



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE

ASSESSORIA JURÍDICA

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP

CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400

E-mail: juridico@piedade.sp.gov.br

Piedade, 04 de novembro de 2024.

Assunto : Avaliação do imóvel matrícula 10.318



A Comissão de Avaliação de Imóveis

Pelo presente solicito a esta r. Comissão a avaliação do imóvel de matrícula 10.318, de propriedade do município, Localizado a rua Nossa Senhora da Conceição Aparecida, numero 321, Parque da Torre, terreno 11.408,71 m², para fins de instrução do Projeto de Lei 03/2024 que versa sobre autorização legislativa para alienação do imóvel ao Centro Paula Souza para instalação da nova sede da ETEC Piedade, bem como para instruir procedimento administrativo de doação.

Rosângela Soares da Rosa

OABSP 374838

Assessora Jurídica



Valide aqui
este documento

CNM 120287.2.0010318-64

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PIEDADE - Estado de São Paulo

Matrícula

- 10.318 -

Ficha

- 1 -

Piedade, 16 de Maio

de 19 88.

Imóvel: Um terreno, com a área de 11.408,71 (onze mil, quatrocentos e oito metros e setenta e um centímetros quadrados), situado na Chácara Santo Antonio, nesta cidade, com as seguintes divisas e confrontações: "Principia no marco 0 (zero) (x=300,00' y=300,00) nas divisas de Bento Gomes de Abreu e a lateral da Rua N.S. da Conceição Aparecida (antiga rua III); daí segue pela lateral da Rua N.S. da Conceição Aparecida (antiga rua III), numa extensão de 239,05 metros, até outro marco no P.C. da curva; derrete à direita e segue pelo desenvolvimento de curva (raio = 9,00m.), numa distância de 14,14 metros, até outro marco no P.T. da curva na lateral da Rua Francisco Antonio Correa; daí segue em linha reta, numa extensão de 27,00 metros, pela lateral da reterida rua, sentido bairro-cidade, até outro marco; daí segue pelo desenvolvimento de curva (raio = 57,00m) numa distância de 16,41 metros, até o marco nº 10 (x=58,65 y=230,93) no P.C. da curva, até aí dividindo com a rua Francisco Antonio Correa; daí derrete à direita em curva, na distância de 204,31 metros (raio = 245,50m AC=47941'), dividindo com Alcides Luiz Zanchet, sucessor de Kaoru Nohama, até o P.T. da curva no marco nº 11 (x=199,27 y=371,65), nas divisas de Bento Gomes de Abreu; daí derrete à direita, com rumo de 54º48'SE, na distância de 123,62 metros dividindo com o mesmo Bento Gomes de Abreu, até o marco 0 (zero) (x=300,00 y=300,00) onde começou". Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 11.0027.0064.00.00.

Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE, inscrita no CGC/MF. sob nº 46.634. 457/0001-59, sediada à Praça Raul Gomes Abreu, nº 200, nesta cidade.

Registro Anterior: Transcrição nº 23.920, rls. 52/53 do Livro 3.AB, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado,

(Jesus Alan Godinho).

O Oficial,

(Paulo Gomes Abreu).

R. 1/10.318, em 16 de Maio de 1.988.

Título: Doação.

Objeto: O imóvel constante da presente matrícula.

Doadora: Prefeitura Municipal de Piedade, acima qualificada, representada por seu Prefeito Municipal, sr. Artur Hess, brasileiro, comerciante, casado, RG. 1.521.438-SSP-SP., CPF. nº 190.217.718/53, residente e domiciliado a Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 226, nesta cidade.

Donatária: A firma: MAGNO & FREITAS CONSTRUTORA LTDA., estabelecida a Av. Dr. Aronso Vergueiro, nº 1.823, Sorocaba-SP., tendo sua constituição social datada de 01.07.85 e regularmente arquivada na JUCESP sob nº 35203285963 em 16.09.85, e, última alteração sob nº 440.543, datada de 14.08.87, inscrita no CGC/MF. sob nº 54.905.229/-0001-02.

Forma do Título: Escritura de 20 de Novembro de 1.987, lavrada no 2º Cartório de Notas desta cidade, no Livro nº 156, rls. 21/24.

Valor Venal: Cz\$- 1.850.492,76.

