



**MUNICÍPIO DE
PRESIDENTE
PRUDENTE**

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

FOLHA
Nº
6

LAUDO DE AVALIAÇÃO n.º 024/2017

Interessado:- Prefeitura Municipal de Presidente Prudente
- SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

Proprietário:- Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

Assunto:- Processo de Licitação (atualização do laudo)

Imóvel:- Quiosque para lanchonete com 18,89m2 no
Bullevard do Centro Cultural Matarazzo

Autores:- Fernando Pereira Castilho
Diretor do Cadastro Técnico Municipal

Marcelo Morgado Araújo
Eng. Civil

Sérgio Kooji Hayashida
Eng. Civil



1. OBJETIVO DO TRABALHO:-

Este trabalho tem por objetivo a atualização técnica da avaliação 01/2017 do valor da permissão de uso de 01 quiosque no Bullevar do Centro Cultural Matarazzo, pertencente à Prefeitura Municipal de Presidente Prudente, tendo em vista a exploração comercial de QUIOSQUE da praça de alimentação, conforme portaria 160/2017 de fevereiro de 2017, integrante do processo 298/2017 de 05 de janeiro de 2017.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

a. Descrição do imóvel:

Quiosque destinado a funcionamento de lanchonete.

b. Localização:

Rua Marechal Floriano Peixoto – Centro Cultural Matarazzo

c. Situação:

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

d. Acesso:

O acesso é feito pelas Ruas Marechal Floriano Peixoto e Quintino Bocaiuva.

e. Facilidade de Comercialização:

O imóvel é de fácil comercialização.

3. METODOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL:

Método da Linha Reta, que é baseado na idade média e estado de conservação da edificação. Neste método a depreciação é função da idade do bem com variação uniforme ao longo da vida útil. Seu cálculo é dado pela fórmula:

$$V_x = (Ifd \times Fl \times V_n) + V_t$$

Onde:



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

FOLHA
Nº
8

Vx = valor que se quer determinar
Ifd = índice final de depreciação = $(n-x)/n$
Fl = fator de liquidez
n = idade útil provável do imóvel = 50 anos
x = idade aparente na época da avaliação = 5 anos
Vn = valor de novo = R\$ 1.765,19/m² x R\$18,89m²
Vt = valor do terreno

4. CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:-

Para essa avaliação foi estabelecido o Valor Potencial, que é representado pela capacidade que o imóvel possui de produzir renda máxima (Aluguel).

O índice PINI para **Edificação Comercial**, em julho de 2017 é calculado em R\$ 1.765,19/m².

O valor do terreno adotado é de R\$ 570,00/m² aplicado à 30,00m² para o quiosque.

5 CÁLCULO DO VALOR DA PERMISSÃO DE USO:-

Área do imóvel: 18,89 m²

Valor do m²: R\$ 1.765,19/m²

Então:

Vn = 18,89 m² x R\$ 1.765,19 = R\$ 33.344,44

Vx = $(0,90 \times 0,94 \times 33.344,44) + 17.100,00$

Vx = R\$ 45.309,39

Considerando o valor do edifício como capital aplicado a uma taxa de 12% a.a., o qual produzirá uma renda de R\$ 5.437,13 que equivale a:

R\$ 5.437,13 / 12 = R\$ 453,09 /a.m.

Portanto o Valor da Permissão de Uso para o quiosque com 18,89m² em números redondos será de R\$ 455,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco reais) em 10/2017.



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

FOLHA
Nº
9

6. OBSERVAÇÃO:-

O Decreto 5.296, em vigor desde 02/12/2004, no capítulo IV, seção I, art.11 diz o seguinte:

A Construção, reforma ou ampliação de edificações de uso público ou coletivo, ou a mudança de destinação para estes tipos de edificação, deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis à pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

O presente laudo não serve como atestado de acessibilidade.

Não foi apresentado laudo de acessibilidade.

Não foi apresentado AVCB do Corpo de Bombeiros.

7. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA:-

- AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS: Manual de Redação de Laudos/ Fiker, José – São Paulo : Pini, 1989.
- NOTAS DE AULAS DO CURSO BÁSICO INTENSIVO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, IBAPE/CREA ag/95
- CURSO DE CAPACITAÇÃO TÉCNICA EM ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE URBANA.
- NBR – 14.653-2:2004
- REVISTA CONSTRUÇÃO – Nº 186 de janeiro de 2017

8. ENCERRAMENTO:-

Nada mais havendo a constar, segue o presente LAUDO processado e impresso por computador em 5 folhas, de um só lado, sendo as primeiras rubricadas e a última datada e assinada.

Paço Municipal "Florivaldo Leal", 16 de outubro de 2017.

Fernando Pereira Castilho
Diretor do Cadastro Técnico

Marcelo Morgado Araújo
Engenheiro Civil

Sérgio Kooji Hayashida
Engenheiro Civil

AJUSTAMENTO DE DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO
AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

PG.: 01/01

PROCESSO: 298/2017														
INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE - SECRETARIA DA CULTURA														
LOCAL: LANCHONETE NO QUIOSQUE DO CENTRO CULTURAL MATARAZZO														
DATA: 18/10/2017														
Item	Discriminação	Valor (R\$/m²)	Área (m²)	Método Deprec.	Estado de Conserv.	Classif. Normal	Coefic. de Deprec.	Coefic. de Ross	Vida Útil (anos)	Vida Rem. (anos)	Índice Final Deprec.	Valor de Avaliação (R\$)	FATORES DE LIQUIDEZ A B C D E F (ver legenda) Liq.	DATA 14/05/2015 VALOR DE LIQUIDEZ R\$ US\$
1	Prédio Comercial sem elevador (PINI Jun17)	1.765,19	18,89	DL	1,50	multo bom	0,32	0,0550	50	5	45	0,9000	1 1 1 1 1 1	28.209,40 17.100,00
2	TERRENO	570,00	30,00											9.403,13
FATORES DE LIQUIDEZ ANALISADOS:														
VALORES DE MERCADO:														
SUB-TOTAL: 30.010,00														
ACUMULADO: 45.309,40														
TOTAL: 15.103,13														
VALORES DE LIQUIDEZ:														
SUB-TOTAL: 45.309,40														
ACUMULADO: 0,00														
TOTAL: 15.103,13														
MÉTODOS DE DEPRECIAÇÃO														
ESTADOS														
CONSIDERAÇÕES FÍSICAS														
CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADOS (ROSS HEIDECHE)														
CLASSIFICAÇÃO NORMAL														
COEFICIENTE %														
ÓTIMO														
MUITO BOM														
BOM														
INTERMEDIÁRIO														
REGULAR														
DEFICIENTE														
MAU														
MUITO MAU														
DEMOLIÇÃO														
100														
MÉTODOS DE DEPRECIAÇÃO														
ESTADOS														
CONSIDERAÇÕES FÍSICAS														
CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADOS (ROSS HEIDECHE)														
CLASSIFICAÇÃO NORMAL														
COEFICIENTE %														
ÓTIMO														
MUITO BOM														
BOM														
INTERMEDIÁRIO														
REGULAR														
DEFICIENTE														
MAU														
MUITO MAU														
DEMOLIÇÃO														
100														

Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

45.309,40 valor do imóvel
12 (%) rentabilidade compatível com o valor do imóvel
12 meses

453,09 valor do aluguel