEM 417 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J5	12,5	16,45
14	103.025.4162-3	VAGA DE GARAGEM 418 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J6	12,5	16,45
15	103.025.4163-1	VAGA DE GARAGEM 419 - AVENIDAMARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J7	12,5	16,45
16	103.025.4164-1	VAGA DE GARAGEM 420 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J8	12,5	16,45
17	103.025.4165-8	VAGA DE GARAGEM 421 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J9	12,5	16,45
18	103.025.4166-6	VAGA DE GARAGEM 422 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J10	12,5	16,45
19	103.025.4167-4	VAGA DE GARAGEM 423 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J11	12,5	16,45
20	103.025.4168-2	VAGA DE GARAGEM 424 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J12	12,5	16,45
21	103.025.4169-0	VAGA DE GARAGEM 425 - AVENIDAMARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J13	12,5	16,45
22	103.025.4170-4	VAGA DE GARAGEM 426 - AVENIDAMARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J14	12,5	16,45
23	103.025.4171-2	VAGA DE GARAGEM 427 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J15	12,5	16,45
24	103.025.4172-0	VAGA DE GARAGEM 428 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J16	12,5	16,45
25	103.025.4173-9	VAGA DE GARAGEM 429 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J17	12,5	16,45
26	103.025.4174-7	VAGA DE GARAGEM 430 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J18	12,5	16,45
27	103.025.4175-5	VAGA DE GARAGEM 431 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J19	12,5	16,45
28	103.025.4189-5	VAGA DE GARAGEM 445 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J20	12,5	16,45
29	103.025.4190-9	VAGA DE GARAGEM 446 - AVENIDAMARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J21	12,5	16,45
30	103.025.4191-7	VAGA DE GARAGEM 447 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J22	12,5	16,45
31	103.025.4192-5	VAGA DE GARAGEM 448 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J23	12,5	16,45
32	103.025.4193-3	VAGA DE GARAGEM 449 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J24	12,5	16,45
33	103.025.4194-1	VAGA DE GARAGEM 450 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J25	12,5	16,45
34	103.025.4195-1	VAGA DE GARAGEM 451 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J26	12,5	16,45
35	103.025.4196-8	VAGA DE GARAGEM 452 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J27	12,5	16,45
36	103.025.4197-6	VAGA DE GARAGEM 453 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J28	12,5	16,45
37	103.025.4198-4	VAGA DE GARAGEM 454 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J29	12,5	16,45
38	103.025.4199-2	VAGA DE GARAGEM 455 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J30	12,5	16,45
39	103.025.4100-1	VAGA DE GARAGEM 456 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J31	12,5	16,45

40	103.025.4101-8	VAGA DE GARAGEM 457 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J32	12,5	16,45
41	103.025.4102-6	VAGA DE GARAGEM 458 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J33	12,5	16,45
42	103.025.4103-4	VAGA DE GARAGEM 459 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J34	12,5	16,45
43	103.025.4104-2	VAGA DE GARAGEM 460 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J35	12,5	16,45
44	103.025.4105-0	VAGA DE GARAGEM 461 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J36	12,5	16,45
45	103.025.4106-9	VAGA DE GARAGEM 462 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J37	12,5	16,45
46	103.025.4107-7	VAGA DE GARAGEM 463 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J38	12,5	16,45
47	103.025.4108-5	VAGA DE GARAGEM 464 - AVENIDA MARIA COELHO DE AGUIAR, 215 J39	12,5	16,45

ITEM	MATRÍCULA	DESCRIÇÃO	Área Construída e útil (m ²)
48	103.025.41	VAGA DE GARAGEM - AVENIDA PAULISTA, 352 - EDIFÍCIO LOUIS PASTEUR	33,50m ²
49	103.025.41	VAGA DE GARAGEM - AVENIDA PAULISTA, 352 - EDIFÍCIO LOUIS PASTEUR	33,50m ²

*** Observação : Levar em conta as benfeitorias realizadas nos imóveis.**

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS DA CONTRATADA:

Luís Henrique Pereira Lemos - Engenheiro Civil – CREA nº 5061750634
ART nº 28027230191630684

EQUIPE TÉCNICA ESPECIALIZADA:

Adriano da Conceição de Matos - Engenheiro - CREA nº 5063503510
Carlos Roberto Soares – Técnico - RG 29.525.523-7
Deborah Cristina Terra Baptista – Engenheira – CREA nº 5062786381
Felipe Augusto Castardo - Engenheiro – CREA nº 5063195700
Marcelo Fernandes Carmo – Engenheiro – CREA nº 5062637579
Rodrigo César Bertoni – Advogado – OAB/SP nº 195.881

Por fim, declaramos que a empresa **MFC Avaliação e Gestão de Ativos Ltda. – EPP (ControlConsulting)** e os profissionais supracitados, executaram os trabalhos e demonstraram a capacidade técnica e ética profissional no exercício de suas especialidades. Sendo assim, não temos nada que as desabone com relação às atividades por eles desempenhadas.

São Paulo, 22 de dezembro de 2020.



Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo

Arq. Paula Fonseca

CAU Nº A16344-9

Gestora do Contrato FAPESP

Conforme Portaria GA nº 22, de 14/10/2019.