



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Proprietário: Município de Dois Córregos

Interessado: Município de Dois Córregos



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
1.1 – Finalidade.....	4
1.2 – Objetivo.....	4
2 – IDENTIFICAÇÃO CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	5
2.1 – Descrição do Imóvel.....	5
2.2 – Vistoria.....	5
2.3 – Caracterização Física.....	5
2.4 – Serviços / Infraestrutura.....	5
3 – VALORES DAS LOCAÇÕES.....	6
3.1 – Valores dos aluguéis (VA).....	7
3.1.1 – Homogeneização.....	7
3.1.2 – Tabela de Homogeneização.....	8
3.2 – Resultados Obtidos Através das Amostras.....	8
4 – CONCLUSÃO.....	9
5 – TERMO DE ENCERRAMENTO.....	10



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXOS

Anexo 1.....	11
Anexo 2.....	12
Anexo 3.....	13
Anexo 4.....	15





MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

1. - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No transcorrer deste trabalho serão obedecidos aos preceitos básicos que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) e também aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de locação do imóvel e impostos decorrentes como um todo.

1.1. – Finalidade

A finalidade do presente laudo trata-se da avaliação de locação, de salas destinadas à comercialização de produtos gastronômicos, dentro da malha urbana, para propostas de locação entre os interessados e o Município de Dois Córregos, através de processo licitatório.

1.2. – Objetivo

O presente laudo de avaliação tem por escopo encontrar o valor atual de mercado para os aluguéis, que consiste em **16 salas comerciais** do **empreendimento denominado “Vila Gastronômica”**, localizado na Avenida Helcy Bueno Faulin cruzamento com a Avenida Luiz Faulin Filho, lado ímpar, matrícula nº **3.477** do C.R.I. de Dois Córregos, de propriedade do Município de Dois Córregos.



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

2. - IDENTIFICAÇÃO CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1. - Descrição do Imóvel

O imóvel encontra-se dentro do perímetro urbano da cidade do Município de Dois Córregos, com frente para a Avenida Helcy Bueno Faulin cruzamento com a Avenida Luiz Faulin Filho, possuindo área total construída de **342,15 m²**, conforme projeto arquitetônico, presente no anexo 2 do presente laudo.

2.2. – Vistoria

No dia 28 de dezembro de 2023, o signatário efetuou vistoria técnica no local indicado no Item 1.2 do presente laudo, a fim de coletar os dados necessários à elaboração da presente avaliação. Nesta ocasião foram tiradas fotos da área em estudo, cuja a mesma segue em anexo a este documento, tratando-se de uma região inserida na malha urbana.

2.3. – Caracterização Física

A região é formada por construções de normal/médio padrão construtivo e possui alta intensidade de tráfego de veículos e normal intensidade de pedestres. As atividades econômicas observada é moderada, com tipos de comércios e serviços vicinais e indústrias, pois está localizado na avenida de ligação entre a rodovia e os setores residências e centro da cidade.

2.4. – Serviços / Infraestrutura

O imóveis avaliando estão servidos por sistema viário com pavimentação asfáltica; o sistema de transporte coletivo; sistema de coleta de resíduos sólidos; sistema de distribuição de água potável; sistema de distribuição de energia elétrica; sistema de



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

iluminação pública; sistema de telefone; sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; sistema de comunicação e televisão; sistema de drenagem de águas pluviais; e sistema de esgotamento sanitário são encontrados nas proximidades onde existe uma infraestrutura completa.

3. - VALORES DAS LOCAÇÕES

Para obtermos o valor real das locações, encontraremos, através de pesquisa de valores no mercado, de edificações que se enquadram no escopo do presente laudo. Dentre elas, barracões, salas e pontos comerciais, conforme a situação encontrada no local.

O valor médio estabelecido como base de cálculo dos aluguéis será obtido através de pareceres, de avaliações imobiliários baseados em negociações fechadas nas proximidades da área onde se deseja avaliar, com imóveis que seguem os parâmetros e padrões do mesmo, obtidos através dos sites das imobiliárias da cidade.

Os valores coletados dos sites, se baseiam em áreas cuja infraestrutura já se encontra totalmente executada, e os imóveis avaliando, não possuem infraestrutura.