Condições: 1. Os serviços de terraplanagem e preparação do local, serão executados pela municipalidade dentro do prazo de 30 (trinta) dias; 2. A donatária se obriga a contruir na área objeto desta matrícula um hotel, com obras civis, instalações de equipamentos e mobiliários, conforme o anteprojeto que ficou fazendo parte integrante da Lei Municipal nº 1.716; 3. O funcionamento do Hotel deverá iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data da lavratura da escritura, sob pena de reversão da área doada e eventuais benfeitorias nela introduzidas ao patrimônio público municipal independente de retenção ou indenização de quaisquer espécies; 4. Não poderá ser alterada a destinação específica do imóvel a qualquer tempo, sob pena de reverter a área doada e eventuais benfeitorias nela introduzidas ao patrimônio público municipal, independente de retenção ou indenização de quaisquer espécies.

Continua no Verso



Valide aqui
este documento

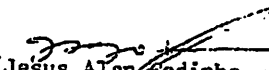
CNM 120287.2.0010318-64

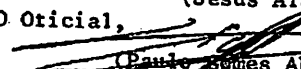
Matrícula
- 10.318 -

Ficha
- 1 -

VERSO

especie, nem global, nem parcial, sendo a área ora doada exclusiva em sua totalidade para a construção do Hotel; 5. A aprovação dos projetos necessários a implantação do hotel e os impostos municipais relativos ao empreendimento gozarão de isenção, pelo prazo de 10 (dez) anos, a favor da donatária, que apresentará o projeto definitivo no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data da lavratura da escritura.

Registrado por: 
(Jesus Alan Godinho - Escrevente Autorizado).

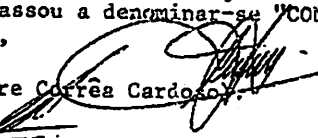
O Oficial, 
(Paulo Gomes Abreu).

Emls.Cz\$- 34.710,95. Est. Cz\$- 9.371,95. Tasj. Cz\$- 6.942,19. Total:Cz\$- 51.025,09.

Av. 2/10.318, em 12 de Julho de 1.991.

Pela Escritura de Conferência de bem imóvel para integralização de capital social, lavrada em 08 de Julho de 1.991, no 3º Cartório de Notas de Sorocaba-sp, no Livro - nº 415, fls. 100, verifica-se que: a) A firma Magno & Freitas Construtora Ltda., / através da Alteração Contratual datada de 13/11/1989, arquivada na JUCESP sob nº 86 0349, passou a denominar-se "Construtora Magno & Freitas Ltda"; e, b) A Construtora Magno & Freitas Ltda., através da Alteração Contratual de 28/06/1990, registrada na JUCESP sob nº 982734, passou a denominar-se "CONSTRUTORA FREITAS LTDA".-

O Escrevente Autorizado,

(Alexandre Corrêa Cardoso)
O Oficial, 
(Paulo Gomes Abreu).

Emls.Cr\$-300,00. S.Est.Cr\$-81,00. Tasj.Cr\$-60,00. Total.Cr\$-441,00.-

R. 3/10.318, em 12 de Julho de 1.991.

Reg. ant. nº 1.

Título:- Conferência de bem imóvel para integralização de capital social.

Objeto:- O imóvel constante da presente matrícula.

Transmitente:- Construtora Freitas Ltda., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Afonso Vergueiro, nº 1.835, inscrita no CGC/MF. nº 54.905.229/0001-02, inscrição estadual nº 669.135.391, com seus atos regularmente registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP - sob nº 35203285963 em sessão de 16.09.1985, bem como as demais e posteriores alterações de 30.10.1985 arquivada sob nº 149.472; de 18.05.1987 arquivada sob nº 389.292; de 14.08.1987 arquivada sob nº 440.543; de 13.04.1988 arquivada sob nº 567.632; de 19.10.1988 arquivada sob nº 681.650; de 20.10.1989 arquivada sob nº 844.561; de 13.11.1989 arquivada sob nº 860.349; de 10.01.1990 arquivada sob nº 882.907; e a última alteração datada de 28.06.1990 arquivada na JUCESP sob nº 982.754, neste ato representada de acordo com a cláusula quinta da sua última alteração contratual por seu sócio: Luiz da Silva Freitas Junior II, RG. nº 4.409.863-SSP/SP. CPF/MF. nº 581.494.818/34 e CREA-SP. 50.568/D, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de Sorocaba-sp, na Rua Sete de Setembro, nº 820, aptº. 41.-

