



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SÃO PAULO - CREA-SP

TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO VI) CREA-SP-USM

Processo: 26.001113/2026-81

Tipo de Processo: Aquisição/Contratação: Bens ou Serviços

Assunto: Contratação de empresa de seguro para cobertura de bens móveis e imóveis do CREA-SP

Interessado: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo - Crea SP

1 – DEFINIÇÃO DO OBJETO:

a. sua natureza, os quantitativos e prazo do contrato

A presente contratação tem por objeto a prestação de serviços de seguro patrimonial, na modalidade “Seguro Multirrisco”, para os bens móveis e imóveis de propriedade do CREA-SP localizados na capital, conforme especificações e quantitativos constantes neste Termo de Referência.

A contratação possui natureza de serviço continuado, tendo em vista a necessidade permanente de proteção patrimonial da Administração.

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da emissão da apólice, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente, mediante interesse da Administração e concordância da contratada.

b. a especificação do bem ou serviço, observados os requisitos de qualidade, rendimento, compatibilidade, durabilidade e segurança

Contratação de empresa de seguro caracterizado como “Seguro Multirrisco”, o qual engloba as modalidades de Incêndio, Roubo/Furto, Responsabilidade Civil Geral e Garagista, Vidros e Danos Elétricos, para imóveis de propriedade/uso do CREA-SP, incluindo edificações, estacionamentos/garagens, equipamentos e móveis, contemplando as seguintes unidades:

Local 01- Sede Faria Lima

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1059 – Pinheiros – São Paulo/SP – CEP 01452-920;

Local 02- Sede Nestor Pestana

Endereço: Rua Nestor Pestana, 87 – Sobreloja – Centro – São Paulo/SP – CEP 01303-900;

Local 03- Sede Barra Funda

Endereço: Rua José Gomes Falcão, 120 A/B – Barra Funda – São Paulo/SP – CEP 01139-010;

Local 04- Sede Rebouças nº 1.028 (prédio); Local 05- Sede Rebouças nº 1.006 (casa)

Endereço: Avenida Rebouças, 1006/1028 – Cerqueira César – São Paulo/SP – CEP 05402-000;

Local 06- Sede Angélica

Endereço: Avenida Angélica, 2330/2364 – andares térreo ao 4º – Consolação – São Paulo/SP – CEP 01228-200.

A prestação dos serviços deverá observar padrões adequados de qualidade, segurança, eficiência e confiabilidade, garantindo cobertura securitária compatível com as necessidades da Administração e proteção adequada ao patrimônio público.

O seguro a ser contratado será o caracterizado como Multirrisco, englobando as modalidades Incêndio, Roubo/Furto, Responsabilidade Civil Geral e Garagista, Vidros e Danos Elétricos.

A contratação é de natureza continuada, sem mão de obra exclusiva.

A vigência do contrato será de 12 (doze) meses.

c. a especificação da garantia do objeto exigida e das condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso

Não se aplica.

2 – JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação justifica-se pela necessidade de proteção dos bens móveis e imóveis de propriedade e uso do CREA-SP localizados na capital, visando resguardar o patrimônio público contra eventuais sinistros que possam ocasionar danos materiais e prejuízos à Administração.

A contratação de seguro na modalidade “Seguro Multirrisco” mostra-se adequada para garantir maior segurança patrimonial e continuidade das atividades institucionais desenvolvidas pelo Conselho, reduzindo impactos financeiros decorrentes de ocorrências cobertas pela apólice.

A solução pretendida atende ao interesse público e às necessidades administrativas do CREA-SP, apresentando-se como medida preventiva e economicamente viável para mitigação de riscos relacionados ao patrimônio do CREA-SP.

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

A solução contempla a emissão de apólice de seguro patrimonial na modalidade “Seguro Multirrisco”, abrangendo os imóveis, equipamentos e bens móveis indicados neste Termo de Referência, bem como a prestação de suporte técnico e atendimento às ocorrências registradas durante toda a vigência contratual.

Também compreende o acompanhamento de sinistros, regulação, eventual pagamento de indenizações previstas contratualmente e demais serviços necessários à plena execução do objeto, observadas as condições estabelecidas na apólice, no contrato e na regulamentação aplicável.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1 – SUSTENTABILIDADE

Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

- adoção, sempre que possível, de procedimentos operacionais e administrativos em meio digital, visando à redução do consumo de papel e materiais impressos;
- observância das normas ambientais aplicáveis à atividade desenvolvida pela contratada;
- promoção de práticas que favoreçam o uso racional de recursos e a redução de impactos ambientais decorrentes da execução contratual.

4.2 – INDICAÇÃO OU VEDAÇÃO DE MARCAS OU MODELOS (art. 41, inciso I, da Lei nº 14.133/2021)

Não se aplica.

4.3 – EXIGÊNCIA DE AMOSTRAS/PROVA DE CONCEITO – POC (quando for o caso)

Não se aplica.

4.4 – EXIGÊNCIA DE CARTA DE SOLIDARIEDADE

Não se aplica.

4.5 – SUBCONTRATAÇÃO / CONSÓRCIO

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual, bem como a participação de empresas em consórcio.

4.6 – GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

Não haverá exigência da garantia da contratação dos art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

4.7 – ALTERAÇÃO SUBJETIVA

É admissível a fusão, cisão ou incorporação da CONTRATADA com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais Cláusulas e condições do Contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja anuência expressa da Administração à continuidade do Contrato.

5 – ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DO OBJETO

Prestação de serviços de seguro patrimonial na modalidade “Seguro Multirrisco”, contemplando cobertura para imóveis, edificações, estacionamentos/garagens, equipamentos e bens móveis de propriedade e uso do CREA-SP localizados na capital.

O seguro deverá contemplar, no mínimo, as modalidades de Incêndio, Roubo/Furto, Responsabilidade Civil Geral e Garagista, Vidros e Danos Elétricos, conforme condições, limites, valores segurados e demais especificações estabelecidas neste Termo de Referência e na respectiva apólice.

A contratada deverá emitir apólice contemplando todos os locais indicados, garantindo cobertura durante toda a vigência contratual, atendimento para abertura e acompanhamento de sinistros, suporte técnico e demais serviços necessários à adequada execução do objeto.

6 – DEVERES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

- 6.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com o Contrato, o Termo de Referência e seus anexos;
- 6.2. Acompanhar e fiscalizar a execução contratual, por meio de servidor ou comissão especialmente designada, garantindo o cumprimento das condições pactuadas;
- 6.3. Notificar a CONTRATADA, por escrito, sobre falhas, irregularidades ou descumprimentos verificados na execução contratual, para que sejam adotadas as medidas cabíveis;
- 6.4. Comunicar à CONTRATADA a ocorrência de eventuais sinistros, prestando as informações e fornecendo os documentos necessários para abertura e regulação do processo;
- 6.5. Efetuar o pagamento à CONTRATADA no prazo, forma e condições estabelecidos no Contrato;
- 6.6. Aplicar à CONTRATADA as sanções previstas na legislação e no Contrato, quando cabível;
- 6.7. Emitir decisão sobre solicitações e reclamações relacionadas à execução contratual, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes ou protelatórios;
- 6.8. Não responder por quaisquer compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por quaisquer danos causados a terceiros em decorrência de ato da CONTRATADA, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

7 – DEVERES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

A CONTRATADA deve cumprir todas as obrigações constantes deste Termo de Referência, do Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e despesas decorrentes da execução do objeto, observando, ainda, as seguintes obrigações:

- 7.1. Emitir a apólice de seguro conforme as condições, coberturas, valores segurados e demais especificações estabelecidas neste Termo de Referência;
- 7.2. Garantir a cobertura securitária dos bens indicados durante toda a vigência contratual;
- 7.3. Disponibilizar canais de atendimento adequados para comunicação de sinistros, esclarecimentos e suporte relacionado à execução contratual;
- 7.4. Proceder à regulação dos sinistros e demais ocorrências cobertas pela apólice, observando os prazos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação aplicáveis;
- 7.5. Responsabilizar-se pelo pagamento das indenizações devidas, nos termos das coberturas contratadas;
- 7.6. Comunicar à CONTRATANTE quaisquer situações que possam impactar a execução contratual ou a manutenção das coberturas contratadas;
- 7.7. Manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- 7.8. Indicar preposto responsável pelo acompanhamento e execução do contrato, para representá-la perante a CONTRATANTE;
- 7.9. Responsabilizar-se integralmente pelos danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de sua atuação, não sendo essa responsabilidade reduzida pela fiscalização da CONTRATANTE;
- 7.10. Atender à legislação, regulamentações e normas aplicáveis ao setor securitário, inclusive aquelas expedidas pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP;
- 7.11. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente até o terceiro grau de agente público envolvido na contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- 7.12. Comprovar, sempre que solicitado, a regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;
- 7.13. Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, a CONTRATADA deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato os documentos comprobatórios de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária exigidos pela legislação aplicável;
- 7.14. Desenvolver suas atividades de forma a não prejudicar o funcionamento das atividades da CONTRATANTE.

8 – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1 – DEFINIÇÃO DE COMO DEVE SER EXECUTADO O OBJETO DO CONTRATO E COMO ESTE DEVERÁ PRODUIR OS RESULTADOS PRETENDIDOS DESDE SEU INÍCIO E ATÉ SEU ENCERRAMENTO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas estabelecidas, as disposições deste Termo de Referência e as normas da Lei nº 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

A execução contratual compreenderá a emissão da apólice de seguro, manutenção das coberturas contratadas durante toda a vigência do contrato, atendimento às ocorrências registradas, regulação de sinistros e eventual pagamento das indenizações devidas, conforme condições estabelecidas na apólice e na legislação aplicável.

As comunicações entre a CONTRATANTE e a CONTRATADA deverão ocorrer, preferencialmente, por meio eletrônico, admitindo-se comunicação formal por escrito sempre que necessário.

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por fiscais e gestor do contrato designados pela Administração, aos quais caberá verificar o cumprimento das obrigações contratuais, registrar ocorrências, solicitar esclarecimentos e adotar as providências necessárias para garantir a adequada execução do objeto.

Identificada qualquer irregularidade na prestação dos serviços ou no cumprimento das condições contratadas, a CONTRATADA será formalmente notificada para adoção das medidas cabíveis no prazo estabelecido pela fiscalização.

A fiscalização da execução contratual não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA pelos danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de sua atuação.

Ao término da vigência contratual, deverá ser verificado o cumprimento integral das obrigações assumidas, incluindo a regularidade da cobertura securitária durante o período contratado e o atendimento das ocorrências eventualmente registradas no período de vigência da apólice.

8.2 – LOCAL DE ENTREGA/EXECUÇÃO DO SERVIÇO

Local 01- Sede Faria Lima

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1059 – Pinheiros – São Paulo/SP – CEP 01452-920;

Local 02- Sede Nestor Pestana - Sobreloja

Endereço: Rua Nestor Pestana, 87 – Sobreloja – Centro – São Paulo/SP – CEP 01303-900;

Local 03- Sede Barra Funda

Endereço: Rua José Gomes Falcão, 120 A/B – Barra Funda – São Paulo/SP – CEP 01139-010;

Local 04- Sede Rebouças nº 1.028 (prédio); Local 05- Sede Rebouças nº 1.006 (casa)

Endereço: Avenida Rebouças, 1006/1028 – Cerqueira César – São Paulo/SP – CEP 05402-000;

Local 06- Sede Angélica

Endereço: Avenida Angélica, 2330/2364 – andares térreo ao 4º – Consolação – São Paulo/SP – CEP 01228-200.

8.3 – PRAZO DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO/FORNECIMENTO (Informar prazo de prorrogação e índice de reajuste contratual – art. 105 ao 114 da Lei 14.133/2021)

8.3.1. A prestação dos serviços terá vigência de 12 (doze) meses, contados da emissão da apólice, podendo ser prorrogada, nos termos do artigo 107 Lei nº 14.133/2021, mediante interesse da Administração e concordância da CONTRATADA.

8.3.2. Os valores contratados poderão ser reajustados após o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data do orçamento estimado, mediante aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade ou na atualização dos valores de avaliação do imóvel.

8.3.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 1 (um) ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

8.3.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

8.3.5. A CONTRATADA deverá apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços sempre que solicitado pela CONTRATANTE.

8.3.6. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

8.3.7. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o índice que vier a ser determinado pela legislação vigente.

8.3.8. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, mediante termo aditivo.

8.4 – ROTINAS DE EXECUÇÃO

A execução contratual deverá observar as condições estabelecidas neste Termo de Referência, na apólice de seguro e na legislação aplicável ao setor securitário.

A CONTRATADA deverá emitir a apólice contemplando todas as coberturas, valores segurados e locais indicados pela CONTRATANTE, garantindo a manutenção da cobertura securitária durante toda a vigência contratual.

As comunicações relativas à execução do contrato, abertura de sinistros, solicitações de informações e demais ocorrências deverão ocorrer por meio dos canais de atendimento disponibilizados pela CONTRATADA.

Em caso de sinistro, a CONTRATANTE realizará a comunicação formal à CONTRATADA, apresentando as informações e documentos necessários para regulação do processo, cabendo à seguradora promover a análise da ocorrência e demais providências previstas contratualmente.

A CONTRATADA deverá prestar suporte técnico e atendimento durante toda a vigência contratual, observando os prazos, condições e procedimentos estabelecidos na apólice e na regulamentação aplicável.

A fiscalização contratual poderá solicitar esclarecimentos, documentos e informações relacionados à execução do objeto sempre que necessário.

8.5 – MECANISMOS FORMAIS DE COMUNICAÇÃO ENTRE A CONTRATADA E A ADMINISTRAÇÃO

Serão utilizados os seguintes canais de comunicação e acompanhamento da execução contratual:

- a) correio eletrônico (e-mail);
- b) ofício;
- c) sistema/processo administrativo adotado pela CONTRATANTE.

Toda comunicação referente à execução contratual, incluindo abertura e acompanhamento de sinistros, solicitações de informações e demais demandas relacionadas ao objeto, deverá ser encaminhada aos endereços eletrônicos informados pela CONTRATANTE após a assinatura do contrato.

9 – CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- 9.1. O pagamento será efetuado em parcela única, mediante apresentação, pela CONTRATADA, das respectivas Apólices de Seguro e da Nota Fiscal/Fatura, devidamente atestadas pela fiscalização do contrato.
- 9.2. O pagamento será realizado em até 15 (quinze) dias úteis após a apresentação dos documentos, desde que recebidos com antecedência mínima de 10 (dez) dias do vencimento.
- 9.3. A fiscalização verificará o cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência, especialmente quanto à emissão das apólices e manutenção das coberturas contratadas.
- 9.4. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira decorrente de penalidade ou inadimplência contratual, sem que isso gere direito a reajustamento de preços ou correção monetária.
- 9.5. A CONTRATADA deverá apresentar, juntamente com a Nota Fiscal/Fatura, os seguintes documentos:
- 9.5.1. Apólices de Seguro dos imóveis contemplados na contratação;
- 9.5.2. Comprovante de regularidade perante a Fazenda Federal e Seguridade Social;
- 9.5.3. Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- 9.5.4. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.
- 9.6. Nenhum pagamento será realizado caso seja constatada irregularidade na documentação exigida, ficando o pagamento suspenso até a devida regularização, sem ônus para a CONTRATANTE.
- 9.7. A Nota Fiscal/Fatura deverá conter, no mínimo:
- 9.7.1. Razão social da CONTRATADA;
- 9.7.2. Número do CNPJ;
- 9.7.3. Número do contrato;
- 9.7.4. Descrição do objeto contratual;
- 9.7.5. Valor total cobrado.
- 9.8. A CONTRATANTE realizará as retenções tributárias eventualmente incidentes, na forma da legislação aplicável.
- 9.9. A fiscalização registrará as ocorrências relacionadas à execução contratual, inclusive quanto ao atendimento de sinistros, cumprimento das coberturas e demais obrigações assumidas pela CONTRATADA.

10 – DO PAGAMENTO

10.1 O pagamento da obrigação deverá ocorrer no prazo previsto no contrato, limitado em até:

a. ao 15º dia útil subsequente ao atesto da Nota Fiscal ou Fatura para despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75º da Lei 14.133, de 2021 observado o disposto no seu § 1º;

10.2. O pagamento será autorizado após o atesto da Nota Fiscal/Fatura pelo servidor competente, condicionado à verificação da conformidade da documentação apresentada, especialmente das apólices emitidas e demais documentos exigidos contratualmente.

10.3 Retenção de impostos: O CREA-SP efetuará a retenção dos impostos eventualmente incidentes sobre o valor do bem/serviço conforme previsto na legislação aplicada.

10.4 O pagamento será creditado em conta corrente, por meio de ordem bancária a favor de qualquer instituição bancária indicada na Nota Fiscal, devendo, para isso, ficar explícito o nome do banco, agência, localidade e número da conta corrente em que deverá ser efetivado o crédito.

10.5 Caso a Contratada seja optante pelo Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – SIMPLES, deverá apresentar, juntamente com a Nota Fiscal, a devida comprovação, a fim de evitar a retenção na fonte dos tributos, de acordo com a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

10.6 Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a Contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o CREA-SP.

10.7 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

10.8. Antes de cada pagamento, poderá ser realizada consulta ao SICAF e demais sistemas pertinentes, para verificação da manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação

10.9 Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade da contratada, será providenciada sua advertência, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do CREA-SP.

10.10 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo CREA-SP, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula, conforme previsto no ANEXO XI da IN 05/2017:

EM = $I \times N \times VP$, sendo:
EM = Encargos moratórios;
N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;
VP = Valor da parcela a ser paga;
I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

I = (TX)	I =	$\frac{(6 / 100)}{365}$	I = 0,00016438
TX = Percentual da taxa anual = 6%			

11 – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (COMO A EXECUÇÃO DO OBJETO SERÁ ACOMPANHADA E FISCALIZADA)

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas estabelecidas, as disposições deste Termo de Referência e as normas da Lei nº 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

As comunicações entre a CONTRATANTE e a CONTRATADA deverão ocorrer, preferencialmente, por meio eletrônico, admitindo-se comunicação formal por escrito sempre que necessária.

