



Valide aqui
este documento

CNM 120287.2.0009616-36

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

PIEDADE - Estado de São Paulo

matrícula
- 9.616 -

ficha
- 1 -

Piedade, 07 de Maio

de 19 87.

Imóvel: Uma área de 1.746,90 metros quadrados, situada no "Sistema Institucional I", do loteamento urbano, denominado "Nova Olinda", desta cidade, com as divisas seguintes: "Inicia-se no ponto comum da área da Loja Maçônica Colunas de Piedade com a área da Prefeitura Municipal de Piedade, no alinhamento ímpar da rua 1, segue pelo alinhamento da rua 1, numa distância de 50,28 metros; derrete à direita e segue numa distância de 2,10 metros, ainda dividindo com o alinhamento ímpar da rua 1; derrete à direita e segue em curva à esquerda, numa distância de 45,57 metros, dividindo com a área II (reservada ao sistema viário); derrete à direita e segue com o rumo 01912'01"SE, dividindo com o sistema de lazer (existente), numa distância de 30,90 metros; derrete à direita e segue numa extensão de 55,00 metros, até o ponto inicial, dividindo com a área da Loja Maçônica Colunas de Piedade". Cadastrada na Prefeitura Municipal de Piedade, sob nº 16-0011-0203-00-00.

Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE, inscrita no CGC/MF. sob nº 46.634.457/0001-59, sediada nesta cidade, à Praça Raul Gomes de Abreu, nº 200.

Registro Anterior: Matrícula nº 8.299 do Livro nº 2- Registro Geral, deste Cartório. O Escrevente Autorizado,

O Oficial,

(Jesus Alan Godinho).

(Raulo Gomes Abreu).

R. 1/9.616, em 07 de Maio de 1.987.

Título: DOAÇÃO.

Objeto: O imóvel constante da presente matrícula.

Doadora: Prefeitura Municipal de Piedade, acima qualificada, representada por seu Prefeito Sr. Artur Hess, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade-RG. nº 1.521.438-SSP/SP. e inscrito no CPF/MF. sob nº 190.217.718/53, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Mal. Deodoro da Fonseca, nº 226, devidamente autorizado nos termos da Lei Municipal nº 1.654, de 20.02.1.987.

Donatário: o ROTARY CLUB DE PIEDADE, associação benéfica e assistencial, inscrita no CGC/MF. sob nº 50.784.065/0001-43, sediada nesta cidade, à rua Araújo Leite, nº 99, 1º andar, com seus estatutos sociais devidamente registrado sob nº 126, às fls. 157/158 do Livro A, de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, no Cartório de Títulos e Documentos, desta Comarca.

Forma do Título: Escritura lavrada em 28 de Abril de 1.987, no 1º Cartório de Notas, desta cidade, no Livro nº 174, págs. 129/132.

Valor: Cz\$- 75.000,00 (para efeitos fiscais e legais).

Condições: A doação objeto deste registro, é feita ao donatário, a fim de que o mesmo outorgado construa no imóvel dela objeto, sua sede própria, cuja conclusão deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de hoje, sob pena do imóvel e as eventuais benfeitorias nela introduzidas ou edificadas, reverterem ao Patrimônio do Município, independente de retenção ou indenização de quaisquer espécies.

Registrado por:

(Jesus Alan Godinho - Escrevente Autorizado).

O Oficial

(Raulo Gomes Abreu).

Emls. Cz\$- 1.777,80. Est. Cz\$- 480,00. Est. Cz\$- 355,56. Total: Cz\$- 2.613,36.

AV.2/9.616, em 17 de setembro de 2024.

ALTERAÇÃO DE SEDE SOCIAL

Procede-se a presente averbação como forma de possibilitar o registro da escritura a seguir efetivado, no sentido de ficar constando que pelo estatuto social, datado de 08/04/2021, devidamente registrada/microfilmada sob o n. 3894/5845, em 22/05/2021 (arquivado frente ao

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LP3DB-ANK06-VTFV-LQRK9>



Valide aqui
este documento

CNM 120287.2.0009616-36

matrícula
- 9.616 -

folha
- 1 -

VERSO

registro n. 126), no Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas desta Serventia, a proprietária Rotary Club de Piedade (R.1) transferiu sua sede social para a Rua Porfirio Flora, n. 69, Nova Olinda, nesta cidade. Selo Digital: 1202873F1000000007757824F. (Prenotação/Microfilme n. 111619-04.09.2024/6639).

Averbado por:
(Rafael Rodrigues Shibata - Oficial Substituto).

