

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Administração, através do Memo nº 048/2023

AVALIADOR: Danilo Silva Chagas, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU sob o nº A70524-1

OBJETO

Trata-se da Avaliação para Atualização do Valor Patrimonial dos Prédios da Prefeitura, Anexos e outros setores da Secretaria Municipal de Administração, conforme lista dos imóveis apresentados no Memo nº 048/2023 – SEMAD.

Assim temos,

1) CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES:

1.1) Cálculo do Valor da Construção 1 (Vc1): Prédio Administrativo - Bloco 01 **(Prédio Antigo, pavimento térreo) - Rua Conde de Araruama, 425**

1.1.a) Cálculo do Valor da Construção (Vc1)

Custo Unitário Básico; padrão comercial salas e lojas; CSL-8 é de *R\$ 1.980,37 / m2

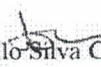
*Fonte: Tabela CUB/M2 - Sinduscon/RJ - Janeiro de 2023

1.1.b) Depreciação Física do Imóvel pelo critério de Ross-Heidecke:

Características da construção:

* Idade: 50 anos

* Estado 2,5 (tabela II)


Danilo Silva Chagas
Arquiteto
CAU nº A70524-1
Matr. 2071

Aplicando as características apresentadas na Tabela III; temos uma depreciação de 0,43 implicando fator de $(1 - 0,43) = 0,57$ para obsolescência funcional.

Para a área construída (635,14 m²), temos:

$$Vc1 = 635,14 \text{ m}^2 \times R\$ 1.980,37/\text{m}^2 \times 0,57 = R\$ 716.952,96$$

1.2) Cálculo do Valor da Construção 1 (Vc2): Prédios Administrativos - Blocos 02 e 03 (02 pavimentos) - Rua Conde de Araruama, 425

1.2.a) Cálculo do Valor da Construção (Vc2)

Custo Unitário Básico; padrão comercial salas e lojas; CSL-8 é de *R\$ 1.980,37 / m²

*Fonte: Tabela CUB/M2 - Sinduscon/RJ - Janeiro de 2023

1.2.b) Depreciação Física do Imóvel pelo critério de Ross-Heidecke:

Características da construção:

* Idade: 30 anos

* Estado 2,5 (tabela II)

Aplicando as características apresentadas na Tabela III; temos uma depreciação de 0,26 implicando fator de $(1 - 0,26) = 0,74$ para obsolescência funcional.

Para a área construída (4.064,28 m²), temos:

$$Vc2 = 4.064,28 \text{ m}^2 \times R\$ 1.980,37/\text{m}^2 \times 0,74 = R\$ 5.956.095,86$$

1.3) Cálculo do Valor da Construção 3 (Vc3): Prédio Administrativo - Bloco 04 (Prédio da Assistência Social, pavimento térreo) - Rua Conde de Araruama, 425

1.3.a) Cálculo do Valor da Construção (Vc3)

Custo Unitário Básico; padrão comercial salas e lojas; CSL-8 é de *R\$ 1.980,37 / m²

*Fonte: Tabela CUB/M2 - Sinduscon/RJ - Janeiro de 2023


Danilo Silva Chagas
Arquiteto
CAU nº A70524-1
Matr. 2071

1.3.b) Depreciação Física do Imóvel pelo critério de Ross-Heidecke:

Características da construção:

- * Idade: 20 anos
- * Estado 2 (tabela II)

Aplicando as características apresentadas na Tabela III; temos uma depreciação de 0,14 implicando fator de $(1 - 0,14) = 0,86$ para obsolescência funcional.

Para a área construída (139,50 m²), temos:

$$Vc3 = 139,50m^2 \times R\$ 1.980,37/m^2 \times 0,86 = R\$ 237.584,99$$

1.4) Cálculo do Valor da Construção 4 (Vc4): Blocos 05 (antigo Banco do Brasil, 02 pavimentos) - Rua Barão de Vila Franca

1.4.a) Cálculo do Valor da Construção (Vc4)

Custo Unitário Básico; padrão comercial salas e lojas; CSL-8 é de *R\$ 1.980,37 / m²

*Fonte: Tabela CUB/M2 - Sinduscon/RJ - Janeiro de 2023

1.4.b) Depreciação Física do Imóvel pelo critério de Ross-Heidecke:

Características da construção:

- * Idade: 20 anos
- * Estado 2 (tabela II)

Aplicando as características apresentadas na Tabela III; temos uma depreciação de 0,14 implicando fator de $(1 - 0,14) = 0,86$ para obsolescência funcional.