Adquirente:- V.H.F. HOTÉIS E TURISMO LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Nossa Senhora Conceição Aparecida, nº 321, Parque da Torre, inscrita no CGC/MF. nº 58.865.312/0001-48 e inscrição estadual nº 526.017.856.117, com seus atos regularmente registrados sob nº 35208057675T em sessão de 31/05/1988, bem como as demais e posteriores alterações datada de 16/11/1989, arquivada sob nº 859.164; de 28/06/1990 arquivada sob nº 982.733; e a última alteração datada de 12/07/1990 arquivada sob nº 1.030.816, neste ato representada na forma do parágrafo "V" da última alteração contratual pelos sócios: Luiz Harder, RG. nº 3.954.397-SSP/SP. e CPF/MF. nº 038.848.218/49, brasileiro, casado, em--

- continua na ficha nº 2 -

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMDNS-54P7D-Y6WWA-C3GUE>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAEC

Serviço de Assinatura
Eletrônica Compartilhada



Valide aqui
este documento

CNM 120287.2.0010318-64

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PIEDADE - Estado de São Paulo

Matrícula

- 10.318 -

Ficha

- 2 -

Piedade, 12 de J U L H O de 1991.

empresário, residente e domiciliado em Votorantim-sp, na Rua 111, nº 77, Chácara Santa Maria, e, Valterney de Oliveira, RG. nº 7.994.738-SSP/SP. e CPF/MF. nº 029.164.608/53, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na cidade de Sorocaba-sp, na Rua Capitão José Dias, nº 196, aptº 42.-

Forma do Título:- Escritura de 08 de Julho de 1.991, lavrada no 3º Cartório de Notas de Sorocaba-sp, no Livro nº 415, fls. 100.

Valor:- Cr\$-12.000,00 (Doze mil cruzeiros).

Valor Venal Atualizado:- Cr\$-18.649.057,90.

Condições:- Não constam.

Registrado por:

(Alexandre Corrêa Cardoso - Escrevente Autorizado).

O Oficial,

(Paulo Gomes Abreu).

Emls.Cr\$-61.528,00.S.Est.Cr\$-16.612,56.Tasj.Cr\$-12.305,60.Total.Cr\$-90.446,16.-

Av. 4/10.318, em 12 de Julho de 1.991.

Pelo requerimento datado de 08 de Julho de 1.991, feito pela V.H.F. Hotéis e Turismo Ltda., instruído com Certidões expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade, datadas de 28 de Maio de 1.991 e 04 de Junho de 1.991; Habite-se nº 0442 datado de 18 de Dezembro de 1.990, também expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade; e, pela Certidão Negativa de Débitos - CND - série B 501973, expedida em 09 de Maio de 1.991, pelo IAPAS - Região Fiscal de Sorocaba-sp, para ficar constando que, a requerente edificou no imóvel objeto da presente matrícula, um prédio apropriado para Hotel e Turismo com a área construída de 1.184,82 metros quadrados. Atribue-se à construção para efeito de averbação o valor de Cr\$-34.945.756,42.-

O Escrevente Autorizado,

(Alexandre Corrêa Cardoso).

O Oficial,

(Paulo Gomes Abreu).

Emls.Cr\$-10.290,00,S.Est.Cr\$-2.778,30.Tasj.Cr\$-2.058,00.Total.Cr\$-15.126,30.-

AV. 5/10.318, em 08 de março de 2006.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL

Procede-se a presente nos termos do requerimento datado de 20 de fevereiro de 2006, para ficar constando que, a proprietária V.H.F. Hotéis e Turismo Ltda. (R.3), teve sua denominação social alterada para "TORRE HOTEL LTDA. - EPP", consoante a cópia reprográfica autenticada do instrumento de alteração contratual datado de 17/12/1999, devidamente registrado na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n. 184.085/99-8, o qual fica arquivado neste Cartório pelo sistema de microfilme. (Prenotação/Microfilme n. 79116-22.02.2006/2130).

Averbado por,

(Siviana M. Alvarenga R. Branco - Escrevente).

O Oficial,

(Fabio Martins Marsiglio).

Cartório: R\$ 8,11 / Estado: R\$ 2,47 / Cart.Prov.: R\$ 1,83 / Reg.Civil: R\$ 0,46 / Trib.Justica: R\$ 0,46 // TOTAL: R\$ 13,93.

AV. 6/10.318, em 12 de setembro de 2017.

