



**MUNICÍPIO DE**  
**PRESIDENTE**  
**PRUDENTE**

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO**  
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO n.º 02/2025**

**Interessado:-** Prefeitura Municipal de Presidente Prudente  
**SEDEPP-** SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
ECONOMICO

**Proprietário:-** Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

**Assunto:-** Processo de Licitação

**Imóvel:-** Quiosques do Parque do Povo - 09 unidades com  
19,36m<sup>2</sup> e 01 unidade com 64,61m<sup>2</sup>

**Autores:-** Marcelo Morgado Araújo  
Eng. Civil

**Bruno Henrique Pinto da Silva**  
Eng. Civil

**Daiane dos Santos Cesar Erdeli**  
Cadastro Técnico



# MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO  
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

## 1. **OBJETIVO DO TRABALHO:-**

Este trabalho tem por objetivo a determinação técnica do valor da permissão de uso de 10 quiosques no Parque do Povo, pertencente à Prefeitura Municipal de Presidente Prudente, tendo em vista a exploração comercial dos QUIOSQUES, solicitação integrante do memorando 10.376/2025.

## 2. **OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

### a. **Descrição do imóvel:**

Imóveis comerciais no Pq. Do Povo

### b. **Localização:**

- Quiosque A (A = 19,36m<sup>2</sup>) – R. Roberto Simonsen n° 35
- Quiosque C (A = 19,36m<sup>2</sup>) - Av. 11 de Maio n° 1621 A
- Quiosque D (A = 19,36m<sup>2</sup>) - Av. 11 de Maio n° 1621 B
- Quiosque E (A = 19,36m<sup>2</sup>) - Av. 11 de Maio n° 1621 C
- Quiosque G (A = 19,36m<sup>2</sup>) - Av. 11 de Maio n° 1621 E
- Quiosque J (A = 19,36m<sup>2</sup>) - Av. 11 de Maio n° 1551 B
- Quiosque K (A = 19,36m<sup>2</sup>) - Av. 11 de Maio n° 1551 C
- Quiosque L (A = 19,36m<sup>2</sup>) - Av. 11 de Maio n° 1551 D
- Quiosque M (A = 19,36m<sup>2</sup>) - Av. 11 de Maio n° 1551 E
- Quiosque O (A = 64,61m<sup>2</sup>) - Av. 11 de Maio n° 1320

### c. **Situação:**

Os imóveis situam-se em área Lazer

### d. **Acesso:**

O acesso é feito pelas respectivas Avenida/Rua

### e. **Facilidade de Comercialização:**

Os imóveis são de fácil comercialização.



# MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO  
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

### 3. METODOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL:

**Método da Depreciação Linear**, que é baseado na idade média aparente e estado de conservação da edificação. Neste método a depreciação é função da idade do bem com variação uniforme ao longo da vida útil.

### 4. CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:-

Para essa avaliação foi estabelecido o Valor Potencial, que é representado pela capacidade que o imóvel possui de produzir renda máxima (Aluguel) foi aplicado % conforme tabelas anexas.

O índice para **Edificação Comercial nova**, foi avaliado em função do índice CUB SINDUSCON.

O valor do terreno adotado é de R\$ 2.000,00/m<sup>2</sup> aplicado a 40,00m<sup>2</sup> para os quiosques menores e 100,00m<sup>2</sup> o maior.

Aplicando-se a formula de Depreciação Linear anexa abaixo:

**Para os quiosques com 19,36m<sup>2</sup>:**

**em números redondos mantem-se em R\$ 835,00 (oitocentos e trinta e cinco reais) em 02/2025.**

**Para o quiosque com 64,61m<sup>2</sup>:**

**em números redondos mantem-se em R\$ 2.820,00 (dois mil oitocentos e vinte reais) em 02/2025.**



# MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO  
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

## 5. OBSERVAÇÃO:-

O Decreto 5.296, em vigor desde 02/12/2004, no capítulo IV, seção I, art.11 diz o seguinte:

*A Construção, reforma ou ampliação de edificações de uso público ou coletivo, ou a mudança de destinação para estes tipos de edificação, deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis à pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.*

O presente laudo se baseia em dados cadastrais e informações prestadas pela secretaria responsável SEDEPP constantes no processo.

