



Prefeitura Municipal de Areias
Estado de São Paulo

Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12 820 000

Areias, 10 de Agosto de 2023.

Ofício nº 157/2023 – GAB.

Ref.: Encaminha Projeto de Lei

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Sirvo-me do presente para encaminhar a essa Edilidade, o Projeto de Lei intitulado que “DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE IMÓVEL DO PATRIMÔNIO MUNICIPAL, AUTORIZA A ALIENAÇÃO DO REFERIDO BEM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS” a ser apreciado e deliberado pelos nobres vereadores desta Casa Legislativa.

Anexo a esta correspondência, segue os seguinte documentos relacionado ao projeto de lei:

1. Projeto de Lei;
2. Justificativa do projeto, contendo as razões e fundamentos que embasam as suas necessidades, bem como Laudo de Avaliação;

Assim, sem mais, na expectativa de que nossa solicitação seja prontamente atendida, renovamos votos de elevada estima e distinta consideração.

PAULO HENRIQUE DE SOUZA COUTINHO
Prefeito Municipal

Ao

Sr. Cesar Pedro da Silva

**Presidente da Câmara Municipal de
Areias/SP**





Prefeitura Municipal de Areias
Estado de São Paulo
Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12 820 000



PROJETO DE LEI Nº _____/2023.

**“DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE IMÓVEL
DO PATRIMÔNIO MUNICIPAL, AUTORIZA A
ALIENAÇÃO DO REFERIDO BEM E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.”**

Artigo 1º - Fica desafetada a destinação e transferida para a categoria de bem dominial, o seguinte imóvel, localizado nesta cidade:

I - Registrado sob a Matrícula nº 1.593 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Queluz-SP, possuindo 1.386,37 m² de terreno e 1.571,33 m² de área construída e localizado na Rua Comendador Sampaio, Centro, Areias-SP.

Artigo 2º - Com a desafetação realizada, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar o referido imóvel.

Artigo 3º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário

Areias, 10 de agosto de 2023.

PAULO HENRIQUE DE SOUZA COUTINHO

Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Areias
Estado de São Paulo
Praça Nove de Julho, 202 Centro Tel.: (12) 3107-1200 - Areias - Cep: 12 820 000



Excelentíssimo Senhor Presidente,
Ilustríssimos Senhores Vereadores,

Estamos voltando com nossos amistosos cumprimentos a Vossa Excelência e distintos Senhores Vereadores, quando apresentamos para apreciação o Projeto de Lei em anexo, o qual, com certeza, será bem acolhido nesta Casa Legislativa, como vem acontecendo sistematicamente.

Acompanha a nossa proposição a seguinte

JUSTIFICATIVA:

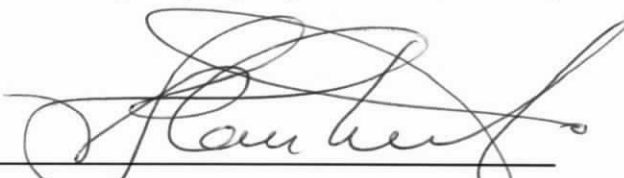
A nossa proposição, Senhores Vereadores, lhes apresenta o ofício nº 157/2023 contendo o Projeto de Lei em anexo, que dispõe sobre a desafetação de imóvel, autorizar a sua alienação e dar outras providências, sendo o imóvel referente ao Hotel Sant'Ana (Casa do Capitão Mor), registrado sob a matrícula nº 1.593 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Queluz-SP, possuindo 1.386,37 m² de terreno e 1.571,33 m² de área construída e localizado na Rua Comendador Sampaio, Centro, Areias-SP.

Tal iniciativa se deve, pois a manutenção e conservação adequadas de prédios históricos demandam recursos consideráveis, tanto financeiros quanto de pessoal qualificado, sendo que a alienação do imóvel pode resultar em revitalização e utilização mais efetiva da área, pois muitos prédios históricos encontram dificuldades em serem adaptados para usos contemporâneos. Ainda, com a revitalização do referido imóvel, o mesmo pode contribuir positivamente para o desenvolvimento sustentável da área circundante. Neste contexto a preservação e uso ativo de prédios históricos podem atrair turismo cultural, criar empregos locais e impulsionar a economia local

Ainda, nos termos do art. 17, I, da Lei nº 8.666/93, a autorização legislativa é requisito para a alienação de bem imóvel da Administração Pública, sendo nos termos da legislação pátria junta Laudo de Avaliação do referido imóvel.

Por fim, aproveito a oportunidade e renovo votos de elevada estima e consideração.

Na expectativa da costumeira boa recepção de nossas proposições por esta renomada Casa Legislativa, temos a certeza de que a matéria em destaque será analisada com a atenção de sempre e, depois, do estudo e debate, o Projeto de Lei terá apreciação positiva.



PAULO HENRIQUE DE SOUZA COUTINHO
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel urbano para fins de venda

Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIAS

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIAS

HOTEL SANT'ANA (CASA DO CAPITÃO MOR)

Endereço: Rua Comendador Sampaio, Centro, Areias-SP

Área total do terreno: 1.386,37 m²

Área construída: 1.571,33 m²

Município: Areias-SP

Responsável Técnico

Rafael do Carmo Vieira

Engenheiro Civil

CREA/SP 5070255675

ART de Obra ou Serviço Principal:

28027230231176391

DATA BASE: JULHO/2023

SUMÁRIO

1) IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2) FINALIDADE DO LAUDO	3
3) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	3
4) ATIVIDADES BÁSICAS	3
5) CONCEITO DE VALOR.....	3
6) PRESSUPOSTOS E RESSALVAS IMPORTANTES.....	4
7) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
8) DIAGNÓSTICO DE MERCADO	28
9) MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	28
10) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	36
11) PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS.....	42
12) TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.....	42
13) RESULTADOS DA AVALIAÇÃO.....	49
14) OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.....	56
15) ENCERRAMENTO	57
16) REFERÊNCIAS	58
ANEXOS	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Figura 1: Foto da fachada do imóvel. Fonte: Autor

Registro: Matrícula nº 1.593

Área total do imóvel (terreno): 1.386,37 m² (mil trezentos e oitenta e seis metros quadrados e trinta e sete centímetros quadrados)

Área construída: 1.571,33 m² (mil quinhentos e setenta e um metros quadrados e trinta e três centímetros quadrados)

Areias-SP

1) IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIAS

2) FINALIDADE DO LAUDO

Venda

3) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o valor de mercado do imóvel objeto deste estudo. De forma a identificar benfeitorias e terra nua presentes no mesmo.

4) ATIVIDADES BÁSICAS

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ▶ Vistoria: Realizada no dia 11 de julho de 2023 na presença do Sr. Fagner.
- ▶ Diagnóstico do mercado.
- ▶ Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor de mercado do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

5) CONCEITO DE VALOR

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ Inexistência de influências externas;
- ✓ Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

Ainda conforme a NBR-14.653, mas agora em sua parte 7, o item 3.13 preceitua:

“valor histórico-cultural: valor de bens e imóveis, tombados ou não, que possuem importância histórica ou cultural.”

Assim, neste presente trabalho, dados as características e condições do mesmo, será adotado o valor histórico-cultural para se determinar o valor justo do imóvel para fins de venda, conforme acordado entre as partes.

6) PRESSUPOSTOS E RESSALVAS IMPORTANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

O laudo fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653 e nas informações obtidas junto à solicitante.

Documentação fornecida pelo solicitante:

- Matrícula, planta do imóvel e publicação de tombamento (Anexo 1)
- Fotos do imóvel (Anexo 2)

As informações foram constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 11 de julho de 2023, em companhia do Eng. Civil Fagner Rodrigues e do Eng. Agrícola Bruno Santos.

As áreas indicadas nesta avaliação foram fornecidas pelo solicitante e coletadas pelo profissional durante a vistoria.

Não foram considerados nenhum tipo de equipamentos ou máquinas.

Salientamos que o modelo apresentado e adotado neste laudo de avaliação segue estritamente os Normativos da Associação Brasileira de Normas Técnica A.B.N.T. NBR 14.653-2019 Parte 1 – Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos e Parte 7 - Bens de patrimônios históricos e artísticos.

Assim a NBR 14.653-1 traz em seu item 0.2 alguns princípios norteadores deste trabalho:

“lei da oferta e da procura: observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem diminui com o aumento da sua oferta e cresce com o aumento da sua procura;”

“princípio da proporcionalidade: as diferenças de valor são proporcionais às diferenças das características relevantes dos bens;”

“princípio do maior e melhor uso: o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de

maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas.”

Outrossim, no item 3.38 da NBR 14.653-2, tem-se a definição de imóvel urbano:

“imóvel urbano

imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei.”

A NBR 14.653-2 também traz em seu item 3.39 também traz a definição de infraestrutura básica:

“infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso.”

Dentro da ótica de patrimônio histórico, a NBR 14.653-7, traz a definição de benfeitorias, bem do patrimônio histórico e artístico, imóvel tombado regionalmente, e tombamento, de acordo com os itens 3.1, 3.11 e 3.12, respectivamente:

“bem do patrimônio histórico e artístico

bem, móvel ou imóvel, tomado individualmente ou em conjunto, portador de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem: obras, objetos, documentos, edificações, demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais e os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico e científico, cuja conservação seja do interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por sua notória expressão artística ou arquitetônica, quer por sua antiguidade, quer por sua importância arqueológica, antropológica ou científica.”

“imóvel tombado regionalmente

imóvel que se encontra protegido por legislação específica estadual ou municipal.”

“tombamento

ato declaratório da incorporação de um bem ao patrimônio histórico e artístico nacional, estadual ou municipal.”

O imóvel em questão denominado atualmente como Hotel Sant'Ana (Casa do Capitão Mor), teve seu pedido de tombamento iniciado junto ao CONDEPHAAT- CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO E TURÍSTICO DO ESTADO DE SÃO PAULO em 1981 através do processo 21699/81 e obteve o tombamento através da resolução 39 de 11/05/1982, inscrito no Livro do Tombo Histórico com inscrição nº 177, p.41, em 07/06/1982 e publicado no Diário Oficial do Estado em 21/05/1982. Conforme ANEXO 1.

Há um anexo do imóvel composto por 11 apartamentos e garagens que foi construído posterior ao tombamento do mesmo e que não possui as características de um imóvel histórico e por isso não será computado nos cálculos de patrimônio histórico.

Assim, tem-se que na presente avaliação, o imóvel será avaliado como um imóvel tombado pelo patrimônio histórico.

Este trabalho considera a hipótese de que a documentação esteja livre e desembaraçada de qualquer ônus. As situações que não reflitam esta condição devem ser consideradas e avaliadas considerando as eventuais despesas de regularização, se houverem.

6.1) Considerações sobre o imóvel

A área adotada e avaliada para o imóvel foi de 1.386,37 m² para o terreno e 1.571,33 m² para a edificação, conforme planta topográfica. Conforme pode-se observar na Figura 2



Figura 2: Foto aérea da área objeto deste trabalho. Fonte: Adaptado Google Earth.

7) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação é do tipo Casarão Residencial datado do século XVIII e tombado pelo patrimônio histórico do Estado de São Paulo pelo CONDEPHAAT. Está devidamente registrado sob a Matrícula nº 1.593 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Queluz-SP. Possui 1.386,37 m² de terreno e 1.571,33 m² de área construída e está localizado na Rua Comendador Sampaio, Centro, Areias-SP.

7.1) Caracterização do Município

Areias é um município da microrregião de Bananal, no leste do estado de São Paulo, no Brasil. A população estimada em 2021 pelo IBGE era de 3.906 habitantes e a área é de 305,227 quilômetros quadrados, o que resulta numa densidade demográfica de 12,06 habitantes por quilômetro quadrado.

Seus municípios limítrofes são: Resende (RJ) a nordeste; São José do Barreiro a leste e sudeste; Cunha a sudoeste; Silveiras a oeste; e Queluz a noroeste.

Areias foi o primeiro município a cultivar o café na região paulista do Vale do Paraíba. Sua produção foi tamanha que, em meados do século dezenove, chegou a responder por um décimo do total da produção agrícola da província de São Paulo. Dessa época, datam as casas e sobrados de arquitetura típica da civilização do café.

Possui altitude média de 519 metros e o clima é o temperado.

Abaixo, na Figura 3, pode-se observar os limites do município e seus vizinhos.



Figura 3: Localização Geográfica do Município de Areias-SP. Fonte: Adaptado do Google Earth.

