

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



Proprietário : **IRMANDADE DA SANTA CASA DE  
MISERICÓRDIA DE PORTO FELIZ**

Endereço : Rua Olavo Assumpção Fleury, 101

Cidade : Porto Feliz

Estado : São Paulo

Tipo de Avaliação : Avaliação Patrimonial de Bens Imóveis

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

# ÍNDICE

<b>AVALIAÇÃO PATRIMONIAL</b>		<b>Página</b>
<b>CAPÍTULO 1: INTRODUÇÃO</b>		<b>0003</b>
1.1 Objetivo		0003
1.2 Considerações Gerais		0003
1.3 Declaração		0003
<b>CAPÍTULO 2: AVALIAÇÃO</b>		<b>0004</b>
2.1 Esclarecimentos		0004
2.2 Resumo da Avaliação		0005
<b>CAPÍTULO 3: AVALIAÇÃO</b>		<b>0007</b>
3.1 Metodologias de Avaliação		0007
3.2 Normas Técnicas		0008
3.3 Vistoria		0008
3.4 Avaliação		0009
3.5 Descrições do Imóvel		0009
3.6 Zoneamento		0011
3.7 Cálculo do Valor de terreno		0012
3.8 Tratamento de Dados		0013
3.9 Critério Adotado Para Avaliação		0015
3.10 Homogeneização		0015
3.11 Média Saneada		0016
3.12 Grau de Precisão da Avaliação		0018
3.13 Pesquisa Dados de Mercado		0018
3.14 Cálculo de Edificações e Benfeitorias		0019
3.15 Avaliação das Edificações e Benfeitorias		0020
<b>ANEXOS:</b>		
Relatório Fotográfico do Imóvel		0021
Descrição das Construções e Edificações		0031
Mapa de Localização		0034
Documentos		0035

## OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo avaliar os bens imóveis que integram o patrimônio físico da **IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE PORTO FELIZ**, que existam fisicamente, além de estabelecer de forma fundamentada os valores com eles relacionados.

## CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este laudo foi desenvolvido com base em estimativas de técnicos com grande capacidade e experiência profissional, além de informações obtidas através de extensa pesquisa de mercado, conhecimento das diligências e reuniões, onde foram fornecidas importantes informações por parte desta empresa.

A **AXS CONSULTORIA EMPRESARIAL** não foi solicitado qualquer tipo de trabalho com o intuito de verificar ou rever informações financeiras com exceção das contidas neste laudo.

A **AXS CONSULTORIA EMPRESARIAL** não tem nenhuma obrigação de revisar este relatório no que tange a possíveis alterações que venham a ocorrer após a data de sua emissão, todavia, estamos disponíveis para discutir a necessidade desta revisão, caso haja mudança na economia ou em fatores de mercado que provoquem alterações nesta avaliação.

Estando esta avaliação fundamentada em estimativas e condições limites, que estão expostas a incertezas e podem ser submetidas a eventuais alterações, a **AXS CONSULTORIA EMPRESARIAL** não se responsabiliza que os resultados obtidos sejam aceitos posteriormente a data base do presente relatório.

## DECLARAÇÃO

Declaramos não ter nenhum interesse no objeto desta avaliação, seja como **AXS CONSULTORIA EMPRESARIAL** ou na pessoa de seus responsáveis técnicos.

Não existe interesse na utilização nem compensação própria da **AXS CONSULTORIA EMPRESARIAL**, na elaboração deste laudo. O presente laudo foi elaborado com base nas normas e diretrizes da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

## SIDNEY SOARES

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP  
telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## ESCLARECIMENTOS

A avaliação técnica realizada pela **AXS CONSULTORIA EMPRESARIAL** refere-se aos bens em seu conjunto (conforme levantado na vistoria), apresentados individualmente para uma melhor fundamentação.

Os valores colocados em cada um dos itens, tanto para o custo direto quanto para os encargos gerais, não supõe a reposição e reconstrução total dos imobilizados da empresa, sendo que se enquadram dentro do volume de obra da empresa e do tempo que geralmente a empresa leva para a renovação de suas instalações (manutenção).

A vida útil dos bens foram determinadas mediante estudo prévio de acordo com a natureza de funcionamento, estado de conservação e manutenção.

Os valores foram determinados mediante níveis de preços vigentes na data de referência do estudo (**Outubro de 2019**), sem levar em conta à situação conjuntural que poderia alterar pontualmente a avaliação dos imobilizados.

O valor determinado para cada um dos bens corresponde ao seu valor justo, ou seja, enquanto os bens se manterem em operação em condições similares às aquelas em que operavam na data da vistoria técnica.