R.3/9.616, em 17 de setembro de 2024.

Título: DOAÇÃO.

Pela escritura de doação lavrada aos 24 de outubro de 2022, as fls 237/240 do livro n. 401, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade de comarca, a proprietária Rotary Club de Piedade (R.1 e AV.2) doou ao MUNICÍPIO DE PIEDADE, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 46.634.457/0001-59, com sede nesta cidade, na Praça Raul Gomes da Abreu, n. 200, centro, com a aquiescência deste, o imóvel constante da presente matrícula, dando à liberalidade incondicional o valor de R\$ 167.982,21 (cento e sessenta e sete mil, novecentos e oitenta e dois reais e vinte e um centavos), para todos os efeitos e fins de direito. - Valor venal: R\$ 190.393,44. Selo Digital: 1202873F1000000007757924D. (Prenotação/Microfilme n. 111619-04.09.2024/6639).

Registrado por:
(Rafael Rodrigues Shibata - Oficial Substituto).

AV.4/9.616, em 17 de setembro de 2024.

CADASTRO

Procede-se a presente averbação nos termos da autorização confida na escritura registrada sob o n. 3 (três), no sentido de ficar constando que, o imóvel constante desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado perante a Prefeitura Municipal sob o n. 16.0011.0203.01.00.00, conforme faz prova a certidão de valor venal, exercício 2024, expêdida aos 15/04/2024, pelo setor competente da mencionada municipalidade: Selo Digital: 1202873F1000000007758024U. (Prenotação/Microfilme n. 111619-04.09.2024/6639).

Averbado por:
(Rafael Rodrigues Shibata - Oficial Substituto).

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. 8.015/77, 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: 175
PROTOCOLO Nº 111619

Piedade, terça-feira, 17 de setembro de 2024.

Celiane Aika Yoshiura
Escrivente Substituta

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

Selo Digital 1202873F3000000007760824I

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.

Continue na folha no

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LP3DB-ANKC6-VTGFV-LQRK9>

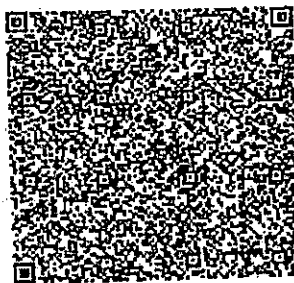


Valide aqui
este documento

EMBRAN

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinadar-web.onr.org.br/docs/LP3DB-ANKC6-VTGFV-LQRK9>

EMBRAN



Documento assinado digitalmente
www.onr.org.br

Usuário: 164.***.***-09

Data: 03/04/2025 10:10

Sistema CECAM

Exercício: 2025

Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2025]

PIEDADE

Usuário: 164.***.***-09

Imovel: 3808 Inscrição Imóvel : 16.0011.0203.010000
Inscrição Anterior:

Endereço : 166 - RUA - PORFIRIO FLORA Nr.0000

Andar : Apto/Sala :

Complemento :

Bairro : NOVA OLINDA

Quadra/Lote(Fiscal) : 0011 / 0203

CEP : 18170-000

Loteamento : -

Quadra/Lote (Loteamento) : /

Zoneamento : /

Nº Total Sub-Lotes: 0

Registro Número : 0

Cartório : 0

Matrícula : 9.616

Número do Habite-Se :

Data de Emissão Habite-Se:

Proprietário : 100002190 - MUNICIPIO DE PIEDADE

CNPJ/CPF : 46.634.457/0001-59

RG :

Endereço : PRACA RAUL GOMES DE ABREU Nr.200

Andar : Apto/Sala :

Complemento : PAÇO MUNICIPAL

Bairro : CENTRO

CEP : 18170-000

UF: SP Cidade : PIEDADE

Telefone :

Email:

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

Andar : Apto/Sala :

Complemento : PAÇO MUNICIPAL

Bairro : CENTRO

CEP : 18170-000

UF: SP Cidade : PIEDADE

Dados do Terreno

Area Terreno : 1.746,90
Fração Area Comum Terreno: 0,00
Valor M2 Terreno : 61,20
Valor Venal Territ. : 94.631,75
Coeficiente VVT : 1,00
Fração Ideal : 0,00
Fator Fração Área : 0,0000000000
Fator Gleba : 0,0000
Fator Caract. Terreno : 1,0000
RESTRICÇÕES : 0,0000
Zona : 1 ZONA UNICA
Setor : 16 - 16