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por gestor e fiscais designados pela Administração, aos quais competirá verificar o cumprimento das obrigações contratuais, acompanhar a manutenção das coberturas securitárias, registrar ocorrências relacionadas à execução do objeto e adotar as providências necessárias ao fiel cumprimento do contrato.

A fiscalização poderá solicitar esclarecimentos, documentos e informações relacionados à execução contratual, bem como notificar a CONTRATADA para correção de irregularidades eventualmente identificadas.

O acompanhamento contratual abrangerá, entre outros aspectos, a emissão das apólices, a manutenção das condições contratadas, o atendimento às ocorrências e sinistros comunicados, a regularidade fiscal da CONTRATADA e o cumprimento das demais obrigações previstas contratualmente.

11.1 DA GESTÃO CONTRATUAL

O gestor do contrato será responsável pelo acompanhamento geral da execução contratual, atuando na coordenação das atividades relacionadas ao contrato e na adoção das providências necessárias ao seu adequado cumprimento.

Compete ao gestor do contrato acompanhar os registros realizados pela fiscalização, controlar os prazos contratuais, acompanhar a manutenção das condições de habilitação da CONTRATADA e promover os procedimentos necessários à prorrogação, alteração, aplicação de sanções e encerramento contratual, quando cabível.

Também caberá ao gestor do contrato adotar providências para instauração de procedimentos administrativos em caso de descumprimento contratual, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

11.2 DA FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

A fiscalização contratual será exercida por servidor(es) formalmente designado(s) pela CONTRATANTE, aos quais caberá acompanhar e verificar a execução do objeto contratado.

Compete à fiscalização verificar o cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência, especialmente quanto à emissão das apólices, manutenção das coberturas contratadas, atendimento às ocorrências registradas e cumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATADA.

A fiscalização deverá registrar as ocorrências relacionadas à execução contratual e, quando identificadas irregularidades, comunicar formalmente a CONTRATADA para adoção das medidas corretivas cabíveis, fixando prazo para regularização, quando necessário.

As atividades de fiscalização não excluem nem reduzem a responsabilidade da CONTRATADA pela integral execução do objeto contratado.

12 – ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se o valor global para a contratação de R\$ 64.832,81 (sessenta e quatro mil oitocentos e trinta e dois reais e oitenta e um centavos), conforme pesquisa de preço realizada (SEI nº 1547779) e demonstrada no quadro abaixo:

PLANILHA ESTIMATIVA DE PREÇOS			
DATA: 07/05/2026			
Contratação de empresa de seguro caracterizado como "Seguro Multirrisco" para móveis e imóveis de propriedade do CREA-SP na capital.			
ITEM	PORTO SEGURO	BRADESCO SEGUROS	GENTE SEGURADORA
LOCAL 1 - SEDE FARIA LIMA	R\$ 9.771,52	-	R\$ 19.107,51
LOCAL 2- SEDE NESTOR PESTANA	R\$ 2.043,97	-	R\$ 7.616,84
LOCAL 3 - SEDE BARRA FUNDA	R\$ 25.849,14	-	R\$ 2.735,35
LOCAL 4 - SEDE REBOUÇAS 1028	R\$ 22.296,24	-	R\$ 6.321,24
LOCAL 5 - SEDE REBOUÇAS 1006	-	-	R\$ 6.766,67
LOCAL 6 - SEDE ANGÉLICA	R\$ 8.818,51	-	R\$ 14.377,81
VALOR TOTAL	R\$ 65.340,41	R\$ 72.232,60	R\$ 56.925,42
VALOR MÉDIO			R\$ 64.832,81
OBS:			
- No orçamento da Porto Seguro, o valor da Sede Rebouças 1006 está contemplado no valor da Sede Rebouças 1028 e sobre o valor total foi aplicado desconto de 5%.			
- No orçamento da Bradesco Seguros, foram apresentados apenas os valores totais, sem detalhamento por sede.			

13 – FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

As exigências de qualificação técnica previstas para a contratação são compatíveis com o objeto e usuais no mercado securitário, restringindo-se às condições necessárias para comprovação da capacidade da licitante em executar adequadamente os serviços contratados, em observância aos princípios da razoabilidade e da competitividade.

A contratada deverá possuir autorização de funcionamento junto à Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, bem como atender às normas e regulamentações aplicáveis ao objeto da contratação.

13.1 – REGIME DE EXECUÇÃO – OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA - (ART. 46 DA LEI 14.133/2021)

Não se aplica.

13.2 – ADJUDICAÇÃO DO OBJETO (DAS COMPRAS CONFORME ART. 40 DA LEI 14.133/2021)

Não se aplica.

14 – FONTE DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

14.1 – CONTA ORÇAMENTÁRIA

6.2.2.1.1.01.04.09.024-Seguros de Bens Imóveis

14.2 – CENTRO DE CUSTO

08.04.06.01 - UNIDADE DE SERVIÇOS E MANUTENÇÃO - USM

15 – VISTORIA

A visita técnica é facultativa e representará a oportunidade para os licitantes interessados conhecerem as características e especificações, condições especiais ou dificuldades que possam interferir na execução dos trabalhos, além de fazerem todos os questionamentos e solicitações técnicas que acharem necessários para elaboração de suas propostas comerciais, não cabendo ao Crea-SP nenhuma responsabilidade em função de insuficiência dos dados levantados por ocasião da visita técnica, ou, pela não realização da visita técnica facultativa.

A visita técnica facultativa poderá ser realizada pelos licitantes para efetivo conhecimento dos serviços e condições que possam influir na elaboração da sua proposta. Deverá ser realizada por representante designado com credencial assinada pelo responsável da empresa, conferindo-lhe poderes para vistoriar as localidades onde serão prestados os serviços.

Assim sendo, caso o licitante que venha a ser contratado não tenha realizado a visita, não poderá deixar de realizar o serviço nos termos e condições pactuadas, sob a alegação de não ter tido ciência de tais condições.

O prazo para a visita técnica iniciar-se-á no dia útil seguinte ao da publicação do Edital, estendendo-se até o dia útil anterior à data prevista para a abertura da sessão pública.

Para o agendamento da visita técnica facultativa, o interessado deverá entrar em contato em horário comercial de segunda-feira à sexta-feira, através de e-mail: nadia.guariente1322@creasp.org.br ou aldo.silva1161@creasp.org.br ou claudia.duarte4587@creasp.org.br.

Todos ônus e custos incorridos pelos mesmos, para efetuarem a visita, são de responsabilidade do licitante.

Quando da realização da visita técnica (facultativa) pelos interessados, o representante do Crea-SP emitirá Declaração de Vistoria.

A Declaração de Vistoria deverá ser entregue juntamente com os documentos de habilitação.

Sendo facultativa a visita técnica, a não realização desta não será motivo de inabilitação, porém, o licitante deverá entregar juntamente com os documentos de habilitação a declaração de renúncia de vistoria, que concorda com todas as condições estabelecidas no Edital e seus anexos, e que, ainda, de pleno conhecimento dessas condições pré-existentes, assume a execução do objeto e isenta o Crea-SP de toda e qualquer responsabilidade pela ocorrência de eventuais prejuízos que possa a vir a sofrer, em virtude de sua omissão na verificação das condições do local de execução do objeto do certame.

16 – PROCEDIMENTOS PARA APLICAÇÃO DE SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, a CONTRATADA que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

16.2. Serão aplicadas à CONTRATADA que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- i) advertência, quando a CONTRATADA der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, nos termos do art. 156, §2º, da Lei nº 14.133/2021;
- ii) impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem 16.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, nos termos do art. 156, §4º, da Lei nº 14.133/2021;
- iii) declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem 16.1, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d” que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, nos termos do art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021;
- iv) multa:
 - (1) moratória de 10% (dez por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 05 (cinco) dias;
 - (2) moratória de 5% (cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 10% (dez por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia, quando exigida;
- a. O atraso superior a 15 (quinze) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento

ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme disposto no inciso I do art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

(3) compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

16.3. A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à CONTRATANTE, nos termos do art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021.

16.4. Todas as sanções previstas neste contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, nos termos do art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021.

16.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa da CONTRATADA no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, nos termos do art. 157 da Lei nº 14.133/2021.

16.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor eventualmente devido pela CONTRATANTE à CONTRATADA, além da perda desse valor, a diferença poderá ser descontada da garantia prestada, quando houver, ou cobrada judicialmente, nos termos do art. 156, §8º, da Lei nº 14.133/2021.

16.4.3. Previamente ao encaminhamento para cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

16.5. A aplicação das sanções será realizada em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA, observando-se o procedimento previsto no art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

16.6. Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos causados à CONTRATANTE;

e) a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

16.7. A CONTRATANTE deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às penalidades aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, nos termos do art. 161 da Lei nº 14.133/2021.

16.8. As sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação, na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/2021.

17 – PROCEDIMENTOS PARA APLICAÇÃO DE SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Todos os imóveis são dotados de equipamentos de combate a incêndio, em conformidade com a legislação vigente.

As atividades desenvolvidas nos locais de risco são predominantemente administrativas, não havendo qualquer atividade comercial ou fabril. Excepcionalmente, na sede Barra Funda, além das atividades administrativas, encontra-se instalado o Almoarifado do CREA-SP, no qual são armazenados apenas materiais de escritório e bens móveis, servíveis e inservíveis. Esclarecemos, ainda, que não há, em nenhum dos locais de risco, arquivo morto ou depósito de documentos.

Nos últimos 5 (cinco) anos, não houve registro de sinistros.

A seguradora anterior foi a Porto Seguros, sendo que a somatória total das apólices correspondia ao valor de R\$ 61800,63 (sessenta e um mil e oitocentos reais e sessenta e três centavos).

Nenhum dos locais de risco é tombado, bem como não há bens mantidos ao ar livre.

As sedes Rebouças (Locais 4 e 5) encontram-se desocupadas.

Os locais 1, 2 e 6 possuem controle de acesso. Os locais 1, 2, 3 e 6 contam com monitoramento 24 (vinte e quatro) horas e sistema de alarme.

Não há utilização de isopainel nas construções dos locais de risco.

Os locais 1, 2, 3 e 4 possuem controle efetivo de entrada e saída de veículos, sendo que as chaves permanecem sob a guarda do setor de frotas e dos respectivos responsáveis pelos veículos. Os estacionamentos destinam-se exclusivamente a funcionários e visitantes, funcionando apenas durante o horário de expediente das sedes.

Os imóveis a serem segurados são de propriedade do CREA-SP.

[A1] Nota Explicativa 1: O art. 156, §3º, da Lei nº 14.133, de 2021, esclarece que “a multa não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei”.

Nota Explicativa 2: Recomenda-se suprimir a sanção relativa à apresentação, reposição ou suplementação da garantia caso esta não seja exigida para a contratação.

[A2] Nota Explicativa 2: A Lei nº 14.133, de 2021 (art. 162, parágrafo único), apregoa que “a aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções”. Dessa forma, a Administração deve decidir, caso a caso, de acordo com o objeto, qual o prazo limite para a mora do contratado, a partir do qual a execução da prestação deixa de ser útil e enseja a rescisão do contrato. Lembre-se que esse modelo é apenas uma sugestão; é possível escalonar as multas conforme os dias de atraso, por exemplo.



Documento assinado eletronicamente por **Claudia de Andrade Silva Duarte, Analista de Gestão Administrativa**, em 14/05/2026, às 16:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Nádia Christina Guariente, Analista de Gestão Administrativa**, em 14/05/2026, às 16:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Enoque Mendes Queiroz Filho, Assistente Administrativo**, em 14/05/2026, às 16:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://confea.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1556788** e o código CRC **F93D49F1**.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

UNIDADE 001 – SEDE ANGÉLICA



Perillo
engenharia

CLIENTE:

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E
AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP**



CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS
ESPECIALIZADOS DE ENGENHARIA E
ARQUITETURA PARA O MONITORAMENTO,
APOIO À FISCALIZAÇÃO E PROPOSTAS DE
MELHORIAS NAS 185 (CENTO E OITENTA E
CINCO) UNIDADES DO CREA-SP E NAS
UNIDADES QUE VIEREM A SER CRIADAS.**

REVISÃO N.º 00

DATA: 30/01/2025

SUMÁRIO

1. LAUDO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL URBANO.....	03
1.1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	03
1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	04
1.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	05
1.4. METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO	06
1.5. DADOS CONSIDERADOS DO IMÓVEL AVALIADO.....	12
1.6. PESQUISA DE DADOS COMPARATIVOS.....	12
1.7. ANÁLISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO.....	14
1.8. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS.....	18
1.9. TRATAMENTO ESTATÍSTICO.....	19
1.10. FUNDAMENTAÇÃO.....	20
1.11. PRECISÃO.....	20
2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....	21
3. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA.....	21
4. ANEXOS.....	22

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	CREA-SP			Data da Solicitação:	16 de janeiro de 2024		
Proprietário:	CREA-SP			Data da Vistoria:	13/01/2025		
Endereço:	Av. Angélica, 2330/2346			Data do Laudo:	23/01/2025		
Complemento:	-			Matrícula/Cartório:	73.253 - 5º Oficial de RI de São Paulo - SP		
Bairro:	Higienópolis			Objetivo:	Valor de Mercado		
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	01228-200	Finalidade:	Valor de Mercado

Informações de Áreas

Matrícula			IPTU		
Terreno:	-	m²	Terreno:	-	m²
Construída:	4.007,48	m²	Construída:	-	m²
Comum:	-	m²	Fração Ideal:	-	
Garagem:	-	m²			
Depósito:	-	m²			
Total:	-	m²			
Fração Ideal:	-				

Características do Imóvel

Uso:	Comercial
Tipologia:	Prédio
Idade Aparente:	2 anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 72.568.000,00

(SETENTA E DOIS MILHÕES, QUINHENTOS E SESENTA E OITO MIL REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Valor de mercado: R\$72.568.000,00 (setenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e oito mil reais).

Responsável Técnico: Eng. Ivan Moreira da Silva
 Telefone de Contato: (11)97663-4825
 Identificação: CREA-SP 5063075145

Assinatura:

IVAN MOREIRA DA SILVA:18674513875

Assinado de forma digital por IVAN MOREIRA DA SILVA:18674513875
 Dados: 2025.01.31 10:41:04 -03'00'

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Condomínio	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	- m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	-
Fator Desvalorizante:	-

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☒	☐	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:	☒	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Sim		



Vista do Logradouro	Vista do Logradouro
---------------------	---------------------

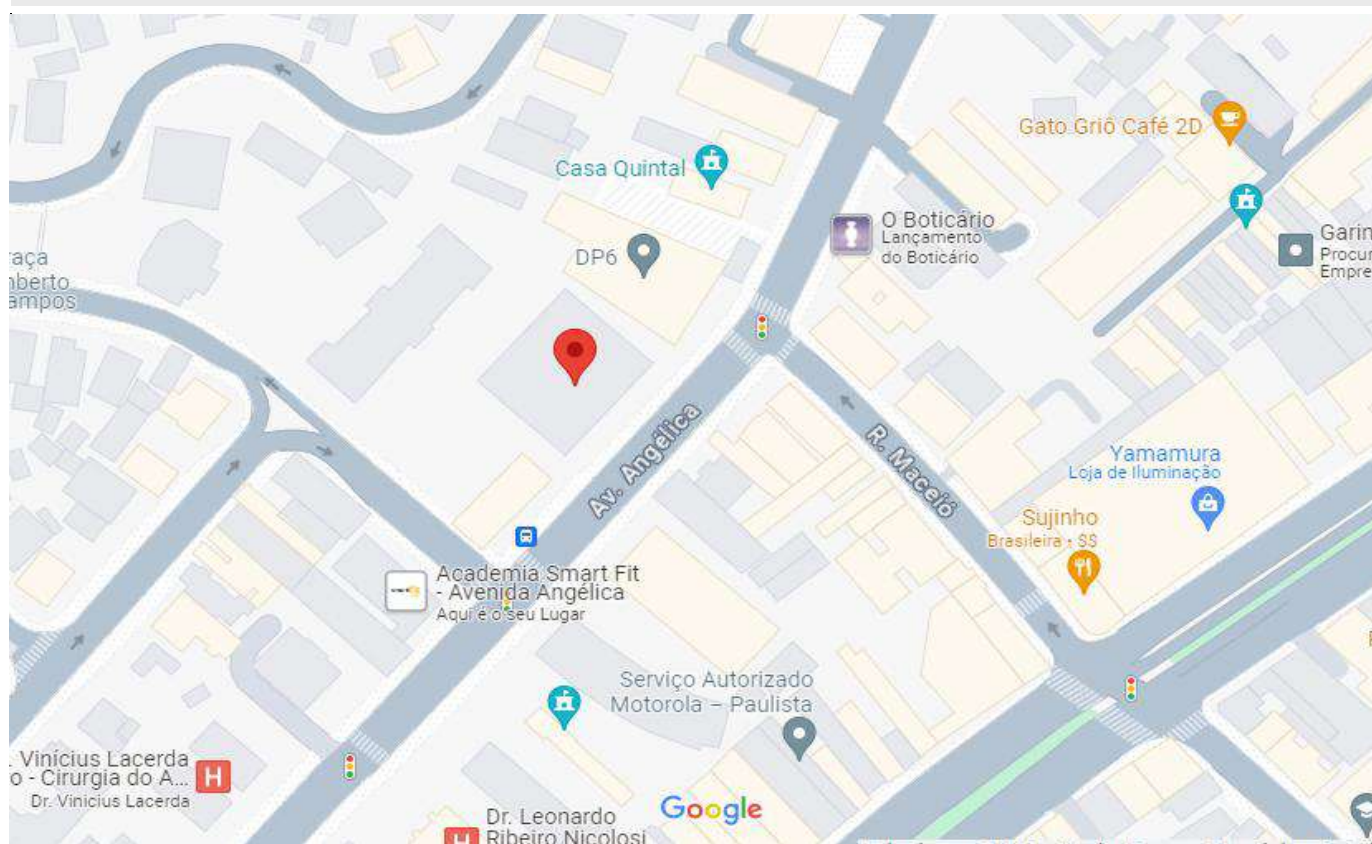
Comentários sobre a região

Um dos bairros mais antigos e nobres da cidade de São Paulo, Higienópolis é um centro renomado de segurança, educação, saúde e cultura. Planejado com ares de cidades europeias, suas ruas são arborizadas, convidativas e com uma arquitetura requintada.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Zoneamento do Imóvel



