



**CENTRO DE INTEGRAÇÃO
EMPRESA - ESCOLA - CIEE**

Laudo de Avaliação de Bens Imóveis

Rua Cristiano Cleopath, 336

Centro- Piracicaba - SP

RESUMO DA AVALIAÇÃO

PROPRIETÁRIO
CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA - ESCOLA - CIEE

OBJETIVO
Determinação do Valor de Mercado de Bens Imóveis

ENDEREÇO: Rua Cristiano Cleopath, 336		
BAIRRO: Centro	CIDADE: Piracicaba	UF: SP

TIPO: Prédio	USO: Institucional
Área do Terreno: 1.135,83 m ²	Área Construída: 747,00 m ²



RESUMO DE VALORES	
DATA - BASE: 30 de novembro de 2010	
VALOR DE MERCADO:	R\$ 1.377.000,00 <i>Nota: Valor atualizado: R\$3.225.797,21 - valor atualizado até 02/2023 pelo INCC</i>

ÍNDICE

1	APRESENTAÇÃO	4
2	OBJETIVO	4
3	ESCOPO	4
4	DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA, CONTINGÊNCIA E LIMITAÇÕES	5
5	CRITÉRIO GERAL DE AVALIAÇÃO	6
5.1	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	6
5.1.1	<i>TERRENO</i>	6
5.1.2	<i>EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS</i>	7
6	DEFINIÇÃO TÉCNICA DE VALORES ESTABELECIDOS	7
7	JUSTIFICATIVA DA APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	7
8	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	8
9	CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO E CERTIFICAÇÃO	9
10	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO	10
10.1	LOCALIZAÇÃO	10
10.2	REGIÃO E OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	10
10.3	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	10
10.4	INFRA-ESTRUTURA URBANA	12
10.4.1	<i>ACESSO VIÁRIO</i>	12
10.4.2	<i>TRANSPORTES COLETIVOS</i>	12
10.4.3	<i>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</i>	12
10.5	DOCUMENTAÇÃO DO TERRENO	13
10.6	DESCRIÇÃO DO TERRENO	13
10.7	POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO	14
10.8	DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS.....	15
10.9	REGIÃO EM ESTUDO E DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	16
11	FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL OBJETO	17
12	AVALIAÇÃO DO TERRENO	21
12.1	DETERMINAÇÃO DE VALOR DO TERRENO	21
12.2	TRATAMENTO DOS DADOS DE MERCADO	21
12.3	CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	23
13	PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENO	24
14	AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	28
14.1	DETERMINAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	28



1 APRESENTAÇÃO

A SOTON CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. efetuou a avaliação de bens imóveis, identificado como de propriedade da **CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA - ESCOLA - CIEE** localizado na Rua Cristiano Cleopath, 336, bairro Centro, município de Piracicaba, Estado de São Paulo.

A função deste relatório é de determinar o valor de mercado dos bens imóveis.

O imóvel foi avaliado por perito que efetuou inspeção física com a finalidade de verificar suas características físicas e o estado de conservação e os seguintes fatores foram considerados na formação de valores:

O melhor uso do imóvel;

Localização, tamanho e utilização do imóvel;

Preço de venda de imóveis na região geoeconômica, e

Estado de conservação e padrão construtivo.

Este relatório apresenta a descrição da metodologia empregada e uma análise dos valores individuais obtidos.

2 OBJETIVO

O objetivo de nosso trabalho foi o de determinar os valores de mercado dos bens imóveis aplicando metodologias descritas na A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas identificada pela N.B.R. 14.653 -2.

A data-base desta avaliação é 30 de novembro de 2010.

3 ESCOPO

O escopo de nosso trabalho inclui um terreno com benfeitorias e apresenta as seguintes dimensões:

- De acordo com os documentos fornecidos, o imóvel possui uma área de terreno com área total de 1.135,83 m² e área construída total de 747,00 m².