CANCELAMENTO DE REGISTRO

Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 07 de agosto de 2017, pelo Município de Piedade, subscrito por seu procurador municipal Dr. Renato Lima Junior, e certidão expedida pela 2ª Vara desta cidade e comarca de Piedade-SP, subscrita pela MMA. Julza

Continua no Verso



Valide aqui
este documento

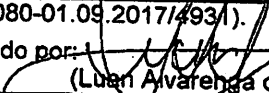
CNM 120287.2.0010318-64

Matrícula
- 10.318 -

Ficha
- 2 -

V E R S O

de Direito, Dra. Francisca Cristina Müller de Abreu Dall'aglio, e Marcelo Fernandes Frota, tendo ambos assinado digitalmente, extraída do processo digital n. 1000052-18.2017.8.26.0443, com trânsito em julgado em 11 de maio de 2017, tendo como requerente O MUNICIPIO DE PIEDADE, e requerido TORRE HOTEL LTDA EPP, no sentido de ficar constando que, fica cancelada e sem mais efeito algum a doação registrada nesta matrícula sob o n. 01 (um). (Prenotação/Microfilme n. 101080-01.09.2017/4931).

Averbado por: 
(Luan Alvarenga da Silva - Escrevente Substituta).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei n. 6.015/7, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Foi extraído sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP Brasil, nos termos do Provimento CG 041/2011. . Dou fé.

EMOLUMENTOS: R\$ 42,22
ESTADO: R\$ 0,00
SEC.FAZ: R\$ 0,00
REG. CIVIL: R\$ 0,00
TRIB. JUSTIÇA: R\$ 0,00
IMP. MUNICIPAL: R\$ 0,00
MIN. PÚBLICO: R\$ 0,00
TOTAL: R\$ 42,22
GUIA DE RECOLHIMENTO: 192
PROTOCOLO Nº96118

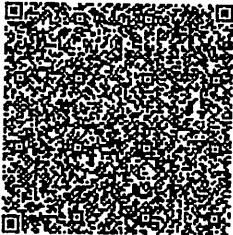
Piedade, quinta-feira, 10 de outubro de 2024.

Celine Aika Yoshiura
Escrevente Substituta

As certidões do Registro de Imóveis podem ser
solicitadas pela plataforma registradores.onr.gov.br,
sem intermediários.

Selo Digital 1202873F3000000007837224S

Para fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto Federal 93.240/1986, e letra "c" do item 15 do Capítulo XVI do Provimento CGJ 58/1989, é VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data da emissão, sem reserva de prioridade.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMDNS-54P7D-Y6WVA-C3GUE>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Selo de Autenticidade
Eletrônico Conferido

Continua no Verso

Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2024]

PIEDADE

Usuário: 164.***.***-09

Usuário: 164.***.***-09

Data: 04/11/2024 10:18

Sistema CECAN

Exercício: 2024

Imóvel: 2781 Inscrição Imóvel : 11.0027.0064.010000
Inscrição Anterior:

Endereço : 159 - RUA - NOSSA SENHORA DA CONCEICAO APARECIDA Nr.321

andar : Apto/Sala : Complemento :

Quilômetro : PARQUE DA TORRE

Área/Lote(Fiscal) :0027 / 0064 CEP : 18170-000

Repartimento : -

Área/Lote (Loteamento) : /

Repartimento : /

Total Sub-Lotes: 0

Registro Número : 0 Cartório : 0

Área Útil : 10.318

Valor do Habite-Se : Data de Emissão Habite-Se:

Proprietário : 376400 - PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE

PJ/CPF : 46.634.457/0001-59 RG :

Endereço : PRACA RAUL GOMES DE ABREU Nr.200

andar : Apto/Sala : Complemento :

Quilômetro : CENTRO

CEP : 18170-000

: SP Cidade : PIEDADE

Telefone : 3244-8400

Endereço:

d. Entrega : PRACA - RAUL GOMES DE ABREU Nr. 200

andar : Apto/Sala : Complemento :

