



MUNICÍPIO DE

PRESIDENTE PRUDENTE

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 09/2022

INTERESSADO

FUNDAÇÃO INOVA PRUDENTE

PROCESSO ADMINISTRATIVO 21.856/2018 e 32.711/2018

IMÓVEL AVALIADO

AV COMENDADOR ALBERTO BONFIGLIOLI, 2700

DATA DE REFERÊNCIA

19 de fevereiro de 2022

VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL

R\$ 635,00

(SEISCENTOS E TRINTA E CINCO REAIS)



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

OBJETIVO DO TRABALHO:-

A Prefeitura Municipal, através dos membros da comissão de avaliações Fernando Pereira Castilho, Eng. Civil Marcelo Morgado Araújo e Eng. Civil Sérgio Kooji Hayashida, em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementado pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo.

SOLICITANTE E FINALIDADE

Este trabalho visa atender solicitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Economico através da portaria nº 414/2018 de 28 de junho de 2018, integrante do processo nº 21.856 de 26 de junho de 2018 cuja finalidade é de atribuir o valor locatício de mercado ao imóvel a seguir descrito.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado corresponde à uma parte do imóvel na Fundação Educacional "Vicente Furlanetto", com área aproximada de 21,00 metros quadrados de construção.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel localizada na Av Comendador Alberto Bonfiglioli, 2700, com área de 21,00 metros quadrados. Situa-se em no interior do prédio da Fundação Educacional "Vicente Furlanetto". O acesso é feiro pela respectiva Avenida.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando está na região Oeste de Presidente Prudente. O imóvel é de fácil comercialização.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Considerando as características peculiares do imóvel, entendemos que o método indicado para a avaliação foi aplicado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO para obtermos o valor do metro quadrado da região. A avaliação por este método define o valor de um bem,



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

através da comparação com dados de mercado, assemelhados quanto às características físicas do imóvel (testada, profundidade, localização, quanto ao loteamento e quadra, topografia, etc.).

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme estudo efetuado e valores aplicados que constam no banco de dados do Município e avaliações já feitas com características semelhantes, o valor locatício do imóvel assume, nesta data, o montante de: R\$ 633,28, em números redondos será de R\$ 635,00 (Seiscentos e Trinta e Cinco reais), sendo este laudo constituído de 03 folhas. Ressalta-se aqui que o valor demonstrado não é o único fator para o cálculo de eventual valor de consecção do espaço, necessitando de análises mais aprofundadas pela particularidade da situação.

Portanto o Valor da Permissão de Uso para o local com 21,00m² em números redondos será de R\$ 635,00 (Seiscentos e trinta e cinco reais) em 03/2018.

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.*

Não foram apresentados laudo de acessibilidade nem AVCB do Corpo de Bombeiros.

Presidente Prudente, 17 de fevereiro de 2022

Fernando Pereira Castilho
Diretor do Cadastro Técnico

Eng.Civil Marcelo Morgado Araújo

Eng.Civil Sérgio Kooji Hayashida



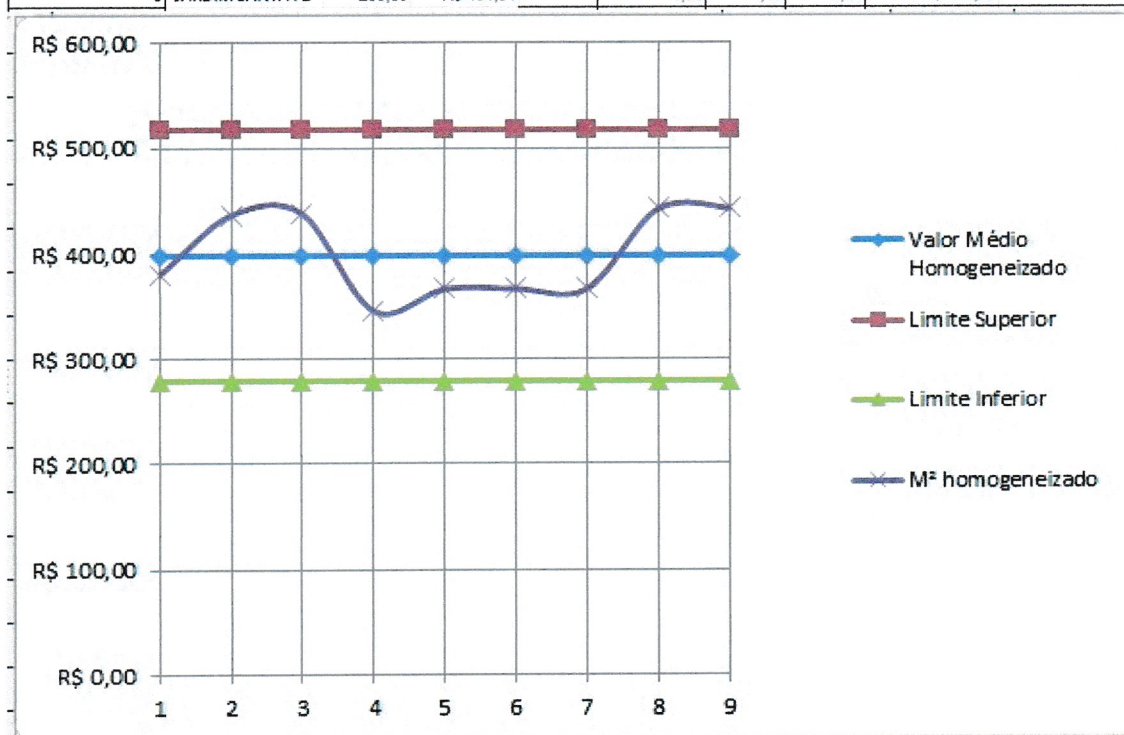
MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