7.2) Roteiro de acesso ao imóvel

Partindo da Praça Nove de Julho, no Centro de Areias, atravessa-se a Avenida Comendador Sampaio e chega-se ao imóvel. Como se pode observar abaixo na Figura 4.

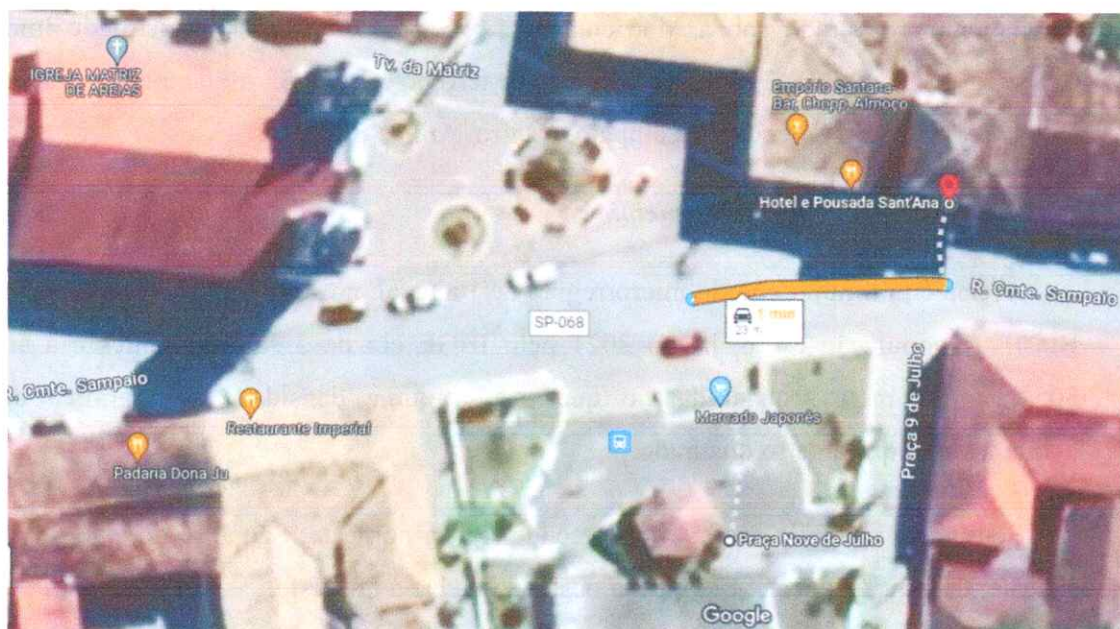


Figura 4: Roteiro de acesso ao imóvel. Fonte: Google Maps, acesso dia 26/07/2023.



Figura 4: Rua de acesso ao imóvel. Fonte: Autor

7.3) Caracterização do imóvel avaliando

O imóvel em questão foi construído em 1798 e atualmente utilizado como hotel e está localizado no Centro da cidade de Areias-SP, em uma área com outros imóveis históricos.

No site oficial do CONDEPHAAT há uma descrição do imóvel a qual segue abaixo:

"A Casa do Capitão-Mor, que dispõe de camarinha, data de meados do século XIX. Pertenceu ao capitão Gabriel Serafim da Silva que a utilizava como loja, nos ambientes do pavimento térreo voltados para a rua, e residência nos demais compartimentos. A construção é em taipa de pilão e pau-a-pique, com pisos e forros em tabuado de madeira, tendo recebido algumas paredes de tijolos quando da sua transformação em hotel, pela prefeitura, sua atual proprietária."

As Coordenadas Geográficas do imóvel são:

Latitude -22.5805 Longitude -44.6966

O imóvel urbano tem a sua tipologia de uso caracterizado como *Imóvel Tombado*, a qual seguem suas características:

Destinação	Hotel
Proprietário	PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIAS
Localização	Areias-SP
Área (m²)	1.386,37 m² (terreno) + 1571,33 m² (edificação)
Topografia	Plana
Descrição	- O imóvel no presente momento da avaliação se encontrava ocupado e funcionando como um hotel. - O padrão de acabamento do hotel é considerado normal/alto. - Parte do imóvel são de apartamentos construídos após o tombamento. - Possui energia elétrica, rede de água e esgoto, além de possuir telefonia com internet. - O hotel, em sua parte histórica, possui 13 dormitórios sendo 7 suítes e 5 com lavabo. Além de 2 alcovas (quartos sem janela), 4 banheiros sociais, uma sala grande de tv, um salão de entrada, outros 2 salões para refeições, cozinha e lavanderia. No anexo novo do hotel, são 11 quartos com suítes e uma vasta garagem com várias vagas. - Uma curiosidade sobre o imóvel foi a estadia do então príncipe regente do Brasil, Dom Pedro I na noite do dia 17 de agosto de 1822, durante a sua viagem para São Paulo.

Tem-se a classificação do Estado de Conservação da benfeitoria (edificação), de acordo com a Tabela de Depreciação de Ross-Heideck.

O estado de conservação observado e adotado foi dividido em duas partes, sendo considerado como **Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples na parte do anexo composto por 11 apartamentos e garagens, com idade aparente de 15 anos. Já para a parte histórica do imóvel o seu estado de conservação é considerado como Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes, com idade aparente de 40 anos,** conforme definição da Tabela de Depreciação de Ross-Heideck:

“D - Entre regular e necessitando de reparos simples: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

F - Entre necessitando de reparos simples a importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.”

7.3.1) Acesso

Tratando-se de imóvel situado em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por vias de bom gabarito viário, destacando-se a seguinte:

- ▶ Rodovia dos Tropeiros – SP-068;
- ▶ Rua Comendador Sampaio.

7.3.2) Tipo de ocupação circunvizinha

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Região Residencial/Comercial
- ▶ Padrão construtivo: Normal, Normal a Alto

7.3.3) Infra-estrutura urbana

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica e internet de fibra ótica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

7.3.4) Características Físicas

- Frente : Rua Comendador Sampaio, Centro, Areias-SP.
- Formato: Irregular
- Topografia: Plana
- Solo superficial: seco

Abaixo, seguem imagens do imóvel.



Figura 6: Vista da fachada do imóvel.



Figura 7: Vista da placa na frente do imóvel.



Figura 8: Beiral da fachada com falta de madeiramento de fechamento.



Figura 9: Janela da fachada com marcas de uso.



Figura 10: Corredor de entrada do hotel.



Figura 11: Hall de entrada.



Figura 12: Salão Central



Figura 13: Um dos quartos



Figura 14: Capela interna

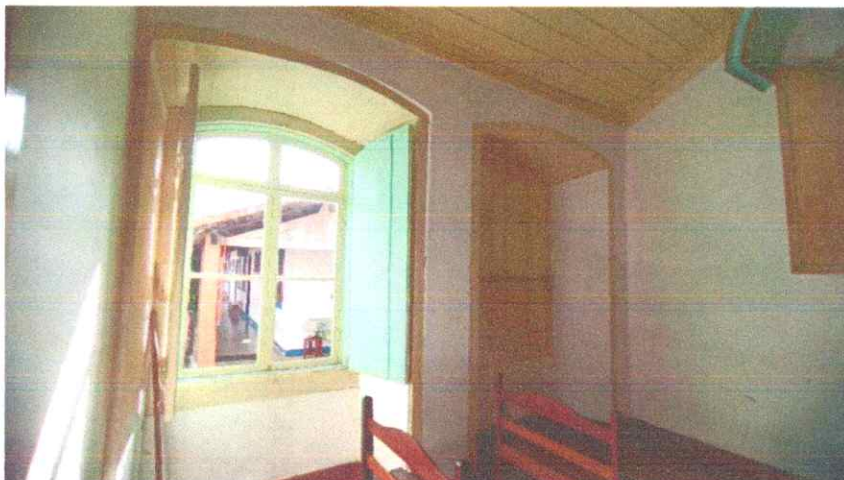


Figura 15: Detalhe das janelas



Figura 16: Salas de jantar e café da manhã



Figura 17: Detalhe de uma das portas



Figura 18: Escada de acesso ao piso superior



Figura 19: Entrada de um dos quartos no piso térreo



Figura 20: Interior de um dos quartos



Figura 21: Banheiro de um dos quartos



Figura 22: Entrada para os sanitários no piso inferior



Figura 23: Escada de acesso aos sanitários no piso inferior



Figura 24: Banheiros no piso inferior



Figura 25: Salão na parte inferior



Figura 26: Acesso do salão inferior ao jardim externo



Figura 27: Corredor de acesso à cozinha e lavanderia



Figura 28: Cozinha



Figura 29: Lavanderia



Figura 30: Despensa da lavanderia



Figura 31: Escada de acesso ao piso superior



Figura 32: Detalhe da escada



Figura 33: Sala de tv no piso superior



Figura 34: Detalhe das portas no piso superior



Figura 35: Vista do jardim da sacada da sala superior



Figura 36: Interior de um dos quartos no piso superior



Figura 37: Banheiro de um dos quartos



Figura 38: Guarda roupa antigo



Figura 39: Um dos quartos



Figura 40: Detalhe do piso e portas



Figura 41: Detalhe do desgaste do piso de madeira devido a abertura da porta



Figura 42: Sacada de madeira e ferro de um dos quartos no piso superior com vista para a rua.



Figura 43: Vista da sacada de um dos quartos para a Praça 9 de Julho e demais prédios do Centro



Figura 44: Escada de acesso ao 2º andar



Figura 45: Quarto no 2º andar em que Dom Pedro I dormiu



Figura 46: Vista ampliada do quarto no 2º andar em que Dom Pedro I dormiu



Figura 47: Telhas do beiral



Figura 48: Detalhes das paredes originais de taipa

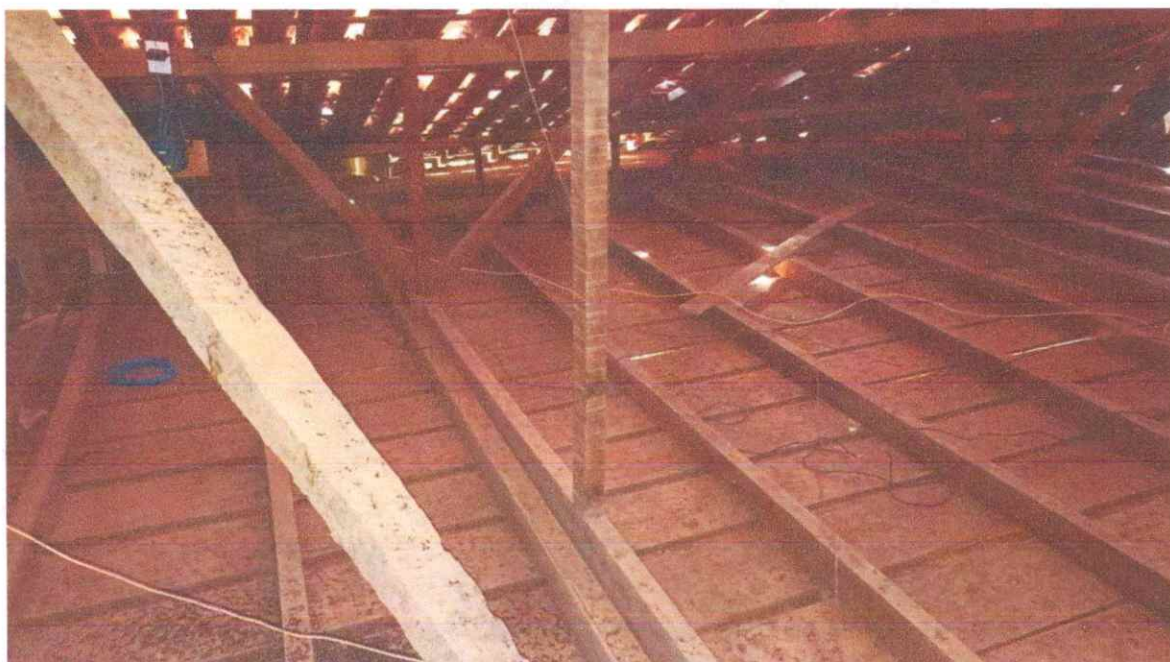


Figura 49: Detalhes da estrutura do telhado do prédio histórico



Figura 50: Vista do jardim nos fundos, com o prédio histórico do lado esquerdo e o novo anexo do lado direito



Figura 51: Vista do jardim do anexo com apartamentos



Figura 52: Vista dos fundos do jardim do hotel (prédio histórico)



Figura 53: Vista frontal do anexo de apartamentos



Figura 54: Vista da garagem



Figura 55: Fundos do terreno com saída para a Rua Cel. M. de Marins.

8) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Durante as pesquisas e levantamentos de dados realizados junto a imobiliárias, percebeu-se que o mercado imobiliário de imóveis em Areias e cidades vizinhas, tais como Silveiras, Queluz, e São José do Barreiro se encontra recessivo, com imóveis sendo ofertados abaixo do valor médio de mercado da região e liquidez baixa. Com prazo médio de 2 anos para se realizar as transações.

Por isso em nossa coleta de dados utilizamos os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, norteado pelo item 3.1 da NBR-14.653-2/2011 da ABNT:

“3.1 aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação vigente.”

9) MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

9.1) Normas e Procedimentos

A metodologia de avaliação empregada é amparada pela NBR 14.653-2/2011 da “ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, que disciplina conceitos, estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios, define a metodologia básica aplicável e os graus de fundamentação e precisão das avaliações de bens imóveis, entre outras prescrições.

9.2) Metodologia e Critérios Específicos Adotados Nesta Avaliação

9.2.1) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor do terreno do imóvel foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

“Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com homogeneização por fatores, em atenção aos requisitos previstos no ANEXO B e item 9.2 da NBR 14.653-2/2011.

Por este método, o terreno do imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

As amostras são analisadas de forma a evitarem utilização de dados equivocados e vícios de avaliação, onde os valores amostrais são saneados utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet, sendo este, um tratamento estatístico que se fundamenta na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30), com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira, ou seja, é comum que alguns valores medidos extrapolem a tendência dominante. Estes valores podem de fato ser medições erradas, como podem também representar certo fenômeno de interesse. Por este motivo, os valores que fogem à tendência dominante não podem ser descartados sem recorrer a critérios consistentes para sua eliminação.

As definições dos fatores de homogeneização atendem no estabelecido no Item B.2 Definição dos fatores de homogeneização do ANEXO B.

9.2.2) Método da Quantificação dos Custos:

Através do Método da Quantificação de Custo, que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos foi determinado o valor da edificação.

O valor das benfeitorias (edificações) é obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos e indiretos advindos da atividade e com o lucro do empreendedor e depreciados em função da idade aparente da benfeitoria.

9.2.2) Método Evolutivo:

O **Método Evolutivo** é aquele utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas. Conforme item 8.4.1 da NBR 14.653-2/2011:

“8.2.4 A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.”

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A NBR 14.653-1 traz em seu item 3.1.11.3 a definição de custo de reedição:

“custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.”

Traz-nos também em seu item 3.1.14 a definição de depreciação:

“depreciação

perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas pelo descrito em 3.1.14.1 a 3.1.14.4

3.1.14.1

decrepitude

desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção

3.1.14.2

deterioração

desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados

Assim, temos a seguinte equação para definição do valor das benfeitorias:

$$CB = CUB/m^2 \times \text{Área} \times \text{Depreciação} \quad (\text{Eq. 1})$$

Nas informações coletadas durante a vistoria no dia 11 de julho de 2023, foi possível examinar a tipologia, o estado de conservação, o padrão construtivo determinado pelos materiais aplicados e a idade aparente das edificações.

O valor das benfeitorias é obtido através do método da quantificação de custos, somando-se o valor da construção “nova” calculada através de índices da construção civil, divulgados por instituições consagradas, como os SINDUSCONs de cada Estado.

Foi utilizado como referência os custos unitários básicos contidos no boletim econômico com os custos unitários básicos (CUB) para novas construções, emitido pelo SINDUSCON/SP, com data de referência do mês de JUNHO/2023. Trazendo valores mais próximos da realidade para se compor o custo unitário das benfeitorias do imóvel.

Para fazer o custo de reedição de uma benfeitoria, utiliza-se de projetos-padrão que mais se aproximam do bem que está sendo avaliado, para isso, observa-se a NBR 12721:2006.

A ABNT NBR 12721:2006, em seu item 3.3, define projetos-padrão como:

“Projetos selecionados para representar os diferentes tipos de edificações, que são usualmente objeto de incorporação para construção em condomínio e conjunto de edificações, definidos por suas características principais:

- a) número de pavimentos;*
- b) número de dependências por unidade;*
- c) áreas equivalentes à área de custo padrão privativas das unidades autônomas;*
- d) padrão de acabamento da construção e*
- e) número total de unidades.”*

A ABNT NBR 12721:2006, em seu item 8.2, traz representações de projetos-padrão:

“Projetos-padrão

Para representar os diferentes tipos de edificação, usualmente objeto de incorporações, são considerados nesta Norma os projetos adiante definidos por suas características principais e acabamentos, conforme a tabela 1.”

Conforme a ABNT NBR 12721:2006, em seu item 8.2.1, os projetos-padrão são caracterizados quanto ao acabamento como baixo, normal e alto, correspondentes a diferentes projetos arquitetônicos. Assim, a referida Norma apresenta as especificações dos acabamentos nos orçamentos dos projetos padrão residenciais, comerciais, galpão industrial e residência popular.

Portanto, foi adotado para o imóvel um projeto-padrão com o padrão de acabamento e custo mais condizente com ele, com o mercado local e com os imóveis da região.

Para a parte histórica do imóvel e para o anexo novo do imóvel: **Projeto R8-A, Residência multifamiliar, padrão normal**

CUB/m² = R\$ 1.954,65 (mil novecentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos)

No caso deste trabalho, o fator de comercialização (Fc) foi arbitrado = 1,0 pela impossibilidade de se fazer um comparativo direto com imóveis (construções) semelhantes. A depreciação deve ser usada em função da idade aparente das construções.

Sendo assim, não foi adotado um BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) para se compor o custo das benfeitorias dos imóveis, por se tratar de imóvel tombado e pela própria natureza do BDI que é definido como o acréscimo sobre o custo direto da obra ou serviço, representativo do lucro do construtor, das despesas indiretas e dos impostos.

Para se obter a área construída do imóvel de maneira justa, toma-se como base o conceito de área equivalente, conforme presente na ABNT NBR 12.721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios, de 2006, a qual traz em seu item 5.7, o conceito de “área equivalente”:

“Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.”

Assim, como o imóvel possui garagens, que diferem do “pavimento tipo” como sendo uma casa composta por quartos, banheiros, cozinha e sala, a estas áreas será aplicado um coeficiente para cálculo da equivalência de área.

A NBR 12.721/2006 traz em seu item 5.7.3 os coeficientes médios para cálculo de área equivalente:

- “a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;*
- b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;*
- c) área privativa salas com acabamento: 1,00;*
- d) área privativa salas sem acabamento: 0,75 a 0,90;*
- e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;*
- f) varandas: 0,75 a 1,00;*
- g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;*
- h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;*
- i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;*
- j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;*
- k) barrilete: 0,50 a 0,75;*
- l) caixa d’água: 0,50 a 0,75;*
- m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e*
- n) piscinas, quintais, etc.: 0,50 a 0,75.”*

Portanto, conforme a NBR 14.653-2 em seu item 8.3.1.1.2 - Cálculo da área equivalente de construção, traz a equação 1:

$$S = Ap + \sum_i^n (Aq_i \cdot P_i)$$

onde

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

Aq_i é a área construída de padrão diferente;

P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721.

Tem-se então que, de acordo com as características do imóvel em questão será adotado o coeficiente para “garagem”, no valor de 0,50, conforme alínea a) do item 5.7.3 da NBR 12.721/2006.

Por fim, se tem que a área construída da garagem é de 640,36 m² e que o pavimento tipo corresponde a 358,19 m², composto pelo anexo de apartamentos e o restante 282,17 m² de área de garagem.

Assim, de acordo com a equação 1, tem-se:

$$S = 358,19\text{m}^2 + (282,17\text{ m}^2 \times 0,50) = 499,27\text{ m}^2$$

Portanto a área equivalente do anexo novo de apartamentos + garagens correspondem a 499,27 m² e será utilizada como base para os cálculos de reedificação das benfeitorias. Para as demais benfeitorias, não foi considerada a área equivalente.

Para a depreciação das benfeitorias foi utilizado a consagrada Tabela de Ross-Heideck.

9.3) Bem intangível com valor cênico

O valor cênico, em síntese, busca representar possíveis singularidades que revestem o bem que possa justificá-lo como um bem de valor de fato e que mereçam ser preservados, no contexto de eventuais bens comparáveis. Nesse contexto este estudo retrospectivo pretende justificar a atribuição do valor de mercado que possa ser atribuído ao imóvel com estas singularidades e eventualmente outras de menor apelo visual ou artístico.

Essa fase da avaliação é desenvolvida de forma independente, com a aplicação de fatores influentes e classificados subjetivamente por notas atribuídas pelo avaliador segundo as peculiaridades que conferem unicidade ao imóvel avaliando de base imobiliária (JUNIOR, PRETTI, 2017).

A metodologia usada para avaliação de imóveis singulares é o custo da reprodução líquida com reedificação de custo e aplicação de depreciação. Mas no caso de bens históricos ou raros a sua relevância histórica e cultural, contribuem para a formação de seu valor.

De forma geral, os bens com valor histórico são caracterizados porque o seu valor não afeta só os que podem desfrutar deles diretamente, como até aqueles que poderão nem saber da sua existência. Em muitos casos, os bens históricos e os produtos artísticos são fundamentais para a formação da identidade cultural de uma comunidade ou de um país, suplantando o “valor” que poderiam ter para os usuários individuais e que se poderá chamar “valor de tradição” (JUNIOR, 2019).

Naturalmente que existe algo mais que torna esse bem SINGULAR. Esse “algo mais” é a razão correspondente às variáveis formadoras do seu valor económico (RAMOS, JUNIOR, 2016).

Segundo Radegaz:

“Desta forma, esta parte 7 da NBR 14.653 se constitui em norma técnica da ABNT específica para tratar dos procedimentos necessários ao cálculo de avaliação de imóveis e bens tangíveis que possuam efetiva inserção na legislação especial de preservação, sejam eles edificações antigas ou modernas, desde que protegidas por lei. Visa também à avaliação de monumentos ou conjunto histórico-culturais complementos abrangidos no citado artigo da Constituição Brasileira (art. 216)” (JUNIOR, 2019).

O Hotel Sant’Ana carrega esta singularidade, pois é um empreendimento datado do século XVIII, fazendo parte da história da cidade, juntamente com outros bens como a Igreja Matriz, dentre outros.

A norma NBR 14653-1 em seu item 6.3.1 ainda traz a recomendação e obrigatoriedade da realização de vistorias. O item 6.3.1 define o seguinte:

“6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório. Em casos excepcionais, quando essa atividade for impossível ou inviável, admite-se a adoção de uma situação-paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, observadas prescrições específicas descritas em 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta Norma.”

Assim, a vistoria foi realizada como preconizado na NBR 14.653, no dia 11 de julho de 2023.

9.3) Pesquisa de Mercado / Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: 17 a 21 de julho de 2023. (Anexo 3)

Tratamento dos dados / memória de cálculos: Tratamento pelo Método de Homogeneização por Fatores. (Anexo 4).

A pesquisa de mercado é uma etapa de suma importância para a formação dos valores do imóvel avaliando. Diante disto a pesquisa foi realizada de acordo com o item 7.4.1 da NBR 14653-1, que traz:

“Planejamento da pesquisa

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de bens com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo profissional da engenharia de avaliações sobre a formação do valor.

A pesquisa pode abranger dados localizados em diversos municípios situados dentro da região geoeconômica do bem avaliando, definida e justificada no laudo.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).”

10) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão

da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais), a seguir reproduzidos.

10.1) Avaliação de benfeitorias – Método da Quantificação de Custo

O grau de fundamentação, no caso da avaliação de benfeitorias, deve ser determinado conforme a Tabela 1 e 9.3.1 a 9.3.2.

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

9.3.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.3.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

Para o atendimento à Tabela 2, observar 9.1 a 9.3.

Tabela 2 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

PONTUAÇÃO OBTIDA: 6 PONTOS

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: GRAU II

10.2) Avaliação do Terreno - Método comparativo direto de dados de mercado

O Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores, conforme a Tabela 3.”