Quilômetro : CENTRO

CEP : 18170-000

: SP Cidade : PIEDADE

Dados do Terreno

Área Terreno : 11.408,91

Área Área Comum Terreno: 0,00

Valor M2 Terreno : 73,52

Valor Venal Territ. : 643.116,26

Coefficiente VVT : 1,00

Área Ideal : 0,00

Valor Fração Área : 0,0000000000

Valor Gleba : 0,0000

Valor Caract. Terreno : 1,0000

SIDEWALKS : 0,0000

Valor : 1 ZONA UNICA

Valor : 11 - 11

Valor Construção : 1 - EDIFICADA

Valor Cobrança : 6 - Imune

Dados da Edificação Principal

Área Construída : 1.184,82

Fração Área Comum Constr.: 0,00

Valor M2 Construído : 953,49

Valor Venal Edific. : 1.129.714,02

Coefficiente VVE : 1,00

Ano Construção : 0

Área Total Construída : 1.184,82

Fator Obsolescencia : 0,0000

Categoria : B2 - COMERCIOS PEQUENOS E

Edificação Secundaria :

Classe : 2 - URBANO

Pontuação : 14,00

Fator Caract. Construção : 1,0000

Formações Adicionais

Área Principal : 239,05

Área 2 : 0,00

Área 3 : 0,00

Área 4 : 0,00

Área 5 : 0,00

Zonal : 1,00

Zona2 :

Zona3 :

Zona4 :

Zona5 :

Impostos Auxiliares (Descrição e Valor)

IMPOSTOS COBRADOS

04 - COLETA DE LIXO -> 0,00

05 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA -> 0,00

Quota : 0,90

Valor Venal Imóvel : 1.772.830,28

Valor Imposto : 0,00

Valor Taxas : 0,00

Valor Excedente : 0,00

Valor Remanescente : 0,00

Valor Dependências : 0,00

Valor Imposto/Taxa : 0,00

Imposto Parcelas : 0,00

Parcela Única : 0,00

Taxas Parcelas : 0,00

Valor Venal Exced. : 0,00

Valor Venal Reman. : 0,00

Valor Venal Depen. : 0,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

Processo PMP n. 10366/2024

Requerente: Assessoria Jurídica

Assunto: Doação de imóvel

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Finalidade: DOAÇÃO

Execução: Comissão de Avaliação de Imóveis, nomeada pela Portaria 26.532/2022, composta por:

- Arq.^a Damila Bueno Antunes
- Eng.^o Elton dos Santos
- Eng.^o Mauro Roberto Gomes de Abreu

Data da Avaliação: 12 de novembro de 2024.

1. INTRODUÇÃO

A solicitação para avaliação deste imóvel foi de iniciativa da Assessoria Jurídica desta Prefeitura, por meio do **protocolo de nº 10366** de 04 de novembro de 2024.

Trata-se da avaliação de um imóvel comercial, localizada na Rua Nossa Senhora da Conceição Aparecida, nº 321, Parque da Torre, município de Piedade, composto por construção inabitada.

A construção foi edificada no mesmo lote urbano, esse situado na Zona Residencial Mista 03 – ZRM 03, do município de Piedade/SP.

2. FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor justo e de mercado do imóvel e se ampara num modelo de Laudo de Avaliação, à luz da NBR 14653-2:2011, utilizando o Método Evolutivo.

Levantaremos os custos envolvidos em se construir um imóvel idêntico a este, com as mesmas características, e faremos a depreciação através de uma tabela consagrada e indicada pela Norma Técnica.

A depreciação será feita levando-se em consideração o estado de conservação e a idade aparente do imóvel.

No entanto, a informação gerada pelo **MÉTODO EVOLUTIVO** nos indicará somente o valor de mercado da edificação. Precisaremos somar o valor do terreno em terra nua, como se nada ali estivesse construído, para obter o valor de mercado justo e correto do imóvel.

  1 



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

Com o valor do imóvel determinado e tomando como referência de que o valor do aluguel deverá corresponder de 0,5% a 1% do valor do imóvel, todas as demais variáveis observadas e envolvidas em relação ao imóvel é que servirão para determinar se o mesmo se encontra mais próximo de 0,5% ou de 1%.

O presente Laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade dos imóveis, bem como a realização de medições fiscais in loco para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O imóvel se encontra matriculado no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Piedade/SP sob nº 10.318 de acordo com a Ficha de Cadastro Municipal, imóvel possui uma área de terreno correspondente a 11.408,91m² (Onze mil, quatrocentos e oito, e noventa e um metros quadrados), possui uma testada para Rua Nossa Senhora da Conceição Aparecida, sendo essa rua dotada de pavimentação asfáltica e de toda infraestrutura: redes água, esgoto, água pluvial (galerias), luz elétrica, iluminação pública e telefonia.