Os AVCBs/CLCBs não foram apresentados e laudos de acessibilidades não foram apresentados.

## 6. ENCERRAMENTO:-

Nada mais havendo a constar, segue o presente LAUDO processado composto por 06 folhas, inclusive croqui e tabelas.

Paço Municipal "Florivaldo Leal", 13 de fevereiro de 2025.

**Marcelo Morgado Araújo**  
Engenheiro Civil

**Bruno Henrique Pinto da Silva**  
Engenheiro Civil

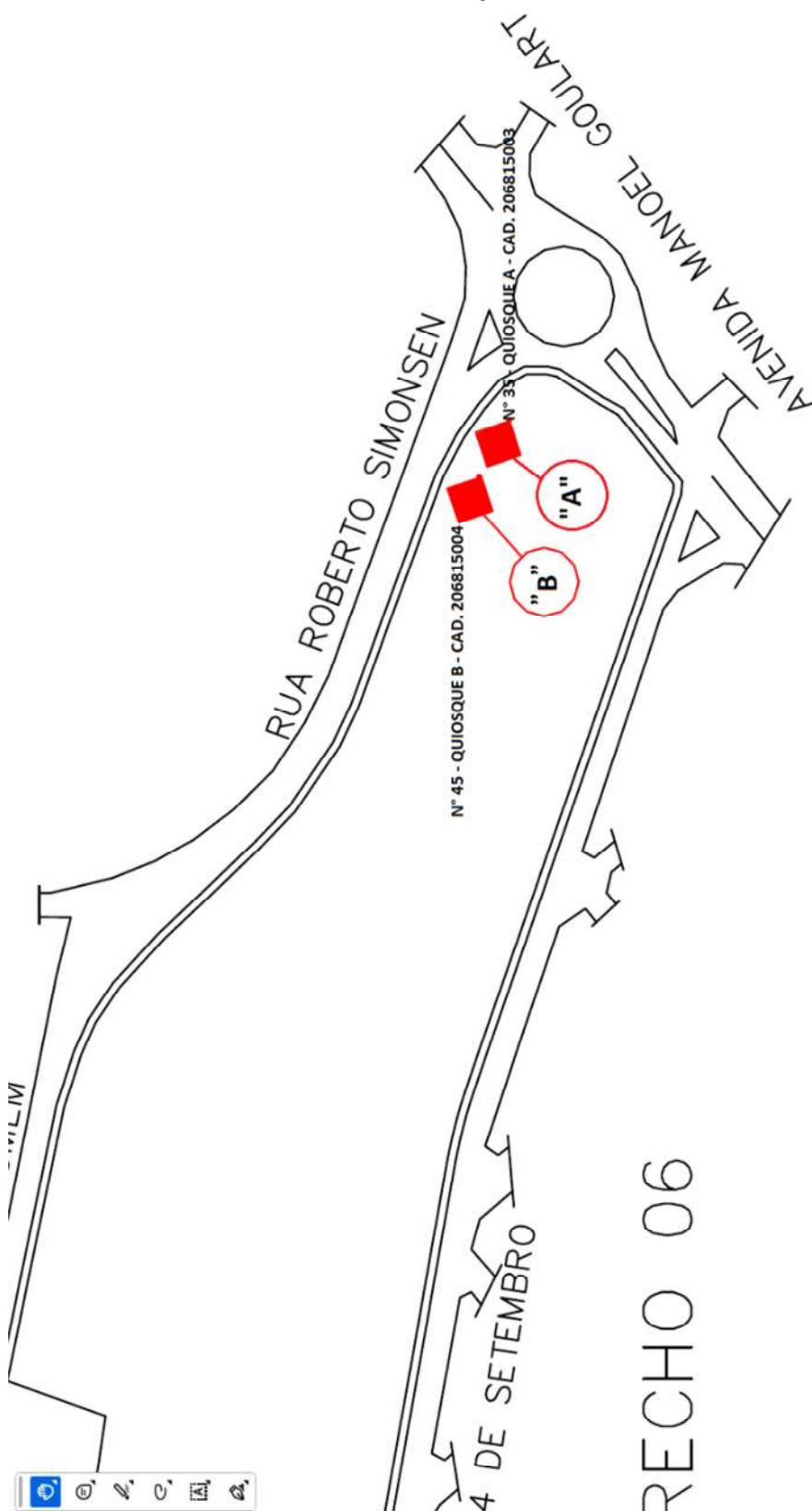
**Daiane dos Santos Cesar Ederli**  
Cadastro Técnico



# MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO  
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

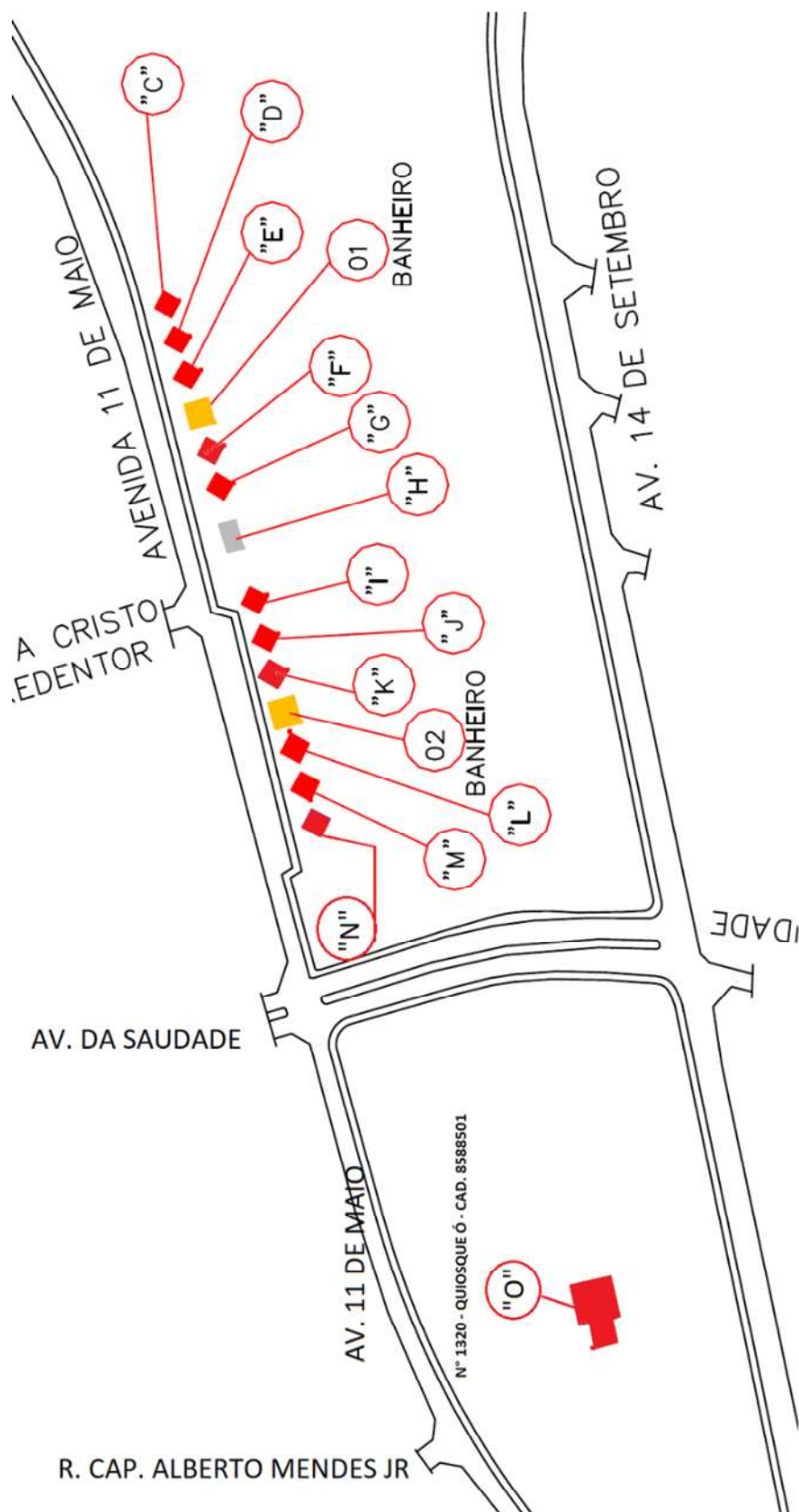
CROQUI I





# MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO  
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br





# MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO  
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

PLANILHA I QUIOSQUE A=19,36m2

AJUSTAMENTO DE DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES														
memorando 10.376/2025 PG.: 01/01														
Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE														
LOCAL: QUIOSQUES DO PARQUE DO POVO														
DATA: 13/02/2025														
Item	Discriminação	Valor (R\$/m²)	Área (m²)	Método Deprec.	Estado de Conserv.	Classif. Normal	Coefic. de Deprec.	Coefic. de Ross	Vida Útil (anos)	Vida Rem. (anos)	Índice Final Deprec.	Valor de Avaliação (R\$)	FATORES DE LIQUIDEZ	DATA 14/05/2015 VALOR DE LIQUIDEZ R\$ US\$
1	CSL-8 normal CUB SINDUS JAN 2025	2.053,08	19,36	DL				0,2800	50	20	0,6000	23.848,58	A B C D E F (ver legenda) LIQ.	22.417,66 80.000,00
2	TERRENO	2.000,00	40,00											
FATORES DE LIQUIDEZ ANALISADOS:														
A) Nível potencial de possíveis pretendentes. B) Valor relativo a bens novos ou semelhantes, inft. de reparos, complementos, longevidade, transporte, remoção. C) Aspectos de oportunidade como investimento do Valor Avaliado. D) Nível de disponibilidade de bens semelhantes em oferta no mercado e influência de fatores sazonais externos. E) Adaptabilidade e flexibilidade para utilização do bem, limitações técnicas, físicas e sociais. F) Outras.														
