

**[O Laudo de Avaliação completo do Imóvel encontra-se disponível na sede do  
Administrador do Fundo – Brazilian Mortgages Cia. Hipotecária ]**

---

# HOSPITAL E MATERNIDADE NOSSA SENHORA DE LOURDES

*Rua das Perobas, n.º 342 e 344*

*Jabaquara – São Paulo – SP*

---



- **Objeto** : HOSPITAL E MATERNIDADE NOSSA SENHORA DE LOURDES
- **Documentação** : Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, além do Aditamento e Segundo Aditamento do Contrato.
- **Finalidade** : Determinação do Valor Locatício.
- **Grau de Liquidez** : Média-baixa
- **Data da Avaliação** : Outubro de 2.011

# **1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

---

## ***1.1. LOCALIZAÇÃO***

O imóvel objeto do presente trabalho está situado à Rua das Perobas, n.º 342 e 344 - Jabaquara – São Paulo –SP, com frente secundária para a Rua Farjalla Koraicho.

A região apresenta acesso facilitado através da Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, entre outras, que a interliga aos diversos bairros de São Paulo.

## ***1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO***

Jabaquara é um bairro paulistano localizado no distrito da Moema. Sua porção sudeste, conhecida como Planalto Paulista foi incorporada ao distrito da Saúde. De 1934 a 1986 constituiu um subdistrito da Capital paulista, desmembrado da Vila Mariana. Na nova organização do município em 96 distritos, a maior parte de sua área foi incorporada ao novo distrito de Moema.

Quando começaram as obras do metrô de São Paulo em 1968, ficou determinado que a primeira estação da linha seria a estação Jabaquara, inaugurada junto a outras 6 estações em 14 de Setembro de 1974.

O distrito ainda abriga outra estação metroviária (Estação Conceição), posterior a Jabaquara. Em 2 de Maio de 1977 foi inaugurado o Terminal Rodoviário Intermunicipal Jabaquara. Ambas as obras ajudaram no desenvolvimento populacional da região, que hoje conta com mais de 200.000 residentes. A parte comercial também foi desenvolvida e atualmente a região conta com, no mínimo, dois pólos comerciais importantes: O Centro Empresarial do Aço e a sede do Banco Itaú.

O terreno em análise encontra-se situado na Rua das Perobas, muito próximo a Estação Jabaquara do Metro, o que lhe assegura excelente acessibilidade.

Quanto às edificações tratam-se de um complexo hospitalar, com 06 (seis) pavimentos, dotado de excelente padrão construtivo e estado de conservação entre novo e regular.

Dessa forma, devido ao fato de o imóvel apresentar construções com características específicas, acredita-se em uma liquidez média-baixa para o imóvel avaliando no mercado imobiliário local.

## **2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

---

### **2.1. TERRENO**

#### **2.1.1. Dimensões do Terreno**

O terreno referente ao imóvel é de conformação geométrica irregular, encerrando uma **área de 4.393,50m<sup>2</sup>** (Vide Anexo 2 - Documentação Compulsada).

*Obs.: A área de terreno referente ao imóvel avaliando foi obtida através levantamento de terreno em planta baixo fornecida em AUTO CAD, pelo próprio consulente, não tendo sido feitas medições “in loco”.*

#### **2.1.2. Legislação e Posturas Municipais**

O imóvel encontra-se devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo sob o n.º 091.009.0031-1 e 091.009.0005-2.

De acordo com o Livro XV - Plano Regional Estratégico (PRE) da Subprefeitura do Jabaquara, o imóvel está implantado em Zona de Centralidade Polar (**ZCPa-02**), cujas principais posturas poderão ser observadas junto ao Anexo 2 - Documentação Compulsada.

#### **2.1.3. Infra-Estrutura Básica**

O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação (em asfalto) com sistemas de guias e sarjetas, redes de água, captação de esgoto, energia elétrica, gás canalizado e telefonia; iluminação pública, rede de gás, arborização e serviço de coleta de lixo.