Para a área construída (304,94 m²), temos:

$$Vc4 = 304,94m^2 \times R\$ 1.980,37/m^2 \times 0,86 = R\$ 519.348,86$$


Danilo Silva Chagas
Arquiteto
CAU nº A70524-1
Matr. 2071

1.5) Cálculo do Valor da Construção 5 (Vc5): SESMT (prédio próprio) - Rua Barão de Vila Franca, 376

1.5.a) Cálculo do Valor da Construção (Vc5)

Custo Unitário Básico; padrão residencial normal; RN-1 é de *R\$ 2.376,21 / m²

*Fonte: Tabela CUB/M2 - Sinduscon/RJ - Janeiro de 2023

1.5.b) Depreciação Física do Imóvel pelo critério de Ross-Heidecke:

Características da construção:

* Idade: 34 anos

* Estado 3 (tabela II)

Aplicando as características apresentadas na Tabela III; temos uma depreciação de 0,37 implicando o fator de $(1 - 0,37) = 0,63$ para obsolescência funcional.

Para a área construída (286,82 m²), temos:

Vc5= 286,82m² x R\$ 2.376,21/m² x 0,63 = R\$ 429.373,07

1.6) Cálculo do Valor da Construção 6 (Vc6): SESMT (prédio locado) - Rua Barão de Vila Franca, 542

1.6.a) Cálculo do Valor da Construção (Vc6)

Custo Unitário Básico; padrão residencial normal; RN-1 é de *R\$ 2.376,21 / m²

*Fonte: Tabela CUB/M2 - Sinduscon/RJ - Janeiro de 2023

1.6.b) Depreciação Física do Imóvel pelo critério de Ross-Heidecke:

Características da construção:

* Idade: 30 anos

* Estado 3 (tabela II)


Danilo Silva Chagas
Arquiteto
CAU nº A70524-1
Matr. 2071

Aplicando as características apresentadas na Tabela III; temos uma depreciação de 0,34 implicando fator de $(1 - 0,34) = 0,66$ para obsolescência funcional.

Para a área construída (157,92 m²), temos:

$$Vc6 = 157,92m^2 \times R\$ 2.376,21/m^2 \times 0,66 = R\$ 247.665,71$$

1.7.a) Cálculo do Valor da Construção (Vc7)

Custo Unitário Básico; padrão comercial salas e lojas; CSL-8 é de *R\$ 1.980,37 / m²

*Fonte: Tabela CUB/M2 - Sinduscon/RJ - Janeiro de 2023

1.7.b) Depreciação Física do Imóvel pelo critério de Ross-Heidecke:

Características da construção:

* Idade: 20 anos

* Estado 3 (tabela II)

Aplicando as características apresentadas na Tabela III; temos uma depreciação de 0,28 implicando fator de $(1 - 0,28) = 0,72$ para obsolescência funcional.

Para a área construída (1.324,96 m²), temos:

$$Vc7 = 1.324,96m^2 \times R\$ 1.980,37/m^2 \times 0,72 = R\$ 1.889.215,95$$

1.8) Cálculo do Valor da Construção 8 (Vc8): Prédio do Patrimônio da SEMAD (prédio locado) - Rua Conde de Araruama, 191

1.8.a) Cálculo do Valor da Construção (Vc8)

Custo Unitário Básico; padrão comercial salas e lojas; CSL-8 é de *R\$ 1.980,37 / m²

*Fonte: Tabela CUB/M2 - Sinduscon/RJ - Janeiro de 2023


Danilo Silva Chagas
Arquiteto
CAU nº A70524-1
Matr. 2071

1.8.b) Depreciação Física do Imóvel pelo critério de Ross-Heidecke:

Características da construção:

- * Idade: 30 anos
- * Estado 2,5 (tabela II)

Aplicando as características apresentadas na Tabela III; temos uma depreciação de 0,26 implicando fator de $(1 - 0,26) = 0,74$ para obsolescência funcional.

Para a área construída (369,05 m²), temos:

$$V_{c8} = 369,05 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.980,37/\text{m}^2 \times 0,74 = \text{R\$ } 540.833,11$$

Assim, o valor total das construções (V_{tc}) será de:

$$V_{tc} = (716.952,96 + 5.956.095,86 + 237.584,99 + 519.348,86 + 429.373,07 + 247.665,71 + 1.889.215,95 + 540.833,11)$$

$$V_{tc} = \text{R\$ } 10.537.070,51$$

R\$ 10.537.070,51

(Dez Milhões, Quinhentos e Trinta e Sete Mil, Setenta Reais e Cinquenta e Um Centavos)