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad > \text{ Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30\% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);}$$

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad > \text{ Caso seja superior a 30\%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).}$$

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclave até 10%	5%	0,95
Em aclave até 20%	10%	0,90
Em aclave acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)

Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Ou

Tabela de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% \times X) = X \times 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% \times X) = X \times 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), temos:

$$L_{min} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} \times \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{max} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} \times \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

$L_{\max}$ é o valor crítico superior;

$L_{\min}$ é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$ é a média aritmética da amostra;

$t_{(1-\alpha; n-1)}$ é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;

S é o desvio padrão da amostra;

n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{\max} - L_{\min}}{X}$$

$L_{\max}$ é o valor crítico superior;

$L_{\min}$ é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$ é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando						
Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	Av. Angélica, 2330/2346					
Bairro:	Higienópolis			Cidade:	São Paulo	
UF:	SP					
Informante:	Vistoria in loco					
Área Priv./Constr.:	4007,48	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med	
Idade Aparente:	2 anos	Tipologia:	Prédio	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZEU	
Valor de Mercado:	R\$ 72.568.000,00	Vagas:	-	Andar:	5	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 18.108,26	Data Amost.:	18/03/2024	
Observações:						





Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rua Bela Cintra					
Bairro:	Consolação			Cidade:	São Paulo	
UF:	SP					
Informante:	Vivareal					
Área Priv./Constr.:	3961,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med	
Idade Aparente:	10 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frontes:	Não	
Qtd. Dorm:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZEU	
Preço Anunciado:	R\$ 70.000.000,00	Vagas:	83	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 17.672,30	Data Amost.:	23/01/2025	
Observações:						

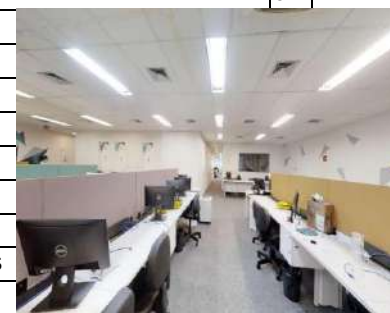




Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua Bela Cintra 445					
Bairro:	Consolação		Cidade:	São Paulo		UF: SP
Informante:	Imovelweb					
Área Priv./Constr.:	3841,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med	
Idade Aparente:	10 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZEU	
Preço Anunciado:	R\$ 60.000.000,00	Vagas:	172	Andar:	10	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 15.620,93	Data Amost.:	23/01/2025	
Observações:						



Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Al. Barão de Limeira					
Bairro:	Campos Elíseos			Cidade:	São Paulo	
UF:			SP			
Informante:	Imovelweb					
Área Priv./Constr.:	3700,00	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med	
Idade Aparente:	9 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZEU	
Preço Anunciado:	R\$ 28.500.000,00	Vagas:	-	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 7.702,70	Data Amost.:	23/01/2025	
Observações:						



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Josef Kryss				
Bairro:	Barra Funda	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Imovelweb				
Área Priv./Constr.:	3961,00	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med
Idade Aparente:	16 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZEU
Preço Anunciado:	R\$ 24.500.000,00	Vagas:	30	Andar:	4
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 6.185,31	Data Amost.:	23/01/2025
Observações:					

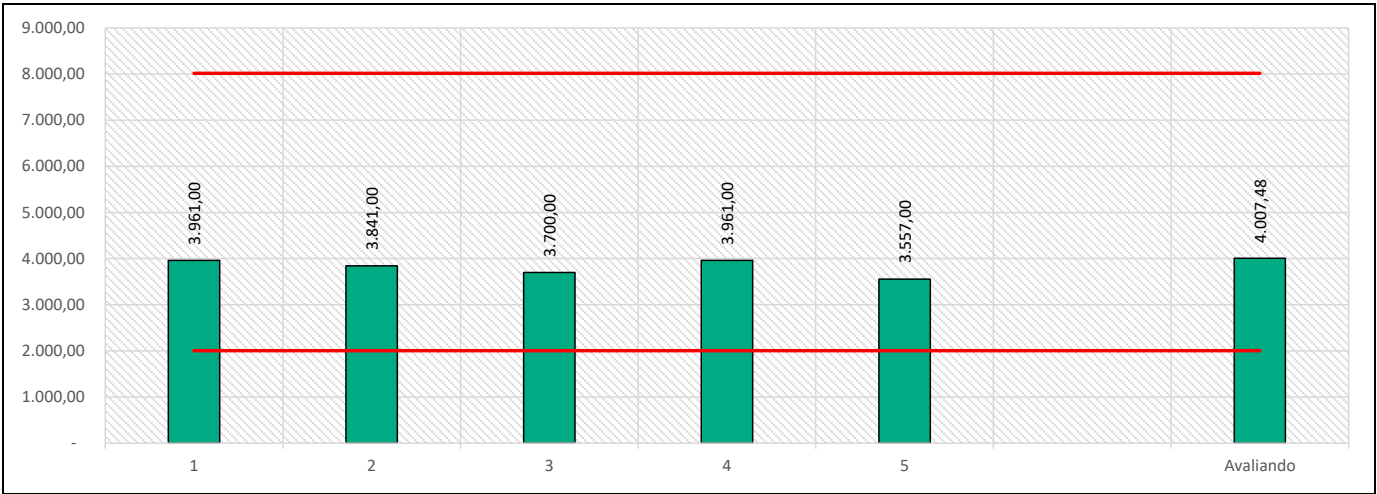


Elemento Comparativo 5

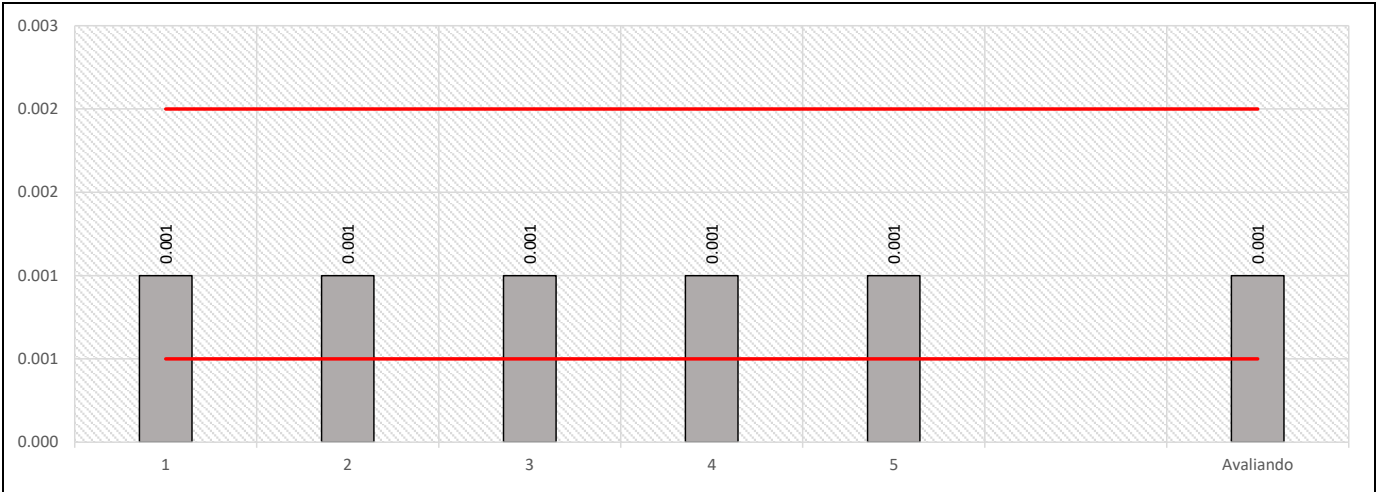
Endereço:	Rua Doutor Penaforte Mendes				
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Lopes				
Área Priv./Constr.:	3557,00	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med
Idade Aparente:	23 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZEU
Preço Anunciado:	R\$ 45.000.000,00	Vagas:	51	Andar:	4
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 12.651,11	Data Amost.:	23/01/2025
Observações:					



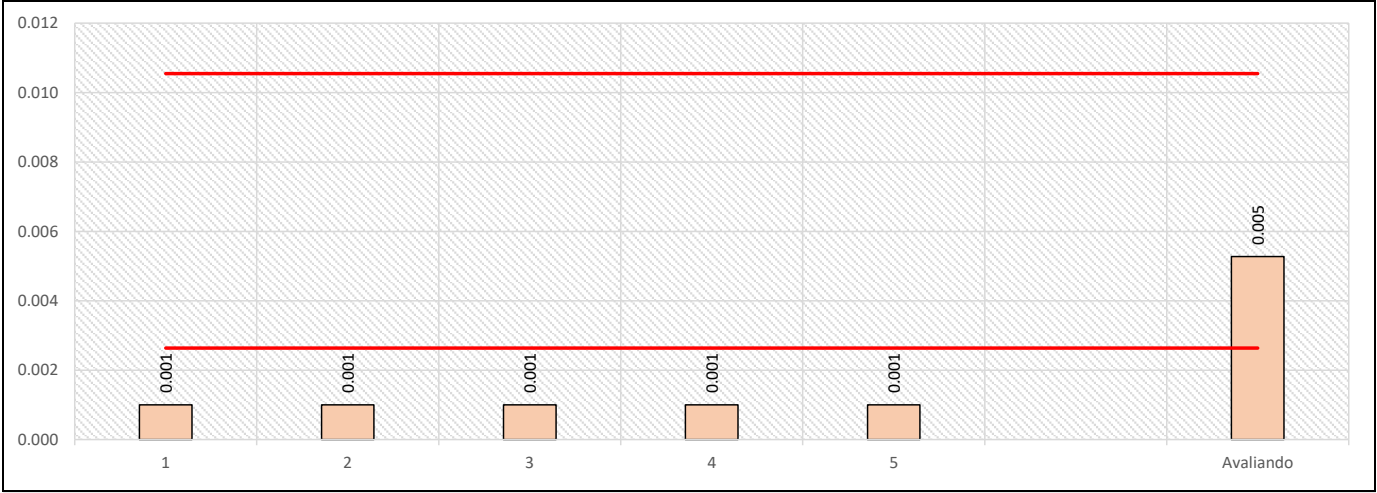
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



ÁREA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



F. LOCAL.

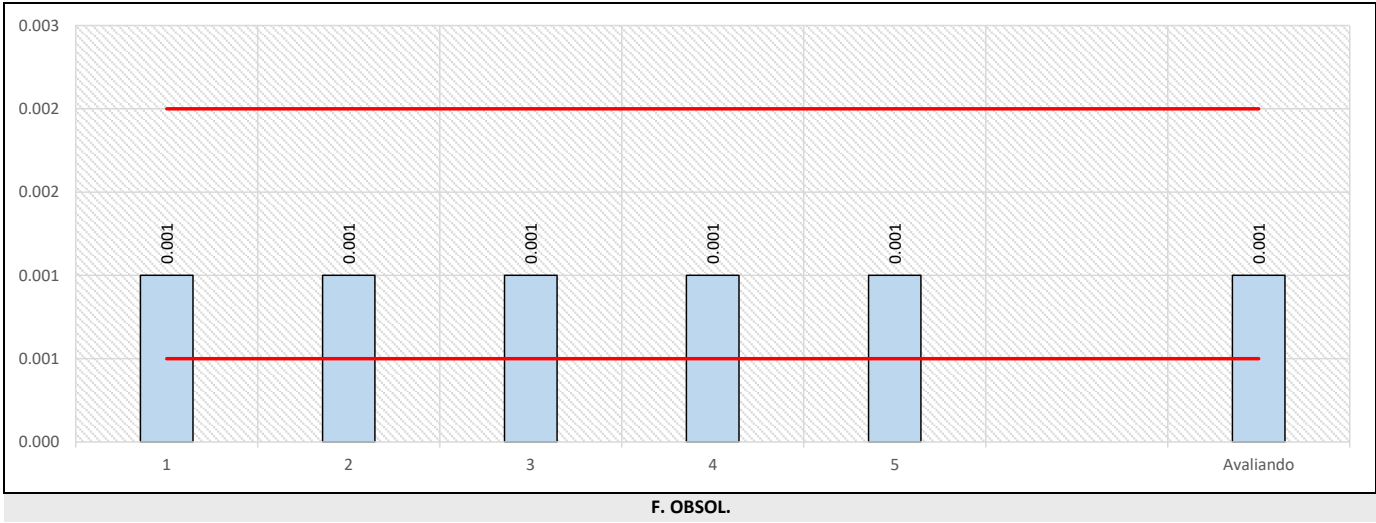
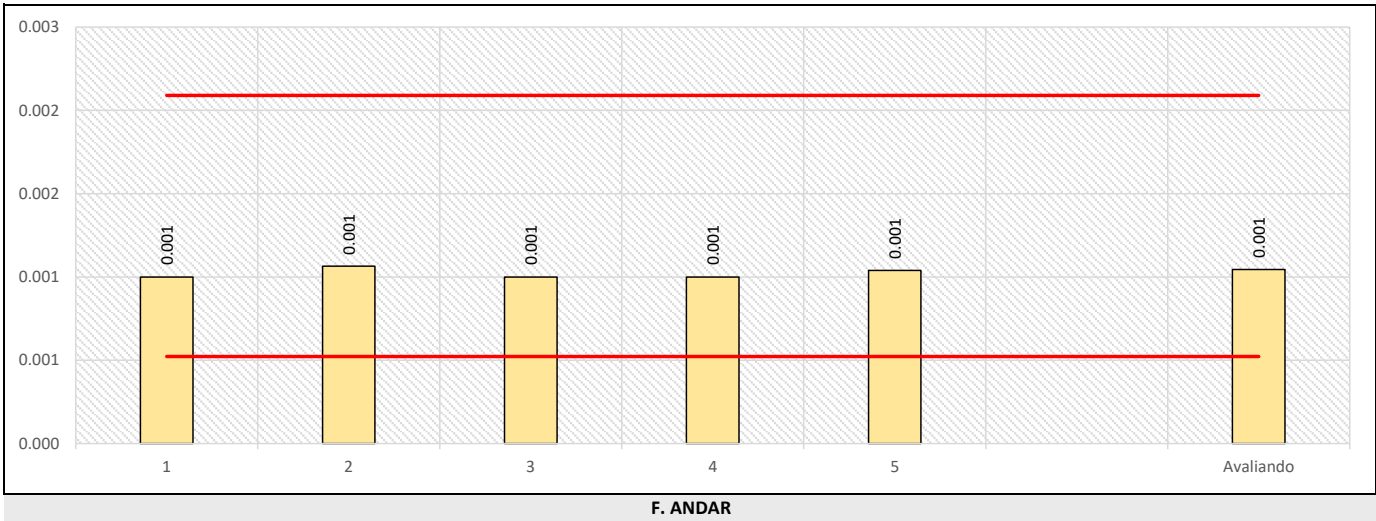
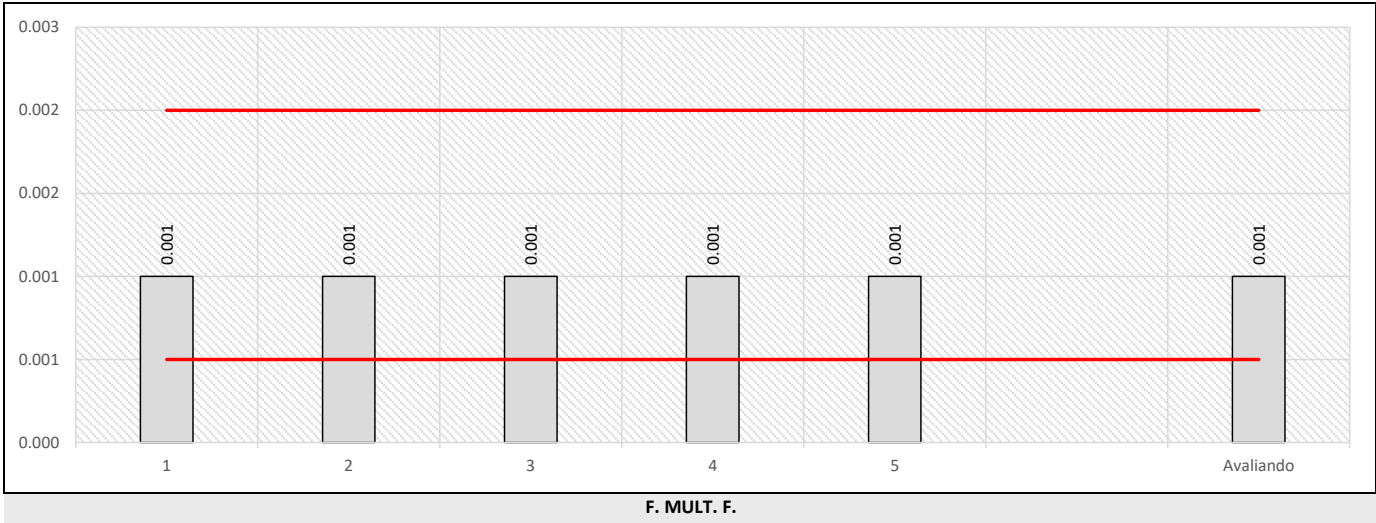


