



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. 2766/2026

Requerente: Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação

Assunto: Doação de imóvel

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Finalidade: DOAÇÃO

Execução: Comissão de Avaliação de Imóveis, nomeada pela Portaria 31.016/2025, composta por:

- Arq.^a Damíla Bueno Antunes
- Eng.^o Elton dos Santos
- Eng.^o Rodolfo Pereira da Silva

Data da Avaliação: 24 de abril de 2026.

1. INTRODUÇÃO

A solicitação para avaliação deste imóvel foi de iniciativa da Assessoria Jurídica desta Prefeitura, por meio do **protocolo de nº 2766** de 17 de março de 2026.

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.



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.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O imóvel se encontra matriculado no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Piedade/SP sob nº 26.857, e de acordo a matrícula, imóvel possui uma área de terreno correspondente a 11.503,04m² (Onze mil, quinhentos e três e quatro 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, ainda segundo a matrícula existe no interior um prédio comercial, inabitado, em fase de reforma, composto por diversas salas de tamanhos distintos.

O prédio possui área total de 1.184,82m², 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 DEPRECIAÇÃO PELA TABELA DE ROSS-HEIDECKE



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

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 13.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

Classificação CUB:

CSL – Comercial – Salas e Lojas Padrão Normal (R\$ 2.059,59 / m² - NÃO DESONERADO)

CSL – Comercial – Salas e Lojas Padrão Normal (R\$ 2.059,59 / m²

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

Ap Construída = 1.184,82m²

Ap total = 1.184,82m²

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

$$\mathbf{Ae = Ap \times FR}$$

Edificação

$$\mathbf{Ae = 1.184,82m^2 \times 1,00 = 1.184,82m^2}$$

Ae total = 1.184,82m²



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%)

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

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

$$IV\% = 40\%$$

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

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

$$Vb = 1.184,82m^2 \times R\$ 2.059,59m^2 \times 0,4810$$

$$\underline{\underline{Vb = R\$ 1.173.757,09}}$$

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

PARA CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO, BUSCOU-SE REFERÊNCIAS DE VALORES DE TERRENOS A VENDA NA MESMA REGIÃO, CONFORME TABELA ABAIXO.

Imobiliária	Bairro	Área (m ²)	R\$ total	R\$/m ²
LE Imobiliária	Parque da Torre	485,00	290.000,00	597,94
Chaves na mão.com.br	Parque da Torre	256,00	130.000,00	507,81
M Rolin Imóveis	Parque da Torre (JD. Monte Negro)	204,93	95.000,00	463,57
M Rolin Imóveis	Parque da Torre (JD. Monte Negro)	238,68	100.000,00	418,97
M Rolin Imóveis	Parque da Torre	485,00	300.000,00	618,55
M Rolin Imóveis	Parque da Torre (JD. Monte Negro)	201,80	95.000,00	470,76
			Média/m²	512,94

Área do Terreno 11.503,04m²

Valor Venal do Terreno/m² = R\$ 512,94

Valor Venal do Terreno = R\$ 5.900.369,34

$$\underline{\underline{Vt = R\$ 5.900.369,34}}$$



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 IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA BENFEITORIA

VI = Vt + Vb = R\$ 5.900.369,34 + R\$ 1.173.757,09

VI = R\$ 7.074.126,43

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, 24 de abril de 2026.

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

Elton dos Santos
Eng° Civil – CREA n° 5070763230

Rodolfo Pereira da Silva
Eng° Civil – CREA n° 5069317167



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 da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, Março 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 m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	2.392,92	0,07	CAL-8	2.537,28	0,09
CSL-8	2.050,59	0,04	CSL-8	2.221,89	0,05
CSL-16	2.749,03	0,08	CSL-16	2.981,32	0,07
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	2.192,47	0,22			
GI	1.168,01	0,08			

(*) Conforme Lei 4.591 de 18 de dezembro de 1984 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 12.721/08

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, Barilete)	0,75	Ático (Reservatório, Casa de Máquinas, Zelador, Barilete)	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
HOTÉIS – 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

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

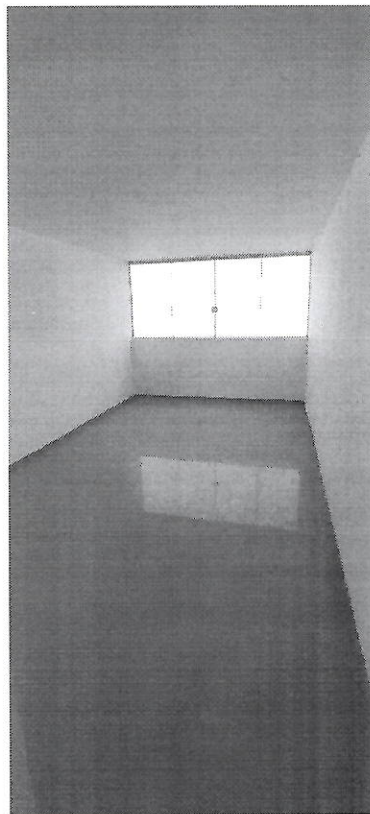


Imagem 06: Sala "Tipo" Térreo



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

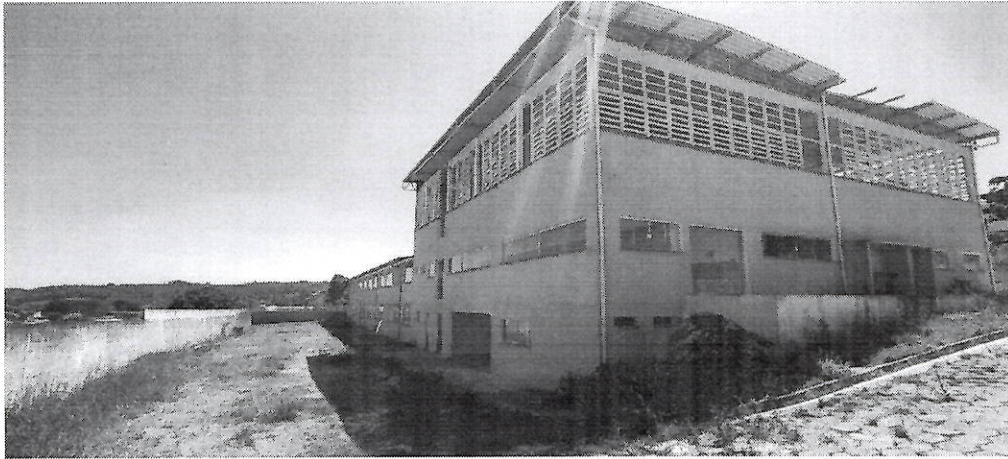


Imagem 07: Vista Panorâmica Externa