4 DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA, CONTINGÊNCIA E LIMITAÇÕES

Este relatório está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

1. Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "objetivo" e o uso para outra finalidade, para data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.
2. Nenhum membro da SOTON CONSULTORIA, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste relatório.
3. Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.
4. Os dados referentes à propriedade dos bens e suas dimensões foram obtidos em documentos fornecidos pelo **CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA - ESCOLA - CIEE** que consideramos confiáveis. No entanto, a SOTON CONSULTORIA não efetuou investigações e não assumem responsabilidades quanto matérias de cunho documental ou legal referente aos bens considerados no trabalho. A avaliação dos bens considera-os livres de ônus e encargos que porventura existam sobre os mesmos.
5. Os profissionais envolvidos neste trabalho possuem as qualificações técnicas adequadas para a sua execução.
6. Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis. Contudo, não garantimos sua precisão.
7. Não faz parte do escopo deste trabalho e não é responsabilidade da SOTON CONSULTORIA a descoberta ou correção de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.
8. A SOTON CONSULTORIA não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos, que possam afetar as opiniões apresentadas neste relatório, que ocorram após a data de inspeção dos bens avaliados.
9. O imóvel foi avaliado assumindo-se que todas as licenças, certificados de ocupação, permissões e outras exigências Municipais, Estaduais, Federais administrativas ou legislativas, ou exigências de entidades privadas ou organizações, foram ou podem ser obtidas ou renovadas.
10. A aceitação deste relatório pressupõe concordância com os termos desta declaração de independência, contingência e limitações.



5 CRITÉRIO GERAL DE AVALIAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da N.B.R. 14.653 - 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O critério geral empregado foi o de avaliar o imóvel, supondo-se que continuará sendo empregado para o mesmo fim e na mesma característica física em que se encontra atualmente.

5.1 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Nesta avaliação nós empregamos o "Método Evolutivo" que consiste na composição do valor total do imóvel avaliando através da conjugação de dois métodos: *i)* o valor do terreno determinado pelo método comparativo de dados de mercado; *ii)* as edificações e benfeitorias pelo método da quantificação de custo. Aplica-se neste método evolutivo, quando aplicável, o fator de comercialização, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

5.1.1 TERRENO

As informações por nós utilizadas, tais como: nome, endereço, área, títulos de propriedade e outros dados complementares referentes aos conjuntos comerciais avaliados foram obtidos pelos documentos fornecidos pelo **CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA - ESCOLA - CIEE** servindo de base para a localização e determinação de valor.

Para efetuarmos a avaliação do terreno utilizamos o "**Método Comparativo de Dados de Mercado**", que consiste na averiguação dos valores de transações efetuadas ou ofertas de vendas em terrenos próximos ao imóvel em questão e comparáveis com o mesmo para efeito de avaliação.

Foram aplicados os coeficientes de correção adequados, considerando-se vários fatores como topografia, formato, zoneamento, aproveitamento eficiente, localização, forma de pagamento, disponibilidade de bens semelhantes e outros, que influem no preço dos terrenos. Procedendo desta forma, foi possível homogeneizar os valores obtidos e determinar o valor de mercado mais provável para o terreno, na data da avaliação.

Finalmente, obtivemos o valor do terreno efetuando a multiplicação dos valores homogeneizados (por unidade de área), pela respectiva área do terreno em consideração.



5.1.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Os valores de edificações e benfeitorias foram determinados pelo método do custo de reposição, com valores finais resultantes da multiplicação das quantidades de materiais, empregados pelos seus respectivos preços unitários, obtidos em publicações especializadas ou, quando necessário, através de pesquisa direta a fabricantes e fornecedores.

A esses valores foram acrescidos taxas referentes a projetos, encargos sociais, administração, BDI e outros determinando assim, o valor de reposição.

Para obtenção do valor atual, foram aplicados, sobre o valor de reposição, coeficientes de depreciação estabelecidos com base na idade aparente dos bens, seu estado de conservação e vida útil, e calculados pelo método de *Ross-Heidecke*.

6 DEFINIÇÃO TÉCNICA DE VALORES ESTABELECIDOS

Valor de Mercado: O valor de mercado é definido como o preço mais provável pelo qual um bem ou direito seria transacionado entre um potencial vendedor e um potencial comprador, ambos com total conhecimento de todos os fatos relevantes, nenhum sob condições anormais de pressão e com equidade para ambos. O valor efetivo de negociação é estabelecido caso a caso em um mercado livre de compra e venda.