F. PADRÃO

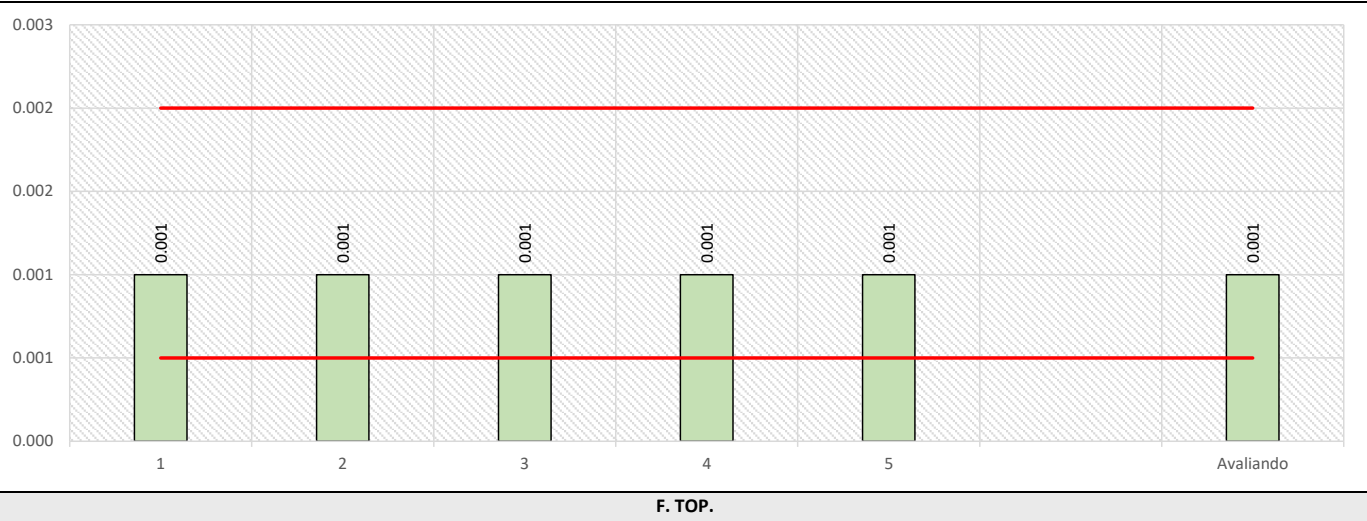
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



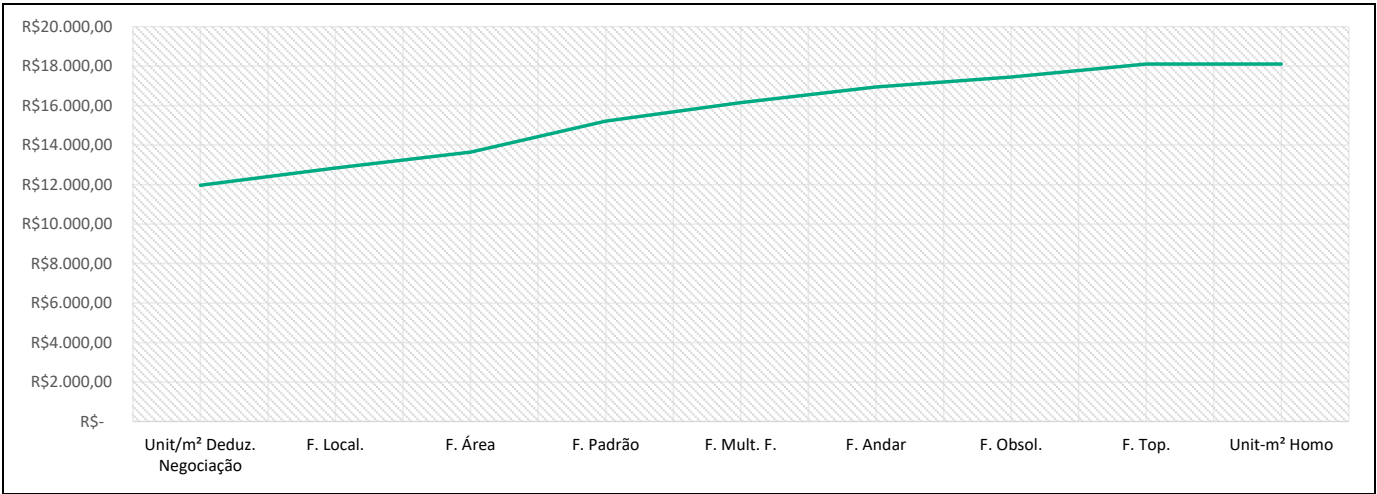
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



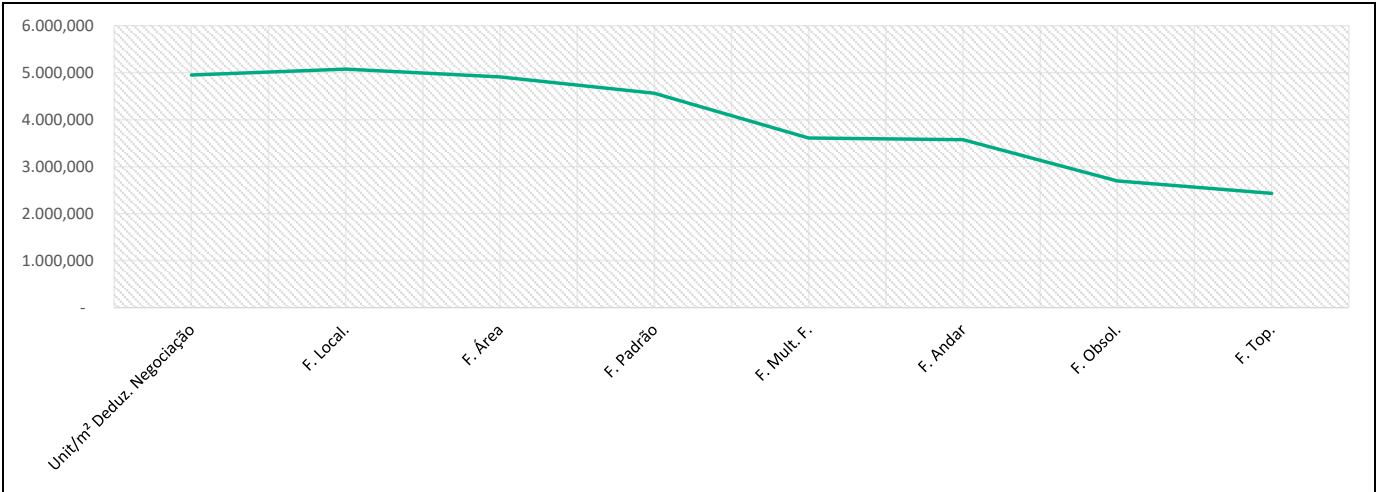
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

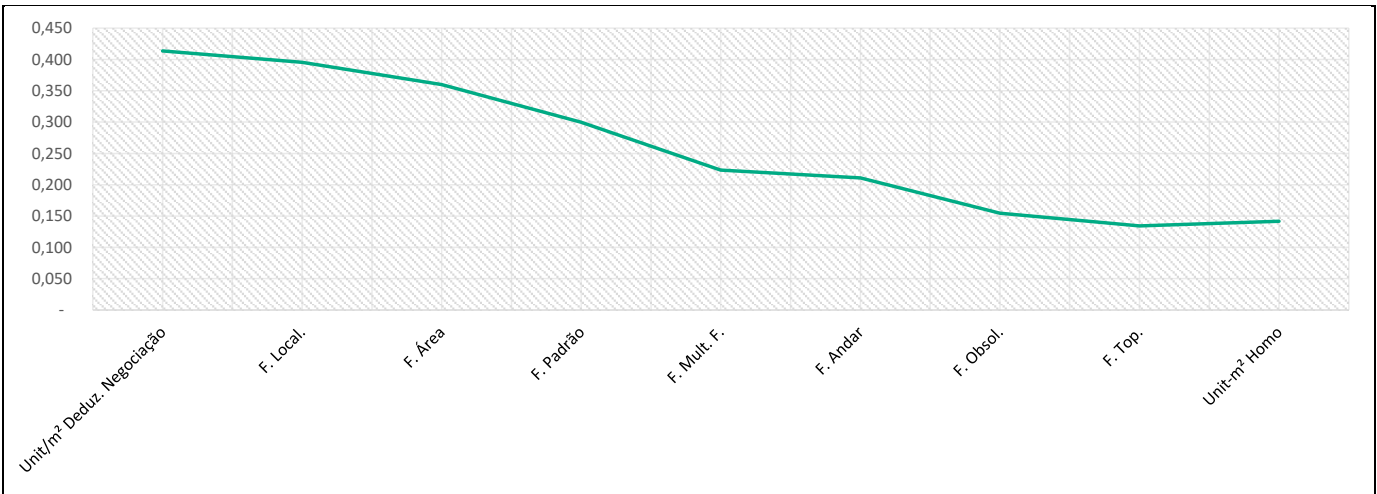
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

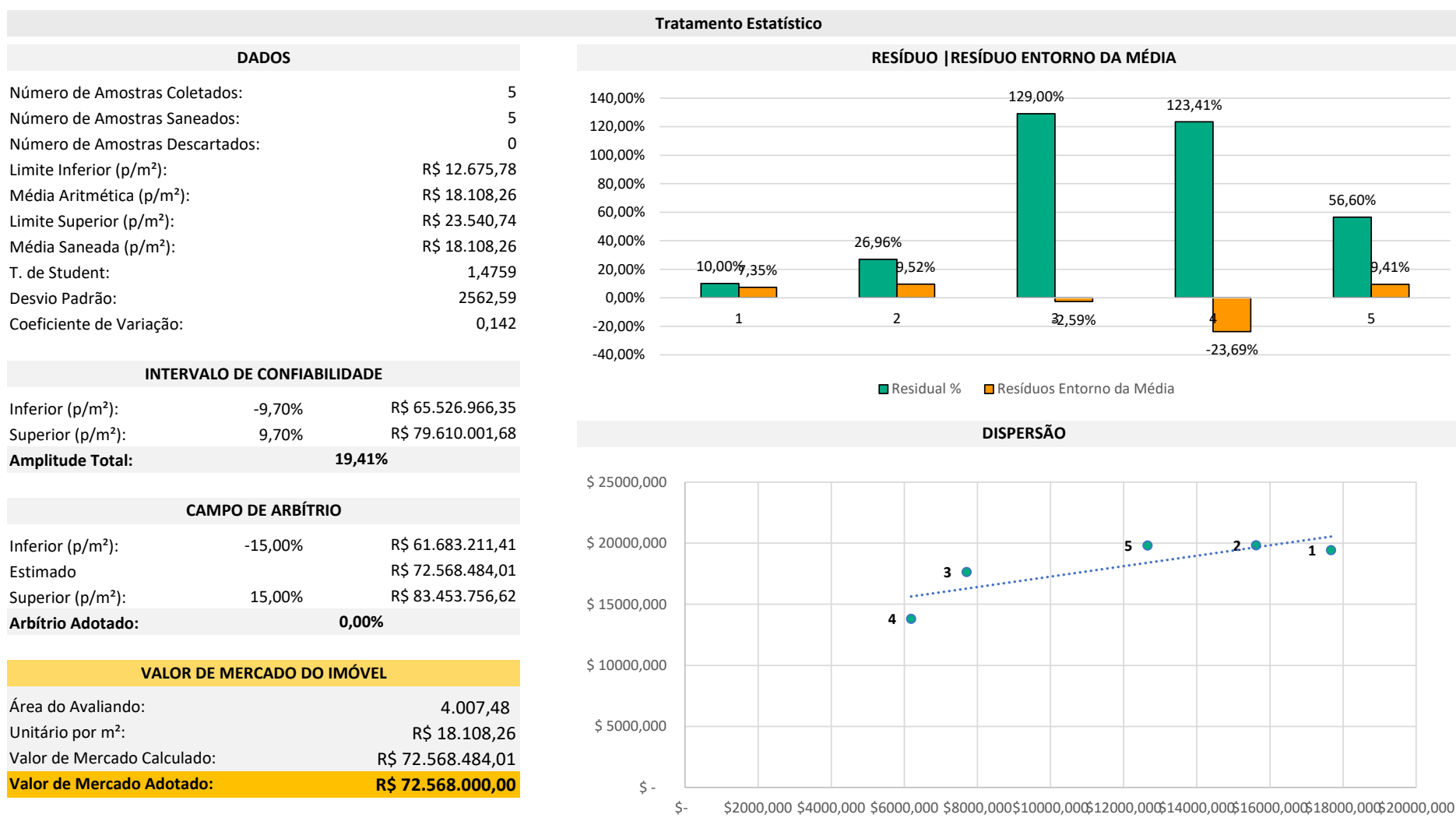
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados																				
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	F. Local.		F. Área		F. Padrão		F. Mult. F.		F. Andar		F. Obsol.		F. Top.		Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 70.000.000,00	3.961,00	1,000	R\$ 17.672,30	1,000	1,057	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,043	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	R\$ 19.439,54
2	R\$ 60.000.000,00	3.841,00	1,000	R\$ 15.620,93	1,000	1,074	1,000	1,000	1,150	1,150	1,000	1,000	1,065	1,046	1,000	1,000	1,000	1,000	1,270	R\$ 19.832,34
3	R\$ 28.500.000,00	3.700,00	1,000	R\$ 7.702,70	1,000	1,060	1,200	1,000	1,250	1,250	1,000	1,240	1,000	1,160	1,000	1,180	1,000	1,200	2,290	R\$ 17.639,19
4	R\$ 24.500.000,00	3.961,00	1,000	R\$ 6.185,31	1,000	1,170	1,000	1,000	1,270	1,270	1,000	1,250	1,000	1,074	1,000	1,190	1,000	1,280	2,234	R\$ 13.818,59
5	R\$ 45.000.000,00	3.557,00	1,000	R\$ 12.651,11	1,000	1,053	1,200	1,000	1,150	1,150	1,000	1,100	1,040	1,063	1,000	1,000	1,000	1,000	1,566	R\$ 19.811,64
Avaliando					4.007,48		1,000		5,273		1,000		1,045		1,000		1,000			
				Média	R\$ 11.966,47		12836	13650	15217		16150		16941		17454		18108		R\$ 18.108,26	
				Desvio Padrão	4.949,291		5077	4911	4560		3610		3574		2699		2432		2.562,591	
				Coef. de variação	0,414		0,40	0,36	0,30		0,22		0,21		0,15		0,13		0,142	
				Média Saneada	R\$ 18.108,26															
				Limite Inferior	R\$ 12.675,78															
				Limite Superior	R\$ 23.540,74															
				Amostras Saneadas	5															
				Amostras Descartadas	0															

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,40 a 2,50	1 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 7 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 19,41%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Engenheiro Ivan Moreira da Silva

CREA-SP 5063075145

3. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

Norma de Inspeção Predial Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE;
ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - Procedimento
ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos
ABNT NBR 5626 - Instalação predial de água fria
ABNT NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão
ABNT NBR 16230 - Inspeção de estruturas de concreto — Qualificação e certificação de pessoal — Requisitos
ABNT NBR 9575 - Impermeabilização - Seleção e projeto
ABNT NBR 8800 - Projeto de estruturas de aço e de estruturas mistas de aço e concreto de edifícios
NR 23, da Portaria 3214 do Ministério do Trabalho - Proteção Contra Incêndio
Decreto 63.911 de 10 dezembro de 2018
Instruções Técnicas de 2019 do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.
Lei Municipais, Estaduais e Federais.