Foram consideradas o mapeamento interno dos procedimentos de uso e manutenção da empresa e expectativa de benefícios econômicos a ser gerado ao longo da vida econômica do ativo.

A extrapolação dos resultados aqui expostos a outros âmbitos geográficos ou a outra data distinta de referência necessitará ser validado.

Ressaltamos que este trabalho não deve ser utilizado para outra finalidade a não ser a descrita no tipo de trabalho.

\*\*\*\*\*

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## RESUMO DO TRABALHO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação dos bens considerados no presente relatório, certificamos o seguinte valor aos imobilizados do **IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE PORTO FELIZ**, localizada na localizada na Rua Olavo Assumpção Fleury, 101, Centro – Porto Feliz – São Paulo, para Imóveis – Terrenos, Edificações e Benfeitorias, nesta data por nós avaliados para **Valor de Mercado e, Vida Útil Determinada e Remanescente:**

### Valor Justo de Mercado :

**R\$ 2.691.853,31 (Dois milhões, seiscentos e noventa e um mil, oitocentos e cinquenta e três reais e, trinta e um centavos).**

**Vida Útil Determinada: 50 anos**

**Vida Útil Remanescente: 35 anos**

Consideram-se os bens livres de qualquer ônus, posse, domínio ou hipoteca que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação.

Os valores certificados têm como data base de Outubro de 2019.

Vale esclarecer que foram utilizadas vidas úteis técnicas/econômicas, e não as definidas pela receita federal.

São Paulo, 12 de Novembro de 2019

Responsável Técnico:



Sidney Roberto Soares  
Gerente de Projetos

Responsável Técnico:



Tiago Cantini Bitelo  
CREA 5069412940

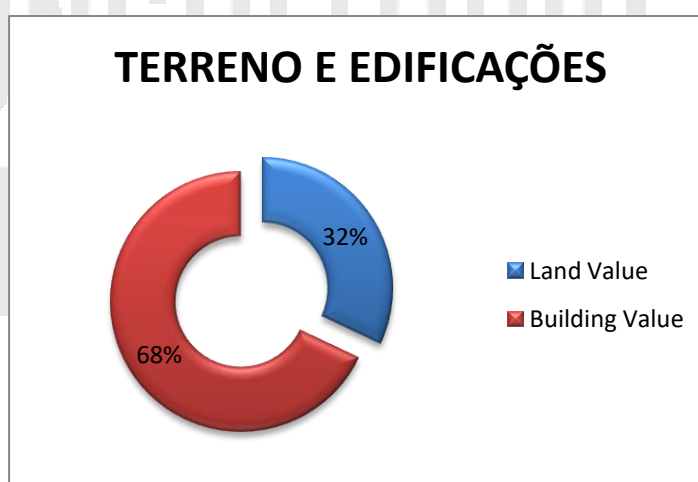
[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP  
telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO	
Valor total do Terreno	1.268.694,04
Valor total das Edificações	2.691.853,31
<b>VALOR JUSTO DE MERCADO</b>	<b>3.960.547,34</b>



[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de mostrar comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu o custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente laudo, optamos pelo **"Método comparativo direto de dados de mercado"** para a definição do valor do terreno.

Para se estabelecer o valor de reposição do imóvel procedemos a uma pesquisa de valores, conforme fontes de informações que comercializam, levando-se em consideração o estado de conservação e manutenção das edificações, determinando-se e classificando-se item a item sua vida útil, porcentagem remanescente e anos remanescentes.

O Valor de Liquidação Forçada refere-se o valor que o imóvel atingirá se exposto à venda, visando a sua realização em prazo reduzido - em comparação ao valor de mercado - levando-se em consideração a situação do mercado imobiliário, o nível de ofertas e a conjuntura econômica atual.

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## NORMAS TÉCNICAS

No presente Trabalho de avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1/2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

### VISTORIA

É o exame circunstanciado e a consequente descrição do bem avaliando, visando sua classificação em relação ao universo que pertence.

- Vistoria realizada em Setembro de 2019



CONSULTORIA  
EMPRESARIAL

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487



## **AVALIAÇÃO**

Após o levantamento de características e dados técnicos, procedemos à pesquisa de valores de reposição e depreciação para esta avaliação através de profissionais que atuam na região do imóvel avaliando, ponderando devidamente suas características, estado de manutenção e conservação.

## **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

### **SITUAÇÃO**

O imóvel objeto do presente laudo se constitui de um terreno, com área de 8.847,00m<sup>2</sup>, e edificações e benfeitorias com área construída total de 2.965,00 m<sup>2</sup>, que se situam na Rua Olavo Assumpção Fleury, 101 – Centro – Porto Feliz - São Paulo.