7 JUSTIFICATIVA DA APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

Empregamos o "**Método Comparativo de Dados de Mercado**" para os bens com existência de um mercado ativo o que mais traduz a realidade do mercado. Outros bens, onde o emprego de edificações e benfeitorias específicas para o desempenho das funções requeridas pela entidade, e a não existência de um mercado ativo para grande parte dos itens, definiram a utilização do método do "**Valor do Custo de Reposição**" deduzido da depreciação técnica como o que mais apropriadamente traduz o valor de mercado dos bens.



8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada com o empenho do avaliador bem como o mercado e as informações que possam ser extraídas. O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada, por isso não é passível de fixação *a priori*.

O presente trabalho é classificado como **Grau I** quanto à fundamentação e **Grau II** quanto à precisão, conforme as normas estabelecidas na NBR 14.653 – 2 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados de mercado.



9 CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO E CERTIFICAÇÃO

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas do imóvel e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere o imóvel, e os riscos apresentados, concluímos.

A data-base desta avaliação é de 30 de novembro de 2010.

Contas	Valor de Mercado (R\$)	Pág.
• Terreno	350.000,00	23
• Edificações e benfeitorias	1.027.000,00	29
TOTAL	1.377.000,00	

O valor de mercado por nós avaliado na data base é de **R\$ 1.377.000,00 (Um milhão, trezentos e setenta e sete mil reais)**.

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste relatório são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Atenciosamente,

SOTON CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.
CREA nº 069.964-5

Engº Waldemar Stoicow
CREA nº 060.125.5080



10 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO

10.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado localiza-se na Rua Cristiano Cleopath, nº 336, Centro, município de Piracicaba, Estado de São Paulo.

10.2 REGIÃO E OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Uso Predominante:	Residencial
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Médio / baixo
Área sujeita a enchentes:	Não

10.3 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rua Cristiano Cleopath
Tipo:	Rua
Quantidade de Pistas:	Uma
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfáltica
Traçado:	Reto
Perfil:	inclinado para os logradouros
Iluminação Pública:	Lâmpadas de vapor de mercúrio



10.4 INFRA-ESTRUTURA URBANA

10.4.1 ACESSO VIÁRIO

Principais Vias de Circulação Local:	Rua Cristiano Cleopath
Intensidade de Tráfego:	Intenso
Nível de Escoamento:	Regular

10.4.2 TRANSPORTES COLETIVOS

Tipos:	Rodoviário
Nível Geral de Transportes:	Bom

10.4.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Nível Local:	Completo
Melhoramentos Existentes:	Rede de água, esgoto, energia elétrica, águas pluviais, telefone, serviço de correios, coleta de lixo, TV a cabo, CFTV



10.5 DOCUMENTAÇÃO DO TERRENO

A caracterização do imóvel avaliado foi obtida através de vistoria “in loco” e análise da seguinte documentação fornecida:

- Matrícula n 81.603 Ficha 1 do 1 Registro de Imóveis e Anexos - Piracicaba, SP;
- Projeto Completo: Reforma e Ampliação de Prédio Residencial com adaptação para Prédio Comercial;
- IPTU /2010.

10.6 DESCRIÇÃO DO TERRENO

De acordo com os documentos fornecidos, o terreno possui as seguintes dimensões e características:

Área Total:	1.135,83 m ²
Testada principal:	3,98 m
Lateral direita:	66,20 m
Lateral esquerda:	28,50 m
Fundos:	20,00 m
Formato:	Irregular
Superfície:	Seca
Topografia:	Plana e com aclive em relação ao logradouro de situação
Frentes múltiplas:	Uma frente

10.7 POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

De acordo com o Plano Diretor e Mapa de Zoneamento da Prefeitura Municipal de Piracicaba para o potencial de utilização do terreno e suas restrições básicas são:

Macrozona:	Zona Especial de Infra-estrutura da Paisagem Construída
Zona de Uso:	ZEIPEC XII
Taxa de Ocupação Máxima:	0,80
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	1,40
Características de Usos Permitidas:	
- conformes:	Residencial e Instituição Diversas
- sujeito a controle especial:	Comércio, Serviços e Instituição
Características de Dimensionamento e Recuos (*):	
Dimensionamento:	
- lote mínimo:	250,00 m ²
- frente mínima:	10,00 m
Recuos:	
- frente:	6,00 m
- lateral:	3,00 m
- fundos:	3,00 m

(*) restrições e limites sujeitas a aprovação

10.8 DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O prédio institucional é composto pelas características construtivas descritos abaixo:

Denominação:	PRÉDIO I	
Área Construída: 351,00 m ²	Pavimentos: 2	Pé-Direito: 3,00 m; 2,70 m
Ambiente Interno:	<p><u>Térreo:</u> Área de circulação, Recepção, Sala de espera, Sala da administração, Sala do aprendiz, Sala de reuniões, Despensa, Cozinha, Área de serviços, Sala de treinamentos, Arquivo, Sanitários masculino e feminino.</p> <p><u>1º Andar:</u> Hall de Espera, Sala do Planejamento, Sanitário da Sala do Planejamento, Sala de Reuniões, Sala da Administração II, Sala da Administração III</p>	
Denominação:	PRÉDIO II	
Área Construída: 396,00 m ²	Pavimentos: 2	Pé-Direito: 3,00 m; 2,70 m
Ambiente Interno:	<p><u>Térreo :</u> Auditório (sala multiuso), Circulação, Área técnica, Sanitários masculino e feminino para portadores de deficiência física, Salas de aulas 1 e 2.</p> <p><u>1º Andar:</u> Área de Circulação, Salas de aulas 3, 4 e 5, Sanitários masculino e feminino adaptados para portadores de deficiência física.</p>	
Fundação:	Concreto armado	
Revestimento:	Reboco Desempenado, Massa corrida com pintura látex	
Forro:	Lajes de concreto armado.	
Cobertura:	Lajes de concreto; telhas	
Pisos:	Cerâmica	
Caixilhos /Esguadrias:	Alumínio, Madeira, Vidros	
Instalações:	Escadas de acesso e circulação; coberturas anexas de ferro com revestimento PVC	
Sanitários:	Pisos em cerâmicas; paredes revestidas em azulejos; metais cromados a aparelhos brancos	
Complemento:	Vias de circulação externa asfáltica; Fechamento da propriedade com muro de alvenaria e portão de grade de ferro	
Idade Aparente: 15 / 1 anos	Vida útil: 60 anos	Estado de conservação: Bom
Padrão de Construção:		Médio



10.9 REGIÃO EM ESTUDO E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O comportamento do mercado imobiliário da região é apresentado pelo volume de ofertas de imóveis para venda e transações efetuadas no segmento de terrenos. O diagnóstico e análise de liquidez do imóvel, seu desempenho e estrutura de mercado são apresentados a seguir:

Desempenho de mercado - Normal

Absorção pelo mercado - Demorada

Volume de ofertas - Baixa

Nível de demanda - Baixa

As características do entorno, onde o imóvel está inserido é constituído de imóveis rurais e industriais com densidade populacional baixa, apresentando edificações rurais e industriais de padrão médio, com comércio de âmbito local.

De acordo com o Setor de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Piracicaba, o imóvel está localizado em Zona Especial de Infra-estrutura da Paisagem Construída e suas condições de usos permitidos conforme legislação é:

RESIDENCIAL

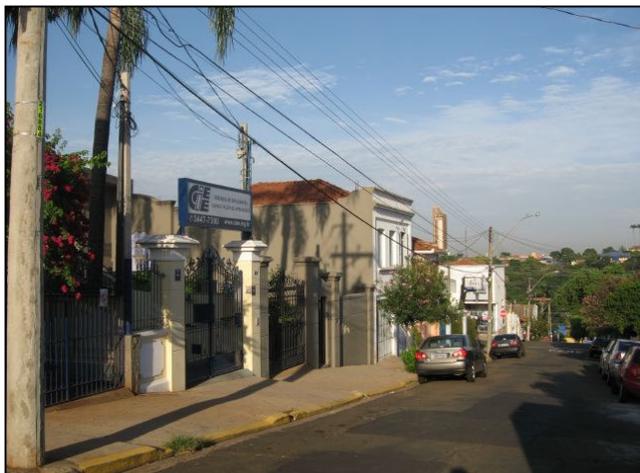
- Unidades unifamiliares;

O melhor uso de um imóvel é definido como o uso mais razoável e provável que suporte o valor presente mais alto do imóvel na data-base da avaliação, estando ele vago ou ocupado.

O melhor uso de uma propriedade é analisado, primeiramente, como se ela estivesse vaga e, posteriormente, ocupada. O melhor uso de uma propriedade deve ser fisicamente possível, legalmente permitido, financeiramente viável e produtivo.

Com base nesta premissa, o melhor uso do imóvel em estudo é institucional.

11 FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL OBJETO



Rua Cristiano Cleopath, 336 X Rua Tiradentes



Rua Cristiano Cleopath X Rua do Vergueiro



Vista Parcial do Acesso



Vista Parcial do Prédio I



Vista Parcial do Prédio II



Vista Parcial do Prédio II



Vista Parcial da Portaria



Vista Parcial da Portaria



Vista Parcial do Estacionamento de Automóveis



Vista Parcial do Estacionamento de Automóveis



Vista Parcial da Área Verde



Vista Parcial da Área de Lazer



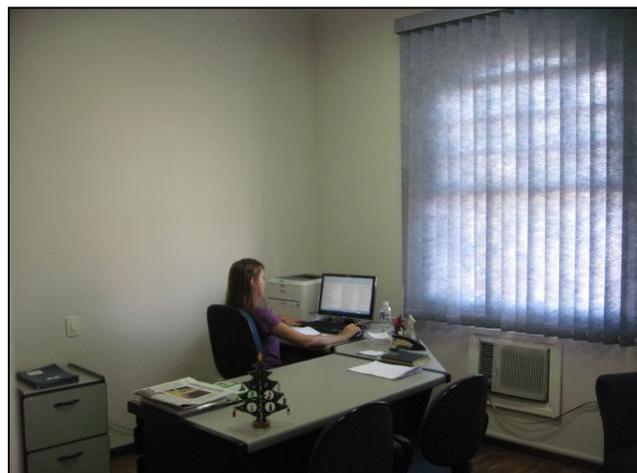
Vista Parcial da Recepção



Vista Parcial da Sala de Espera



Vista Parcial do Auditório



Vista Parcial das Salas de Administração



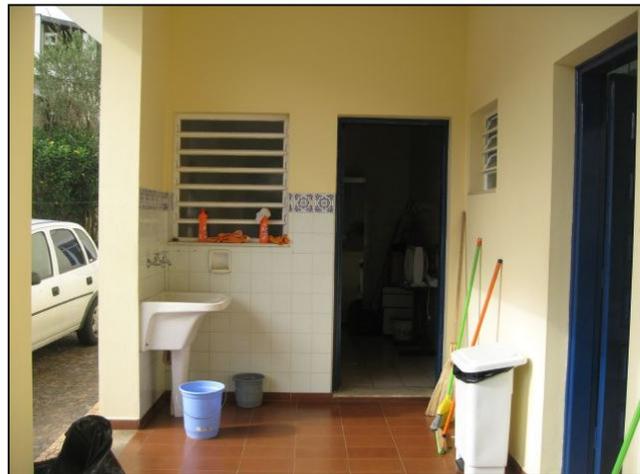
Vista Parcial da Sala de Estagiários



Vista Parcial da Sala de Reuniões



Vista Parcial da Copa / Cozinha



Vista Parcial da Área de Serviços



Vista Parcial da Passagem Coberta



Vista Parcial das Varandas Internas



Vista Parcial das Varandas Internas



Vista Parcial das Varandas Internas



12 AVALIAÇÃO DO TERRENO

12.1 DETERMINAÇÃO DE VALOR DO TERRENO

O valor do terreno foi obtido através do método comparativo de dados de mercado, após pesquisa junto ao mercado imobiliário, corretores, imobiliárias atuantes e proprietários. Identificamos elementos comparativos válidos que possuem os seguintes fatores de equivalência:

Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio e utilização.