IVAN MOREIRA DA SILVA:1867451387
5

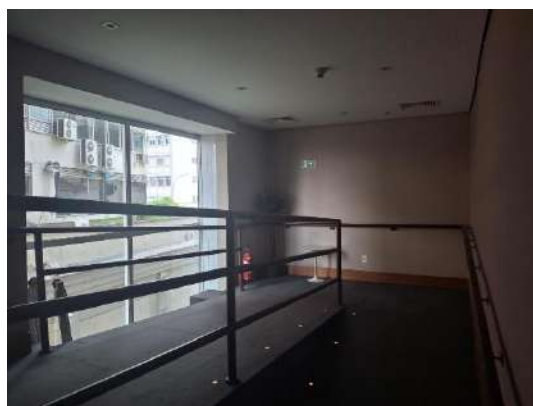
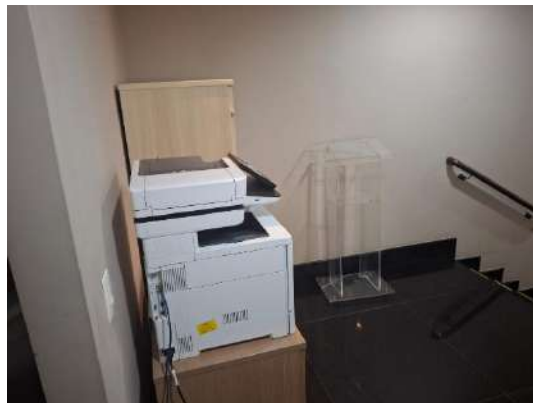
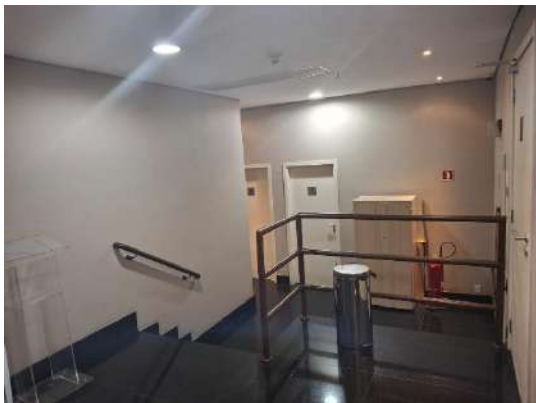
Assinado de forma digital
por IVAN MOREIRA DA
SILVA:18674513875
Dados: 2025.01.31
10:42:06 -03'00'

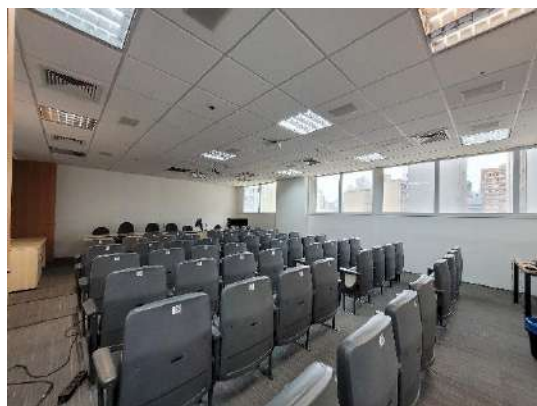
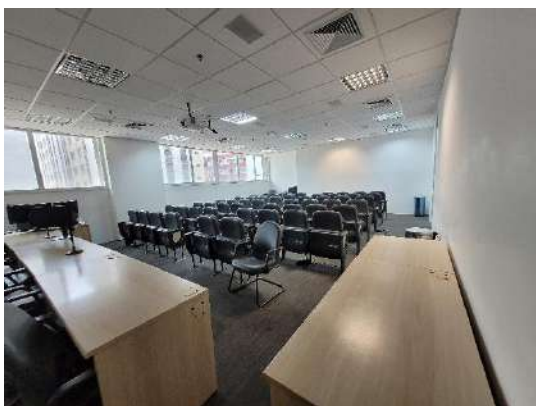
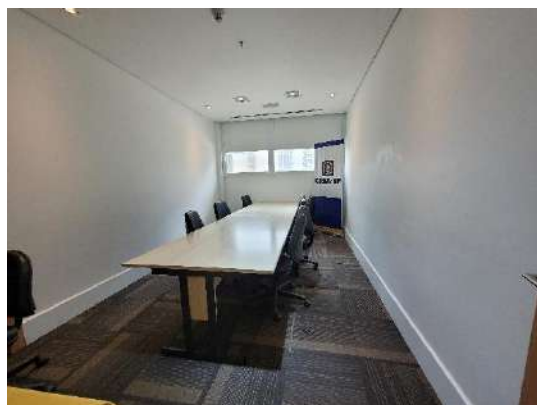
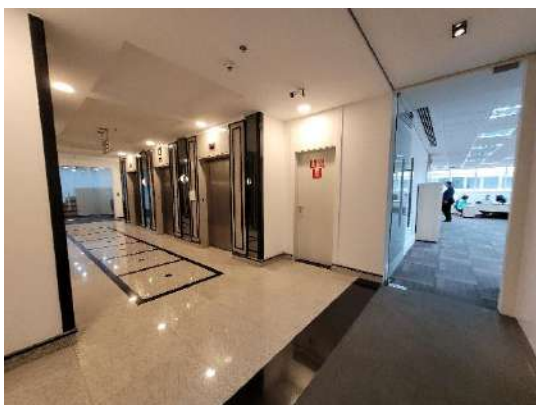
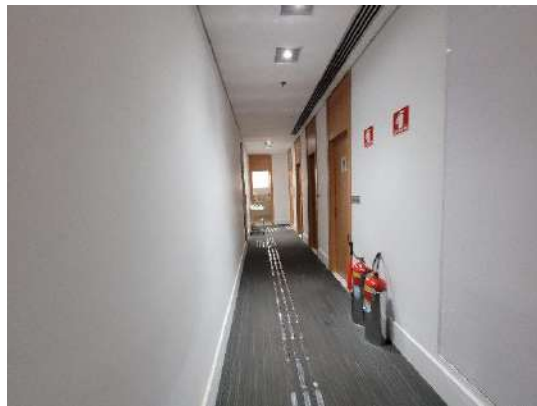
Ivan Moreira da Silva
CREA-SP 5063075145

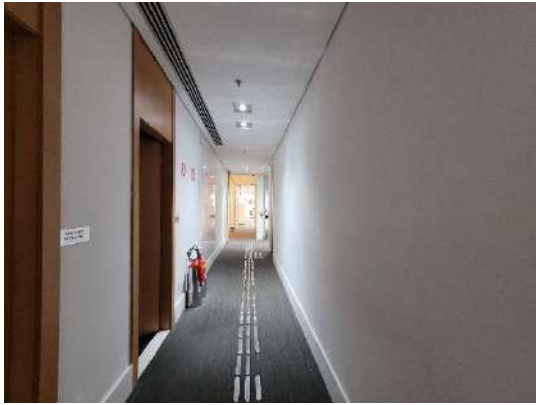


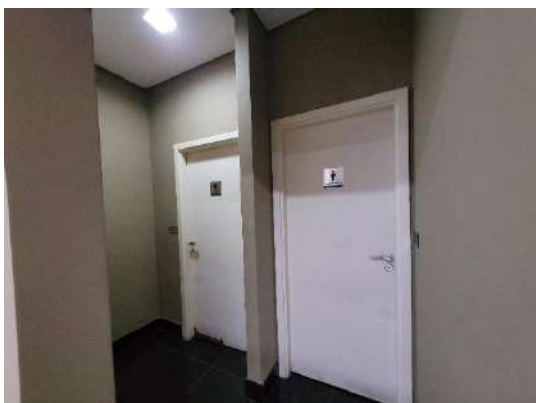
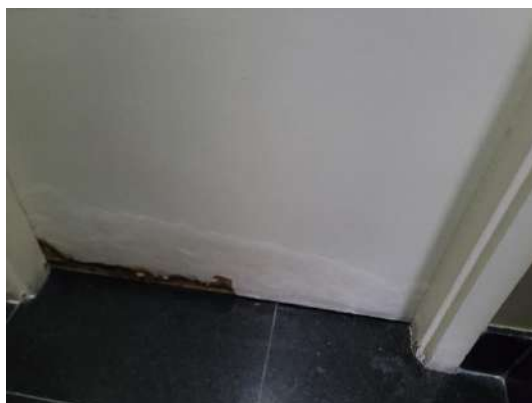
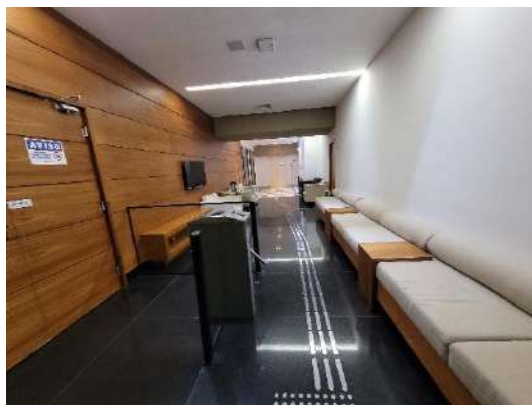
ANEXOS

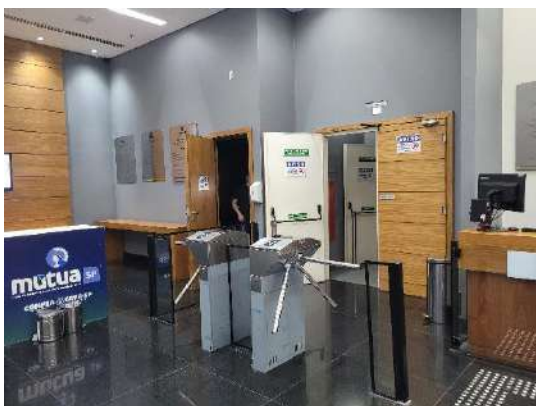
ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

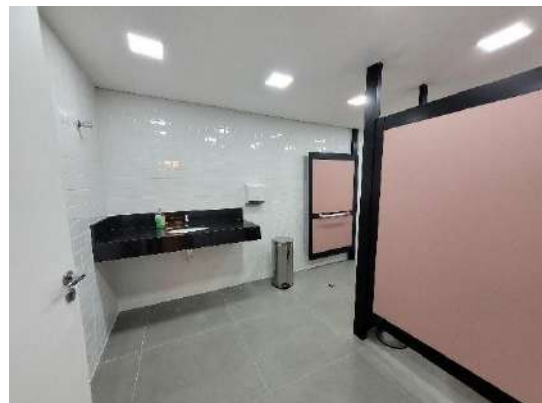
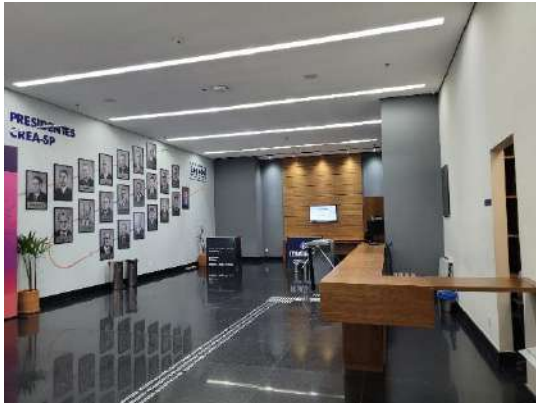








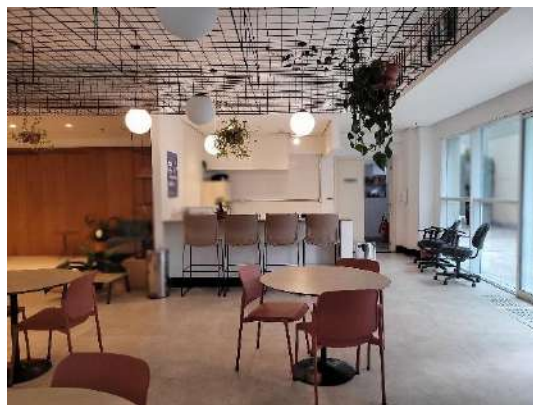
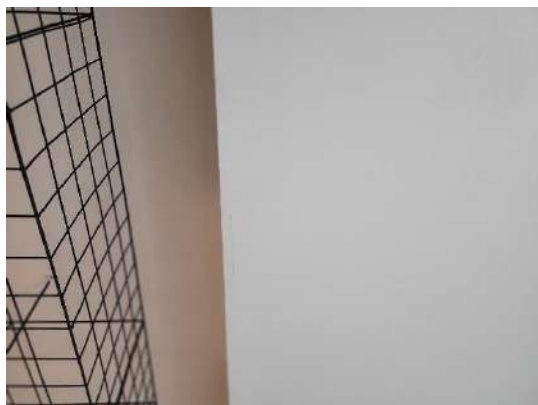


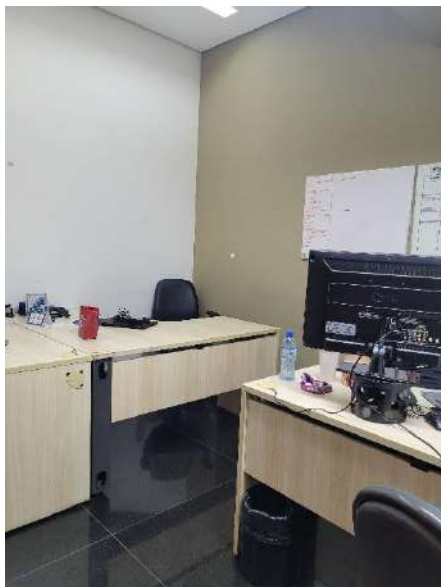
















▶ LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

UNIDADE 006 – SEDE REBOUÇAS



Perillo
engenharia

CLIENTE:

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E
AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP



CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS
ESPECIALIZADOS DE ENGENHARIA E
ARQUITETURA PARA O MONITORAMENTO,
APOIO À FISCALIZAÇÃO E PROPOSTAS DE
MELHORIAS NAS 185 (CENTO E OITENTA E
CINCO) UNIDADES DO CREA-SP E NAS
UNIDADES QUE VIEREM A SER CRIADAS.

REVISÃO N.º 00

DATA: 30/01/2025

SUMÁRIO

1. LAUDO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL URBANO.....	03
1.1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	03
1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	04
1.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	05
1.4. PESQUISA DE DADOS COMPARATIVOS.....	06
1.5. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS.....	08
1.6. AREA CONSTRUÍDA	09
1.7. FUNDAMENTAÇÃO.....	10
1.8. PRECISÃO.....	10
2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....	12
3. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA.....	12
4. ANEXOS.....	13

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	CREA-SP	Data da Solicitação:	14/01/2024
Proprietário:	CREA-SP	Data da Vistoria:	13/12/2024
Endereço:	Av. Rebouças, 1006	Data do Laudo:	22/03/2024
Complem.:	-	Matrícula/Cartório:	79.118 - 13º Oficial de RI de São Paulo - SP
Bairro:	Pinheiros	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	São Paulo	UF:	SP
	CEP:		05402-000
		Finalidade:	Valor de Mercado

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	727,00 m²	Terreno:	- m²
Construída:	- m²	Construída:	- m²
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m²		
Depósito:	- m²		
Total:	- m²		
Fração Ideal:	-		

Área Considerada

Terreno:	727,00 m²
Construída:	423,00 m²

Características do Imóvel

Uso:	Comercial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	39 anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Reparos importantes
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Desocupado

Valor de Mercado

R\$ 11.112.800,00

(ONZE MILHÕES, CENTO E DOZE MIL E OITOCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Valor de mercado do imóvel: R\$11.112.800,00 (onze milhões, cento e doze mil e oitocentos reais).

Responsável Técnico: Eng. Ivan Moreira da Silva
 Telefone de Contato: (11)97663-4825
 Identificação: CREA-SP 5063075145

Assinatura:

IVAN MOREIRA DA SILVA:18674513875

Assinado de forma digital por IVAN MOREIRA DA SILVA:18674513875
 Dados: 2025.01.31 10:49:39 -03'00'

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Não se aplica	ZEU
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	727,00 m²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
-	Bom	-	Misto (Res. x Com.)	Médio	Intenso
Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio / Alto	Misto (Res. x Com.)	Plano	Seco	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m			
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa: Não
Comércio:	☒	☐	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço: Não
Rede Bancária:	☒	☐	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim	
Escola:	☒	☐	☐	☐	Pavimentação:	Sim	
Saúde:	☒	☐	☐	☐	Arborização:	Sim	
Segurança:	☒	☐	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim	
Lazer	☒	☐	☐	☐	Gás Canalizado:	Sim	



Vista do Logradouro



Vista do Logradouro

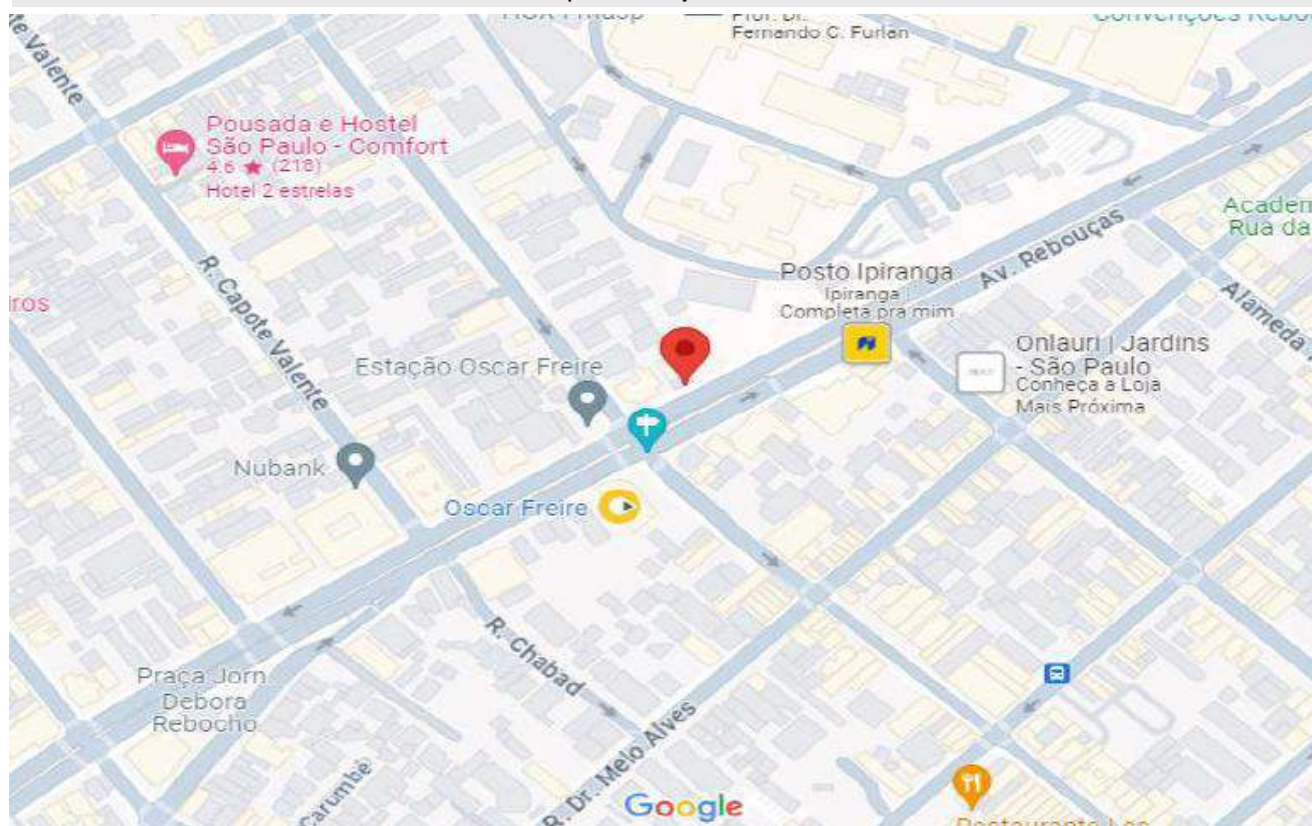
Comentários sobre a região

Pinheiros é um dos bairros mais conhecidos e vibrantes da cidade de São Paulo, no Brasil. Localizado na zona oeste da cidade, Pinheiros é uma área que mescla características residenciais, comerciais e culturais. Do ponto de vista imobiliário, Pinheiros é um bairro bastante valorizado, com uma mistura de edifícios residenciais modernos e casarões antigos, muitos dos quais foram convertidos em espaços comerciais. A mobilidade no bairro é facilitada pela presença de estações de metrô, como a estação Faria Lima e a estação Pinheiros, além de várias linhas de ônibus que cortam a região.