REFERÊNCIA	VALOR DO ALUGUEL (R\$)	ÁREA DO IMÓVEL (M²)	PREÇO POR M² (R\$)
Locação 01	10000,00	780,00	12,82
Locação 02	1600,00	70,00	22,86
Locação 03	5000,00	200,00	25,00
Locação 04	1350,00	245,00	5,51
Locação 05	900,00	180,00	5,00
Locação 06	1200,00	148,00	8,11
Locação 07	880,00	50,00	17,60

Tabela 1 – Amostras coletadas nos sites das imobiliárias



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

3.1 - Valores dos Aluguéis (VA)

Utilizaremos o método expedito para determinar o Valor Unitário Básico (V.U.B.) dos aluguéis da região. Tal método consiste numa pesquisa de valores unitários dos aluguéis dos imóveis na região, com a mesma utilização destinada, perante aos sites das corretoras de imóveis atuantes nesta localidade.

Ou seja, para melhor representar a situação, a pesquisa foi direcionada a imóveis paradigmas ao avaliando, os quais são destinadas a locações comerciais, e que se encontram situados na mesma região dos imóveis avaliando e em zona urbana.

3.1.1. – Homogeneização

A homogeneização dos valores será realizada apenas em cima dos valores das locações avaliada. Para a homogeneização dos valores obtidos serão utilizados os seguintes fatores:

a) Fator de Localização: (FLoc.)

Proporcional à localização do imóvel, considerando como paradigma ($F_{tr} = 1,0$) os elementos situados nos bairros mais distantes do centro da cidade, e os dados coletados estão com os preços compatíveis, com outros bairros com melhores localizações e suas benfeitorias, portanto há necessidade de utilizar coeficientes de valorização referente a isto.

b) Fator Oferta: (FOft.)

Para corrigir a elasticidade das ofertas.

Ofertas de venda -----> $F_f = 0.90$

Negócios realizados -----> $F_f = 1.00$



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

3.1.2. – Tabela de Homogeneização:

De acordo com os dados coletados, correspondentes à tabela 1, segue abaixo a tabela homogeneização dos valores obtidos para as locações em análise:

REF.	VALOR M ² / R\$	FAT. OFERTA	FATOR LOC.	PREÇO HOMOGENEIZADO	PH/M
1	12,82	0,90	1,20	13,85	0,85
2	22,86	1,00	1,20	27,43	1,67
3	25,00	0,90	1,30	29,25	1,79
4	5,51	1,00	1,00	5,51	0,34
5	5,00	1,00	1,20	6,00	0,37
6	8,11	1,00	1,20	9,73	0,59
7	17,60	1,00	1,30	22,88	1,40
MÉDIA				16,38	
				DESVIO PADRÃO	10,05
				CEF. VARIÂNCIA	0,61
				CV%	61%
				Nº DE DADOS	7,00
				Graus Liberdade (nr dados-1)	6,00
				Intervalo de confiança	0,80
				Nível de confiança	0,20
				Distribuição t	1,44
				t*S/Raiz(n-1)	5,91
				Limite Superior	22,29
				Média	16,38
				Limite Inferior	10,47

Tabela 2 – Resultados obtidos através dos fatores de homogeneização aplicados

Através dos dados apresentados na tabela 2, o coeficiente de variância ultrapassava os 15%, máximo estabelecido pela NBR 14653-2, para o limite inferior e superior do campo arbítrio. Desta forma, nos resultados obtidos serão apresentados a porcentagem máxima e mínima em relação a estimativa de tendência central, estabelecida pela norma citada.