### **ESCRITURAS E MATRÍCULAS**

**NÃO FORAM CEDIDAS CÓPIAS DAS ESCRITURAS OU MATRÍCULAS**

Inscrição imobiliária Nº. 01.1.009.0544.001.487

CONSULTORIA  
EMPRESARIAL

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487



## **TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

A zona do imóvel é Residencial, existindo junto ao mesmo, residências, serviços e comércio local.

## **TERRENOS**

O terreno possui topografia com aclave e declive moderado, sendo seu formato regular e de superfície seca. Apresenta área total de 2.965,00 m<sup>2</sup>.

## **ZONEAMENTO**

De acordo com o Plano Diretor do Município de Porto Feliz, o imóvel se Perímetro de Zona de Uso Residencial e Misto – ZR3 / SH - Setor Hospitalar.

Setor urbano destinado a implantação de equipamentos de saúde e de serviços associados à saúde e como extensão do centro médico hospitalar ali existente. Índices Urbanísticos de ocupação do solo similares à ZR3

CONSULTORIA  
EMPRESARIAL

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP  
telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno foi obtido com base no valor unitário definido para o lote padrão local, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-las as características do avaliado.

O valor de mercado do terreno será calculado com base nos artigos das "Normas de Avaliação", representados pela fórmula:

$$V_m = A \times v_u$$

onde:

$V_m$  = valor de mercado do terreno

$A$  = área Avaliada do terreno =  $m^2$

$v_u$  = preço unitário por  $m^2$

Para obtenção do valor unitário de terreno no local foi feita uma pesquisa de mercado, por meio da qual realizou-se um tratamento dos dados e valores, resultando no preço unitário básico de **R\$ 149,49/m<sup>2</sup>**.

Com este preço unitário, aplicando-se os critérios acima, o valor total do terreno resulta em:

$$V_m = A \times v_u = 8.487 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 149,49 / \text{m}^2$$

**$V_m = \text{R\$ } 1.268.694,04$  (Um milhão, duzentos e sessenta e oito mil e seiscentos e noventa e quatro reais e, quatro centavos).**

**Valor Justo de Mercado = R\$ 1.268.694,04 (Um milhão, duzentos e sessenta e oito mil e seiscentos e noventa e quatro reais e, quatro centavos).**

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## TRATAMENTO DOS DADOS

Os dados foram homogeneizados através de fatores de correção recomendados pelas normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de

Normas Técnicas - Alguns dos fatores de correção adotados no presente trabalho podem ser assim descritos:

Fator Fonte: Sua aplicação admite a elasticidade de negociação sobre o valor ofertado em mercado.

Imóvel negociado	=	1,00
Imóvel em oferta	=	0,80 a 0,90
Opiniões específicas	=	0,80 a 0,90

Fator de Correção de Área: Coeficiente que aplicado pondera a influência da área no valor unitário do imóvel.

Fator de Zoneamento: É o fator de correção para sanear a influência do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação existente entre elementos de diferentes Zoneamentos Urbanísticos.

Fator de Topografia: As condições topográficas de um terreno aumentam ou diminuem seu valor quando exigirem obras especiais para colocá-lo em condições de uso normal. Estudos sugerem os seguintes percentuais:

Situação	Fator
Plana	1,00
Declive ou aclave:	
- Até 5%	0,95
- De 5% a 10%	0,90
- De 10% a 20%	0,80
- Acima de 20%	0,70

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

Fator de Esquina ou Frentes Múltiplas: É o fator aplicado para adequar terrenos de uma frente quando comparados com terrenos de várias frentes.

Fator Local: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

Também foram considerados outros fatores tais como melhoramentos públicos, acessibilidade, zoneamento, etc.



CONSULTORIA  
EMPRESARIAL

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## CRITÉRIO ADOTADO PARA AVALIAÇÃO

É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, não estejam compelidas a realizar a negociação.

### HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Unitário	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário
ID	Observado	Oferta	Venda	Topografia	Testada	Aprov.	Prop.Área	Local	Zoneamento	Frente Multiplas	Homog.	Homogeneizado
1	384,06	0,90	345,65	0,90	0,90	0,90	0,95	0,90	0,90	0,90	0,35	120,98
2	300,00	0,90	270,00	0,90	0,90	0,90	0,95	0,90	0,90	0,90	0,35	94,50
3	624,44	0,90	562,00	0,90	0,90	0,90	0,95	0,90	0,90	0,90	0,35	196,70
4	733,33	0,90	660,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,30	198,00
5	480,00	0,90	432,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,30	129,60
6	873,02	0,90	785,71	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,80	0,20	157,14