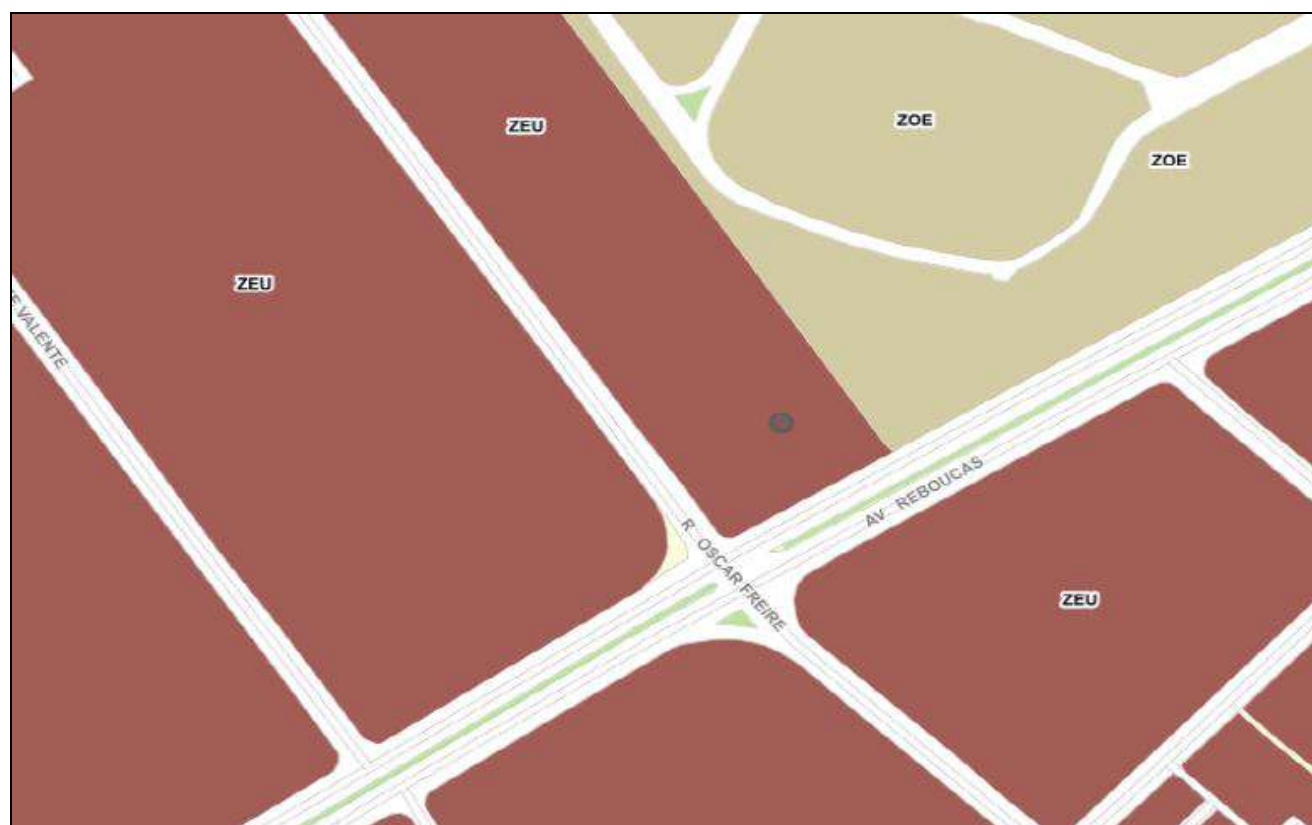
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel

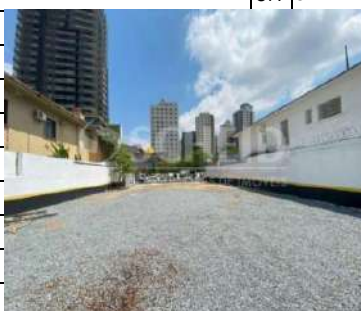


Mapa de Zoneamento do Imóvel



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando										
Imóvel Objeto da Avaliação										
Endereço:	Av. Rebouças, 1006									
Bairro:	Pinheiros				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	vistoria in loco									
Área Priv./Constr.:	423,00	Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	727,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-					
Tipo:	Casa	Classificação:	-		Med					
Idade Aparente:	39 anos	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Reparos importante	Superfície:	Seco					
Valor de Mercado:	R\$ 11.112.800,00	Vagas:	-	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 14.692,47	Data Amost.:	13/12/2024					
Observações:										
										
Pesquisa de Dados Comparativos										
Elemento Comparativo 1										
Endereço:	Rua das Figueiras 501									
Bairro:	Pinheiros				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	Imovelweb									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-					
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Med					
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 12.768.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 12.768,00	Data Amost.:	22/01/2025					
Observações:										
										
Elemento Comparativo 2										
Endereço:	Rua Eugênio de Medeiros 480									
Bairro:	Pinheiros				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	Imovelweb									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	820,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-					
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Med					
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 12.000.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 14.634,15	Data Amost.:	22/01/2025					
Observações:										
										
Elemento Comparativo 3										
Endereço:	Av. Rebouças									
Bairro:	Pinheiros				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	Imovelweb									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	504,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-					
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Med					
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 6.600.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 13.095,24	Data Amost.:	22/01/2025					
Observações:										
										

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos								
Elemento Comparativo 4								
Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima							
Bairro:	Pinheiros			Cidade:	São Paulo		UF:	SP
Informante:	Imovelweb							
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-			
Área do Terreno:	560,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-			
Tipo:	Lote	Classificação:	-		Med			
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não			
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco			
Preço Anunciado:	R\$ 10.700.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular			
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 19.107,14	Data Amost.:	22/01/2025			
Observações:								
Elemento Comparativo 5								
Endereço:	Rua Fradique Coutinho 1018							
Bairro:	Pinheiros			Cidade:	São Paulo		UF:	SP
Informante:	Vivareal							
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-			
Área do Terreno:	600,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-			
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Med			
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não			
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco			
Preço Anunciado:	R\$ 6.500.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular			
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 10.833,33	Data Amost.:	22/01/2025			
Observações:								

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados														
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Mult.	F. Superfície	F. Top.	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo	
1	R\$ 12.768.000,00	1.000,00	R\$ -	1,000	R\$ 12.768,00	1,000	1,044	1,000	1,000	1,000	1,024	1,068	R\$ 13.633,67	
2	R\$ 12.000.000,00	820,00	R\$ -	1,000	R\$ 14.634,15	1,000	1,098	1,000	1,000	1,000	1,000	1,098	R\$ 16.069,76	
3	R\$ 6.600.000,00	504,00	R\$ -	1,000	R\$ 13.095,24	1,000	1,130	1,000	1,000	1,000	1,000	1,130	R\$ 14.797,62	
4	R\$ 10.700.000,00	560,00	R\$ -	1,000	R\$ 19.107,14	1,000	1,130	0,960	0,900	0,900	0,900	0,790	R\$ 15.094,64	
5	R\$ 6.500.000,00	600,00	R\$ -	1,000	R\$ 10.833,33	1,000	1,180	1,000	1,000	1,000	1,100	1,280	R\$ 13.866,67	

Média	R\$ 14.087,57	Média	R\$ 14.692,47
Desvio	3.114,920	Desvio	983,962
Coef. de variação	0,221	Coef. de variação	0,067

Média Saneada	R\$ 14.692,47
Limite Inferior	R\$ 10.284,73
Limite Superior	R\$ 19.100,21
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 10.681.400,00
	727,00		R\$14.692,47		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS		
Número de Amostras Coletados:	5	
Número de Amostras Saneados:	5	
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 10.284,73	
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 14.692,47	
Limite Superior (p/m²):	R\$ 19.100,21	
Média Saneada (p/m²):	R\$ 14.692,47	
T. de Student:	1,533	
Desvio Padrão:	983,96	
Coeficiente de Variação:	0,067	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m²):	R\$ 754,31	
Inferior (p/m²):	-5,13%	R\$ 13.938,16
Superior (p/m²):	5,13%	R\$ 15.446,78
Amplitude Total	10,27%	

Residual % e Dispersão					
40,00%					
30,00%					
20,00%					
10,00%					
0,00%					
-10,00%					
-20,00%					
-30,00%					
	1	2	3	4	5

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)															
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Residual %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Casa comercial	423,00	22	Regular	Casa Superior	Med	R\$ 2.039,53	70	20	0%	0%	0%	R\$ 862.721,19	0,500	R\$ 431.360,60
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
TOTAL								-	-				R\$ 862.721,19	-	R\$ 431.360,60

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB													
A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1						-	-						
2						-	-						
3						-	-						
4						-	-						
5						-	-						
6						-	-						
7						-	-						
8						-	-						
9						-	-						
10						-	-						
11						-	-						
12						-	-						
13						-	-						
14						-	-						
15						-	-						
TOTAL					-	-	-	-	-	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00

Valor das Construções:	R\$ 431.360,60
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
Valor Total Construído:	R\$ 431.360,60
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 10.681.400,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 11.112.800,00

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Terreno

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 10%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Engenheiro Ivan Moreira da Silva

CREA-SP 5063075145

3. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

Norma de Inspeção Predial Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE;

ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - Procedimento

ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos

ABNT NBR 5626 - Instalação predial de água fria

ABNT NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão

ABNT NBR 16230 - Inspeção de estruturas de concreto — Qualificação e certificação de pessoal — Requisitos

ABNT NBR 9575 - Impermeabilização - Seleção e projeto

ABNT NBR 8800 - Projeto de estruturas de aço e de estruturas mistas de aço e concreto de edifícios

NR 23, da Portaria 3214 do Ministério do Trabalho - Proteção Contra Incêndio

Decreto 63.911 de 10 dezembro de 2018

Instruções Técnicas de 2019 do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Lei Municipais, Estaduais e Federais.

IVAN MOREIRA DA
SILVA:18674513875Assinado de forma digital
por IVAN MOREIRA DA
SILVA:18674513875
Dados: 2025.01.31 10:50:00
-03'00'**Ivan Moreira da Silva**
CREA-SP 5063075145

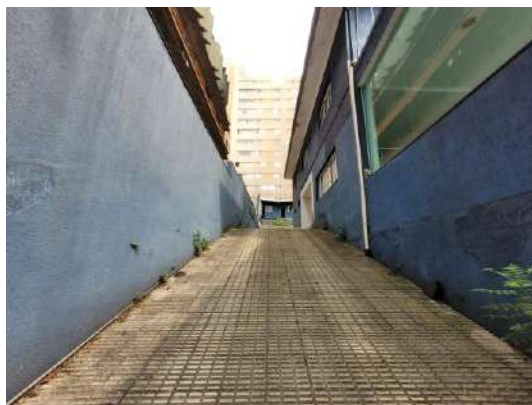


ANEXOS

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO











▶ LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

UNIDADE 005 – SEDE REBOUÇAS



Perillo
engenharia

CLIENTE:

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E
AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP



CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS
ESPECIALIZADOS DE ENGENHARIA E
ARQUITETURA PARA O MONITORAMENTO,
APOIO À FISCALIZAÇÃO E PROPOSTAS DE
MELHORIAS NAS 185 (CENTO E OITENTA E
CINCO) UNIDADES DO CREA-SP E NAS
UNIDADES QUE VIEREM A SER CRIADAS.

REVISÃO N.º 00

DATA: 30/01/2025

SUMÁRIO

1. LAUDO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL URBANO.....	03
1.1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	03
1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	04
1.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	05
1.4. PESQUISA DE DADOS COMPARATIVOS.....	06
1.5. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS.....	08
1.6. AREA CONSTRUÍDA	09
1.7. FUNDAMENTAÇÃO.....	10
1.8. PRECISÃO.....	10
2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....	12
3. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA.....	12
4. ANEXOS.....	13

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	CREA-SP			Data da Solicitação:	14/01/2024
Proprietário:	CREA-SP			Data da Vistoria:	13/12/2024
Endereço:	Av. Rebouças, 1028			Data do Laudo:	22/01/2025
Complem.:	-			Matrícula/Cartório:	38.056 do 13º Cartório de RI de São Paulo -SP
Bairro:	Pinheiros			Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	05402-000
				Finalidade:	Valor de Mercado

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	723,00 m²	Terreno:	- m²
Construída:	- m²	Construída:	- m²
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m²		
Depósito:	- m²		
Total:	- m²		
Fração Ideal:	-		

Área Considerada

Terreno:	723,00 m²
Construída:	2.128,00 m²

Características do Imóvel

Uso:	Comercial
Tipologia:	Prédio
Idade Aparente:	19 anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 36.074.300,00

(TRINTA E SEIS MILHÕES, SETENTA E QUATRO MIL E TREZENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Valor de mercado do imóvel: R\$36.074.300,00 (trinta e seis milhões, setenta e quatro mil e trezentos reais).

Responsável Técnico: Eng. Ivan Moreira da Silva
 Telefone de Contato: (11)97663-4825
 Identificação: CREA-SP 5063075145

Assinatura:

IVAN MOREIRA DA SILVA:18674513875

Assinado de forma digital por IVAN MOREIRA DA SILVA:18674513875
 Dados: 2025.01.31 10:48:45 -03'00'

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Condomínio	ZEU
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	723,00 m²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
-	Bom	-	Misto (Res. x Com.)	Médio	Intenso
Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio / Alto	Misto (Res. x Com.)	Plano	Seco	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m			
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa: Não
Comércio:	☒	☐	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço: Não
Rede Bancária:	☒	☐	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim	
Escola:	☒	☐	☐	☐	Pavimentação:	Sim	
Saúde:	☒	☐	☐	☐	Arborização:	Sim	
Segurança:	☒	☐	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim	
Lazer	☒	☐	☐	☐	Gás Canalizado:	Sim	



Vista do Logradouro

Vista do Logradouro

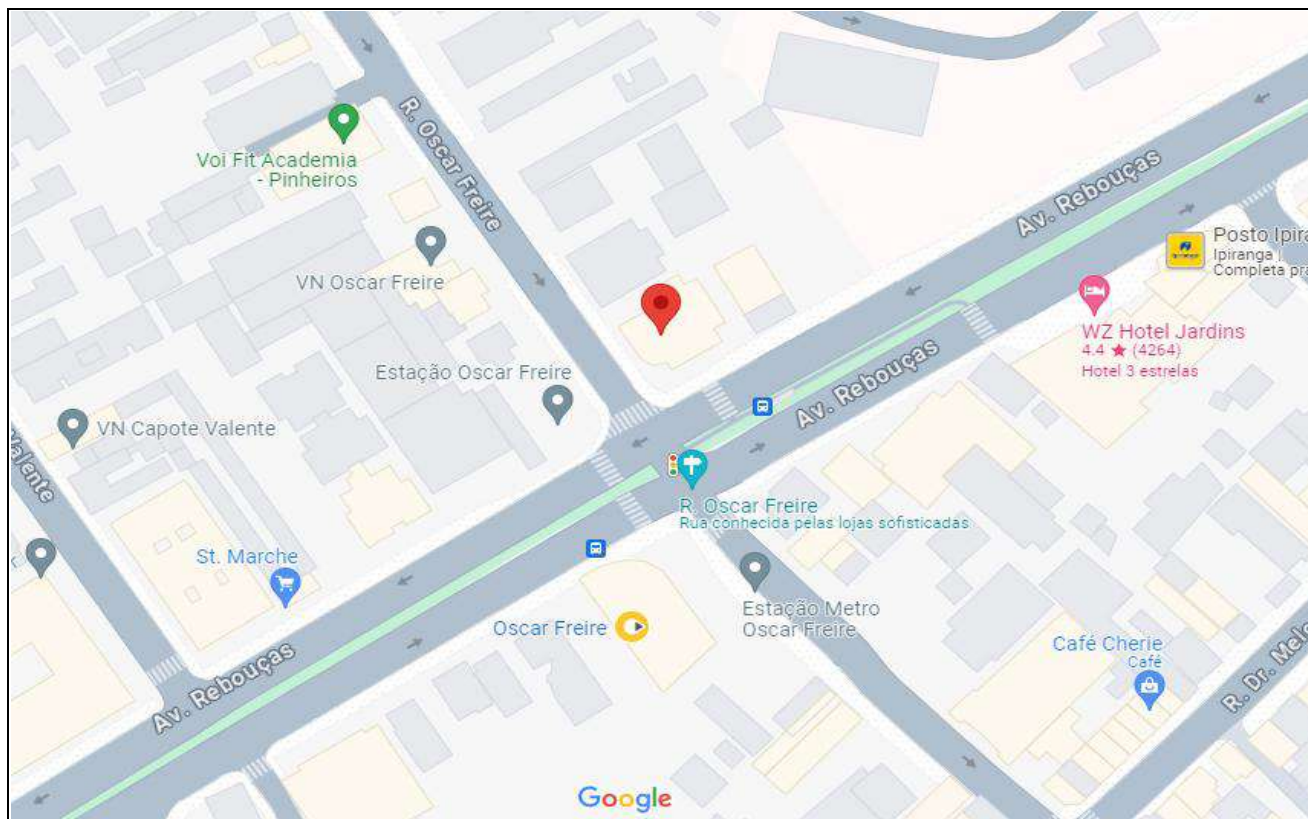
Comentários sobre a região

Pinheiros é um dos bairros mais conhecidos e vibrantes da cidade de São Paulo, no Brasil. Localizado na zona oeste da cidade, Pinheiros é uma área que mescla características residenciais, comerciais e culturais. Do ponto de vista imobiliário, Pinheiros é um bairro bastante valorizado, com uma mistura de edifícios residenciais modernos e casarões antigos, muitos dos quais foram convertidos em espaços comerciais. A mobilidade no bairro é facilitada pela presença de estações de metrô, como a estação Faria Lima e a estação Pinheiros, além de várias linhas de ônibus que cortam a região.