Danilo Silva Chagas
Arquiteto
CAU nº A70524-1
Matr. 2071

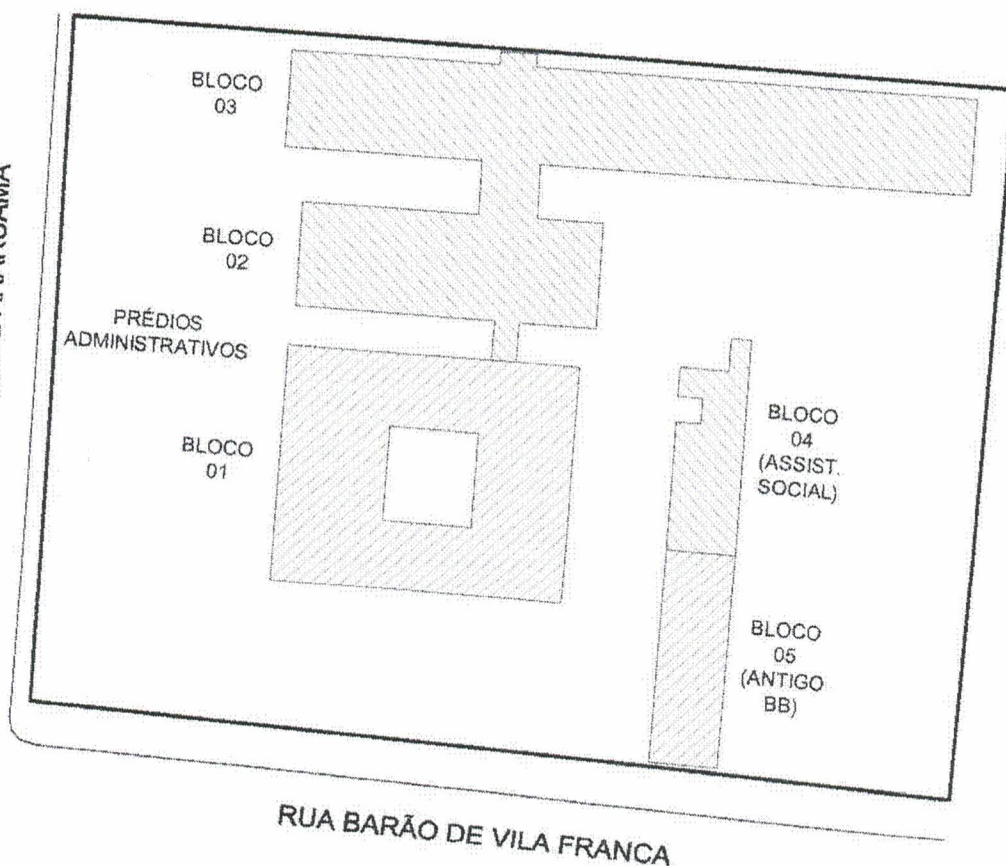
QUADRO RESUMO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Imóvel	Endereço	Número de Pavimentos (Unid.)	Valor Atual da Área Construída (R\$)
Prédio Administrativo - Bloco 01 (Prédio Antigo)	Rua Conde de Araruama, 425	1	R\$ 716.952,96
Prédios Administrativos - Blocos 02 e 03	Rua Conde de Araruama, 425	2	R\$ 5.956.095,86
Prédio Administrativo - Bloco 04 (Prédio da Assistência Social)	Rua Conde de Araruama, 425	2	R\$ 237.584,99
Blocos 05 (antigo Banco do Brasil)	Rua Barão de Vila Franca	2	R\$ 519.348,86
SESMT (prédio próprio)	Rua Barão de Vila Franca, 376	1	R\$ 429.373,07
SESMT (prédio locado)	Rua Barão de Vila Franca, 542	1	R\$ 247.665,71
Prédio do Almoxarifado, Arquivo Geral, Patrimônio, Armazenamento de Medicamentos	Rua Barão de Monte Cedro, 247	2	R\$ 1.889.215,95
Prédio do Patrimônio da SEMAD (prédio locado)	Rua Conde de Araruama, 191	1	R\$ 540.833,11
TOTAL:			R\$ 10.537.070,51


 Danilo Silva Chagas
 Arquiteto
 CAU A70524-1
 Mat.: 2071



RUA CONDE DE ARARUAMA



IMÓVEL AVALIANDO

Danilo Silva Chagas
Arquiteto
CAU A70524 1
Mat.: 2071

Projeto:

PLANTA DE SITUAÇÃO - PRÉDIOS DA SEDE E ANEXOS

Endereço:

RUA CONDE DE ARARUAMA, Nº 425 - CENTRO

Data:

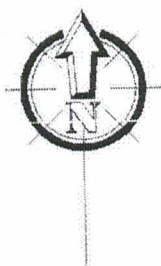
FEV / 2023

Escala:

1/750

Prancha:

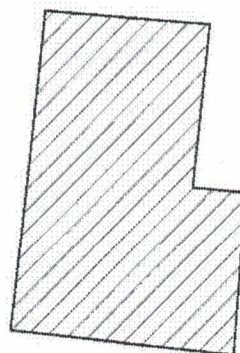
01/01



RUA BARÃO DE VILA FRANCA

RUA BARÃO DE MONTE CEDRO

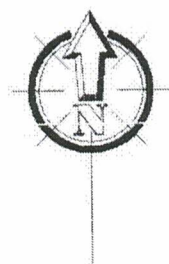
SESMT
(PRÉDIO PRÓPRIO)



IMÓVEL AVALIANDO

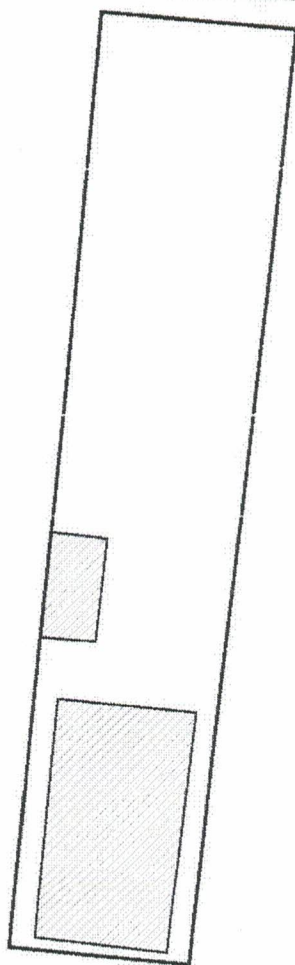
ds
Danilo Silva Chagas
Arquiteto
CAU A70524-1
Mat.: 2071

Projeto:		
PLANTA DE SITUAÇÃO - PRÉDIO SESMT (PRÓPRIO)		
Endereço:		
AV. BARÃO DE VILA FRANCA, 376		
Data:	Escala:	Prancha:
FEV / 2023	1/500	01/01



RUA FREI FABIANO

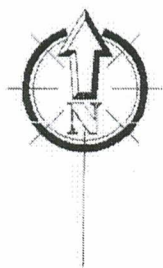
RUA BARÃO DE VILA FRANCA



IMÓVEL AVALIANDO

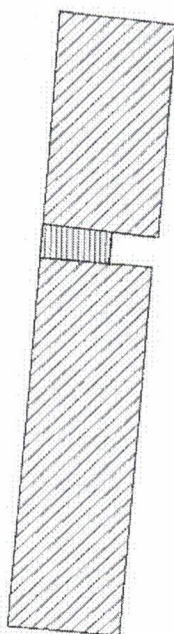
Danilo Silva Chagas
Arquiteto
CAU A70524-1
Mat.: 2071

Projeto:		
PLANTA DE SITUAÇÃO - SESMT (PRÉDIO LOCADO)		
Endereço:		
AV. BARÃO DE VILA FRANCA, Nº 542 - CENTRO		
Data:	Escala:	Planos:
FEV / 2023	1/500	01/01



RUA BARÃO DE VILA FRANCA

ALMOXARIFADO / ARQUIVO GERAL / PATRIMÔNIO /
ARMAZENAMENTO DE MEDICAMENTOS



RUA BARÃO DE MONTE CEDRO

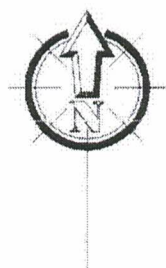
RUA FREI JOÃO BATISTA



IMÓVEL AVALIANDO

Danilo Silva Chequer
Arquiteto
CARTÃO 1054
RUBRICA 0000

Projeto:		
PLANTA DE SITUAÇÃO - ALMOXARIFADO / ARQUIVO GERAL		
Endereço:		
RUA BARÃO DE MONTE CEDRO		
Data:	Escala:	Prancha:
FEV / 2023	1/750	01/01



ÁREA AVALIADA

Danilo Silva Chagas
Danilo Silva Chagas
Arquiteto
CAU A70524 /
Mat: 2071

Projeto:

PLANTA DE SITUAÇÃO - PATRIMÔNIO SEMAD

Endereço:

RUA CONDE DE ARARUAMA, Nº 191 - CENTRO

Data:

FEV / 2023

Escala:

1/750

Prancha:

01/01