3.2. – Resultados Obtidos através das Amostras

Os valores encontrados para o metro quadrado dos imóveis avaliando, dentro da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **36,08%**. Logo, **este trabalho apresenta Grau de Precisão II.**



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Considerando a Tabela 3 da NBR 14.653-2, **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II**, em decorrência da quantidade de dados de mercado utilizados e os intervalos admissíveis para o conjunto de fatores.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V.U.B.)			
Valor Unitário	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
	R\$ 10,47	R\$ 16,38	R\$ 22,29
Amplitude	- 36,08%	-	+ 36,08%

Tabela 3 – Resultados obtidos através do intervalo de confiança de 80%

De acordo com a Figura A.1 da NBR 14653-2, para os valores admissíveis foram adotados a estimativa de tendência central, onde os limites do campo arbítrio corresponde à $\pm 15\%$, conforme apresentado na tabela 4.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V.U.B.)			
Valor Unitário	MÍNIMO	CALCULADO	MÁXIMO
	R\$ 13,92	R\$ 16,38	R\$ 18,84
Amplitude	- 15,00%	-	+ 15,00%

Tabela 4 – Resultados obtidos através do intervalo dentro do campo arbítrio

Portanto o concluímos que Valor Unitário Básico (V.U.B.) da região é de:

$$\text{V.U.B} = \text{R\$ } 16,38 / \text{m}^2$$

Dezesseis Reais e Trinta e Oito Centavos



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

4. - CONCLUSÃO

Após a vistoria, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, o signatário conclui que o valor dos aluguéis das salas, correspondente às áreas descritas abaixo, referente ao empreendimento “Vila Gastronômica” respectivamente é de:

<u>SALAS</u>	<u>ÁREA (m²)</u>	<u>VALOR (R\$)</u>
01,02,03 e 04	12,76	209,01
15 e 16	12,78	209,34
06,09,11 e 14	16,95	277,64
05,08,10 e 13	17,36	284,36
07 e 12	21,06	344,96

5. – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **20 (VINTE)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada.

Dois Córregos - SP, 29 de dezembro de 2023

Iuri Rodrigo Rampazzo
Engenheiro Civil
CREA: 506.993.820-4



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO 1

Croquí de Localização do Imóvel





MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO 2

Matrícula nº 3.477 do C.R.I. local

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	 CERTIDÃO	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Rua 15 de Novembro, 241 - CEP 17300-000 - DOIS CÓRREGOS - SP Tel/Fax (14) 3652-1397 e 3652-3838 - e-mail: cartoriogalli@uol.com.br LUIZ ANTONIO GALLI OFICIAL LUCIA HELENA CORADI VENARUSSO SUBSTITUTA DO OFICIAL
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE DOIS CÓRREGOS - S. P.		
MATRÍCULA 3.477	FICHA 1	LIVRO N. 2 22 REGISTRO GERAL
IMÓVEL: - Uma faixa de terreno localizada neste município e comarca de = Dois Córregos, compreendendo trecho do ramal de acesso à SP.225, com = banfeitorias, entre as estacas 1 + 9,00 m a 43=0 43=0 a 25 + 1,00 m, ca racterizada na planta nº 323/80, do D.E.R., junto aos autos administra- tivos nº 178.149/DER/81, perfazendo a área de 66.502,00 metros quadra= dos, assim descrita e confrontada:- começa no ponto 0 (zero), na divisa com Assistência de Educação Santa Cruz e herdeiros de João Zago; daí, = segue por uma cerca reta de 1.270,00 m, confrontando com herdeiros de = João Zago, Wilson José Capelini e outro, Setor Industrial da P.M. de = Dois Córregos e Heloy Bueno Paulin e Filhos, até o ponto 1; daí, defle te 90º00 à direita e segue a distância de 50,00 m, confrontando com o = D.E.R./SP (faixa de domínio do acesso de Dois Córregos à SP.225 e Guara puã), até o ponto 2; daí deflete 90º00 à direita e segue por uma cerca= reta de 1.351,00 m, confrontando com Heloy Bueno Paulin e Filhos e her- deiros de João Zago, até o ponto 3; daí, deflete à direita e segue con- frontando com a Rua Cel. Simões na distância de 17,00 m, até o ponto 4; daí deflete à direita e segue 86,00 m, confrontando com a F.M. de Dois= Córregos, até o ponto 0 (zero), inicial do polígono, que delimita uma = área de 66.502,00 metros quadrados.----- PROPRIETÁRIO: - DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAU LO, com CECME nº 43.052.497/0003-66, autarquia criada pelo Decreto-Lei= nº 16.546, de 26.12.1946, com sede à Av. do Estado, nº 777, São Paulo.----- TÍTULO AQUISITIVO: - Transcrito, em maior porção, sob nº 12.597, no li- vro 3-I deste mesmo Cartório.----- Dois Córregos, 11 de abril de 1.983. O Oficial Interino <i>[Assinatura]</i> (Luiz Antonio Galli). D. 400,00/Est. 80,00/Ap. 30,00. Recibo nº 4.204. Guias 10 e 11 de 12 de abril de 1.983.----- R. 1 Pela escritura pública de doação lavrada em 30.08.1982, nas notas do 2º Cartório local, às fls. 31 do livro nº 216, o proprietário transmitiu o imóvel à PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS, inscrita no CECME sob o nº 45.671.120/0001-59, a título gratuito, para o específico fim de sua utilização como via pública. Valor venal:- Cr.\$-5.249.920,00. Dois Cór- regos, 11 de abril de 1.983. O Oficial Interino <i>[Assinatura]</i> (Luiz = Antonio Galli). D. 20.920,00/Est. 4.184,00/Ap. 4.184,00. Recibo 4.204.= Guias 10 e 11 de 12 de abril de 1.983.-----		