#### ***2.1.4. Topografia e Características do Solo***

O terreno referente ao imóvel avaliando possui frente ao nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia em declive ao longo de toda a sua extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

## ***2.2. BENFEITORIAS***

Sobre o referido terreno encontra-se erigida edificação de cunho institucional, encerrando uma **área total construída de 23.523,27m<sup>2</sup>**, contendo 09 (nove) pavimentos destinados a hospital, incluso a área de expansão com 3.734,85m<sup>2</sup>.

*Obs.: A área de terreno referente ao imóvel avaliando foi obtida através levantamento de terreno em planta baixo fornecida em AUTO CAD, pelo próprio consulente, não tendo sido feitas medições “in loco”.*

Abaixo apresentamos o cálculo realizado e a análise de sensibilidade conforme alteração da taxa de rentabilidade aplicada ao valor de mercado para venda do imóvel:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel (R\$)	Unitário de Venda por área total (R\$/m²)
<b>170.974.133,28</b>	7.268,30
Rentabilidade Média (% ao mês)	Rentabilidade Média (% ao ano)
<b>1,05%</b>	12,60%
Valor de Mercado para Locação do Imóvel (R\$)	Unitário de Locação por área total (R\$/m²)
<b>1.795.228,40</b>	76,32
Sensibilidade	
Taxa mensal de rentabilidade esperada (% ao mês)	Valor de Mercado para Locação do Imóvel (R\$)
0,65%	1.111.331,87
0,70%	1.196.818,93
0,75%	1.282.306,00
0,80%	1.367.793,07
0,85%	1.453.280,13
0,90%	1.538.767,20
0,95%	1.624.254,27
1,00%	1.709.741,33
<b>1,05%</b>	<b>1.795.228,40</b>
1,10%	1.880.715,47
1,15%	1.966.202,53
1,20%	2.051.689,6
1,25%	2.137.176,67
1,30%	2.222.663,73
1,35%	2.308.150,80
1,40%	2.393.637,87
1,45%	2.479.124,93
	Valor Mensal (R\$ ao mês)
Valor de Mercado de Locação Arredondado (R\$)	<b>1.795.000,00</b>
Limite Superior Arredondado (R\$)	<b>2.052.000,00</b>
Limite Inferior Arredondado (R\$)	<b>1.539.000,00</b>

**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

**VALOR LOCATÍCIO – HOSPITAL E MATERNIDADE  
NOSSA SENHORA DE LOURDES:**

**VALOR = R\$ 1.795.000,00**

**(hum milhão, setecentos e noventa e cinco mil reais)**

**VALOR VÁLIDO PARA OUTUBRO DE 2.011**

A N E X O

FOTOS

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista do Bloco 01

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista Parcial de Corredor de Circulação  
4º andar



Vista Parcial de Sala de Espera  
4º andar

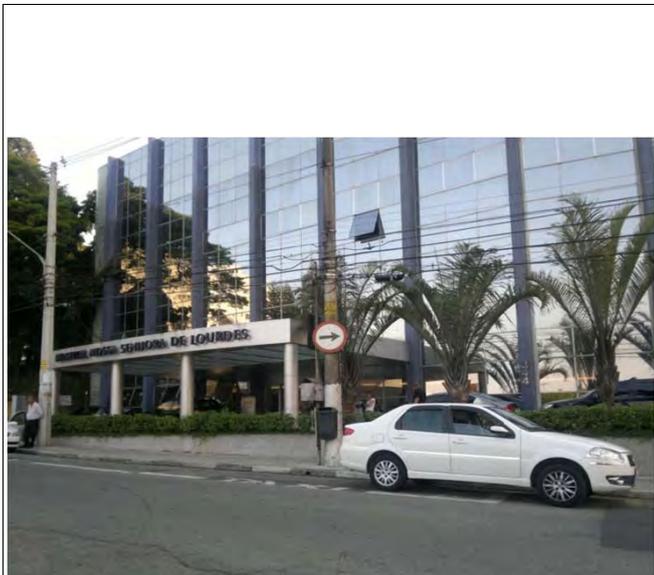


Vista Parcial de Leito  
4º andar



Vista Parcial de Equipamentos de Leito  
4º andar

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Entrada pela Rua das Perobas