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

		conferidas pelo autor do laudo		
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

9.2.2.1 Para atingir o Grau III são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;

b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

9.2.2.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Para o atendimento à Tabela 4, observar as Seções de 9.1 a 9.2.

Tabela 1 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 2 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

A amplitude média se dá pela equação:

$$A = \frac{(X - X_{\min}) + (X_{\max} - X)}{X} \cdot 100$$

A qual se obteve o valor de 27,57%, assim se enquadrando em Grau III de precisão.

Assim, temos:

PONTUAÇÃO OBTIDA: 9 PONTOS

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO: GRAU III

Esses graus de fundamentação e precisão foram obtidos através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por fatores, para se determinar o valor do terreno, de 1.386,37 m².

10.3) Método Evolutivo

O grau de fundamentação, no caso de utilização do método evolutivo, deve ser determinado conforme a Tabela 5 e 9.5.1 e 9.5.2.

Tabela 5 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

9.5.1 Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.5.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- d) na Tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- e) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- f) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 6.

Tabela 6 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Assim temos,

PONTUAÇÃO OBTIDA: 6 PONTOS

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: GRAU II

Através da composição de métodos se determinou o grau de fundamentação do presente trabalho através do Método Evolutivo e se atingiu Grau II de fundamentação.

De acordo com o item 9.5.3 da NBR 14.653-3:

Não cabe especificar o grau de precisão da estimativa, quando for utilizado o método evolutivo.

11) PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

Nº Am.	«Cidade»	Bairro	Área (m²)	«Valor R\$»	R\$/m²	Acesso	Localização	Topografia	contato	descritivo
AVALIANDO	Areias	Centro	1386,37			Otimo	Otima	Plano		Terreno plano, todo murado, de formato irregular
1	Lavrinhas	Caviúnas	1350,00	R\$750.000,00	R\$ 555,56	Otimo	Otima	Plano	Tio Flore Imobiliária (12) 3144-2571	Terreno plano
2	Lavrinhas	Caviúnas	2517,00	R\$550.000,00	R\$ 218,51	Otimo	Otima	Declive	Tio Flore Imobiliária (12) 3144-2572	Terreno em declive
3	Lavrinhas	Caviúnas	900,00	R\$400.000,00	R\$ 444,44	Bom	Otima	Plano	Tio Flore Imobiliária (12) 3144-2573	Terreno em declive
4	Lavrinhas	Caviúnas	847,00	R\$290.000,00	R\$ 342,38	Otimo	Otima	Declive	Tio Flore Imobiliária (12) 3144-2574	Terreno em declive
5	Lavrinhas	Caviúnas	1282,00	R\$350.000,00	R\$ 273,01	Bom	Boa	Plano	Paulista Imóveis (12) 98125-5343	Terreno plano
6	Lavrinhas	Caviúnas	1349,00	R\$404.769,00	R\$ 300,05	Bom	Boa	Active	Spinelli Imóveis (12) 3144 -3416	Terreno plano
7	Queluz	Porteira	254,70	R\$115.000,00	R\$ 451,51	Otimo	Otima	Plano	Nilton Campello (facebook)	Terreno plano
8	Silveiras	Centro	340,00	R\$212.000,00	R\$ 623,53	Otimo	Otima	Plano	Grupo Intervale (12) 3954-0030	Terreno plano

12) TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

12.1) Homogeneização

O processo de homogeneização visa eliminar eventuais diferenças por ventura existentes entre os elementos comparativos coletados com o paradigma existente. Consiste na aplicação de expressões ou fatores empíricos consagrados juntamente com um programa estatístico especialmente criado para a Engenharia de Avaliações.

12.2) Fator Topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

12.3) Fator Área

Considera que os valores unitários para áreas menores deverão ser maior que os valores unitários para áreas maiores, e pode ser calculado através das seguintes equações.

Quando a diferença for inferior a 30%:

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/4}$$

Quanto a diferença for superior a 30%:

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/8}$$

Onde:

Fa = Fator de correção de área;

Ad = Área do dado pesquisado;

Aa = Área do imóvel avaliando.

12.4) Fator Melhoramentos Públicos

O fator de melhoramentos públicos é dado pela soma da nota atribuída aos melhoramentos, através da escala apresentada na tabela abaixo:

Melhoramento	Nota
Água (abastecimento de água potável)	0 ou 15
Esgoto (rede de coleta de esgoto)	0 ou 10
Luz (energia elétrica)	0 ou 5
Calçada e meio fio	0, 5 ou 10
Telefone (rede de telefonia)	0 ou 5
Iluminação Pública	0 ou 5
Pavimentação Asfáltica	30
Pavimentação com pedra irregular	20
Pavimentação com cascalho	10
Sem pavimentação primária	0
Rede pluvial (galeria de água pluvial)	0 ou 10
Comércio	0 a 15

O coeficiente de melhoramentos públicos utilizado nas avaliações do escritório é dado pela Equação 2.

$$W_{mp} = \frac{F_{mpA}}{F_{mpP}} \quad (\text{Eq. 2})$$

Onde:

Wmp = Coeficiente de melhoramentos públicos;

FmpA = Fator de melhoramentos públicos do terreno avaliando;

FmpP = Fator de melhoramentos públicos do terreno pesquisado.

Desta forma, as notas obtidas estão apresentadas no quadro abaixo.

Terreno	Nota Geral
Avaliando	95
1	95
2	95
3	90
4	95
5	90
6	95
7	95
8	95

12.5) Tabela de Homogeneização dos Dados

Avaliação de Bens - Método comparativo de dados de mercado (Tratamento por Fatores)

Dados	Valores			Escolher os Fatores homogeneizantes				Valor ajustado	F média	Critério de
	Área (m²)	Valor do Terreno R\$	Valor do R\$/m²	Topografia	Melhoramentos públicos	Área	F homogenizado	R\$/m²	saneada	Chaveneut
1	1350,00	R\$ 750.000,00	555,56	1,00	1,000	0,993	0,99	551,67	0,99	1,81
2	2517,00	R\$ 550.000,00	218,51	1,11	1,000	1,077	1,20	261,23	1,20	1,19
3	900,00	R\$ 400.000,00	444,44	1,00	1,056	0,947	1,00	444,27	1,00	0,70
4	847,00	R\$ 290.000,00	342,38	1,11	1,000	0,940	1,04	357,24	1,04	0,20
5	1282,00	R\$ 350.000,00	273,01	1,05	1,056	0,980	1,09	296,54	1,09	0,83
6	1349,00	R\$ 404.769,00	300,05	1,00	1,000	0,993	0,99	297,95	0,99	0,81
7	254,70	R\$ 115.000,00	451,51	1,00	1,000	0,808	0,81	364,82	0,81	0,83
8	340,00	R\$ 212.000,00	623,53	1,00	1,000	0,703	0,70	438,34	0,70	1,05

Número de amostras coletadas	8
------------------------------	---

Área média das amostras (m²)	1104,96
------------------------------	---------

Média	R\$ 401,13
-------	------------

Média ajustada	R\$ 376,51
----------------	------------

Média saneada	R\$ 376,51
---------------	------------

Desvio padrão	R\$ 96,70
---------------	-----------

Erro Padrão	R\$ 34,19
-------------	-----------

Limite inferior	R\$ 324,61
-----------------	------------

Limite Superior	R\$ 428,41
-----------------	------------

Critério de Chauvenet	1,85
-----------------------	------

Amplitude média	27,57%
-----------------	--------

>> todas amostras pertinentes

Área do imóvel avaliado (m²)	1.386,37
Valor MÍNIMO do m² em R\$/m²	R\$324,61
VALOR CALCULADO DO M² EM R\$/m²	R\$376,51
Valor MÁXIMO do m² em R\$/m²	R\$428,41

VALOR DO TERRENO EM R\$
R\$521.978,43

F média semeada	
F > 0,5	8
F < 0,5 "outliers"	0

$$Li = X - K \cdot \left(\frac{S}{\sqrt{(n-1)}} \right)$$

e

$$Ls = X + K \cdot \left(\frac{S}{\sqrt{(n-1)}} \right)$$

Li = Limite inferior

Ls = Limite superior

S = Desvio padrão

X = Média

K = valor da Tabela de Percentos da Distribuição t de Student para 80% de confiança e (n-1)

graus de liberdade

n = Número de ofertas

12.6) Valores Homogeneizados (X_i), em R\$/m²:

12.6.1) Média

$$X = \sum \left(\frac{X_i}{n} \right)$$

Onde,

X = Média

X_i = Valor Homogeneizado

n = Número de ofertas

Média Saneada = R\$ 376,51

12.6.2) Desvio Padrão

$$S = \sqrt{\sum \left(\frac{(X - X_i)^2}{(n-1)} \right)}$$

S = Desvio padrão

X = Média

X_i = Valor Homogeneizado

n = Número de ofertas

Desvio Padrão = R\$ 96,70

12.6.3) Erro Padrão

$$SE = \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde,

SE = Erro padrão da média

S = Desvio padrão

n = Número de ofertas

Erro Padrão = R\$ 34,19

12.7) Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela 7 de *Chauvenet*.

Tabela 7 - Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão - VC
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,85
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57

$$d = \frac{|X_i - X|}{S} < VC$$

S = Desvio padrão

X = Média

X_i = Valor Homogeneizado

n = Número de ofertas

VC = Valor crítico

d = desvio

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de *Chauvenet*: $VC = 1,85$. Temos na tabela 8 o resultado do valor crítico para as 8 amostras.

Tabela 8 – Valor crítico para as amostras

Amostra	Tabela de Chauvenet		
Nº1	1,81	< 1,85	(amostra pertinente)
Nº2	1,19	< 1,85	(amostra pertinente)
Nº3	0,70	< 1,85	(amostra pertinente)
Nº4	0,20	< 1,85	(amostra pertinente)
Nº5	0,83	< 1,85	(amostra pertinente)
Nº6	0,81	< 1,85	(amostra pertinente)
Nº7	0,83	< 1,85	(amostra pertinente)
Nº8	1,05	< 1,85	(amostra pertinente)

12.8) Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos, dentro dos quais, teoricamente, um valor, tem 80% de chance de ser encontrado.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc \cdot \left(\frac{S}{\sqrt{(n-1)}} \right)$$

e

$$Ls = X + tc \cdot \left(\frac{S}{\sqrt{(n-1)}} \right)$$

Li = Limite inferior

Ls = Limite superior

S = Desvio padrão

X = Média

tc = valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e (n-1) graus de liberdade.

n = Número de ofertas

Segue na tabela 9 a Distribuição t de Student:

Tabela 9 – Percentuais da Distribuição t de Student.

Unicaudal	75%	80%	85%	90%	95%	97,50%	99%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1	1,38	1,96	3,08	6,31	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,82	1,06	1,39	1,89	2,92	4,3	6,97	9,93	14,09	22,33	31,6
3	0,77	0,98	1,25	1,64	2,35	3,18	4,54	5,84	7,45	10,21	12,92
4	0,74	0,94	1,19	1,53	2,13	2,78	3,75	4,6	5,6	7,17	8,61
5	0,73	0,92	1,16	1,48	2,02	2,57	3,37	4,03	4,77	5,89	6,87
6	0,72	0,91	1,13	1,44	1,94	2,45	3,14	3,71	4,32	5,21	5,96
7	0,71	0,9	1,12	1,42	1,9	2,37	3	3,5	4,03	4,79	5,41
8	0,71	0,89	1,11	1,4	1,86	2,31	2,9	3,36	3,83	4,5	5,04
9	0,7	0,88	1,1	1,38	1,83	2,26	2,82	3,25	3,69	4,3	4,78
10	0,7	0,88	1,09	1,37	1,81	2,23	2,76	3,17	3,58	4,14	4,59

Distribuição t de Student para o intervalo de confiança de 80% = **1,42**

Assim, temos os limites inferior e superior do intervalo de confiança:

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 376,51 - 1,42 \cdot 96,70 / \sqrt{(7)} = \text{R\$ } 324,61$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 376,51 + 1,42 \cdot 96,70 / \sqrt{(7)} = \text{R\$ } 428,41$$

12.9) Cálculo da Amplitude média

Considerando a amplitude do intervalo de confiança, ela é dada pela fórmula:

$$A = \frac{(X - X_{\min}) + (X_{\max} - X)}{X} \cdot 100$$

$$A = \frac{(376,51 - 324,61) + (428,41 - 376,51)}{376,51} \times 100$$

$$A = 27,57\% \text{ (Grau III de Precisão)}$$

13) RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

O valor de mercado do imóvel é composto pelo valor do terreno e de suas benfeitorias.