Dados da Edificação Principal

Area Construida : 256,10
Fração Area Comum Constr.: 0,00
Valor M2 Construido : 518,29
Valor Venal Edific. : 132.734,07
Coeficiente VVE : 1,00
Ano Construção : 0
Area Total Construida : 256,10
Fator Obsolescencia : 0,0000
Categoria : B2 - COMERCIOS PEQUENOS E
Edificação Secundaria :
Classe : 2 - URBANO
Pontuação : 9,00
Fator Caract. Construção : 1,0000

Tipo Construção : 1 - EDIFICADA

Tipo Cobrança : 4 - Isento de IPTU/TAXAS

Informações Adicionais

Testada Principal : 48,79
Testada 2 : 0,00
Testada 3 : 0,00
Testada 4 : 0,00
Testada 5 : 0,00

Zona1 : 1,00
Zona2 :
Zona3 :
Zona4 :
Zona5 :

Campos Auxiliares (Descrição e Valor)

TAXAS COBRADAS

0004 - COLETA DE LIXO -> 231,05
0005 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA -> 0,00

Alíquota : 0,90
Valor Venal Imovel : 227.365,82
Valor Imposto : 2.046,30
Valor Taxas : 231,05
Área Excedente : 0,00
Área Remanescente : 0,00
Area Dependencias : 0,00

Valor Imposto/Taxa : 2.277,35
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. 3421/2025

Requerente: Assessoria Jurídica

Assunto: Procedimento Administrativo

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Comissão de Avaliação de Imóveis: Portaria 26.532/2022

Arq.^a Damila Bueno Antunes

Eng.^o Elton dos Santos

Eng.^o Mauro Roberto Gomes de Abreu

Data da Avaliação: 03 de abril de 2025.

1. INTRODUÇÃO

A solicitação para avaliação do aluguel deste imóvel foi de iniciativa **Assessoria Jurídica** desta Prefeitura, sob **protocolo n° 3421/2025**, de 31 de março de 2025. Trata-se da **avaliação de um salão (comercial) com edícula**, situada à **Porfírio Flora, n° 69, B° Nova Olinda, Piedade/SP**.

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.



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 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.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O imóvel se encontra matriculado no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Piedade/SP sob nº 9.616, possui uma área de terreno correspondente a 1.746,90m² (hum mil setecentos e quarenta e seis e noventa metros quadrados), possui uma testada de 52,38m para a rua Porfírio Flora.

Essa rua é dotada de pavimentação asfáltica, rede de abastecimento água, de coleta de esgoto, drenagem pluvial (galerias), luz elétrica, iluminação pública e telefonia.

Trata-se de imóvel composto por salão (comercial) e edícula, que teve seu projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Piedade no dia 17 de setembro de 1991, e que possui as seguintes áreas:

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA
Salão (Comercial)	220,10m ²
<u>Edícula</u>	<u>36,00m²</u>
TOTAL	256,10m²

2.2 CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO:

No que tange ao zoneamento municipal o imóvel se encontra localizado em ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL que incluem áreas destinadas à ocupação predominantemente residencial, em padrões de densidade e taxas de ocupação, baixas e médias. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - privilegiar o uso residencial em padrões de baixa densidade, podendo ser usado apenas por profissional liberal na prestação de serviços realizados em sua residência, desde que não cause incômodo aos vizinhos;

II - visando à boa qualidade paisagística e ambiental dos bairros, estimular a formação e manutenção de jardins nos lotes, limitando o percentual dos terrenos que pode ser coberto e impermeabilizado conforme índices dispostos junto ao Anexo III desta lei.



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

3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL CONSIDERANDO O CUSTO DE REPRODUÇÃO DO IMÓVEL
APLICANDO-SE A PREVISÃO DE DEPRECIACÃO PELA TABELA DE ROSS-HEIDECKE**

Classificação CUB:

Para Comercial:

CSL 8 – Comercial salas e lojas (R\$ 2.055,84 / m² - NÃO DESONERADO – março/2025)

CSL 8 – Comercial salas e lojas (R\$ 2.055,84/m²)

Para Edícula:

R1 – Padrão Baixo (R\$ 2.002,75 / m² - NÃO DESONERADO – março/2025)

R1 – Padrão Baixo (R\$ 2.002,75/m²)

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

Ap Comercial = 220,10m²

Ap Edícula = 36,00m²

Ap Total = 256,10m²

Ap total = 256,10m²

Fator de Redução (FR):

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

Comercial = FR 1,00

Edícula = FR 0,50

Cálculo da Área Equivalente

Área Equivalente = Área Padrão X Fator de Redução

Ae = Ap X FR

Ae Galpão = 220,10m² X 1,00 = 220,10m²

Ae Edícula = 36,00m² X 0,80 = 28,80m²

Ae total = 248,90m²



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]