Acesso pela Rua Farjala Koraicho



Vista do Setor de Atendimento



Vista da Recepção

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



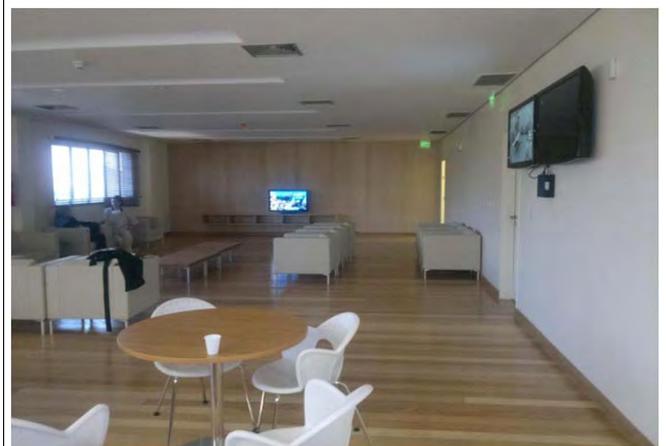
Vista do Hall dos Elevadores  
4º andar



Vista do Acesso ao Centro Cirúrgico  
4º andar



Vista do Vestiário Masculino  
4º andar



Vista do Repouso Médico  
4º andar

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



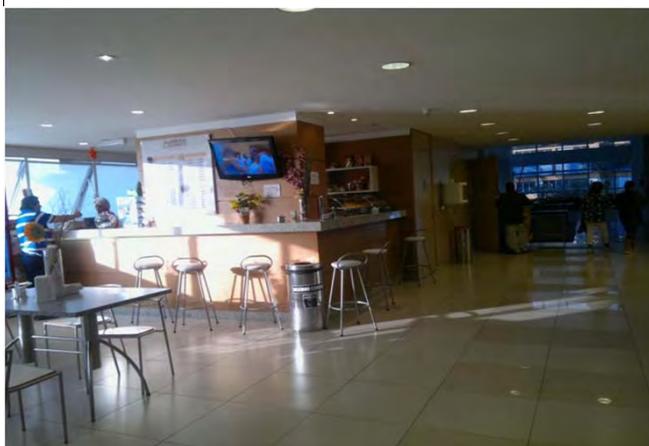
Vista do Corredor de Circulação  
1º andar



Vista do Hall de Elevadores  
1º andar



Vista da Capela  
Térreo



Vista da Cantina  
Térreo

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista do Restaurante  
Térreo