12.2 TRATAMENTO DOS DADOS DE MERCADO

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na formação de valor e na homogeneização dos elementos pesquisados. Os fatores utilizados no tratamento de dados de mercado são:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade de uma negociação.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.



Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliado
for inferior a 30%

$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliado
for superior a 30%

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliado em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

- ▲ terreno plano = 1,00
- ▲ caído para os fundos até 5% = 0,95
- ▲ caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
- ▲ caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
- ▲ caído para os fundos mais de 20% = 0,70
- ▲ em aclave até 10% = 0,95
- ▲ em aclave até 20% = 0,90
- ▲ em aclave acima de 20% = 0,85

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliado em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

- ▲ situação paradigma: terreno seco = 1,00
- ▲ terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,80 ~ 0,90
- ▲ terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
- ▲ terreno permanentemente alagado = 0,60



FATOR APROVEITAMENTO: deve-se também apropriar o fator de aproveitamento considerando as condições do índice do máximo aproveitamento de ocupação do imóvel.

FATOR ZONEAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o zoneamento do avaliado em função das características das zonas analisadas, como rural, industrial, residencial e comercial.

FATOR LOCAL: A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliado. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

12.3 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno foi determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através de tratamento de valores apresentados nas páginas seguintes. O valor unitário médio para o terreno é R\$362,34/m². No entanto, aplicamos um fator de forma do terreno igual a 0,85, devido os dados das pesquisas serem diferentes em relação ao terreno objeto.

Assim, o tratamento estatístico de valores homogeneizados e o resultado da avaliação são demonstrados abaixo:

TRATAMENTO ESTATÍSTICO TERRENO				AVALIAÇÃO TERRENO	
Número de Elementos	7			Área	1.135,83
Média Aritmética	362,34			Valor de Mercado para Venda	
Desvio Padrão	66,22			Unitário Saneado	362,34
Coefficiente de Variação	18%			Valor do Terreno	411.557
Limite Inferior	253,64			Intervalo de Confiabilidade	
Limite Superior	471,05			Inferior	370.620
Elementos saneados	7			Superior	452.494
Média Saneada	362,34			Valor com Influencia de Forma	
t de Student	1,4400			Unitário Saneado	362,34
Intervalo de Confiabilidade				Fator formato: 0,85	307,99
Inferior	326,30	-10%		Valor do Terreno	349.823
Superior	398,39	10%		ou arredondando:	350.000
Hipótese de rejeição				Intervalo de Confiabilidade	
Aceito a Média Saneada				Inferior	314.841
				Superior	384.805