13.1) Valor do terreno

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel

Fatores do Avaliando:

Endereço: Rua Comendador Sampaio, Centro, Areias-SP

Área do terreno (m²)	1.386,37
Localização	Ótima
Acesso	Ótimo
Topografia	Plano
Melhoramentos Públicos	1.000

Depois de realizada a homogeneização por fatores, se obteve um valor unitário do terreno. Foi adotado o valor calculado do m² devido às características do terreno em se localizar no Centro da cidade em uma região residencial e comercial.

Terreno Hotel Sant'Ana	
Valor	Valor Unitário
Calculado	R\$ 376,51/m²

Assim, tem-se o valor total para o terreno, com o valor calculado dentro do intervalo de confiança ao redor da média central:

$$\text{Valor do Terreno} = 1.386,37 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 376,51 = \text{R\$ } 521.978,43$$

Assim, tem-se o valor do terreno:

VALOR TOTAL DO TERRENO

R\$ 521.978,43
(Quinhentos e vinte e um mil novecentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos)

13.2) Valor das Benfeitorias (edificações)

Os cálculos detalhados, a planilha usada para depreciação da benfeitoria e a tabela de Ross-Heidecke estão disponíveis no Anexo 4.

13.2.1) Anexo novo de apartamentos + garagem

Área construída considerada = 499,27 m²

Custo unitário em R\$/m² = R\$ 1.954,65

Estado de conservação: Entre regular e reparos simples (D)

Idade Aparente: 20 anos

Valor após depreciação, conforme preconiza a NBR 14.653:

R\$ 714.845,36

Assim, tem-se o valor da benfeitoria:

VALOR DA EDIFICAÇÃO (APTOS + GARAGEM)

R\$ 714.845,36
(Setecentos e quatorze mil oitocentos e quarenta e cinco reais e trinta e seis centavos)

13.2.2) Prédio histórico tombado

Área construída considerada = 930,97 m²

Custo unitário em R\$/m² = R\$ 1.954,65

Estado de conservação: Entre reparos simples e importantes (F)

Idade Aparente: 40 anos

Valor após depreciação, conforme preconiza a NBR 14.653:
R\$ 605.966,93

Assim, tem-se o valor da benfeitoria:

VALOR DA EDIFICAÇÃO PRÉDIO HISTÓRICO

R\$ 605.966,93
(Seiscentos e cinco mil novecentos e sessenta e seis reais e noventa e três centavos)

13.3) Avaliação da base intangível pelo Valor Cênico

A consolidação dos valores de avaliação obtidos nos itens anteriores permite obter a valor total do bem imóvel objeto de exame nesse estudo de caso.

No caso presente, devido à raridade conferida ao bem avaliando e a inexistência de amostras que contemplassem os atributos inerentes às características naturais e especiais incorporadas ao bem, foi concebida a metodologia, baseada na combinação do Método Comparativo de Dados de Mercado, Método da Quantificação do Custo, Método Evolutivo e com um Método Indireto ainda não descrito em norma nacional que contemplasse a singularidade ou unicidade do bem de base imobiliária juntamente com os bens naturais que circundam e o valorizam.

A expressão seguinte resume esse valor:

$$Vf = Vi + Vc \quad (Eq. 3)$$

Onde:

VF – Valor final

VI – Valor inicial (valor do bem de base imobiliária)

VC – Valor cênico (valor do bem de base intangível)

Valor Inicial (Vi)

Valor referente ao imóvel representado pelo valor de seu terreno e de suas benfeitorias

$$Vi = R\$ 521.978,43 + R\$ 605.966,93 + R\$ 714.845,36 = \text{R\$ 1.842.790,72}$$

Valor Cênico (Vc)

$$Vc = Vi \times SA \times Fc \quad (Eq. 4)$$

Onde:

Vi = Valor inicial (valor do bem de base imobiliária)

SA = Coeficiente de singularidade/atratividade

FC = Fator corretivo

O coeficiente **SA** foi estabelecido inicialmente, para definirmos o valor cênico do imóvel avaliando (VC), como sendo um coeficiente que represente a singularidade do bem e sua atratividade em relação à população (SA).

Para isso, foram criados os níveis de singularidade / atratividade, municipal, estadual, nacional e internacional, aos níveis foram consignados códigos (notas) que expressam o grau de SINGULARIDADE / ATRATIVIDADE, para VALORIZAR esta influência sobre as populações.

Os mesmos foram ponderados, através da soma de seus códigos alocados (pesos) e então, assim atribuídos:

Peso 1 para nível municipal, peso 2 para nível estadual, peso 3 para nível nacional e peso 4 para nível internacional, que somam 10, e logo se tem:

$$SA = \frac{(1 \times Am) + (2 \times Ae) + (3 \times An) + (4 \times Ai)}{10} \quad (Eq. 5)$$

Nos quadros abaixo seguem os pesos de Singularidade/Atratividade para cada nível:

Quadro 1 – Nível Municipal

RAm	RARIDADE/ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	Exclusivo

Quadro 2 – Nível Estadual

RAe	RARIDADE/ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	Exclusivo

Quadro 3 – Nível Nacional

RA _n	RARIDADE/ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	Exclusivo

Quadro 4 – Nível Internacional

RA _i	RARIDADE/ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	Exclusivo

Assim, temos para o imóvel tombado;

Am – Nível Municipal = 4

Ae – Nível Estadual = 2

An – Nível Nacional = 1

Ai – Nível Internacional = 1

Com isso, temos:

$$SA = \frac{(1 \times 4) + (2 \times 2) + (3 \times 1) + (4 \times 1)}{10}$$

$$SA = 1,5$$

Além dos códigos alocados ponderados para a SINGULARIDADE / ATRATIVIDADE, procurou-se também, um fator corretivo (FC) que corrija as partes exógenas e endógenas, tais sejam:

Exógenas – acessibilidade e reputação turística na região

Acessibilidade - 1 para muito difícil, 2 para difícil, 3 para razoável, 4 para boa e 5 para muito boa.

Reputação turística – 1 para nenhuma, 2 para pouca, 3 para razoável, 4 para boa e 5 para muito boa

Endógenas – facilidade de uso e visual paisagístico

Facilidade de uso – 1 para muito difícil, 2 para difícil, 3 para razoável, 4 para boa e 5 para muito boa.

Visual paisagístico – 1 para fraco, 2 para regular, 3 para interessante, 4 para muito interessante e 5 para magnífico.

Todos somam para a ponderação 15, logo se tem:

$$F_c = \frac{[(Ac+Rt)+(Fu+Vp)]}{15} \quad (\text{Eq. 6})$$

$$F_c = \frac{[(4 + 1) + (3 + 2)]}{15}$$

$$F_c = 0,67$$

Considerando a **Eq. 4**, que demonstra o relacionamento juntamente com os parâmetros e fatores que conferem correções devidas ao valor cênico de base intangível, como segue:

$$V_c = V_i \times 1,5 \times 0,67$$

$$V_c = V_i \times 1,005 \quad (\text{Eq. 7})$$

Assim, substituímos a **Eq. 7** na **Eq. 3**:

$$V_f = V_i + V_c$$

$$V_f = V_i + (V_i' \times 1,005)$$

Obs.: Considerando que o Vi engloba os valores de todas as benfeitorias e o terreno, e visto que o anexo com apartamentos + garagem não faz parte do prédio histórico e nem está tombado pelo CONDEPHAAT, será considerado para fins destes cálculos (Vi' como sendo o valor do terreno + valor da edificação histórica).

Assim, temos:

$$Vf = R\$ 1.842.790,72 + [(R\$ 521.978,43 + R\$ 605.966,93) \times 1,005]$$

$$Vf = R\$ 1.842.790,72 + R\$ 1.133.585,09$$

$$Vf = R\$ 2.976.375,81$$

13.3) Valor total do imóvel

Assim, com o somatório dos elementos que compõe o valor total do imóvel (terreno + benfeitorias + valor cênico), tem-se o seu valor de mercado:

$$\text{Valor total do imóvel} = R\$ 2.976.375,81$$

Em consonância com o item 6.8.1 da NBR 14653-1, pode-se arredondar os valores obtidos.

"6.8.1 Arredondamento

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbitrio, em até 1 %."

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 2.980.000,00
(Dois milhões novecentos e oitenta mil reais)

14) OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Este trabalho segue as condições relacionadas, além de estar sujeito às seguintes limitações:

- Nesta avaliação, computamos como corretos os dados pesquisados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- Todas as informações coletadas se encontram nos ANEXOS, assim como a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.
- O autor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando.
- Este Laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução ou porventura, em qualquer outra parte dele que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidos.
- Este Laudo foi elaborado com observância escrita aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e de acordo com as normas técnicas da ABNT.

15) ENCERRAMENTO

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Completo de Avaliação de Imóvel Tombado para fins de venda em 57 (cinquenta e sete) páginas digitadas somente no anverso e 4 ANEXOS, com todas as páginas rubricadas e a última datada e assinada digitalmente.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Cruzeiro, 31 de julho de 2023.

RAFAEL DO CARMO
VIEIRA:0154035424

5

Assinado de forma digital
por RAFAEL DO CARMO

VIEIRA:01540354245

Dados: 2023.08.02

13:09:48 -03'00'

Rafael do Carmo Vieira

Engenheiro Civil

Especialista em Avaliações de Imóveis

CREA/SP 5070255675

ART de Obra ou Serviço

28027230231176391

16) REFERÊNCIAS

ALVARENGA, ANDERSON. **Análise Comparativa da Avaliação de Terrenos Urbanos Realizada por Engenheiros e Corretores de Imóveis**. 2015. 103f. Trabalho de Conclusão de Curso – TCC, UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ, Toledo, 2015.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, NBR. 14.653-1. Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais. ABNT abril, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos. ABNT março, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-7: Avaliação de Bens, Parte 7: Bens de Patrimônios históricos e artísticos. ABNT março, 2009.

BRASIL. Areias. IBGE Cidades, 2023. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/leopoldina/panorama>>. Acesso em 28 de julho de 2023.

CONDEPHAAT. Governo do Estado de São Paulo, 2023. Disponível em: <<http://condephaat.sp.gov.br/>>. Acesso dia 28 de julho de 2023

INTELIGÊNCIA URBANA. Avaliação de imóveis urbanos: Método comparativo - Tratamento por fatores passo a passo. Disponível em: <<https://www.inteligenciaurbana.org/2021/03/avaliacao-imoveis-urbanos-comparativo-fatores.html>>. Acesso dia 29 de julho de 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO, IBAPE/SP. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**, IBAPE/SP, 2011.

NASSER, RADEGAZ. **Avaliação de Bens Intangíveis Revestidos Com Valor Cênico**. 2017. Estudo de caso. XIX COBREAP – FOZ DO IGUAÇU, 2017.

PANTOJA, ABIGAIL. **Hotel Histórico na Cidade de Macapá - Avaliação de Um Bem Singular**. 2021. 100f. Tese (Mestrado), FUNDAÇÃO ESPÍRITO-SANTENSE DE TECNOLOGIA, UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA, Vitória, 2021.

ANEXO 1

DOCUMENTOS DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 G-

MATRÍCULA N.º 1.593 -

DATA 26 de novembro de 1991

IMÓVEL:

**Oficial de Registro de Imóveis
da Comarca de Queluz/SP**

**Suelane Ferreira da Silva
Oficial Titular**

R-1- 1.593-

Um prédio assobradado, em bom estado, coberto de telhas, com um quintal da mesma largura do prédio, com arcação para negocio, tendo na frente-sotão, duas janelas e nos lados uma janela para o largo da matriz, no pavimento do 1º andar, cinco janelas com portas de vidro e madeira e no pavimento térreo duas janelas e cinco portas e um portão, sendo o referido prédio formado da construção sólida com diversos cômodos, tanto no pavimento superior, como no inferior, dividindo por um lado com o prédio e quintal de Eleuterio Alves, dito, de Pedro Torquato Maciel, e do outro lado com prédio e quintal de Eleuterio Alves Barbosa e Silva cu quem de direito, pelos fundos com a rua outrora denominada 24 de outubro, pela frente com a rua Comendador Sampaio.