1-0-AA 072580



ANEXO 3
Projeto arquitetônico das salas

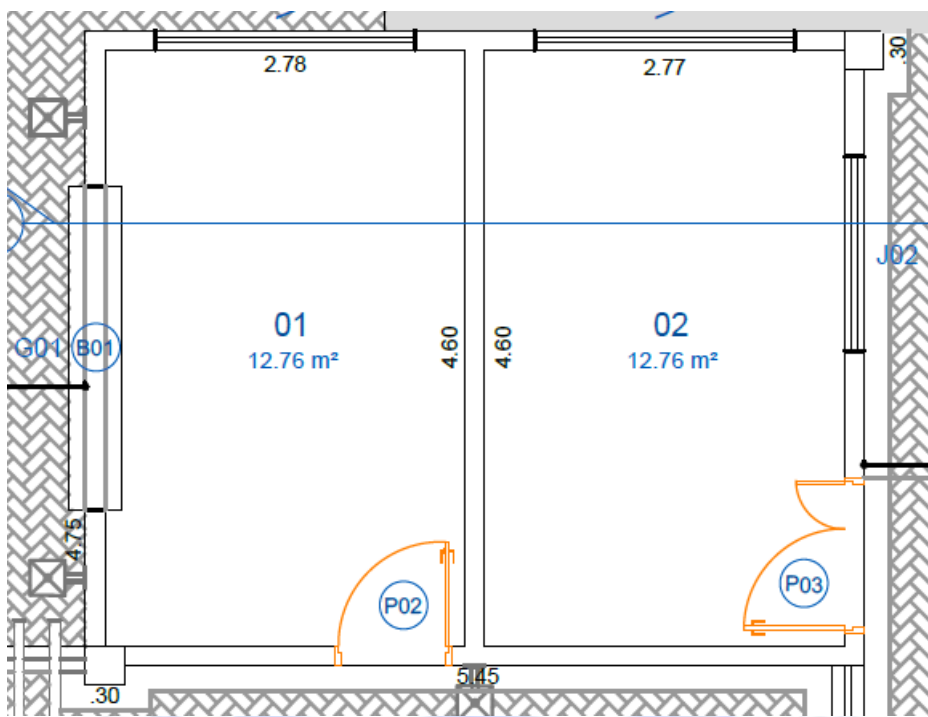


Figura 1: Dimensões das salas com 12,76 m²

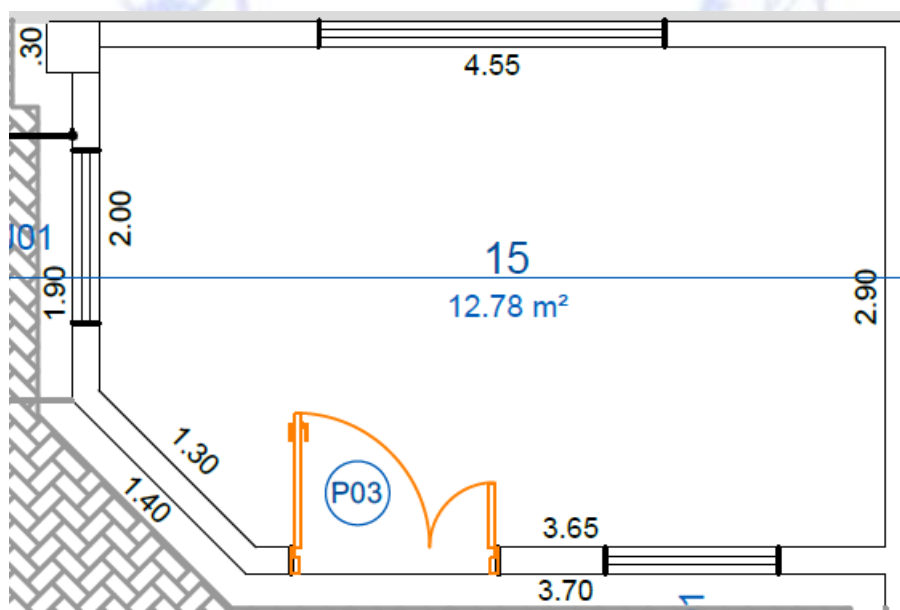


Figura 2: Dimensões das salas com 12,78 m²