13 PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENO



HOMOGENEIZAÇÃO

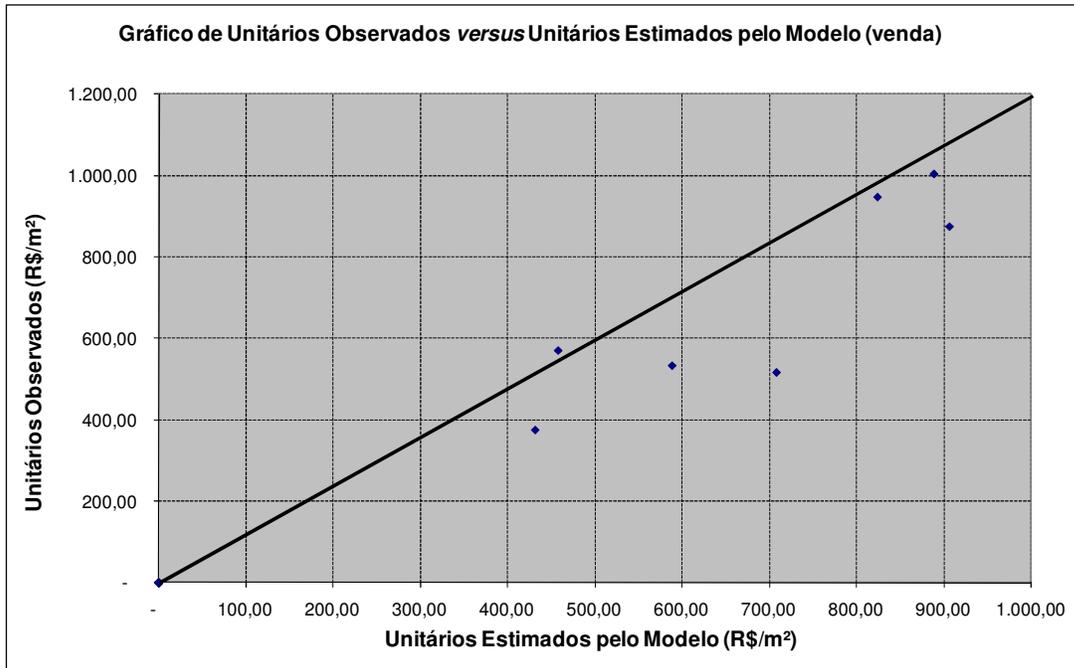
Amostra	Unitário (R\$/m ²)	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Frentes Múltiplas	Fator Profund.	Fator Topografia	Fator Aproveitamento	Fator Área	Fator Local	Fator Zoneamento	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	516,67	0,80	413,34	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	0,88	1,00	0,64	264,54
2	947,50	0,80	758,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,97	0,88	1,00	0,55	416,90
3	533,33	0,80	426,66	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	0,88	1,00	0,77	328,53
4	1.004,25	0,80	803,40	1,00	1,00	0,70	1,00	0,86	0,95	1,00	0,51	409,73
5	875,00	0,80	700,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,85	0,95	1,00	0,50	350,00
6	375,00	0,80	300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	0,88	1,00	1,05	315,00
7	570,34	0,80	456,27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	0,88	1,00	0,99	451,71

Limite Inferior	253,64
Média Aritmética	362,34
Limite Superior	471,05
Número de Elementos	7
Elementos "Dentro"	7
Elementos "Fora"	0
Média Saneada	362,34