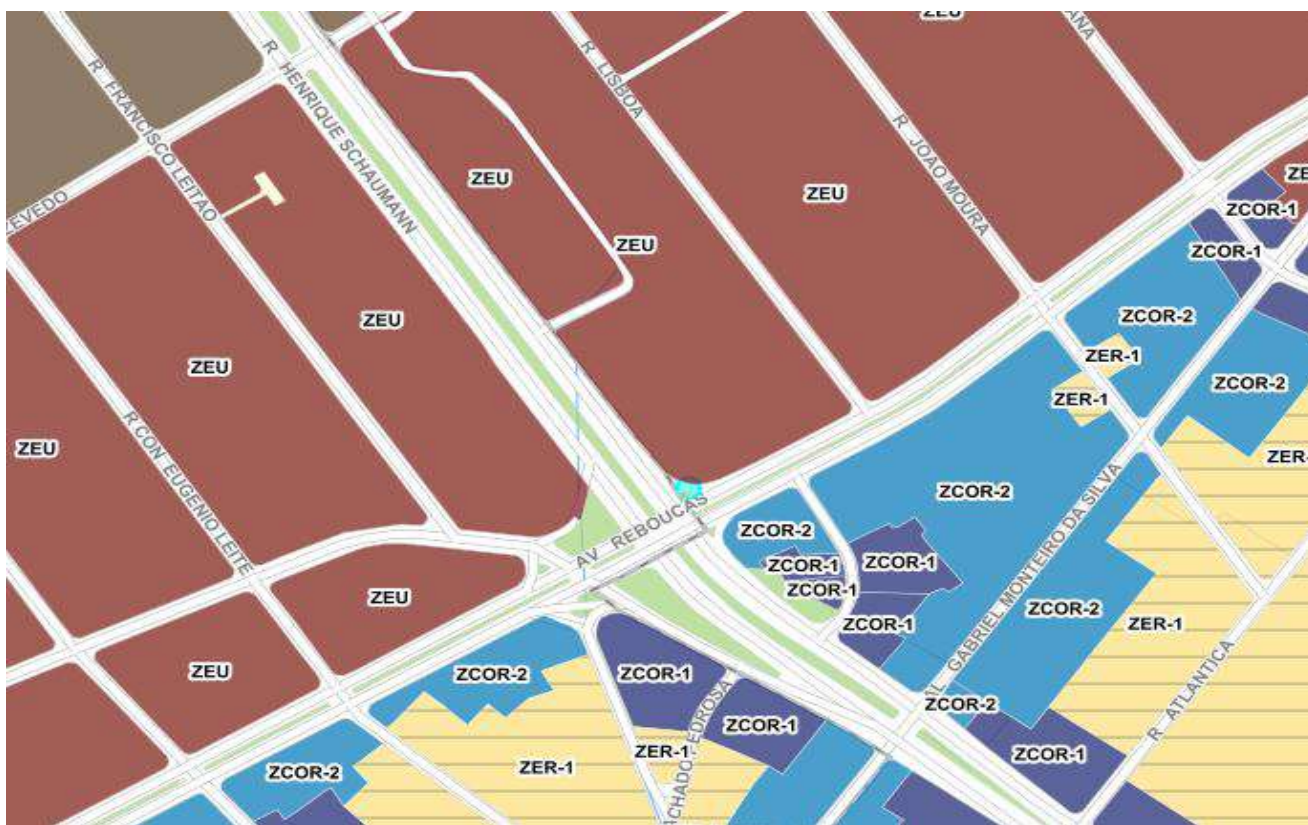
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Zoneamento do Imóvel



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando										
Imóvel Objeto da Avaliação										
Endereço:	Av. Rebouças, 1028									
Bairro:	Pinheiros				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	vistoria in loco									
Área Priv./Constr.:	2128,00	Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	723,00		Uso:	Comercial	Profundidade:	-				
Tipo:	Prédio	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador			Med				
Idade Aparente:	19 anos	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Valor de Mercado:	R\$ 36.074.300,00	Vagas:	-	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 15.078,23	Data Amost.:	13/12/2024					
Observações:										
										
Pesquisa de Dados Comparativos										
Elemento Comparativo 1										
Endereço:	Rua das Figueiras 501									
Bairro:	Pinheiros				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	Imovelweb									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	1000,00		Uso:	Comercial	Profundidade:	-				
Tipo:	Terreno	Classificação:	-			Med				
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 12.768.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 12.768,00	Data Amost.:	22/01/2025					
Observações:										
										
Elemento Comparativo 2										
Endereço:	Rua Eugênio de Medeiros 480									
Bairro:	Pinheiros				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	Imovelweb									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	820,00		Uso:	Comercial	Profundidade:	-				
Tipo:	Terreno	Classificação:	-			Med				
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 12.000.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 14.634,15	Data Amost.:	22/01/2025					
Observações:										
										
Elemento Comparativo 3										
Endereço:	Av. Rebouças									
Bairro:	Pinheiros				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	Imovelweb									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	504,00		Uso:	Comercial	Profundidade:	-				
Tipo:	Terreno	Classificação:	-			Med				
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 6.600.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 13.095,24	Data Amost.:	22/01/2025					
Observações:										
										

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 4						
Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima					
Bairro:	Pinheiros		Cidade:	São Paulo		UF: SP
Informante:	Imovelweb					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	560,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-	
Tipo:	Lote	Classificação:	-		Med	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 10.700.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 19.107,14	Data Amost.:	22/01/2025	
Observações:						
Elemento Comparativo 5						
Endereço:	Rua Fradique Coutinho 1018					
Bairro:	Pinheiros		Cidade:	São Paulo		UF: SP
Informante:	Vivareal					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	600,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Med	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 6.500.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 10.833,33	Data Amost.:	22/01/2025	
Observações:						

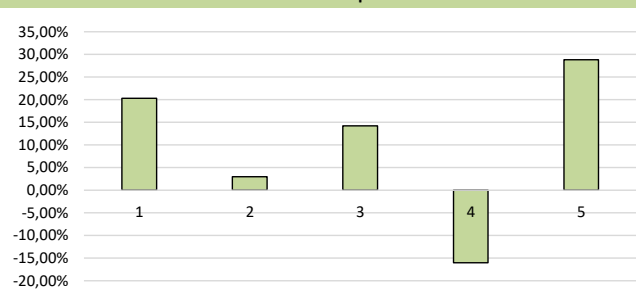
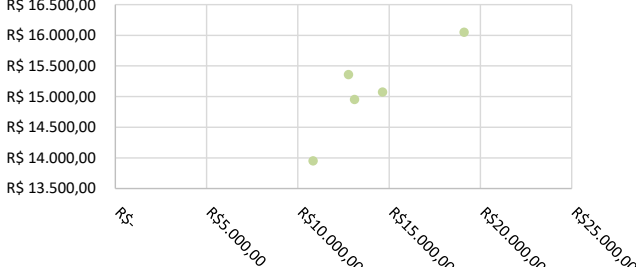
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados														
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Mult.	F. Superfície	F. Top.	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo	
1	R\$ 12.768.000,00	1.000,00	R\$ -	1,000	R\$ 12.768,00	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	1,203	R\$ 15.359,90	
2	R\$ 12.000.000,00	820,00	R\$ -	1,000	R\$ 14.634,15	1,000	1,030	1,000	1,000	1,000	1,000	1,030	R\$ 15.073,17	
3	R\$ 6.600.000,00	504,00	R\$ -	1,000	R\$ 13.095,24	1,000	1,042	1,000	1,000	1,000	1,100	1,142	R\$ 14.954,76	
4	R\$ 10.700.000,00	560,00	R\$ -	1,000	R\$ 19.107,14	1,000	1,030	1,000	0,910	0,900	1,000	0,840	R\$ 16.050,00	
5	R\$ 6.500.000,00	600,00	R\$ -	1,000	R\$ 10.833,33	1,040	1,078	1,000	1,000	1,000	1,170	1,288	R\$ 13.953,33	
					Média	R\$ 14.087,57						Média	R\$ 15.078,23	
					Desvio	3.114,920						Desvio	759,003	
					Coef. de variação	0,221						Coef. de variação	0,050	

Média Saneada	R\$ 15.078,23
Limite Inferior	R\$ 10.554,76
Limite Superior	R\$ 19.601,70
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 10.901.600,00
	723,00		R\$15.078,23		1,00		

Tratamento Estatístico										
DADOS					Residual % e Dispersão					
Número de Amostras Coletados:		5								
Número de Amostras Saneados:		5								
Limite Inferior (p/m²):		R\$ 10.554,76								
Média Aritmética (p/m²):		R\$ 15.078,23								
Limite Superior (p/m²):		R\$ 19.601,70								
Média Saneada (p/m²):		R\$ 15.078,23								
T. de Student:		1,533								
Desvio Padrão:		759,00								
Coeficiente de Variação:		0,050								
INTERVALO DE CONFIABILIDADE										
Resultado(p/m²):		R\$ 581,85								
Inferior (p/m²):		-3,86%	R\$ 14.496,38							
Superior (p/m²):		3,86%	R\$ 15.660,09							
Amplitude Total		7,72%								

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)															
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Residu al %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Prédio	2128,00	40	Regular	critório Superior C/ elevad	Med	R\$ 2.039,53	60	20	0%	0%	0%	R\$ 4.340.119,84	5,800	R\$ 25.172.695,07
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
TOTAL								-	-				R\$ 4.340.119,84	-	R\$ 25.172.695,07

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB													
A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1						-	-						
2						-	-						
3						-	-						
4						-	-						
5						-	-						
6						-	-						
7						-	-						
8						-	-						
9						-	-						
10						-	-						
11						-	-						
12						-	-						
13						-	-						
14						-	-						
15						-	-						
TOTAL					-	-	-	-	-	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00

Valor das Construções:	R\$ 25.172.695,07
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
Valor Total Construído:	R\$ 25.172.695,07
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 10.901.600,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 36.074.300,00

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Terreno

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 8%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Engenheiro Ivan Moreira da Silva

CREA-SP 5063075145

3. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

Norma de Inspeção Predial Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE;
ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - Procedimento
ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos
ABNT NBR 5626 - Instalação predial de água fria
ABNT NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão
ABNT NBR 16230 - Inspeção de estruturas de concreto — Qualificação e certificação de pessoal — Requisitos
ABNT NBR 9575 - Impermeabilização - Seleção e projeto
ABNT NBR 8800 - Projeto de estruturas de aço e de estruturas mistas de aço e concreto de edifícios
NR 23, da Portaria 3214 do Ministério do Trabalho - Proteção Contra Incêndio
Decreto 63.911 de 10 dezembro de 2018
Instruções Técnicas de 2019 do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.
Lei Municipais, Estaduais e Federais.

**IVAN MOREIRA DA
SILVA:18674513875**

Assinado de forma digital por IVAN
MOREIRA DA SILVA:18674513875
Dados: 2025.01.31 10:49:02 -03'00'

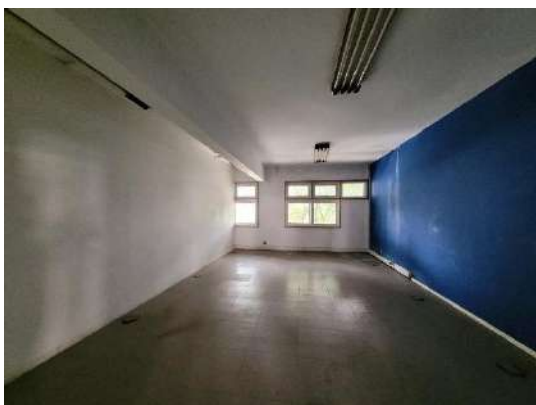
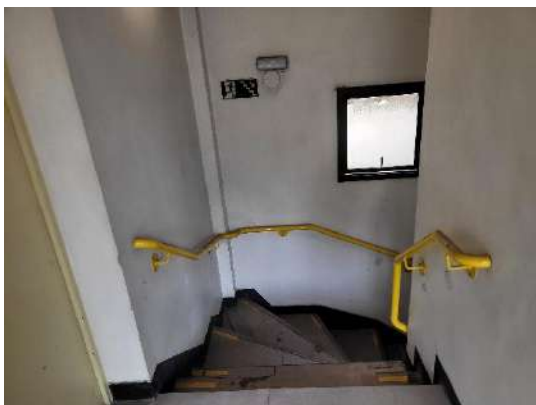
**Ivan Moreira da Silva
CREA-SP 5063075145**



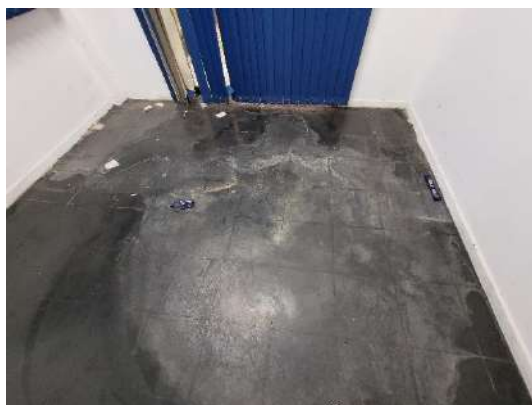
ANEXOS

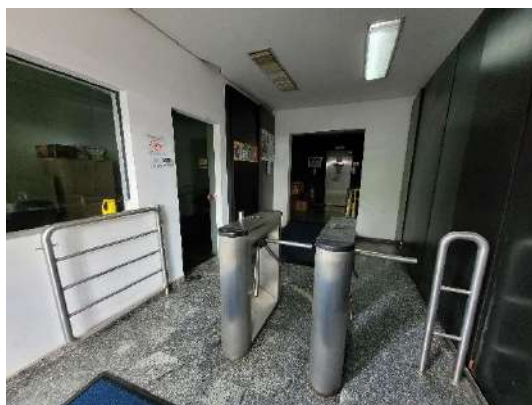
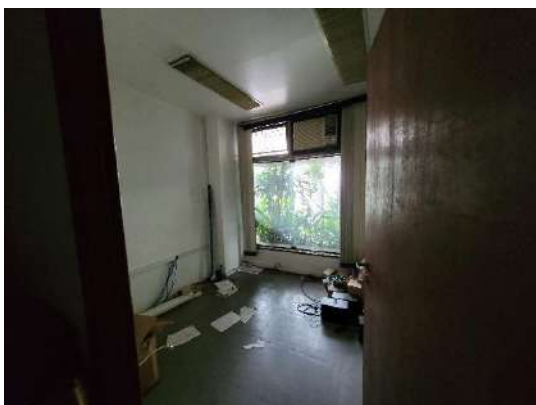
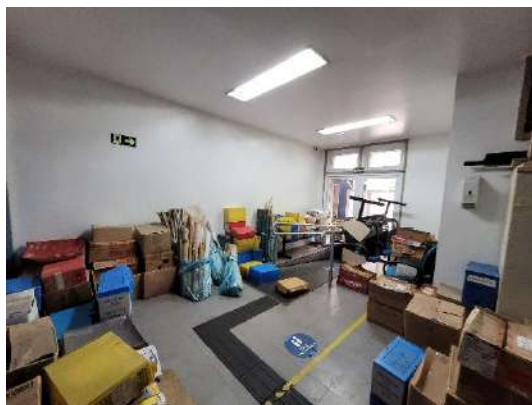
ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

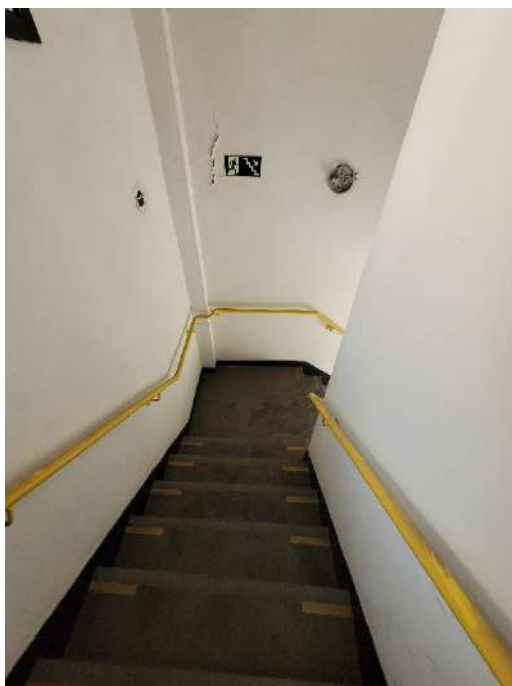














▶ LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

UNIDADE 002 – SEDE BARRA FUNDA



Perillo
engenharia

CLIENTE:

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E
AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP



CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS
ESPECIALIZADOS DE ENGENHARIA E
ARQUITETURA PARA O MONITORAMENTO,
APOIO À FISCALIZAÇÃO E PROPOSTAS DE
MELHORIAS NAS 185 (CENTO E OITENTA E
CINCO) UNIDADES DO CREA-SP E NAS
UNIDADES QUE VIEREM A SER CRIADAS.