TRANSCRIÇÃO nº 3.781-14 3-J, do Registro de Imóveis desta comarca de Queluz, SP. PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIAS, - Queluz, 26 de novembro de 1991. PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE AREIAS, CONCEDENTE POR CONTRATO DE TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, COM ENCARGOS, datado de 25 (vinte e cinco) de outubro de 1991. CONCESSIONÁRIA: A Sociedade por Cotas de Responsabilidade Limitada-HOTEL SANT'ANNA DE AREIAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na rua Comendador Sampaio, nº 15, Centro, Areias, SP, com contrato social se encontra arquivado na JUCESP, sob o nº 35208448194, por despacho do 25/04/91, regularmente inscrita no CGC/MF sob o nº 60.038.270/0001-13, representada por seu único sócio JOSÉ ANTONIO FERNANDES-Firma autorizada pela Lei municipal nº 711 de 06 de junho de 1991. Sob as cláusulas e condições: OBJETO: Imóvel localizado na rua Comendador Sampaio, nº 15, Centro do município de Areias, Comarca de Queluz, SP, - Descrito no RI-Queluz, nº 3781; DESTINAÇÃO: somente poderá utilizar o imóvel descrito, para a exploração dos serviços de hotelaria, inerente ao ramo de negocio por ele explorado, não podendo dar outra destinação e não ser que faça autorização expressa da concedente; Autorização Legislativa: Lei municipal nº 711 de 06 de junho de 1991; ENCARGOS: Como contra-proteção da cessão do direito real de uso que ora lhe é concedida, a CONCESSIONÁRIA assume o encargo de realizar no referido imóvel todas as obras necessárias ou úteis à sua adequação à finalidade a que se destina, desde que respeitadas as características arquitetônicas do imóvel, que é tombado pelo Patrimônio Histórico e Cultural, e explorar no mesmo a atividade hotelaria dentro dos padrões compatíveis com os padrões por estabelecimentos congêneres; PRAZO: A presente Concessão de Direito real de uso vigorará pelo prazo de trinta (30) anos a contar da assinatura do presente termo, admitida a sua prorrogação por igual período desde que precedida de natural autorização legislativa; OBRIGAÇÕES: A partir da assinatura do presente termo. A CONCESSIONÁRIA assumirá todos os ônus que decorrem da utilização do referido imóvel, tais como luz, força, gás e água, bem assim os decorrentes da atividade para o qual o uso do imóvel é destinado. CESSÃO: A CONCESSIONÁRIA poderá ceder a terceiros a concessão que ora lhe é outorgada; RESOLUÇÃO: Fim da Concessão de uso de que trata o presente contrato, dito, presente termo o imóvel deverá ser restituído ao CONCEDENTE em condições normais de uso, considerados como normais os desgastes consequentes do uso regular e aqueles resultantes do decurso de tempo, e decorridos das benfeitorias nele realizadas, que a ela se incorporarão revertendo ao patrimônio do CONCEDENTE sem direito a indenização ou a retenção em favor da CONCES-

EMOLUMENTOS
em 15.900,00
em 3.773,00
em 3.740,00
em 25.785,70
Total 69.118,70

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

04, 12, 1994

LIVRO N.º 2

SIONARIA; INADIMPLEMENTO: Fica estipulada uma multa contratual no valor de R\$ 50.000,00 (cinquante milhões de cruzeiros), correspondente a 2.979.737,79 (dois milhões, novecentos e setenta e nove mil, setecentos e trinta e sete, virgula setenta e oito), - TRs, a ser paga pela parte que der cause a rescisão do presente termo, por inexecução de obrigação a seu cargo, corrigida monetariamente pelo índice do Governo Federal vigente na época; PERDAS E DANOS- Se a concedente, sem justa causa, rescindir o presente termo durante o prazo de sua vigência, pagará ainda, em favor da CONCESSIONARIA, perdas e danos consistentes em lucro cessante e dano emergente, a serem apurados na ocasião; REGISTRO: A CONCESSIONARIA fica desde já autorizada a promover as suas despesas, o registro do presente termo de Concessão no Cartório do Registro de Imóveis Competente; FÓRUM: Fica eleito o Foro da Comarca de Queluz, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que se apresente, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias inerentes à execução do presente termo; O escrivão Interior,

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ANEXOS DE QUELUZ - SP

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente cópia foi extraída em conformidade com a Lei nº 6.015/77. Dou fé.

Queluz, 24 DE FEVEREIRO DE 2017.

Oficial

Oficial de Registro de Imóveis
da Comarca de Queluz/SP

Suelane Ferreira da Silva
Oficial Titular

Emolumentos: R\$ 29,93; Estado: isento; IPESP: isento; Registro Civil: isento; Tribunal de Justiça: R\$ isento; Ministério Público: R\$ 1,44; ISS: R\$ 1,58; TOTAL: R\$ 32,95.

Artigo 2.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 3.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 35, de 11-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como monumento de interesse histórico e arquitetônico, o Sobrado Situado à Praça Coronel Emídio em Porto Feliz, construção da primeira metade do século XIX, que abriga atualmente o Museu Histórico e Pedagógico das Moções, uma das referências do núcleo central da cidade.

Artigo 2.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 3.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 36, de 11-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como monumento de interesse histórico e arquitetônico, o Sobrado Situado à Rua João Pessoa, 8, na cidade de Araras, construção típica do século XIX e parte integrante de um dos mais harmoniosos conjuntos urbanos do século passado, remanescentes em nosso Estado.

Artigo 2.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 3.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 37, de 11-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como monumento de interesse histórico e arquitetônico, o Sobrado Situado à Rua das Mercês, 6, na cidade de Araras, construção típica do século XIX e parte integrante de um dos mais harmoniosos conjuntos urbanos do século passado, remanescentes em nosso Estado.

Artigo 2.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 3.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 38, de 11-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como monumento de interesse histórico e arquitetônico, o edifício da antiga Casa de Câmara e Cadeia Situado à Praça Dr. Celidônio, 20, na cidade de Araras, construção típica do século XIX e parte integrante de um dos mais harmoniosos conjuntos urbanos do século passado, remanescentes em nosso Estado.

Artigo 2.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 3.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 39, de 11-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como monumento de interesse histórico e arquitetônico, a denominada Casa do Capitão-Mor, situada à Rua Comendador Sampaio, 4 e a Casa 5 da mesma Rua, na cidade de Araras, formando um edifício que é parte integrante de um dos mais harmoniosos conjuntos urbanos do século XIX, remanescentes em nosso Estado.

Artigo 2.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 3.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 40, de 11-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como monumento de interesse histórico e arquitetônico, o Sobrado que Pertencem ao Capitão Manuel José da Silveira, a cidade de Silveiras, edifício representativo da arquitetura do ciclo do café no Vale do Paraíba, do final do século XVIII.

Artigo 2.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 3.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 41, de 12-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como monumento histórico o conjunto arquitetônico do Mosteiro de São Bento, na cidade de Sorocaba, composto pela Igreja de Sant'Ana e o Mosteiro propriamente dito que lhe fica anexo.

Artigo 2.º — Ficam tombadas as seguintes peças móveis que fazem parte da Igreja de Sant'Ana:

- a) a imagem de Sant'Ana do altar-mor;
- b) as imagens de São Bento e Santa Escolástica, da retábulo do altar-mor;
- c) o crucifixo e a banqueta de madeira do altar-mor;
- d) os dois crucifixos dos altares laterais;
- e) a imagem do Senhor da Coluna, em nicho da nave;
- f) a imagem de Nossa Senhora do Pilar, existente na sacristia;
- g) as quatro grandes telas da nave, cópias antigas de mestres europeus: A Oração no Horto, Fuga para o Egito, São João Batista e a Madona de Rafael;
- h) o lampadário de prata, do presbitério.

Artigo 3.º — Ficam igualmente tombadas as seguintes peças móveis que pertencem ao Mosteiro:

- a) a imagem de Santa Gertrudes, existente no claustro, ao lado da entrada para a Igreja;
- b) a imagem de Nossa Senhora da Conceição situada em nicho do claustro, no lado da comunicação com o corredor inferior do Mosteiro;
- c) a tela de São Bento, no corredor inferior do Mosteiro.

Artigo 4.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 5.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 42, de 12-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969 e do Decreto 13.426, de 16 de março de 1979, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombada a Casa Sede da Fazenda Capuani, em Valinhos, conhecida como Casa de Flávio de Carvalho, obra do insigne arquiteto, como bem de valor histórico-cultural.

Artigo 2.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 3.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 43, de 12-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969 e do Decreto 13.426, de 16 de março de 1979, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como monumento histórico-arquitetônico o imóvel situado à Rua Soror Angélica, 364 — Bairro de Santana, denominada "Sítio Santa Lúzia", possível remanescente de casa bandeirista existente nesta Capital.

Artigo 2.º — Fica definido como área "poa acedidandi", o terreno em forma poligonal que assim se descreve:

Início no ponto A (colônia 15, 94 — Proc. CONDEPHAAT 21185-80 — cópia em anexo) seguindo em direção perpendicular à Rua Soror Angélica, numa distância de aproximadamente 43,50 m, atingindo o ponto B, onde deflete à direita, ângulo de 85°, seguindo nessa direção numa distância de aproximadamente 24,00 m até atingir o ponto C, onde deflete à direita, ângulo de 25° seguindo nessa direção numa distância de aproximadamente 23,40 m atingindo o ponto D, onde deflete à direita, ângulo de 25° seguindo nessa direção numa distância de aproximadamente 24,60 m até atingir o ponto E, onde deflete à direita, ângulo de 85° seguindo nessa direção numa distância de aproximadamente 10,50 m até atingir o ponto F, onde deflete à direita, ângulo de 90° seguindo nessa direção numa distância de aproximadamente 8,40 m até atingir o ponto G, onde deflete à esquerda, ângulo de 53°30' seguindo nessa direção numa distância de aproximadamente 15,50 m até atingir o ponto H, onde deflete à esquerda, ângulo de 24° seguindo nessa direção numa distância de aproximadamente 20,00 m até atingir o ponto I, onde deflete à direita, ângulo de 77°30' seguindo pelo alinhamento da Rua Soror Angélica numa distância de aproximadamente 45,20 m, até atingir o ponto A início dessa descrição.

Artigo 3.º — Os terrenos situados fora da poligonal embora dentro do raio de 300,00 m por não abrangidos pelo Artigo 2.º ficam liberados de apreciação pelo CONDEPHAAT.

Artigo 4.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 5.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 44, de 12-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969 e do Decreto 13.426, de 16 de março de 1979, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como monumento de interesse histórico-cultural o Edifício do Instituto de Educação, situado na cidade de Pirassununga, cuja importância como centro de formação cultural a partir da segunda década deste século extrapolou os limites daquela cidade, atuando até as nossas dias na formação dos jovens de toda a região circunvizinha.

Artigo 2.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 3.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 45, de 13-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969 e do Decreto 13.426, de 16 de março de 1979, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como bem cultural de interesse histórico-paisagístico o Parque Siqueira Campos em São Paulo, delimitado pela Avenida Paulista, Alameda Casa Branca, Alameda Jai, Rua Félix de Góndi, e corrimão no meio da Alameda XVIII, por se tratar de raro exemplar de área verde, remanescente de um momento importante do desenvolvimento urbano em nossa Capital.

Artigo 2.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 3.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 46, de 13-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969 e do Decreto 13.426, de 16 de março de 1979, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como monumento de interesse histórico-arquitetônico o Sede do antigo Sítio Itaim, situada na rua Tugueni, 9 — São Paulo, Capital, exemplar remanescente da arquitetura do século XVIII, cuja construção em paredes de taipa de pilão obedecia ao espírito bandeirista, típico das construções residenciais rurais daquela época.

Artigo 2.º — As construções que vierem a ser erigidas na área envolvente do bem cultural tombado, delimitada pelas ruas Tugueni, Alameda XVIII, Alameda Casa Branca, Brigadoiro Faria Lima e Horácio Lafer deverão obedecer rigorosamente ao plano de massas apresentado pela propriedade em estudo preliminar constante às fls. 241, 242, 243 e 244 do processo CONDEPHAAT 24040-78.

Artigo 3.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 4.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 47, de 13-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969 e do Decreto 13.426, de 16 de março de 1979, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como monumento de interesse cultural, integrante da paisagem urbana da nossa cidade, o Edifício do Museu de Arte de São Paulo — Assis Chateaubriand, situado à Avenida Paulista, 1578, nesta Capital.