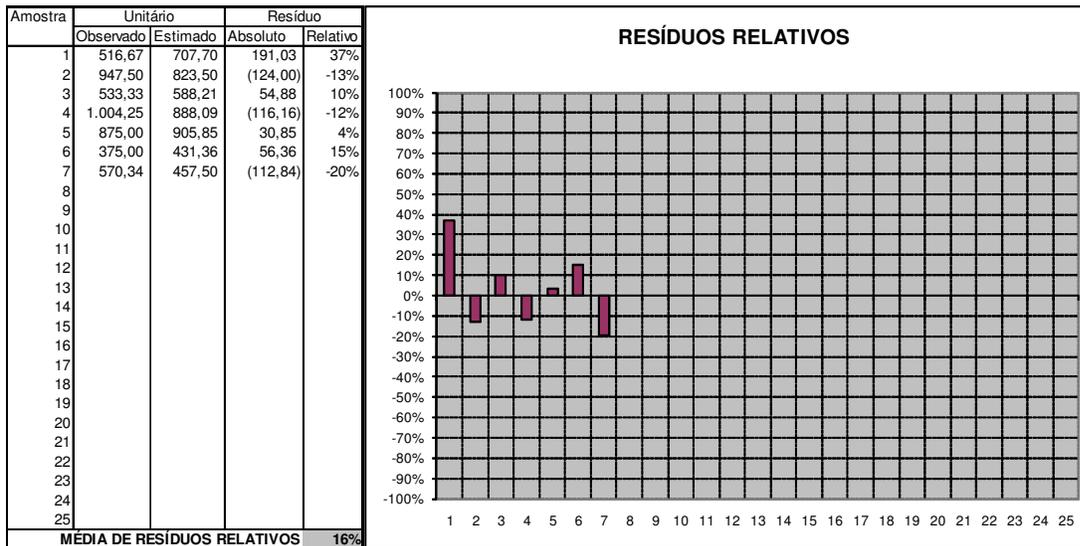


PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

Amostra ID	Localização	Bairro	Cidade	Valor (R\$)	Área (M²)	Informações de Mercado		
						Imobiliária	Contato	Telefone
1	Rua do Vergueiro X Rua Cristiano Cleonath	Centro	Piracicaba	290.000	120,00	H & H Imobiliária	Sra. Mari	19-2106-4488
2	Rua Cristiano Cleopath X Rua São João	Centro	Piracicaba	1.280.000	1.000,00	Paulo Bellato Empreend. Imobs.	Sr. Paulo Sr. José	19-3432-4004
3	Rua Alfredo Guedes	Centro	Piracicaba	240.000	450,00	Jlopes Imóveis	Lopes Sr. Valdir	19-3042-6356
4	Rua Cristiano Cleopath	Centro	Piracicaba	800.000	353,00	Proprietário	Modolo Sr. Valdir	19-9181-0363
5	Rua do Vergueiro	Centro	Piracicaba	600.000	300,00	Proprietário	Modolo Sr Edson	193434-2722
6	Av. Beira Rio	Centro	Piracicaba	1.500.000	4.000,00	Imob Frias Neto Cons.	Júnio	19-8169-8469
	Av. Independencia	Centro	Piracicaba	1.500.000	2.630,00	Imob	Sr Edson Júnio	19-8169-8469



ANÁLISE DE RESÍDUOS





14 AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

14.1 DETERMINAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

As edificações e benfeitorias foram determinadas pelo método do custo direto de todos os itens dos serviços necessários para a construção de uma edificação e benfeitoria semelhante do imóvel em estudo. A metodologia de cálculo do orçamento sumário de edificações e benfeitoria esta descrito, a seguir:

Preço de Venda: O preço de venda é o resultado da aplicação de uma margem denominada BDI sobre o custo direto calculado na planilha de orçamento;

Custo Direto: O custo direto é o resultado da soma de todos os custos unitários dos serviços necessários para a construção da edificação, obtidos pela aplicação dos consumos dos insumos sobre os custos da infra-estrutura necessária para a realização da obra.

BDI – Benefício de Despesas Indiretas: O BDI é o resultado de uma operação matemática para indicar a margem que é cobrada do cliente incluindo todos os custos indiretos, tributos, etc. e a sua remuneração pela realização de um determinado empreendimento.

Assim, seguem nas páginas seguintes as seguintes informações:

1. Resumo geral de valores de edifícios e benfeitorias com sua denominação, vida econômica, vida útil, determinando-se assim, o valor residual por item;



RESUMO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

ID	EDIFICAÇÕES	Pé direito (m)	Nº Pav.	Idade Aparente (anos)	Vida Útil Econômica (anos)	Vida Útil (anos)	Estado de Conservação	Medida	Área Total	Valor Reposição (R\$)	Fator Deprec	Valor Mercado (R\$)	Valor Residual (R\$)
1	Prédio "I"	2,70 / 3,00	2	15	60	45	Bom	m²	351,00	496.200	0,82	406.880	65.101
2	Prédio "II"	2,70 / 3,00	2	1	60	59	Bom	m²	396,00	587.800	0,97	570.170	91.227
TOTAL									1.128,92	1.084.000,00	0,90	977.050,00	156.328

ID	BENFEITORIAS	Pé direito (m)	No. De Pavim.	Idade Aparente (anos)	Vida Útil Econômica (anos)	Vida Útil (anos)	Estado de Conservação	Medida	Unidade (m/m²)	Valor Reposição (R\$)	Fator Deprec	Valor Mercado (R\$)	Valor Residual (R\$)
3	Fechamento da propriedade	-	-	10	50	40	Bom	m	240,88	39.700	0,86	34.140	4.780
4	Pavimentação	-	-	2	35	33	Bom	m²	235,00	17.100	0,95	16.250	2.438
										56.800		50.390	7.217
										1.140.800		1.027.440	163.545