VALORES DE MERCADO:														
SUB-TOTAL: 23.848,58														
TERRENO 80.000,00														
TOTAL: 103.848,58														
VALORES DE LIQUIDEZ:														
SUB-TOTAL: 102.417,66														
ACUMULADO: 0,00														
TOTAL: 102.417,66														
COEFICIENTE %														
0														
0,32														
2,52														
8,09														
18,1														
33,2														
52,6														
75,2														
100														

MÉTODOS DE DEPRECIAÇÃO		CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADOS (ROSS HEIDECKE)	
		CONSIDERAÇÕES FÍSICAS	
		ESTADOS	
		Novo	
		Entre novo e regular	
		Regular	
		Entre regular e reparos simples	
		Reparos simples	
		Entre reparos simples e importante	
		Reparos importantes	
		Entre reparos importantes e sem valor	
		Sem valor	
(DL) - DEPRECIAÇÃO LINEAR	1,00	ÓTIMO	
(DK) - DEPRECIAÇÃO KUENTZLE	1,50	MUITO BOM	
(DR) - DEPRECIAÇÃO ROSS	2,00	BOM	
(DH) - DEP. HÉLIO DE CAYRES	2,50	INTERMEDIÁRIO	
	3,00	REGULAR	
	3,50	DEFICIENTE	
	4,00	MUITO MAU	
	4,50	DEMOLIÇÃO	
	5,00		

Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente	
102.417,66	valor do imóvel
10	(%) rentabilidade compatível com o valor do imóvel
12	meses

853,48	valor do aluguel
--------	------------------