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

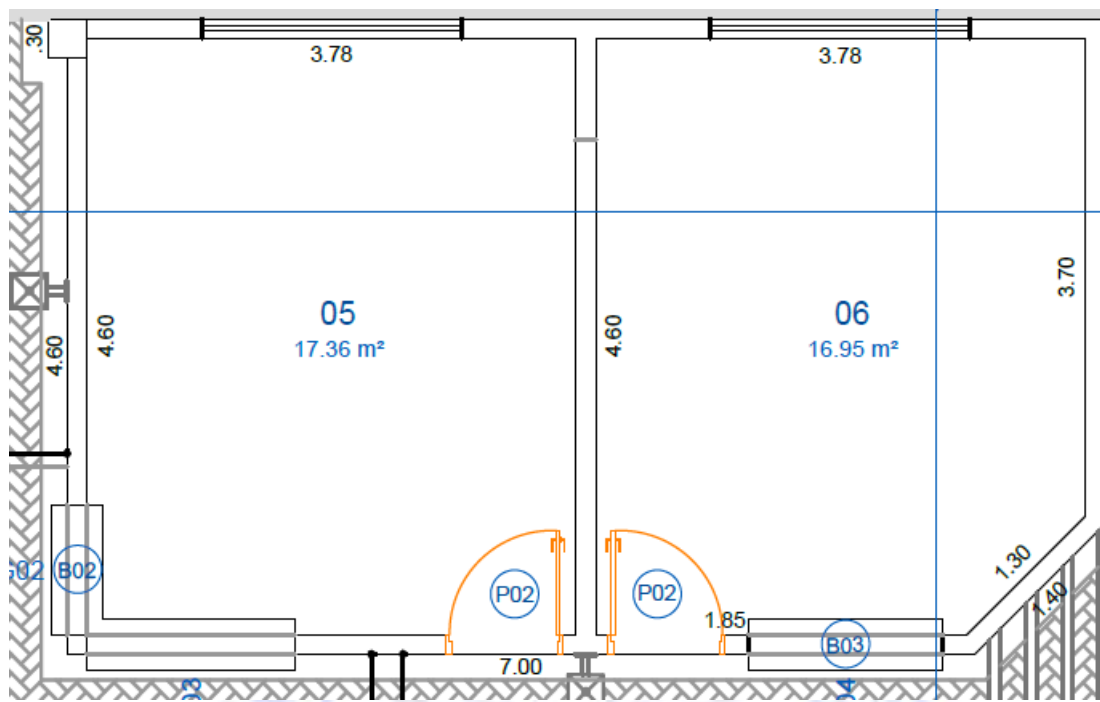


Figura 3: Dimensões das salas com 16,95 e 17,36 m²

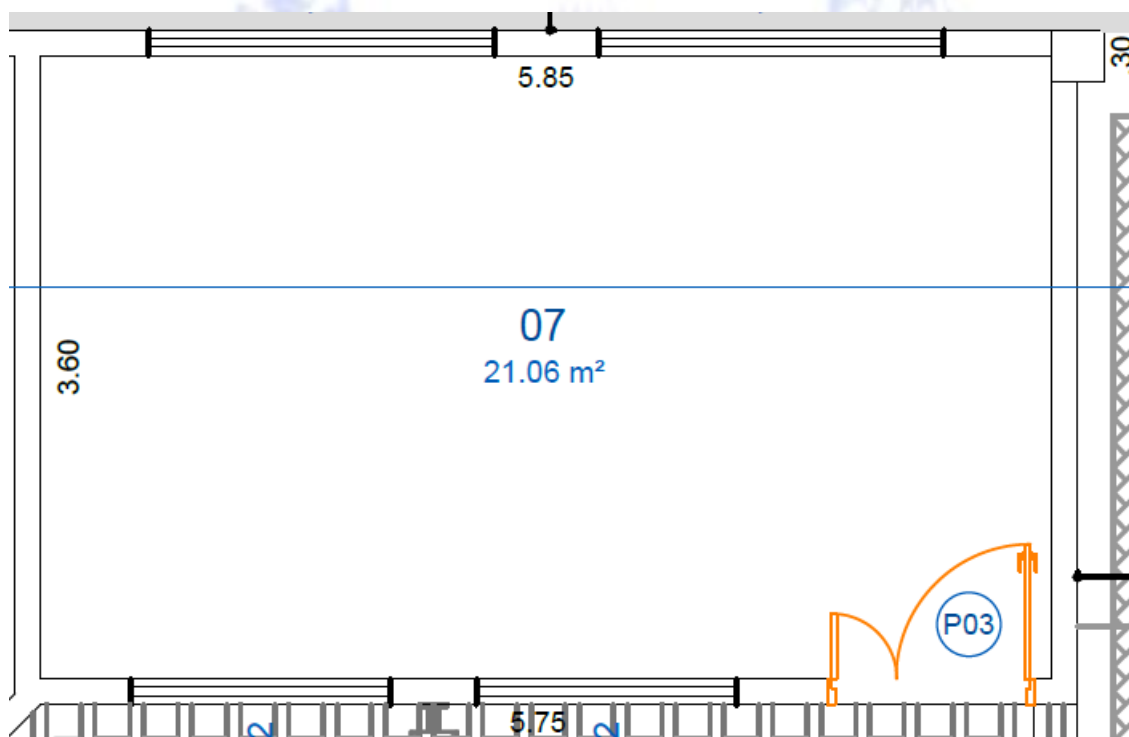


Figura 4: Dimensões das salas com 21,06 m²

Foto1: Vista da fachada pela Avenida Helcy Bueno Faulin.



Fonte: Acervo próprio, 2023

Foto 2: Fachada da sala 01.



Fonte: Acervo próprio, 2023



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Foto 3: Vista das salas 03 e 04.



Fonte: Acervo próprio, 2023

Foto 4: Vista das salas 05 e 06.