Vista do Acesso de Veículos  
Térreo

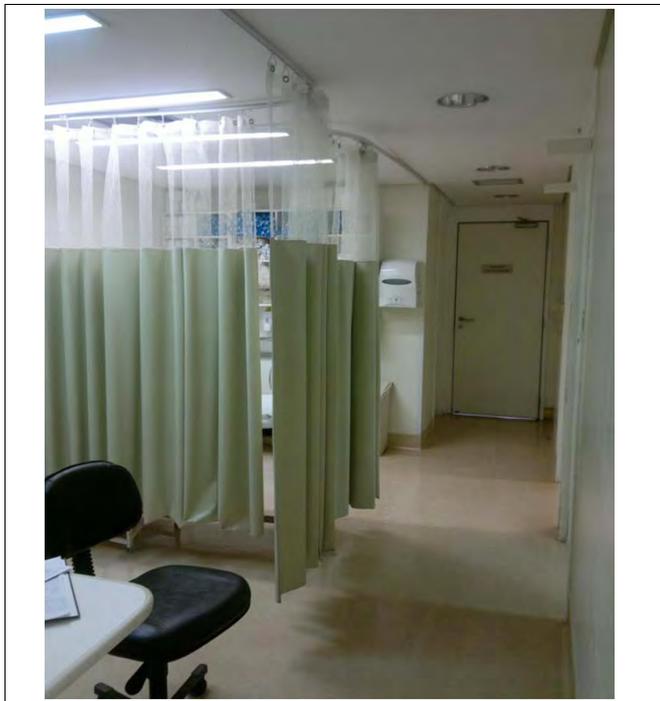


Vista do Acesso ao Pronto Socorro  
1º SS

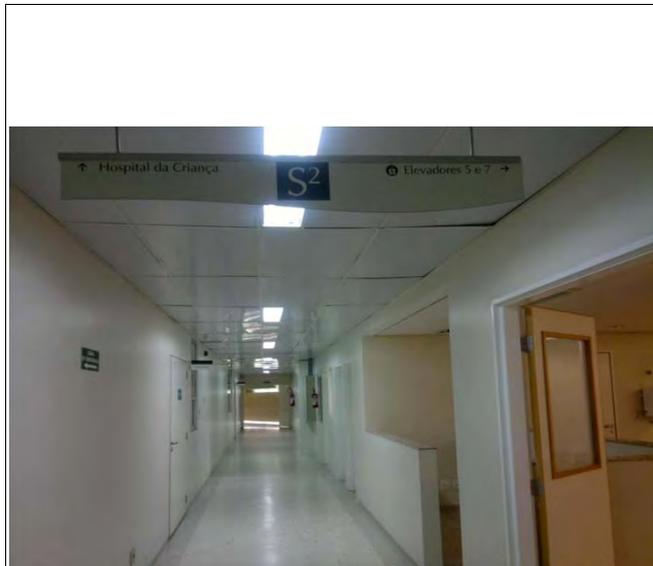


Vista da Área de Alimentação  
1º SS

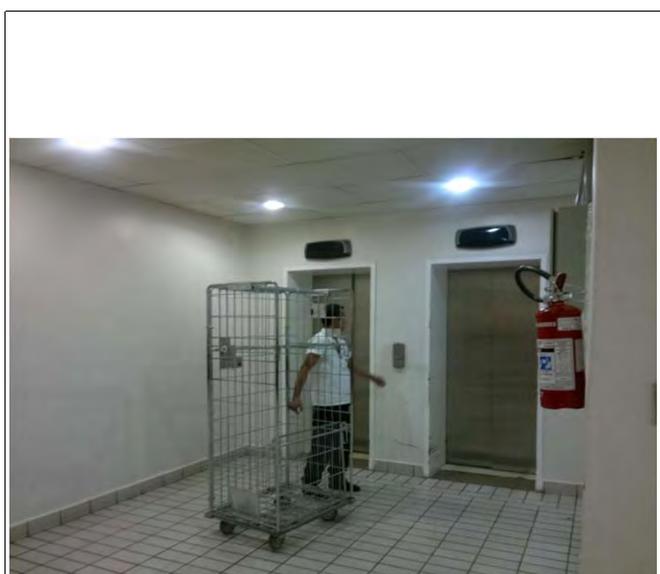
## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



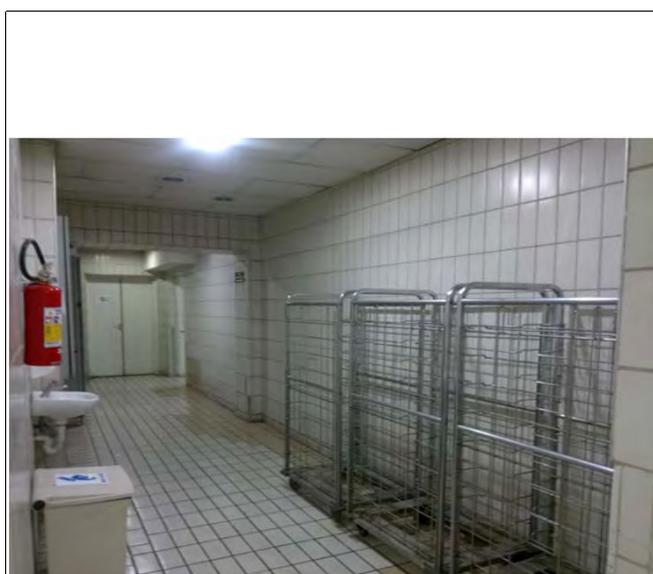
Vista da Sala de Gesso  
1ºSS



Vista do Corredor de Circulação  
2º SS



Vista do Hall de Elevadores  
3º SS



Vista da Sala de Carrinhos  
3º SS