Artigo 2.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 3.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Resolução 50, de 13-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969 e do Decreto 13.426, de 16 de março de 1979, resolve:

Artigo 1.º — Ficam tombados como bens culturais de interesse histórico e técnico a Coleção de Veículos e Acessórios do Museu Paulista de Antiguidades Mecânicas, por representar a mostragem tipológica de grande valia para a reconstituição dos primeiros tempos da história do automóvel no Brasil.

Artigo 2.º — Os bens citados no artigo 1.º são os constantes da relação "Coleção de Veículos e Acessórios do Museu Paulista de Antiguidades Mecânicas", localizado em Osasco, Estado de São Paulo, que faz parte integrante desta Resolução.

Artigo 3.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro do Tombo competente, o imóvel em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 4.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

COLEÇÃO DE VEÍCULOS E ACESSÓRIOS DO MUSEU PAULISTA DE ANTIGUIDADES MECÂNICAS, LOCALIZADO EM OSASCO

Marcas — Ano — Tipo — Cor

Auburn — 1936 — x — Amarelo
Bugatti — 1923-4 — x — Azul
Buick — 1938 — Sedan — Verde
Buick — 1941 — Coupé — Creme
Cadillac — 1940-1 — Coupé — Verde
Cadillac — 1941 — Sedan — Bordô
Cadillac — 1941 — Sedan — Preto
Cadillac — 1941 — Coupé — Cinza
Cadillac — 1949 — Conversível — Preto
Cadillac — 1949 — Conversível — Amarelo
Cadillac — 1954 — Sedan Fleetwood — Verde
Cadillac — 1956 — Coupé De Ville — Branco

Capeta Willys — 1965 — x — Cinza

DeLage — 1937-8 — Cabriolet — Amarelo

Ford — 1928 — Roadster — Azul

Ford — 1928 — Phaeton — Vermelho

Ford — 1938 — Sedan 2 portas — Preto

Ilsepano Sulza — 1911 — x — Branco

Lancia Aurélia — 1951-2 — Sedan — Cinza

Lincoln Continental — 1947-8 — x — Branco

MG-TD 1952 — x — Branco

Maverick (Ford) — 1973 — x — Amarelo

Mercedes Benz — 1928-9 — Cabriolet — Branco

Meta Guzzi — 1947-8 — x — Vermelha

Packard — 1931 — Super Eight — Cabriolet — Vermelho e preto

Packard — 1939 — Mod. 120 — Sedan Conv. — Bordô

Packard — 1940 — Sedan Super Eight — Preto

Packard — 1940 — Sedan — Preto

Rolls-Royce — 1932 — Conversível — Silver Wraith — Cinza

Ginger — 1950 — x — Turquesa

Studebaker — 1939 — Sedan — Cinza

Studebaker — 1957 — Presidente — Preto

Willys Knight — 1928 — x — Vermelho

Willys Whippet — 1929 — x — Azul

Alfa Romeo — 1922-3 — Tipo Colonial — 6 cil. Marron

Alfa Romeo — 1930-32 — p2 — Vermelho monoposto

Cadillac — 1934 — Limousine — Preto

Cadillac — 1951 — Coupé de Ville — Pérola e verde

Cadillac — 1951 — Coupé de Ville — Azul Céu

Chevrolet — 1938 — Sedan — Preto

Ford — 1958 — Fairlane Conv. — Verde

Petrolle

Itupano Bile — 1938 — Sedan — Preto

Packard Phaeton — 1927 — (Fonte Sonina) — Cinza

Packard — 1929 — Sedan (Fonte Sonina)

Packard — 1934-5 — Cabriolet — Preto e Cinza

Rolls Royce — 1926-8 — Phantom I

Willys Overland — 1908 — x — Azul

Cadillac — 1937 — Sedan — Preto

Pontiac — 1935-7 — Sedan — Preto

Talbot — 1924 — x — Vinho

Cadillac — 1955 — Coupé Eldorado — Preto

Henry Jr. — 1950-3 — x — Verde

Cadillac — 1930-1 — Pick-Up — Azul

Packard — 1936-7 — Sedan-Conv. 12 cil.

Cadillac — 1942 — Presidencial — Preto

Cadillac — 1941 — Fleetwood — Preto

Simca Chambord — 1952-4 — x — Branco

Ducker — 1948-9 — x — Preto

Ford — 1938 — Standard — Preto

Buick — 1926 — Pick-Up

Griffin Hollywood — 1938-41 — x — Azul

Alfa Romeo — 1946 — 6 cilindros — Branco

Delage — 1935 — x — Azul

Kaysor — 1949 — Sedan — Preto

Oldsmobile — 1948 — Conversível

Mercedes Benz — 1951 — 170-V

Morris — Comercial-Camionete

Gord — 1937-8 — Westchester 810 Sedan

MGTC — 1947-9

Bulck — 1950-1 — Sedan — Preto

Delahaye — 1936 — Coupé — Azul e Verde

Cadillac — 1939/40 — Sedan — Preto

Cadillac — 1954 — Sedan 4 pzs. — Preto

Chevrolet — 1950 — Sedan — Azul

Vauxhall — 1952 — Sedan — Verde

Packard Super Eight — 1940/41 — 4 pzs. conv. — Azul

Lincoln Capri — 1951 — Conversível

Tatra — 1961

Cadillac — 1948 — Sedanete — Preto

Fiat 1100 — 1946

Cadillac — 1955 — Conversível — Verde

Cadillac — 1947 — Sedan Preto

Cadillac — 1947 — Sedanete

Camionho Thornicroft — 1918

Glass Mercedes-Benz

SSK — 1927

Chassi Turcat Mery — 1903

Chassi Alfa Romeo — 1914-9

Chassi Bugatti T-35

Chassi Rolls Royce — 1926

Schacht — 1902

Cadillac — 1950

Austin — 1957

DEV — 1960

Rolls Royce — 1927

Ford Thunderbird — 1956

Cadillac — 1948

Buick — 1940

Delage — 1938

Packard — 1937

Cadillac — 1954

Lincoln V-12

Gnome Rhone (radial de avião)

Kinner Rhone (radial de avião)

Velmot — 1905

A presente relação contém-se de 4 folhas, foi elaborada conforme parecer emitido pela Comissão do Veterano Car Club do Brasil, em 30-4-81, constante às fls. 219 a 224 do processo CONDEPHAAT 00002.71.

Resolução 56, de 12-5-82

O Secretário Extraordinário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969, e do Decreto 13.426, de 16 de março de 1979, resolve:

Artigo 1.º —

ANEXO 2

FOTOS DO IMÓVEL



Leia o qrcode com a câmera do celular
ou clique no link abaixo

[https://drive.google.com/drive/folders/1Vp0kjYxXeY0iF1jLt2wKilOMiORkxIkH?
usp=drive link](https://drive.google.com/drive/folders/1Vp0kjYxXeY0iF1jLt2wKilOMiORkxIkH?usp=drive_link)

ANEXO 3

PESQUISA DE MERCADO

Amostra 1	data da pesquisa: julho/2023			
Localização:	Lavrinhas, Caviúnas			
Fonte:	Tio Flores Imóveis (12) 3144-2572		Cód.: 5054	
Tipo do imóvel:	Terreno			
Área (m²)	Valor do imóvel R\$	R\$/m²	Topografia	Localização
1.350,00	750.000,00	R\$ 555,56	Plano	Ótima



<https://www.tioflore.com.br/comprar/sp/lavrinhas/caviunas/terreno/69478655>

Amostra 2	data da pesquisa: julho/2023			
Localização:	Lavrinhas, Caviúnas			
Fonte:	Tio Flores Imóveis (12) 3144-2572		Cód.: 5133	
Tipo do imóvel:	Terreno			
Área (m²)	Valor do imóvel R\$	R\$/m²	Topografia	Localização
2.517,00	550.000,00	R\$ 218,51	Declive	Ótima



<https://www.tioflore.com.br/comprar/sp/lavrinhas/caviunas/terreno/71166036>

Amostra 3	data da pesquisa: julho/2023			
Localização:	Lavrinhas, Caviúnas			
Fonte:	Tio Flores Imóveis (12) 3144-2572		Cód.: 5237	
Tipo do imóvel:	Terreno			
Área (m²)	Valor do imóvel R\$	R\$/m²	Topografia	Localização
		#DIV/0!		



<https://www.tioflore.com.br/comprar/sp/lavrinhas/caviunas/terreno/73323898>

Amostra 4	data da pesquisa: julho/2023			
Localização:	Lavrinhas, Caviúnas			
Fonte:	Tio Flores Imóveis (12) 3144-2572		Cód.: 5239	
Tipo do imóvel:	Terreno			
Área (m²)	Valor do imóvel R\$	R\$/m²	Topografia	Localização
847,00	290.000,00	R\$ 342,38	Declive	Ótima



<https://www.tioflores.com.br/comprar/sp/lavrinhas/caviunas/terreno/73335911>

Amostra 5	data da pesquisa: julho/2023			
Localização:	Lavrinhas, Caviúnas			
Fonte:	Paulista Imóveis (12) 98125-5343		Cód.: 1202858827	
Tipo do imóvel:	Terreno			
Área (m²)	Valor do imóvel R\$	R\$/m²	Topografia	Localização
1.282,00	350.000,00	R\$ 273,01	Plano	Boa



varejo.vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/vendo-lote-rua-das-caviunas-em-lavrinhas-sp-1202858827

Amostra 6	data da pesquisa: julho/2023			
Localização:	Lavrinhas, Caviúnas			
Fonte:	Spinelli Imóveis (12) 3144-3416		Cód.: TE0203-SPIW	
Tipo do imóvel:	Terreno			
Área (m²)	Valor do imóvel R\$	R\$/m²	Topografia	Localização
1.349,00	404.769,00	R\$ 300,05	Aclive	Ótima



www.spinellimoveis.com.br/imovel/terreno-de-1-349-m-caviunas-lavrinhas/TE0199-SPIW?from=busca

Amostra 7	data da pesquisa: julho/2023			
Localização:	Queluz, Porteira			
Fonte:	Nilton Campello (facebook)			
Tipo do imóvel:	Terreno			
Área (m²)	Valor do imóvel R\$	R\$/m²	Topografia	Localização
254,70	115.000,00	R\$ 451,51	Plano	Boa



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-254-m-sup2--quelluz-2981506324.html>

Amostra 8	data da pesquisa: julho/2023			
Localização:	Silveiras, Centro			
Fonte:	Grupo Intervale (12) 3954-0030			
Tipo do imóvel:	Terreno			
Área (m²)	Valor do imóvel R\$	R\$/m²	Topografia	Localização
340,00	212.000,00	R\$ 623,53	Plano	Ótima



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-340-m-sup2--silveiras-2981506324.html>

ANEXO 4

PLANILHA DE

CÁLCULOS E

TABELA DE ROSS-

HEIDECKE

NBR 14.653-2 Avaliação de Bens - Avaliação de Benfeitorias

Proprietário: Prefeitura Municipal de Areias
Endereço: Rua Comendador Sampaio, Centro, Areias-SP

Descrição	Tamanho (m²)	Conservação
Hotel Sant'Ana	930,97	Entre reparos simples e importantes (F)

$$CB = CUB \times \text{Área} \times \text{Depreciação}$$

Valores de entrada	
Área equivalente (m²)	930,97
*Custo por R\$/m² (CUB)	1.954,65
IDADE APARENTE (anos)	40
VIDA ÚTIL (anos)	65
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	f
IDADE EM VIDA (%)	62,0

Valores Calculados	R\$
CB = Custo da Benfeitoria	605.966,93

VIDA ÚTIL	
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
ARMAZÉNS	75 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos



Fator K	66.7000
Depreciação Ross Heidecke	0,3330
(= (100-K) / 100)	

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
A	1 Novo
B	2 Entre novo e regular
C	3 Regular
D	4 Entre regular e reparos simples
E	5 Reparos simples
F	6 Entre reparos simples e importantes
G	7 Reparos importantes
H	8 Entre reparos importantes e s/ valor

CUB/m² do SINDUSCON-SP, Boletim de referência JUN/2023
[\(https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/\)](https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/)

* Fator K (Índice de Depreciação)

* FOC (Residual) Valor considerado ainda que o bem esteja depreciado

NBR 14.653-2 Avaliação de Bens - Avaliação de Benfeitorias

Proprietário: Prefeitura Municipal de Areias
Endereço: Rua Comendador Sampaio, Centro, Areias-SP