Idade Aparente (IA): 30 anos

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

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

$$IV\% = (30 \times 100) / 70$$

$$IV\% \approx 42\%$$

Vida útil (VU): 65 anos [EDÍCULA - CASAS DE ALVENARIA]

Idade Aparente (IA): 30 anos

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

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

$$IV\% = (30 \times 100) / 65$$

$$IV\% \approx 46\%$$

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 = 33,20%)

Condições Físicas: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES

Classificação: DEFICIENTE



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

Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e 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 compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

DEPRECIAÇÃO (K):

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

- **Salões e Lojas**

$$\text{IV\%} = 42\% \text{ e } \text{Ec} = 33,20\% \Rightarrow \mathbf{K = 0,4688}$$

- **Edícula**

$$\text{IV\%} = 46\% \text{ e } \text{Ec} = 33,20\% \Rightarrow \mathbf{K = 0,4437}$$

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

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

$$\mathbf{Vb \text{ Salões e Lojas} = 220,10\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.055,84 \times 0,4688 \Rightarrow \mathbf{VB = \text{R\$ } 212.127,49}$$

$$\mathbf{Vb \text{ Edícula} = 28,80\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.002,75 \times 0,4437 \Rightarrow \mathbf{VB = \text{R\$ } 25.592,26}$$

$$\mathbf{Vb_{total} = Vb \text{ Salões e Lojas} + Vb \text{ Edícula}$$

$$\mathbf{Vb_{total} = \text{R\$ } 212.127,49 + \text{R\$ } 25.592,26}$$

$$\mathbf{Vb_{total} = \text{R\$ } 237.719,75}$$

5



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 VALOR DO TERRENO

CONSIDERANDO O CUSTO PREVISTO COMO SENDO O VALOR VENAL DO IMÓVEL

Área do Terreno = 1.746,90m²

Valor Venal do Terreno/m² = R\$ 54,17

Valor Venal do Terreno = R\$ 94.631,75

Vt = R\$ 94.631,75

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR TROTAL DA BENFEITORIA

VI = Vt + Vb_{total} = R\$ 94.631,75 + R\$ 237.719,75

VI = R\$ 332.351,50

Os cálculos em anexo importam no valor de **R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais)** considerando um arredondamento de até 1%, segundo permite a NBR-502/89, sendo esse o valor sugerido por essa Comissão.

No entanto, vale destacar, de que a presente avaliação busca a aferição do valor justo do imóvel **e considera uma margem de arbítrio, a qual é definida pela NBR 14.653-1, de 2001, como sendo uma amplitude de 15% para mais ou para menos**, em torno do valor aferido por essa Comissão ao imóvel em questão.

4. ENCERRAMENTO

O Presente Laudo de avaliação constitui-se de 06 (seis) laudas impressas, somente no anverso, devidamente rubricadas pela Comissão de Avaliação nomeada através da Portaria n.º 26.532/2022.

Piedade, 03 de abril de 2025.

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

Elton dos Santos
Eng.º Civil – CREA n.º 5070763230

Mauro Roberto Gomes de Abreu
Eng.º Civil – CREA n.º 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 – Classificação CUB (Não Desonerado)

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.002,75	0,24	R-1	2.451,74	0,14	R-1	2.974,49	0,15
PP-4	1.873,97	0,27	PP-4	2.292,45	0,14	R-8	2.408,79	0,13
R-8	1.790,51	0,28	R-8	2.048,48	0,12	R-16	2.616,57	0,11
PIS	1.388,25	0,27	R-16	1.990,50	0,11			

(*) 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, março de 2025 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	2.378,12	0,08	CAL-8	2.514,59	0,08
CSL-8	2.055,84	0,09	CSL-8	2.212,82	0,10
CSL-16	2.741,78	0,08	CSL-16	2.895,62	0,10
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.176,60	0,20			
GI	1.166,80	0,20			

(*) 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: Secon/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
Ático (Reservatório, Casa de Máquinas, Zelador, Barrilete)	0,75	Ático (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			
	REDUTOR		
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
HOTEIS – 50 anos	GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos	ARMAZENS – 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 - E							
	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	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7018	0,6618	0,5887	0,4818	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6811	0,6658	0,6278	0,5597	0,4557	0,3246	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6288	0,5928	0,5281	0,4307	0,3038	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: Vista Fachada



Imagem 02: Vista Interna Salão Comercial



Imagem 02: Vista Frontal edícula