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## MÉDIA SANEADA

Será adiante calculada a média dos valores homogeneizados, assim como o desvio padrão, que serão utilizados para definição do intervalo de validade através de 30% de variação da média e verificação da validade da amostra mais distante pelo critério de Chauvenet, conforme mostrado nos cálculos abaixo. Em caso de alguma amostra estar fora do intervalo ou não ser válida pelo critério de Chauvenet. Esta amostra deverá ser eliminada e os cálculos de média, do intervalo e de Chauvenet recalculados até todas as amostras estarem enquadradas nesses critérios, sendo neste caso, o número de amostras válidas deve ser sempre superior a cinco.

$$\text{Média Homogeneizada} = M = \frac{\text{SOMATÓRIA}}{\text{Nº DE AMOSTRAS}} = \frac{[\sum(i=1,n) Xi]}{N} = \frac{896,92}{6}$$

$$M = \text{R\$ } 149,49 / \text{ m}^2$$

- **Desvio Padrão**

$$S = \{ [ \sum(i=1,n) (Xi - M)^2 ] / (n - 1) \}^{1/2}$$

$$S = \text{R\$ } 38,34 / \text{ m}^2$$

- **Intervalo**

$$\text{Limite Inferior} = 0,7 \times M = \text{R\$ } 104,64 / \text{ m}^2$$

$$\text{Limite Superior} = 1,3 \times M = \text{R\$ } 194,33 / \text{ m}^2$$

- **Critério de Chauvenet**

$\rho_m = [ (X_s - M) / (S) ]$ , onde  $X_s$  é a amostra mais distante da média.

$$\rho_m = [ 94,50 - 149,49 / ( 38,34 ) ] = 1,43$$

Da tabela apresentada abaixo:

$\rho_{\text{crítico}} = 1,43 \rightarrow$  Como  $\rho_{\text{crítico}} > \rho_m \rightarrow$  A amostra pode ser aceita pelo critério

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487



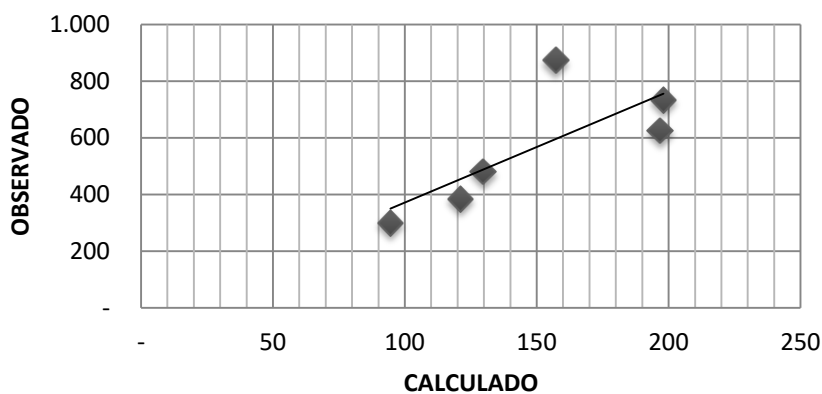
- **Tabela de  $\rho$  crítico em função do número de amostras (n)**

<b>N</b>	<b><math>\rho</math> crítico</b>	<b>n</b>	<b><math>\rho</math> crítico</b>
5	1,65	20	2,24
6	1,73	22	2,28
7	1,80	24	2,31
8	1,86	26	2,35
9	1,92	30	2,39
10	1,96	40	2,50
12	2,00	50	2,58
14	2,03	100	2,80
16	2,06	200	3,02
18	2,20	500	3,29

Observa-se que todas as amostras situam-se dentro do intervalo de confiança e a amostra mais distante se enquadra no limite do critério de Chauvenet, podendo a média ser considerada válida.

Média Saneada – **R\$ 149,49/ m<sup>2</sup>**

- **Gráfico Representativo da Amostragem**



[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

- **Grau de precisão da Avaliação**

$$E = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$$

Sendo :

E = intervalo de confiança

Tn-1 grau de liberdade, de SUDENE com n-1

y = número de elementos

$\sigma$  = Desvio padrão

$$E = 1,440 \times 38,34 / \sqrt{6}$$

$$E = 22,54$$

$$149,49 / 22,54 = 0,15 = 0,15 \times 2 = 0,30 \text{ ou } 30\%$$

Como a amplitude encontra-se igual que 30% portanto a precisão está no grau III conforme ABNT.

## PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

Amostras	Amostra ID	Cidade	Local	Valor M2 (R\$)	Valor (R\$)	Área (M2)	Fonte	Contato
	1	Porto Feliz	CENTRO	384,06	530.000	1380	Band Imóveis	(15) 3262-8300
	2	Porto Feliz	CENTRO	300,00	300.000	1000	Band Imóveis	(15) 3262-8300
	3	Porto Feliz	CENTRO	624,44	700.000	1121	Band Imóveis	(15) 3262-8300
	4	Porto Feliz	CENTRO	733,33	220.000	300	Habitar Empreendimentos	(15) 3261-4885
	5	Porto Feliz	CENTRO	480,00	120.000	250	Habitar Empreendimentos	(15) 3261-4885
	6	Porto Feliz	CENTRO	873,02	110.000	126	Habitar Empreendimentos	(15) 3261-4885

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## CÁLCULO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O valor das construções/benfeitorias foi determinado através do Método Comparativo de Custo de Reprodução, que apresenta a seguinte definição:

“Método em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras equivalentes”

Assim, o valor unitário novo das construções/benfeitorias foi calculado através da “**Estimação do Custo de Construção**” que tem por base os custos unitários básicos, de edificações padrão **R8-N**, da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de São Paulo, incluindo os custos relativos às fundações, construção de apoio, tratamento paisagístico e fechamento, aplicando-se ainda, os coeficientes vinculados ao valor do **H82n**, reproduzidos na Tabela IV do estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE**

A equação, abaixo, expressa matematicamente o método acima descrito:

$$V_{UN} = CUN \times \text{Coeficiente}$$

$V_{UN}$  = Valor Unitário Novo

$CUN$  = Custo Unitário Básico

O valor unitário novo foi depreciado de acordo com o método Ross/Heidecke, que já leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da Edificação. Assim, o *valor* da construção foi obtido através do produto do valor unitário novo, depreciado pelo método Ross/Heidecke e pela sua área construída, expresso pela equação:

$V_C = D_C \times V_{UN} \times K_D$ , onde:

$V_C$  = Valor da Construção

$D_C$  = Área Construída

$V_{UN}$  = Valor Unitário Novo

$K_D$  = Coeficiente de Depreciação (Ross/Heidecke)

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## **AVALIAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**

Avaliação das Edificações e Benfeitorias									
Denominação	Área	Unit.	Idade ap.	Estado	Vida	Vida	Dep.	Custo	Custo
	(m <sup>2</sup> )	R\$	Anos	Nota	Útil	Rem.		Novo	Depreciado
Terreno	8.487,00	149,49	15	6	50	50	0%	1.268.694,04	1.268.694,04
<b>Edificações</b>									
EDIFICAÇÕES SANTA CASA	2.965,00	1.296,97	15	6	50	35	30%	3.845.504,72	2.691.853,31
Valores Edificações Totalizados								3.845.504,72	2.691.853,31
Totais Terreno + Edificações								5.114.198,76	3.960.547,34



CONSULTORIA  
EMPRESARIAL

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

***ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO*****Acesso Principal****Vista Fundos - Estacionamento**

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487



**Estacionamento Frontal**



**Vista Ambulatório**

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487



**Portaria Funcionários e Cabine Primária**



**Oficina e Salas de Manutenção**

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487



Lavanderia e Depósitos



Vista Fundos do Hospital

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487





**Entrada Atendimento Convênio**



**Vista Depósito**

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487



Vista Interna Cozinha



Vista Interna Ala dos Convênios

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487



Vista Interna Salas de Procedimentos



Vista Externa Almojarifado

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487



Vista Interna Ala Pediátrica



Vista Interna – Ala Recém Nacidos

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487



**Acesso Lavanderia**



**Vista Externa – Entrada para Exames**

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487



Vista Interna Capela



Vista Interna - Maternidade

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## **DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E EDIFICAÇÕES:**

No imóvel vistoriado em avaliando existem construções e edificações, cujas descrições e características serão fornecidas a seguir:

### **1 - PRÉDIO – ATENDIMENTO CONVÊNIOS:**

Construção edificada em alvenaria, estrutura em concreto armado e blocos de concreto, com fachada com revestimento em massa desempenada pintada e telha de barro, revestimento interno em massa corrida e pintura latex, forro em PVC e laje, piso de cimento alisado, WC com revestimento em azulejos branco, caixilhos e esquadrias em ferro e portas em alumínio e vidro temperado, cobertura em policarbonato no acesso dos pacientes.

Estado de conservação:	Em bom estado de conservação
Pé direito:	4,00 m
Idade Aparente:	20 anos
Vida Útil:	50 anos

### **2 – PRÉDIO – SANTA CASA:**

Construção edificada em alvenaria, estrutura em concreto armado e blocos de concreto, com fachada com revestimento em massa desempenada pintada, revestimento interno em massa corrida e pintura látex, piso interno em cerâmica no pronto socorro e na Capela, piso em Paviflex nas salas de procedimento, piso de cimento alisado na UTI, Centro cirúrgico, Maternidade e salas de exames, piso externo em cimento rústico, WCs masculino e feminino e copa-cozinha com revestimento em azulejo branco e pisos com revestimento cerâmico, salas com divisórias em madeira, caixilhos em ferro pintado e alumínio, portas em madeira, ferro e vidro temperado, cobertura em policarbonato no acesso a pacientes.