ANEXO I

AValiação IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRAS	BAIRRO	ÁREA M ²	R\$/m ²	Fg	Fe	Fo	m ² /HOMOGENEIZADO	
1	JARDIM SANTA FÉ	205,00	R\$ 422,18		1,00	1,00	0,90	R\$ 379,96
2	PARQUE SHIRAIWA	252,00	R\$ 484,86		1,00	1,00	0,90	R\$ 436,37
3	JARDIM TROPICAL	136,00	R\$ 486,64		1,00	1,00	0,90	R\$ 437,98
4	JARDIM SANTA FÉ	252,00	R\$ 383,85		1,00	1,00	0,90	R\$ 345,46
5	JARDIM ITAIPU	60000,00	R\$ 407,28		1,00	1,00	0,90	R\$ 366,55
6	JARDIM ITAIPU	1000,00	R\$ 407,28		1,00	1,00	0,90	R\$ 366,55
7	JARDIM VALE DO SC	300,00	R\$ 407,28		1,00	1,00	0,90	R\$ 366,55
8	JARDIM SANTA FÉ	290,00	R\$ 491,54		1,00	1,00	0,90	R\$ 442,39
9	JARDIM SANTA FÉ	290,00	R\$ 491,54		1,00	1,00	0,90	R\$ 442,39



AMOSTRAS TOTAIS	9	Coefficiente de Variação		
Grau de Liberdade	8	0,10	ou	10,15 %
Intervalo de Confiança	80%	- até 15% não há necessidade de saneamento amostral		
Nível de confiança	20%			
Distribuição t (tabela)	1,40			



MUNICÍPIO DE

PRESIDENTE PRUDENTE

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

AJUSTAMENTO DE DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Processo: 32711/2018 2185612018												Pg.: 01/01							
Interessado: FUNDAÇÃO INOVA PRUDENTE																			
LOCAL: AV COOR ALBERTO BONFIGLIOLI, 2700 LANCHONETE																			
DATA: 21/02/2022																			
Item	Discriminação	Valor (R\$/m ²)	Área (m ²)	Método de Deprec	Estado de Conserv	Classif Normal	Coefic de Deprec	Vida Útil em anos	Idade em anos	Vida Rem. em anos	Índice Final Deprec.	Valor de Avaliação (R\$)	FATORES DE LIQUIDEZ				DATA 14/05/2015	VALOR DE LIQUIDEZ R\$	
													A	B	C	D			COEF LIQ.
1	Prédio Comercial sem elevador	1.765,19	21,00	DL	1,00	ÓTIMO	0,00	50	1	49	0,9800	36.327,61	0	0	0	0	1,00	36.327,61	
2	TERRENO	370,61	72,00									26.683,84						26.683,84	
FATORES DE LIQUIDEZ ANALISADOS:												VALORES DE MERCADO:		VALORES DE LIQUIDEZ:					
												SUB-TOTAL: 36.327,61		SUB-TOTAL: 63.011,45					
												TERRENO 26.683,84		ACUMULADO: 0,00					
												TOTAL: 63.011,45		TOTAL: 63.011,45					
<p>4) Nivel potencial de purificação pretendente.</p> <p>5) Valor relativo a boa ou melhor, infl. de reparos, complemento, rapidez, transporte, remoção.</p> <p>6) Respecto de importância como investimento de Valor Realizado.</p> <p>7) Nivel de disponibilidade de boa remolque em oferta no mercado e inflação de futuro razoável exterior.</p> <p>8) Adaptabilidade e flexibilidade para utilização de bom, limitação técnica, física e social.</p> <p>9) Outras.</p>												CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADOS (ROSS HEIDECKE)		CLASSIFICAÇÃO NORMAL				COEFICIENTE %	
MÉTODOS DE DEPRECIÇÃO												ESTADOS		CONSIDERAÇÕES FÍSICAS				ÓTIMO	
(DL) - DEPRECIÇÃO LINEAR												1,00	Novo	Entre novo e regular				MUITO BOM	0,32
(DK) - DEPRECIÇÃO KUENTZLE												1,50	Regular	Entre regular e reparos simples				BOM	2,52
(DR) - DEPRECIÇÃO ROSS												2,00	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes				INTERMEDIÁRIO	8,09
(DH) - DEP. HÉLIO DE CAYRES												2,50	Reparos importantes e sem valor	Entre reparos importantes e sem valor				REGULAR	18,1
												3,00						DEFICIENTE	33,2
												3,50						MAU	52,6
												4,00						MUITO MAU	75,2
												4,50						DEMOLIÇÃO	100
												5,00							

Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

R\$ 63.011,45 valor do imóvel
12 (%) rentabilidade compatível com o valor do imóvel
12 meses

R\$ 630,11 valor do aluguel