Quanto a edificação, constatamos existir no interior um prédio comercial, inabitado, em fase de reforma, composto por diversas salas de tamanhos distintos.

O prédio possui área total de 2.650,31m², antigamente utilizada como hotel, e hoje em fase de reforma para futuro uso escolar.

CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO:

Nas Zonas Residenciais Mistas – ZRM01, ZRM02, ZRM03 e ZRM04, que incluem, em sua maior parte, bairros já consolidados e utilizados predominantemente por uso residencial. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - Permitir a implantação de usos não residenciais, desde que não causem incômodos para a população já instalada, como escolas, profissionais autônomos, comércio, serviços e indústria de pequeno porte;

II - Fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações, desde casas térreas até prédios de apartamentos, bem como edificações do tipo popular.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DE ALUGUEL

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL CONSIDERANDO O CUSTO DE REPRODUÇÃO DO IMÓVEL APLICANDO-SE A PREVISÃO DE DEPRECIÇÃO PELA TABELA DE ROSS-HEIDECHE

 2 



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

Classificação CUB:

CSL – Comercial – Salas e Lojas Padrão Normal (R\$ 2.041,24 / m² - NÃO DESONERADO)

CSL – Comercial – Salas e Lojas Padrão Normal (R\$ 2.041,24 / m²)

Área padrão (Ap): referente a área bruta construída de cada uma das partes da edificação objeto desta avaliação, sendo:

Ap Térreo = 909,31m²

Ap Pavimento 01 = 1.231,62m²

Ap Salão = 509,38m²

Ap total = 2.650,31m²

Fator de Redução (FR):

Considerado para cálculo da área equivalente por meio da correção da área de um imóvel dadas as suas características.

Construção comercial = FR 1,00

Cálculo da Área Equivalente

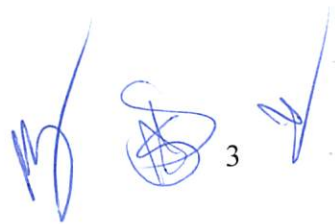
Área Equivalente = Área Padrão X Fator de Redução

$$Ae = Ap \times FR$$

Edificação

$$Ae = 2.650,31m^2 \times 1,00 = \underline{2.650,31m^2}$$

Ae total = 2.650,31m²

 3



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP

CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400

E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

Cálculo do Fator de Depreciação K **Tabela de Ross Heidecke**

para entrar nesta tabela se faz necessário o Cálculo de Vida Útil do Imóvel (IV%) e o Estado de Conservação (Ec)

Cálculo de Vida Útil do Imóvel (IV%)

estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue:

Vida útil (VU): 70 anos [LOJAS]

(VER ANEXO 03)

Idade Aparente (IA): 28 anos

Cálculo da **IDADE % DE VIDA** do Imóvel (IV%)

$$IV\% = (IA \times 100) / VU$$

$$IV\% = (28 \times 100) / 70$$

$$\mathbf{IV\% = 40\%}$$

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO (EC):

Estado de Conservação F (Ec = 0,4810%)

Condições Físicas: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES

Classificação: DEFICIENTE

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP

CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400

E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

DEPRECIAÇÃO (K):

Com IV% e Ec definidos entra-se na consagrada Tabela de Hoss Heidecke para determinação do fator de depreciação (K)

- **Galpão Industrial com mezanino**
IV% = 40% e Ec = 33,20% => **K = 0,4810**

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA (Vb) CONSIDERANDO O CUSTO DE REPRODUÇÃO DA EDIFICAÇÃO APLICANDO-SE A PREVISÃO DE DEPRECIAÇÃO PELA TABELA DE ROSS-HEIDECKE

$$\mathbf{Vb\ PRÉDIO = Ae \times R\$_{CUB} \times K}$$

$$Vb = 2.650,31m^2 \times R\$ 2.041,31m^2 \times 0,4810$$

$$\mathbf{Vb = R\$ 2.602.260,17}$$

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

CONSIDERANDO O CUSTO PREVISTO COMO SENDO O VALOR VENAL DO IMÓVEL A PARTE QUE CORRESPONDE A EDIFICAÇÃO

Área do Terreno 11.408,91m²

Valor Venal do Terreno/m² = R\$ 73,52

Valor Venal do Terreno = R\$ 838.783,06

$$\mathbf{Vt = R\$ 838.783,06}$$

Observação: No caso de avaliações de aluguel onde o custo da benfeitoria é bem superior ao do terreno opta-se pela utilização do valor venal do imóvel a fim de impedir distorções que comprometeriam a aferição justa do valor de mercado.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA BENFEITORIA

$$VI = Vt + Vb = R\$ 838.783,06 + R\$ 2.602.260,17$$

$$\mathbf{VI = R\$ 3.441.043,23}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP

CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400

E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

O Presente Laudo de avaliação constitui-se de 11 (onze) laudas impressas, somente no anverso, devidamente rubricadas pela Comissão de Avaliação nomeada através da Portaria n.º 26.532/2022.

Piedade, 12 de novembro de 2024.

Damila Bueno Antunes
Arquiteta – CAU n° A30.684-3

Elton dos Santos
Eng° Civil – CREA n° 5070763230

Mauro Roberto Gomes de Abreu
Eng° Civil – CREA n° 5060501868



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP

CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400

E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

ANEXOS

ANEXO 01

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.986,27	0,31	R-1	2.432,68	0,24	R-1	2.947,68	0,29
PP-4	1.854,31	0,44	PP-4	2.274,62	0,35	R-8	2.386,36	0,38
R-8	1.772,18	0,48	R-8	2.032,00	0,37	R-16	2.594,48	0,45
PIS	1.373,45	0,34	R-16	1.974,56	0,38			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.360,04	0,44	CAL-8	2.493,04	0,43
CSL-8	2.041,24	0,44	CSL-8	2.194,86	0,42
CSL-16	2.721,98	0,43	CSL-16	2.872,22	0,43
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.160,00	0,23			
GI	1.159,54	0,41			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secom/SindusCon-SP

1

ANEXO 02

Quanto ao Fator de Redução – FR:

PRÉDIO DE APARTAMENTOS	REDUTOR	LOJAS e PRÉDIOS COMERCIAIS	REDUTOR
Pavimento ("Tipo" ou "Padrão")	1,00	Pavimento ("Tipo" ou "Padrão")	1,00
Térreo coberto (fechado)	1,00	Térreo coberto (fechado)	1,00
Térreo coberto (aberto), pilotis	0,50 a 0,70	Térreo coberto (aberto), pilotis	0,50 a 0,70
Subsolo ou mezanino	0,50	Subsolo ou mezanino	0,50
Atico (Reservatório, Casa de Máquinas, Zelador, Barrilete)	0,75	Atico (Reservatório, Casa de Máquinas, Zelador, Barrilete)	0,75
Terraço superior ou área privativa (descoberto)	0,50	Terraço superior (descoberto)	0,50
Terraço superior (coberto e descoberto)	0,60 a 0,80	Terraço superior (coberto e descoberto)	0,60 a 0,80
Vagas de garagem cobertas no térreo	0,50	Vagas de garagem cobertas no térreo	0,50
Vagas de garagem descobertas sobre laje	0,30	Vagas de garagem descobertas sobre laje	0,30
Vagas de garagem descobertas sobre terra	0,15	Vagas de garagem descobertas sobre terra	0,15
CASAS			
Corpo principal	1,00		
Edículas	0,6 a 1,00		
Abrigo para carro	0,20 a 0,50		

ANEXO 03

Quanto a Vida Útil do Imóvel – VU:

Estimativa de Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo "Bureau of Internal Revenue"

APARTAMENTOS – 60 anos	FÁBRICAS – 50 anos	CASAS DE MADEIRA – 45 anos	EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
CASAS DE ALVENARIA – 65 anos	GARAGENS – 60 anos	LOJAS – 70 anos	SILOS – 75 anos
HOTÉIS – 50 anos	GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos	ARMAZÉNS – 75 anos	
TEATROS – 50 anos	BANCOS – 70 anos	CONST. RURAIS – 60 anos	



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP

CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400

E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

Anexo 4 – Estado de Conservação (Ec)

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP

CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400

E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

Anexo 5 - Depreciação (k)

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6042	0,4928	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP

CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400

E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

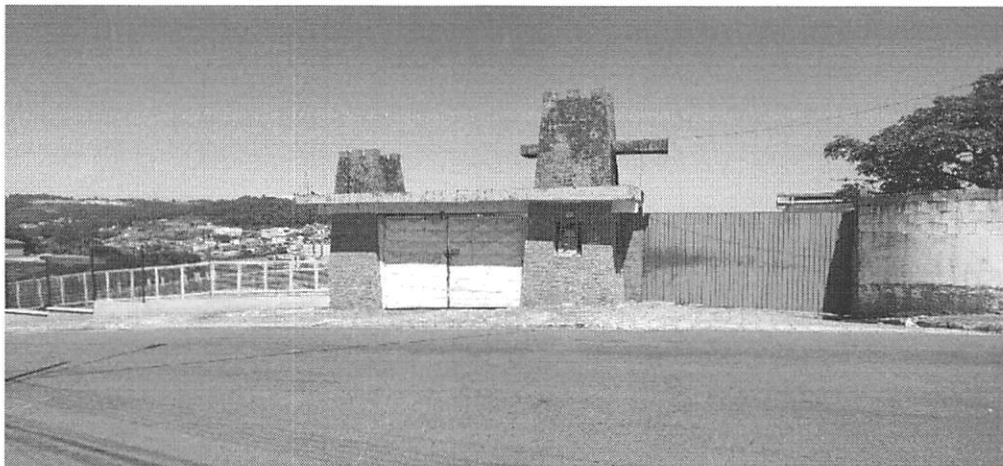


Imagem 01: Fachada do Imóvel



Imagem 02: Vista Panorâmica Externa



Imagem 03: Vista Parcial Salão



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP

CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400

E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

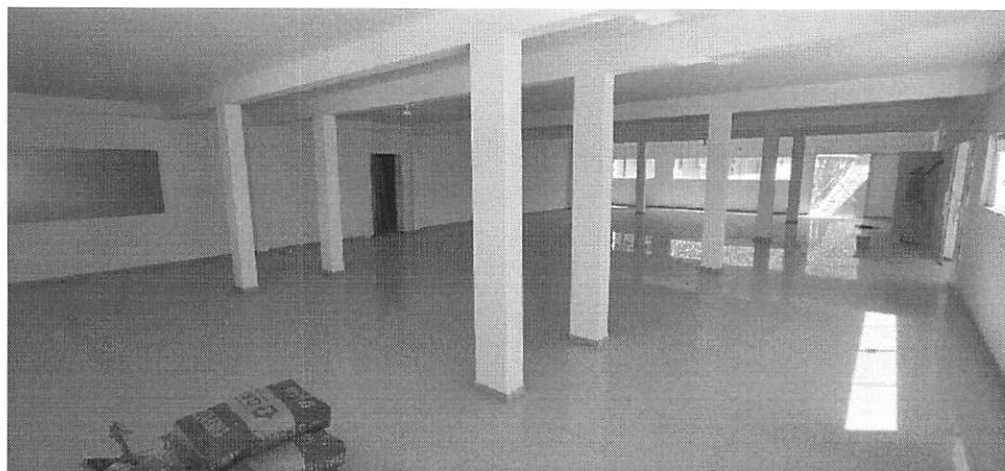


Imagem 04: Vista Parcial Pavimento 01



Imagem 05: Sala "Tipo" Pavimento 01



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP

CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400

E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

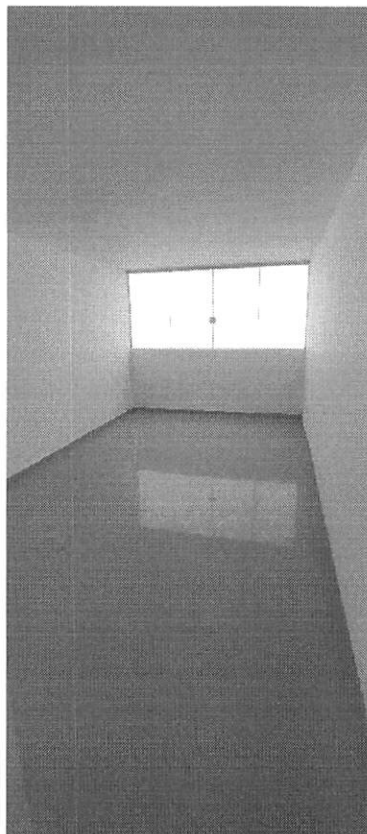


Imagem 06: Sala "Tipo" Térreo



Imagem 06: Vista Parcial Pavimento Térreo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP

CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400

E-mail: obras@piedade.sp.gov.br



Imagem 07: Vista Panorâmica Externa