Estado de conservação:	Em bom estado de conservação
Pé direito:	3,50 mts
Idade Aparente:	20 anos
Vida Útil:	50 anos

### **3 – PRÉDIO – LAVANDERIA:**

Construção edificada em alvenaria, estrutura em concreto armado e blocos de concreto, com fachada com revestimento em massa desempenada pintada, revestimento interno em massa corrida e pintura látex, piso interno de lajota cerâmica, piso externo em cimento rústico, caixilhos em ferro pintado e alumínio, portas em alumínio, cobertura externa com estrutura metálica e cobertura em telha de zinco.

Estado de conservação:	Em bom estado de conservação
Pé direito:	3,50 m
Idade Aparente:	20 anos
Vida Útil:	50 anos

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP  
 telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

#### 4 – ALMOXARIFADO E AMBULATÓRIO:

Construção edificada em alvenaria, estrutura em colunas de concreto armado pré-moldados e também colunas de ferro, fachada e paredes internas em blocos de concreto aparente com revestimento interno e externo em massa desempenada pintado em latex, piso em lajota cerâmica, caixilhos em ferro pintado, WCs com paredes com revestimento em azulejos branco até o teto e piso em cerâmica, portas em ferro alumínio, vidro e madeira, cobertura em telhas de barro.

Estado de conservação:	Em bom estado de conservação
Pé direito:	4,00 m
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil:	50 anos

#### 5 – OFICINA E SALAS DA MANUTENÇÃO:

Construção edificada em alvenaria, estrutura em colunas de concreto armado pré-moldados e também colunas de ferro, fachada e paredes internas em blocos de concreto com revestimento interno e externo em massa desempenada pintado em latex, piso em cimento alisado, portas de alumínio, cobertura em telhas de barro, estrutura de madeira aparente na oficina e laje nas demais salas.

Estado de conservação:	Em estado de conservação regular
Pé direito:	3,50 mts
Idade Aparente:	20 anos
Vida Útil:	50 anos

#### 6 – PORTARIA DE FUNCIONÁRIOS E CABINE PRIMÁRIA:

Construção edificada em alvenaria, estrutura em colunas de concreto armado pré-moldados e também colunas de ferro, fachada e paredes internas em blocos de concreto com revestimento interno e externo em massa desempenada pintado em latex, piso em lajota cerâmica, portas de ferro, laje com cobertura em telhas de fibrocimento.

Estado de conservação:	Em bom estado de conservação
Pé direito:	4,00 m
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil:	50 anos

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487



**7 – ÁREA – (ESTACIONAMENTO INTERNO):**

Área do terreno em terra batida e coberta com pedrisco, utilizado como estacionamento para funcionários.

Estado de conservação:	Em estado de conservação regular
Idade Aparente:	20 anos
Vida Útil:	50 anos

**8 – ÁREA DO PÁTIO – (PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA):**

Área do terreno com ruas com pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.

Estado de conservação:	Em bom estado de conservação
Idade Aparente:	10 anos
Vida Útil:	50 anos

**9 – JARDINAGEM:**

Área do terreno com árvores frutíferas, gramas e plantas ornamentais.

Estado de conservação:	Em estado de conservação regular
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil:	50 anos

**10 – FECHAMENTO DA ÁREA:**

Muro com base em alvenaria de bloco de concreto com revestimento em massa grossa desempenada e pintada com tinta a base de água.

Estado de conservação:	Em bom estado de conservação
Idade Aparente:	30 anos
Vida Útil:	50 anos

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP  
 telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## **ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



# CONSULTORIA EMPRESARIAL

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Inglezes – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## ANEXO III – DOCUMENTOS

### A) IPTU

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**  
**DIRETORIA DE ARRECADAÇÃO**