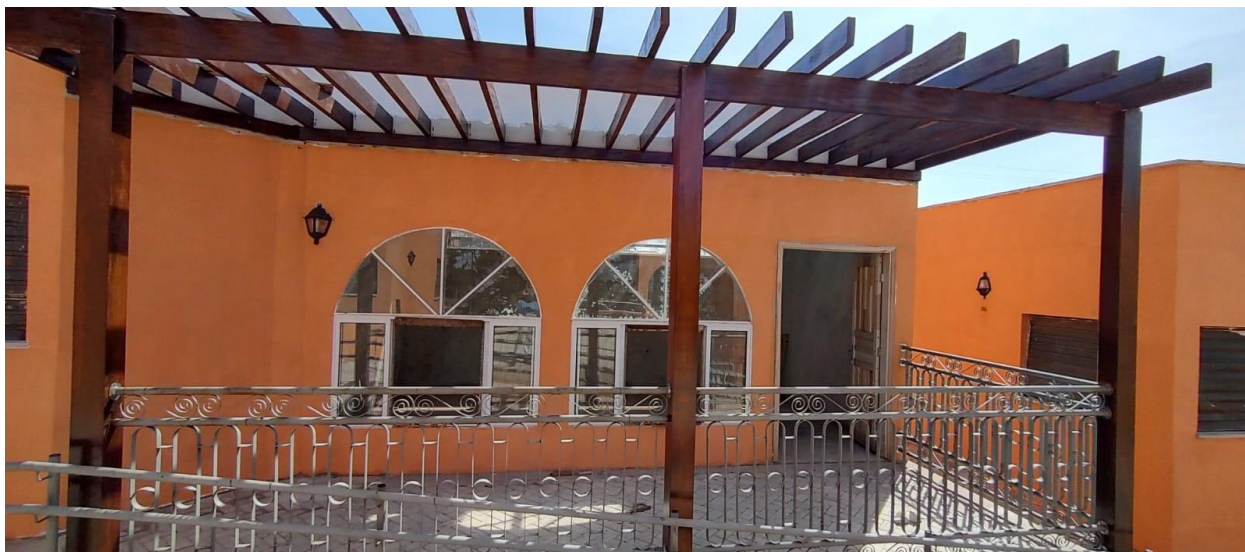


Fonte: Acervo próprio, 2023



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Foto 5: Vista da sala 07.



Fonte: Acervo próprio, 2023

Foto 6: Vista da sala 08 e 09.



Fonte: Acervo próprio, 2023



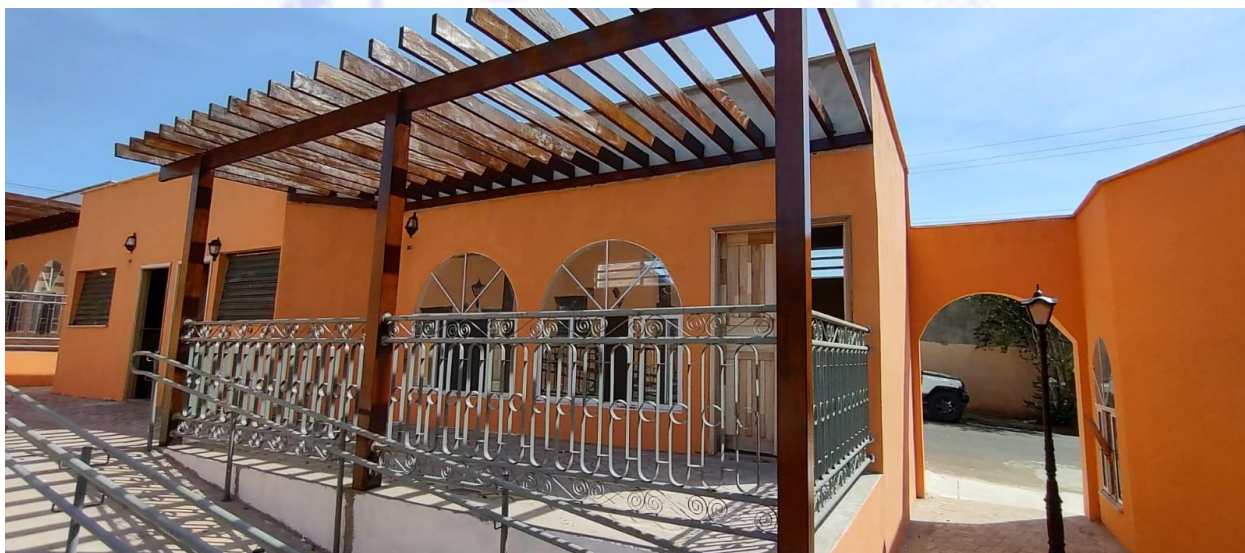
MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Foto 7: Vista das salas 10 e 11.



Fonte: Acervo próprio, 2023

Foto 8: Vista da sala 12.



Fonte: Acervo próprio, 2023



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Foto 9: Vista das salas 13 e 14.



Fonte: Acervo próprio, 2023.

Foto 10: Vista da sala 15.



Fonte: Acervo próprio, 2023



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Foto 11: Vista da sala 16.



Fonte: Acervo próprio, 2023.

Foto 12: Vista lateral da Vila Gastronômica pela Avenida Luis Faulin Filho.



Fonte: Acervo próprio, 2023.

Dois Córregos-SP, 29 de dezembro de 2.023

Iuri Rodrigo Rampazzo
Engenheiro Civil
CREA: 506.993.820-4