Descrição	Tamanho (m²)	Conservação
Hotel Sant'Ana - anexo novo + garagem	640,36	Entre regular e reparos simples (D)

CB = CUB x Área x Depreciação

Valores de entrada	
Área equivalente (m²)	499,27
*Custo por R\$/m² (CUB)	1.954,65
IDADE APARENTE (anos)	20
VIDA ÚTIL (anos)	65
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	d
IDADE EM VIDA (%)	31,0

Valores Calculados	
CB = Custo da Benfeitoria	R\$ 714.845,36
	R\$ 714.845,36

VIDA ÚTIL	
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
ARMAZÉNS	75 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos



Fator K
26,7500

Depreciação Ross Heidecke
0,7325
(= (100-K) / 100)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
A	1 Novo
B	2 Entre novo e regular
C	3 Regular
D	4 Entre regular e reparos simples
E	5 Reparos simples
F	6 Entre reparos simples e importantes
G	7 Reparos importantes
H	8 Entre reparos importantes e s/ valor

CUB/m² do SINDUSCON-SP, Boletim de referência JUN/2023
(<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>)

* Fator K (Índice de Depreciação)

* FOC (Residual) Valor considerado ainda que o bem esteja depreciado

Boletim Econômico - Junho de 2023

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,49	0,32	-0,56	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.099,29	56,24
Material	802,13	41,04
Despesas Administrativas	53,23	2,72
Total	1.954,65	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,38%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, junho de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.910,34	0,62	R-1	2.344,53	0,64	R-1	2.845,49	0,51
PP-4	1.776,67	0,67	PP-4	2.189,13	0,66	R-8	2.301,48	0,54
R-8	1.699,47	0,68	R-8	1.954,65	0,64	R-16	2.484,75	0,62
PIS	1.310,20	0,70	R-16	1.897,46	0,66			

(*) 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, junho de 2023 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	2.264,44	0,62	CAL-8	2.392,72	0,63
CSL-8	1.963,57	0,60	CSL-8	2.111,51	0,62
CSL-16	2.616,57	0,63	CSL-16	2.764,93	0,64
Custo m² % mês					
RP1Q	2.078,40	0,77			
GI	1.117,50	0,68			

(*) 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

Boletim Econômico - Junho de 2023**Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, junho de 2023**

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,45	0,96
Pedreiro	10,32	0,98
Carpinteiro	10,41	0,97
Armador	10,60	1,15
Eletricista	10,85	0,93
Encanador	10,67	0,95
Pintor	10,67	1,04

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, junho de 2023

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	61,97	0,58

Boletim Econômico - Junho de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, junho de 2023

Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	34,19	3,39	-2,01	-2,01 *
2	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	94,41	1,92	5,84	10,64 *
3	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	390,99	1,19	2,47	5,15 *
4	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	169,55	1,18	4,05	6,92 *
5	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	27,13	1,04	5,24	9,79 *
6	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,97	1,02	2,06	9,67 *
7	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	271,71	1,01	1,51	-0,54 *
8	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	401,16	0,86	0,96	1,55 *
9	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,57	0,79	2,16	4,48 *
10	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	92,96	0,77	-1,53	-2,77 *
11	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	131,54	0,72	0,79	-9,93
12	Areia média lavada	m³	130,27	0,62	1,64	8,93 *
13	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	13,34	0,60	5,62	6,81 *
14	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	95,84	0,57	1,83	3,69 *
15	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,46	0,54	-2,99	-6,75 *
16	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	254,39	0,49	-2,61	6,42 *
17	Alimentação tipo marmite n° 8	unidade	14,53	0,48	5,44	6,76 *
18	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	66,09	0,47	0,81	-3,33 *
19	Tinta látex branca PVA	lata	275,65	0,40	1,62	7,42 *
CUB- Materiais		R\$/m²	802,13	0,32	-0,56	-0,23 *
20	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	447,17	0,26	1,40	3,53 *
21	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	774,17	0,25	2,28	4,57 *
22	Concreto FCK=25 MPa	m³	457,76	0,18	0,49	3,38 *
23	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,69	0,16	2,02	-0,84 *
24	Brita 2	m³	126,45	0,12	2,80	8,93 *
25	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	56,25	-1,35	2,65	7,04 *
IGP-M -Junho/2023		Índice	1109,23	-1,93	-4,46	-6,86
26	Chapa compensado plastificado 18mm	m³	59,05	-2,20	-8,56	-9,04
27	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	36,25	-3,87	-2,87	-2,84 *

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Boletim Econômico - Junho de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, junho de 2023
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	94,41	1,92	5,84	10,64
2	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	27,13	1,04	5,24	9,79
3	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,97	1,02	2,06	9,67
4	Brita 2	m³	126,45	0,12	2,80	8,93
5	Areia média lavada	m³	130,27	0,62	1,64	8,93
6	Tinta látex branca PVA	lata	275,65	0,40	1,62	7,42
7	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	56,25	-1,35	2,65	7,04
8	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	169,55	1,18	4,05	6,92
9	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	13,34	0,60	5,62	6,81
10	Alimentação tipo marmiteira nº 8	unidade	14,53	0,48	5,44	6,76
11	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	254,39	0,49	-2,61	6,42
12	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	390,99	1,19	2,47	5,15
13	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	774,17	0,25	2,28	4,57
14	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,57	0,79	2,16	4,48
15	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	95,84	0,57	1,83	3,69
16	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	447,17	0,26	1,40	3,53
17	Concreto FCK=25 MPa	m³	457,76	0,18	0,49	3,38
18	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	401,16	0,86	0,96	1,55
	CUB- Materiais	R\$/m²	802,13	0,32	-0,56	-0,23
19	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	271,71	1,01	1,51	-0,54
20	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,69	0,16	2,02	-0,84
21	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	34,19	3,39	-2,01	-2,01
22	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	92,96	0,77	-1,53	-2,77
23	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	36,25	-3,87	-2,87	-2,84
24	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	66,09	0,47	0,81	-3,33
25	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,46	0,54	-2,99	-6,75
	IGP-M -Junho/2023	índice	1109,23	-1,93	-4,46	-6,86
26	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	59,05	-2,20	-8,56	-9,04
27	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	131,54	0,72	0,79	-9,93

Avaliação de Bens - Método comparativo de dados de mercado (Tratamento por Fatores)

Dados	Valores			Escolher os Fatores homogeneizantes				Valor ajustado	F média saneada	Critério de Chauvenet
	Área (m²)	Valor do Terreno R\$	Valor do R\$/m²	Topografia	Melhoramentos públicos	Área	F homogenizado	R\$/m²		
1	1350,00	R\$ 750.000,00	555,56	1,00	1,000	0,993	0,99	551,67	0,99	1,81
2	2517,00	R\$ 550.000,00	218,51	1,11	1,000	1,077	1,20	261,23	1,20	1,19
3	900,00	R\$ 400.000,00	444,44	1,00	1,056	0,947	1,00	444,27	1,00	0,70
4	847,00	R\$ 290.000,00	342,38	1,11	1,000	0,940	1,04	357,24	1,04	0,20
5	1282,00	R\$ 350.000,00	273,01	1,05	1,056	0,980	1,09	296,54	1,09	0,83
6	1349,00	R\$ 404.769,00	300,05	1,00	1,000	0,993	0,99	297,95	0,99	0,81
7	254,70	R\$ 115.000,00	451,51	1,00	1,000	0,808	0,81	364,82	0,81	0,83
8	340,00	R\$ 212.000,00	623,53	1,00	1,000	0,703	0,70	438,34	0,70	1,05

Número de amostras coletadas	8
------------------------------	---

Área média das amostras (m²)	1104,96
------------------------------	---------

Média	R\$ 401,13
-------	------------

Média ajustada	R\$ 376,51
----------------	------------

Média saneada	R\$ 376,51
---------------	------------

Desvio padrão	R\$ 96,70
---------------	-----------

Erro Padrão	R\$ 34,19
-------------	-----------

Limite inferior	R\$ 324,61
-----------------	------------

Limite Superior	R\$ 428,41
-----------------	------------

Critério de Chauvenet	1,85
-----------------------	------

Amplitude média	27,57%
-----------------	--------

>> todas amostras pertinentes

Área do imóvel avaliado (m²)	1.385,37
Valor MÍNIMO do m² em R\$/m²	R\$324,61
VALOR CALCULADO DO M² EM R\$/m²	R\$376,51
Valor MÁXIMO do m² em R\$/m²	R\$428,41

VALOR DO TERRENO EM R\$
R\$521.978,43

F média semeada	
F > 0,5	8
F < 0,5 "outliers"	0

$$Ls = X - tc \cdot \left(\frac{S}{\sqrt{(n-1)}} \right)$$

e

$$Li = X + tc \cdot \left(\frac{S}{\sqrt{(n-1)}} \right)$$

Li = Limite inferior

Ls = Limite superior

S = Desvio padrão

X = Média

tc = valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e (n-1) graus de liberdade

n = Número de ofertas

Tabela de Ross-Heidecke (Método Evolutivo)

Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
3	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	34,25	53,35	75,55
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
5	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
7	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
9	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
11	6,11	6,14	8,48	13,75	23,10	37,30	55,50	76,75
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
13	7,35	7,38	9,69	14,85	24,10	38,10	56,10	77,05
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
15	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
17	9,94	9,96	12,25	17,20	26,25	39,85	57,30	77,65
18	10,6	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
19	11,3	11,30	13,55	18,45	27,35	41,25	57,95	78,00
20	12	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
21	12,7	12,70	14,90	19,75	28,50	42,20	58,65	78,35
22	13,4	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
23	14,15	14,15	16,30	21,10	29,70	42,65	59,30	78,70
24	14,9	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
25	15,65	15,65	17,75	22,45	30,90	43,60	60,00	79,10
26	16,4	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
27	17,15	16,70	19,26	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
28	17,9	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
29	18,7	18,25	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80
30	19,5	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
31	20,3	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
32	21,1	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
33	21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60
34	22,8	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
35	23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05
36	24,5	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
37	25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50
38	26,2	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
39	27,5	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90
40	28,8	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
41	29,3	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35
42	29,8	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
43	30,75	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85
44	31,7	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
45	32,65	32,65	34,30	38,05	44,80	55,00	68,05	83,30
46	33,6	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
47	34,55	34,55	36,15	39,80	46,40	56,25	68,95	83,75
48	35,5	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
49	36,5	36,50	38,10	41,65	48,00	57,55	69,90	84,25
50	37,5	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
51	38,5	38,50	40,50	43,30	49,65	58,90	70,85	84,75
52	39,5	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
53	40,55	40,55	42,45	45,15	51,30	60,30	71,80	85,25
54	41,6	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
55	42,65	42,65	44,05	47,25	53,00	61,70	72,80	85,75
56	43,7	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
57	44,75	44,75	46,15	49,20	54,75	63,10	73,80	86,30
58	45,8	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60

[illegible]

é o laudo..



OLIVEIRA SANTOS
ENGENHARIA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230231176391

1. Responsável Técnico

RAFAEL DO CARMO VIEIRA

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2617538303**

Registro: **5070255675-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICIPIO DE AREAIS**

Endereço: **Praça 9 DE JULHO**

Complemento: **PREFEITURA MUNICIPAL**

Cidade: **Areias**

Contrato:

Valor: R\$ **6.000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **11/07/2023**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **45.195.963/0001-26**

Nº: **202**

CEP: **12820-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Comendador Sampaio**

Complemento: **s/n**

Cidade: **Areias**

Data de Início: **11/07/2023**

Previsão de Término: **11/06/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Proprietário: **MUNICIPIO DE AREIAS**

Nº: **0**

Bairro: **centro**

UF: **SP**

CEP: **12820-000**

Código:

CPF/CNPJ: **45.195.963/0001-26**

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

de imóveis

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Trabalho de Laudo de avaliação de imóvel tombado pelo CONDEPHAAT, denominado Hotel Sant'Ana, propriedade do município, endereço Rua Comendador Sampaio, s/n, Centro Areias, cep 12820000

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ data _____ de _____

RAFAEL DO CARMO VIEIRA-01540354245

RAFAEL DO CARMO VIEIRA - CPF: 015.403.542-45

MUNICIPIO DE AREAIS - CPF/CNPJ: 45.195.963/0001-26

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ **96,62**

Registrada em: **31/07/2023**

Valor Pago R\$ **96,62**

Nosso Numero: **28027230231176391**

Versão do sistema

Impresso em: **31/07/2023 12:03:24**