Exercício: 2019

4R Sistemas

FICHA CADASTRAL - SINTÉTICA -

Página: 1/1

DADOS DO IMÓVEL			
Nº CADASTRO 1601	INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.1.009.0544.001.487	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
ÁREA DO TERRENO 8.487,00	ÁREA CONSTRUÍDA 2.965,00	SITUAÇÃO REGISTRO	
LOGRADOURO 451 Rua OLAVO ASSUMPÇÃO FLEURY			NÚMERO 101
COMPLEMENTO	ANDAR	APTO:	
BAIRRO 57 JARDIM SANTA ROSA	CEP 18540-000		
LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE	
VL Venal Terreno: R\$ 413.403,57	VL Venal Construção: R\$ 549.014,88	VL Venal Total: R\$ 962.418,45	
DADOS DO PROPRIETÁRIO			
PROPRIETÁRIO 1387 IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRIA DE PORTO FELIZ			
ENDEREÇO DE ENTREGA			
LOGRADOURO Rua OLAVO ASSUMPÇÃO FLEURY			NÚMERO 101
COMPLEMENTO	ANDAR	APTO:	CEP 18540-000
BAIRRO CENTRO	CIDADE PORTO FELIZ SP		

### B) COMPOSIÇÃO CUB – SINDUSCON

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2019 - padrão R8-N

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.379,97	838,13	498,51	43,33	198,55	239,58	152,57	234,98	0,54%	0,68%	0,36%	0,00%
Fev	1.383,90	838,13	502,44	43,33	199,12	239,58	153,77	234,98	0,28%	0,00%	0,79%	0,00%
Mar	1.386,15	838,13	504,69	43,33	199,44	239,58	154,46	234,98	0,16%	0,00%	0,45%	0,00%
Abr	1.389,16	838,13	507,70	43,33	199,87	239,58	155,38	234,98	0,22%	0,00%	0,60%	0,00%
Mai	1.390,03	838,13	508,57	43,33	200,00	239,58	155,65	234,98	0,06%	0,00%	0,17%	0,00%
Jun	1.415,15	861,76	508,96	44,43	203,61	246,33	155,77	240,94	1,81%	2,82%	0,08%	2,54%
Jul	1.427,52	870,82	512,12	44,58	205,39	248,92	156,73	241,76	0,87%	1,05%	0,62%	0,34%
Ago	1.428,49	870,82	513,09	44,58	205,53	248,92	157,03	241,76	0,07%	0,00%	0,19%	0,00%
Set	1.430,04	870,82	514,64	44,58	205,75	248,92	157,50	241,76	0,11%	0,00%	0,30%	0,00%
Out	1.431,53	870,82	516,13	44,58	205,97	248,92	157,96	241,76	0,10%	0,00%	0,29%	0,00%
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGI/Projetos

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO	
R8-N R16-N R1-A R8-A R16-A	2016 2017 2018 <b>2019</b> 2020

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

## C) TABELA DE COEFICIENTES - IBAPE

V. TABELA DE COEFICIENTES										
Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)		
				Mínimo	Médio	Máximo				
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%		
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%		
			1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%		
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%		
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%		
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%		
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%		
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%		
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%		
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%		
			1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
					1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,266	1,500	60	20%
	1.3.3- Padrão Médio	1,512			1,746	1,980	60	20%		
	1.3.4- Padrão Superior	1,992			2,226	2,460	60	20%		
	1.3.5- Padrão Fino	2,652			3,066	3,480	50	20%		
	1.3.6- Padrão Luxo	3,490			-	-	50	20%		
	2.1.1- Padrão Econômico	0,600			0,780	0,960	70	20%		
	2.1.2- Padrão Simples	0,972			1,206	1,440	70	20%		
	2.1.3- Padrão Médio	1,200			1,410	1,620	70	20%		
	2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.3- Padrão Médio	1,452	1,656	1,860	60	20%	
				2.1.4- Padrão Superior	1,632	1,836	2,040	60	20%	
				2.1.5- Padrão Fino	1,872	2,046	2,220	60	20%	
				2.1.6- Padrão Luxo	2,052	2,286	2,520	60	20%	
				2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
2.2.2- Padrão Simples				0,982	1,125	1,268	60	20%		
2.2 GALPÃO		A partir de 01/11/2017	2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%		
			2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%		
			3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%		
			3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%		
			3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%		
			3.2- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%		

\* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

CONSULTORIA  
EMPRESARIAL

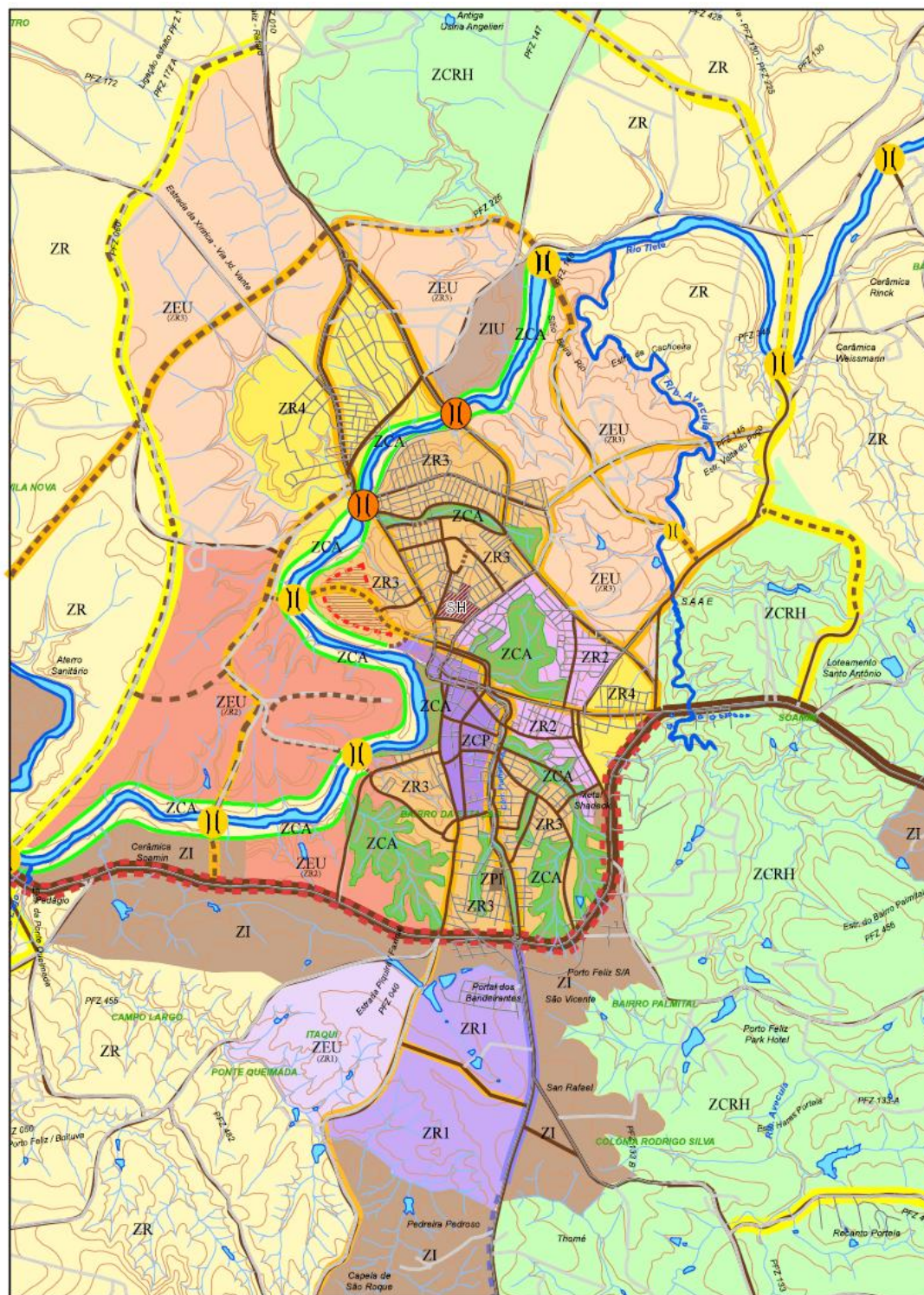
[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487

F) MAPA DE ZONEMANTO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ**

<p><b>ELABORAÇÃO:</b> C. R. ABIBE / LOCALPLAN                  Planejamento Urbano e Regional                  Rua Selma Regina Alves, 46 - Vila dos Ingleses - Sorocaba - SP                  Fone: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487</p>	<p><b>LEGENDA</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO URBANO</b></p> <p><b>ZONAMENTO URBANO</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO RURAL</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO ESPECIALIZADO</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO COMERCIAL</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO DE SERVIÇOS</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO DE RECREAÇÃO</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO DE CULTURA</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO DE SAÚDE</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO DE EDUCAÇÃO</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO DE TRANSPORTES</b></p> <p><b>DESENVOLVIMENTO DE INFRAESTRUTURA</b></p>	<p><b>SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO</b></p> <p><b>PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO</b></p> <p><b>ANEXO Nº 01 - ZONAMENTO URBANO</b></p> <p><b>PREF. MUNICIPAL</b></p> <p><b>05/09</b></p>	<p><b>TÍTULO</b></p> <p><b>ZONAMENTO URBANO</b></p> <p><b>05/09</b></p>
---	--	---	---

[www.axsconsultoria.com.br](http://www.axsconsultoria.com.br)

e-mail: [contato@axsconsultoria.com.br](mailto:contato@axsconsultoria.com.br)

Rua Selma Regina Alves, 46, Villa dos Ingleses – Sorocaba - SP

telefones: (15) 3013.0868 / 99105.1487 / 98815.1487