REVISÃO N.º 00

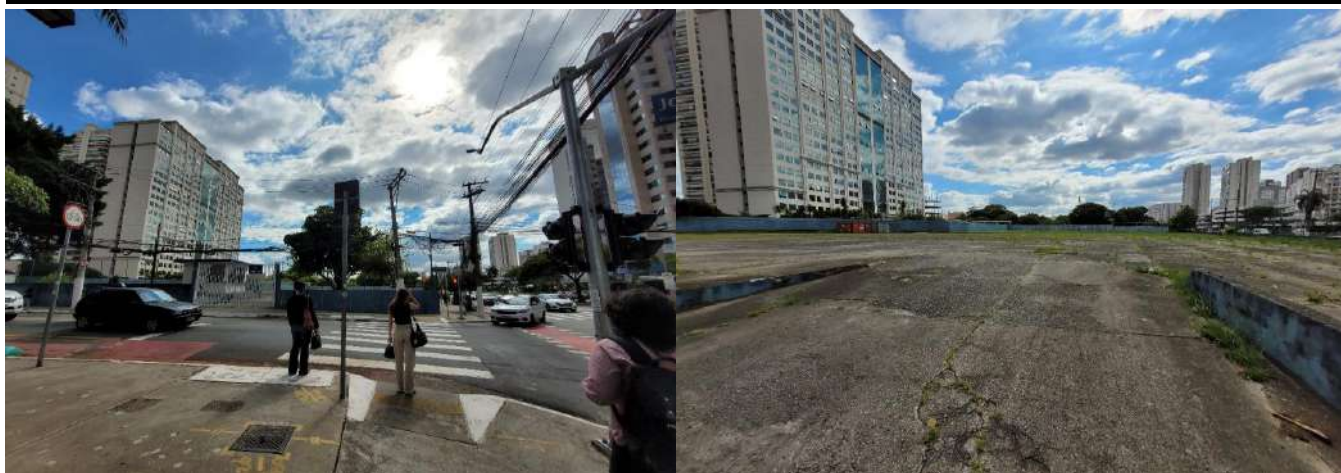
DATA: 30/01/2025

SUMÁRIO

1. LAUDO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL URBANO.....	03
1.1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	03
1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	04
1.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	05
1.4. PESQUISA DE DADOS COMPARATIVOS.....	06
1.5. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS.....	08
1.6. AREA CONSTRUÍDA	09
1.7. FUNDAMENTAÇÃO.....	10
1.8. PRECISÃO.....	10
2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....	12
3. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA.....	12
4. ANEXOS.....	13

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	CREA-SP	Data da Solicitação:	14/01/2024	
Proprietário:	CREA-SP	Data da Vistoria:	16/12/2024	
Endereço:	Rua José Gomes Falcão, 120 A/B	Data do Laudo:	23/01/2025	
Complem.:	-	Matrícula/Cartório:	7.662 do 15° Cartório de RI de São Paulo -SP	
Bairro:	Barra Funda	Objetivo:	Valor de Mercado	
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
	CEP:	01139-010	Finalidade:	Valor de Mercado

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	10.269,00 m²	Terreno:	- m²
Construída:	- m²	Construída:	- m²
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m²		
Depósito:	- m²		
Total:	- m²		
Fração Ideal:	-		

Área Considerada

Terreno:	10.269,00 m²
Construída:	1.181,70 m²

Características do Imóvel

Uso:	Comercial
Tipologia:	Galpão
Idade Aparente:	10 anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 82.246.800,00

(OITENTA E DOIS MILHÕES, DUZENTOS E QUARENTA E SEIS MIL E OITOCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Valor de mercado do imóvel: R\$82.246.800,00 (oitenta e dois milhões, duzentos e quarenta e seis mil e oitocentos reais).

Responsável Técnico: Eng. Ivan Moreira da Silva
 Telefone de Contato: (11)97663-4825
 Identificação: CREA-SP 5063075145

Assinatura:

**IVAN MOREIRA
DA
SILVA:186745138
75**

Assinado de forma digital
 por IVAN MOREIRA DA
 SILVA:18674513875
 Dados: 2025.01.31
 10:45:20 -03'00'

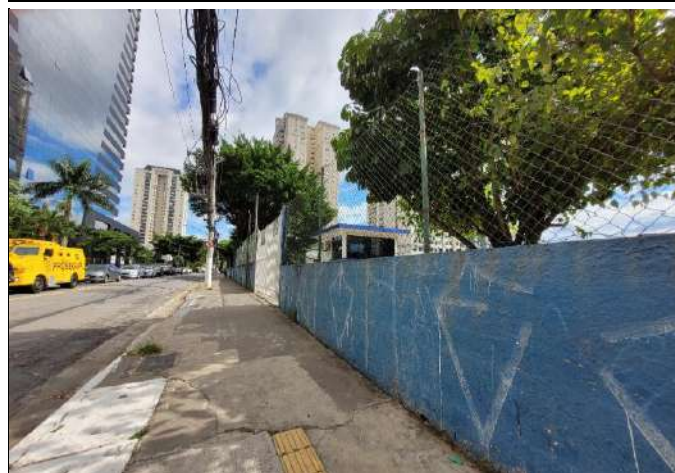
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Não se aplica	ZM
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	10.269,00 m²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
-	Bom	-	Comercial	Médio	Intenso
Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio / Alto	Misto (Res. x Com.)	Plano	Seco	

Características da Região								
Equipamentos Comunitários					Infraestrutura Urbana			
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:		☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:		☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:		☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:		☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:		☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:		☒	☐	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:		☒	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer		☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Sim		



Vista do Logradouro



Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Barra Funda é um distrito situado na região oeste do município de São Paulo, com 5,6 km² de superfície. Apesar da pequena superfície, o distrito possui em seu território o Terminal Barra Funda, a quadra da Camisa Verde e Branco, o Memorial da América Latina, o Estádio Allianz Parque, pertencente ao clube de futebol Palmeiras, os Centros de Treinamento (CT) do mesmo Palmeiras e do São Paulo F.C., prédios empresariais como os da PricewaterhouseCoopers e os estúdios da RecordTV..

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando										
Imóvel Objeto da Avaliação										
Endereço:	Rua José Gomes Falcão, 120 A/B									
Bairro:	Barra Funda				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	vistoria in loco									
Área Priv./Constr.:	1181,70	Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	10269,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-					
Tipo:	Galpão	Classificação:	-		Med					
Idade Aparente:	10 anos	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Valor de Mercado:	R\$ 82.246.800,00	Vagas:	-	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 7.821,47	Data Amost.:	16/12/2024					
Observações:										
										
Pesquisa de Dados Comparativos										
Elemento Comparativo 1										
Endereço:	Parque Industrial Tomas Edson									
Bairro:	Parque Industrial Tomas Edson				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	OLX									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	12050,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-					
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Máx					
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 100.000.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 8.298,76	Data Amost.:	23/01/2025					
Observações:										
										
Elemento Comparativo 2										
Endereço:	Av Embaixador Macedo Soares									
Bairro:	Água Branca				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	Imovelweb									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	5358,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-					
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Med					
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 51.500.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 9.611,80	Data Amost.:	23/01/2025					
Observações:										
										
Elemento Comparativo 3										
Endereço:	Av Santa Marina, 1322									
Bairro:	Água Branca				Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	Imovelweb									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	10000,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-					
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Máx					
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 13.000.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 1.300,00	Data Amost.:	23/01/2025					
Observações:										
										

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos									
Elemento Comparativo 4									
Endereço:	Avenida Nossa Senhora do Ó, 332								
Bairro:	Limão			Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	Vivareal								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-				
Área do Terreno:	17634,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-				
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Máx				
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco				
Preço Anunciado:	R\$ 83.400.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular				
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 4.729,50	Data Amost.:	23/01/2025				
Observações:									
									
Elemento Comparativo 5									
Endereço:	Rua Antônio Nagib Ibrahim, 314								
Bairro:	Água Branca			Cidade:	São Paulo			UF:	SP
Informante:	Vivareal								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-				
Área do Terreno:	10000,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-				
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Máx				
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco				
Preço Anunciado:	R\$ 50.000.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular				
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 5.000,00	Data Amost.:	23/01/2025				
Observações:									
									

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados														
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Mult.	F. Superfície	F. Top.	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo	
1	R\$ 100.000.000,00	12.050,00	R\$ -	1,000	R\$ 8.298,76	1,042	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,042	R\$ 8.647,30	
2	R\$ 51.500.000,00	5.358,00	R\$ -	1,000	R\$ 9.611,80	1,030	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	0,930	R\$ 8.938,97	
3	R\$ 13.000.000,00	10.000,00	R\$ -	1,000	R\$ 1.300,00	1,180	1,200	2,000	2,000	1,200	2,160	4,740	R\$ 6.162,00	
4	R\$ 83.400.000,00	17.634,00	R\$ -	1,000	R\$ 4.729,50	1,156	1,000	1,000	1,000	1,200	1,200	1,556	R\$ 7.359,10	
5	R\$ 50.000.000,00	10.000,00	R\$ -	1,000	R\$ 5.000,00	1,300	1,000	1,000	1,000	1,000	1,300	1,600	R\$ 8.000,00	

Média	R\$ 5.788,01	Média	R\$ 7.821,47
Desvio	3.271,422	Desvio	1.110,214
Coef. de variação	0,565	Coef. de variação	0,142

Média Saneada	R\$ 7.821,47
Limite Inferior	R\$ 5.475,03
Limite Superior	R\$ 10.167,92
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 80.318.700,00
	10269,00		R\$7.821,47		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS		
Número de Amostras Coletados:	5	
Número de Amostras Saneados:	5	
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 5.475,03	
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 7.821,47	
Limite Superior (p/m²):	R\$ 10.167,92	
Média Saneada (p/m²):	R\$ 7.821,47	
T. de Student:	1,533	
Desvio Padrão:	1110,21	
Coeficiente de Variação:	0,142	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m²):	R\$ 851,09	
Inferior (p/m²):	-10,88%	R\$ 6.970,38
Superior (p/m²):	10,88%	R\$ 8.672,57
Amplitude Total	21,76%	

Residual % e Dispersão					
400,00%					
350,00%					
300,00%					
250,00%					
200,00%					
150,00%					
100,00%					
50,00%					
0,00%					
-50,00%					
	1	2	3	4	5

R\$ 10.000,00						
R\$ 8.000,00						
R\$ 6.000,00						
R\$ 4.000,00						
R\$ 2.000,00						
R\$ -						
	R\$ -	R\$2.000,00	R\$4.000,00	R\$6.000,00	R\$8.000,00	R\$10.000,00

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)															
A	Descrição	Area Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Residu al %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Galpão	1181,70	15	Regular	Galpão Médio	Med	R\$ 2.039,53	80	20	0%	0%	0%	R\$ 2.410.112,60	0,800	R\$ 1.928.090,08
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
TOTAL								-	-				R\$ 2.410.112,60	-	R\$ 1.928.090,08

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB													
A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1						-	-						
2						-	-						
3						-	-						
4						-	-						
5						-	-						
6						-	-						
7						-	-						
8						-	-						
9						-	-						
10						-	-						
11						-	-						
12						-	-						
13						-	-						
14						-	-						
15						-	-						
TOTAL					-	-	-	-	-	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00

Valor das Construções:	R\$ 1.928.090,08
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
Valor Total Construído:	R\$ 1.928.090,08
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 80.318.700,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 82.246.800,00

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Terreno

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,40 a 2,50	1 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 7 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 22%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1 Ponto
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos	
5		

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Precisão de Atingido Grau I

2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Engenheiro Ivan Moreira da Silva CREA-SP 5063075145

3. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

Norma de Inspeção Predial Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE;
ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - Procedimento
ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos
ABNT NBR 5626 - Instalação predial de água fria
ABNT NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão
ABNT NBR 16230 - Inspeção de estruturas de concreto — Qualificação e certificação de pessoal — Requisitos
ABNT NBR 9575 - Impermeabilização - Seleção e projeto
ABNT NBR 8800 - Projeto de estruturas de aço e de estruturas mistas de aço e concreto de edifícios
NR 23, da Portaria 3214 do Ministério do Trabalho - Proteção Contra Incêndio
Decreto 63.911 de 10 dezembro de 2018
Instruções Técnicas de 2019 do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.
Lei Municipais, Estaduais e Federais.

IVAN MOREIRA DA
SILVA:1867451387
5

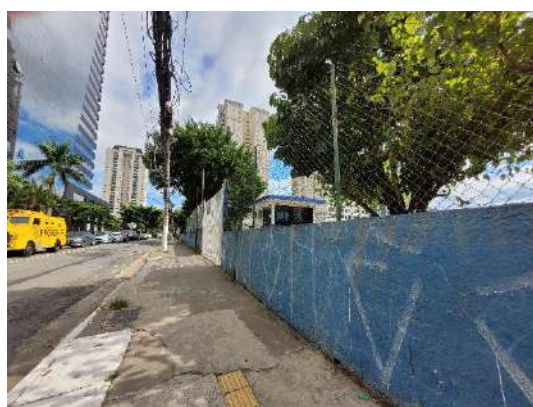
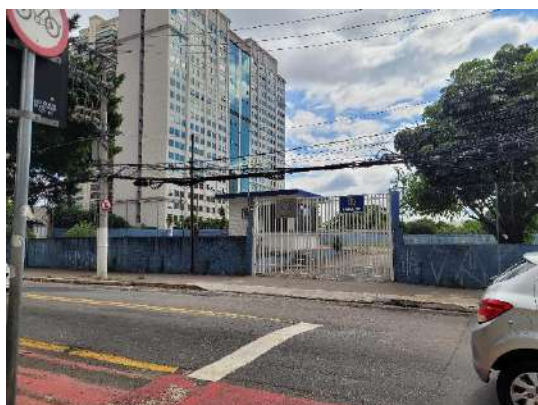
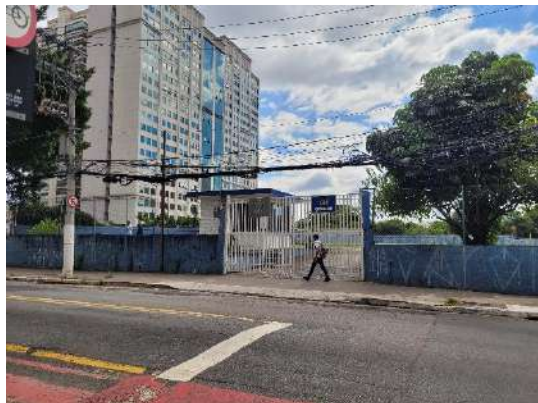
Assinado de forma digital por
IVAN MOREIRA DA
SILVA:18674513875
Dados: 2025.01.31 10:45:42
-03'00'

Ivan Moreira da Silva
CREA-SP 5063075145

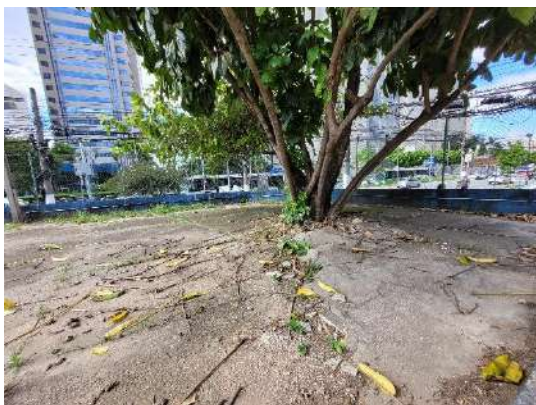


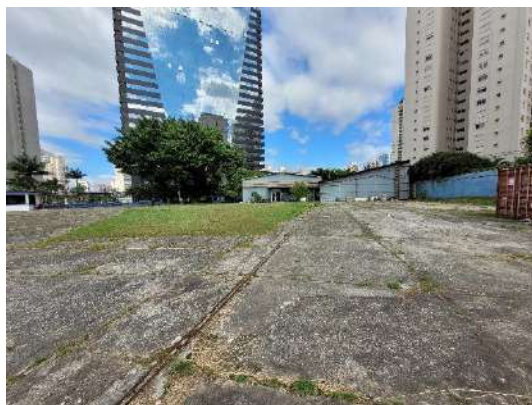
ANEXOS

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



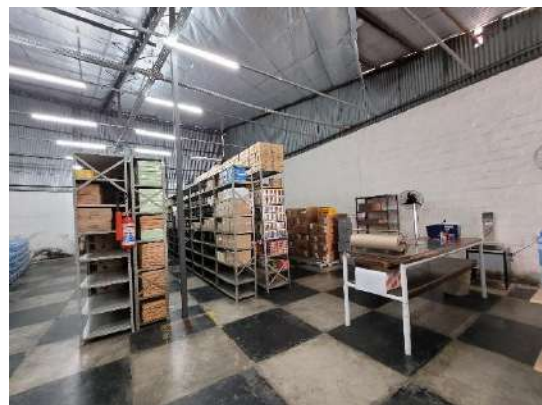
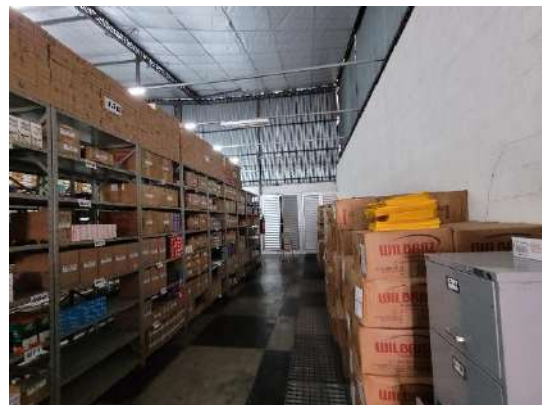


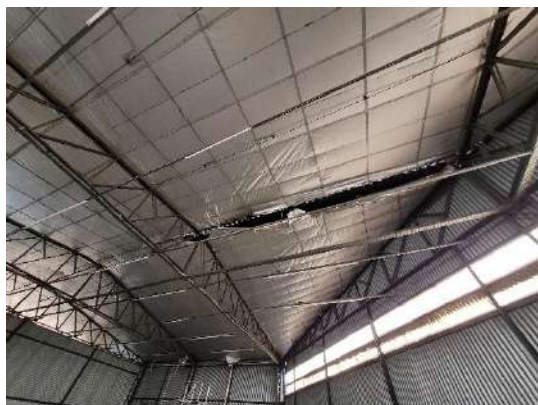
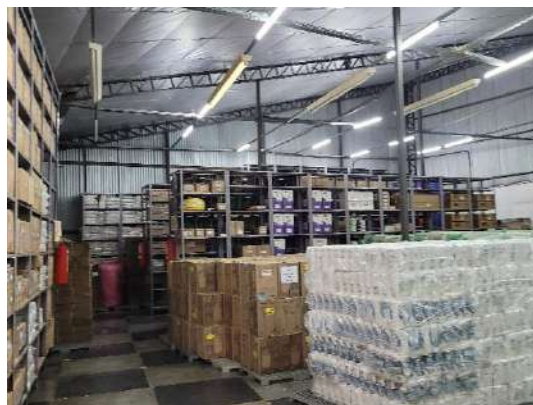


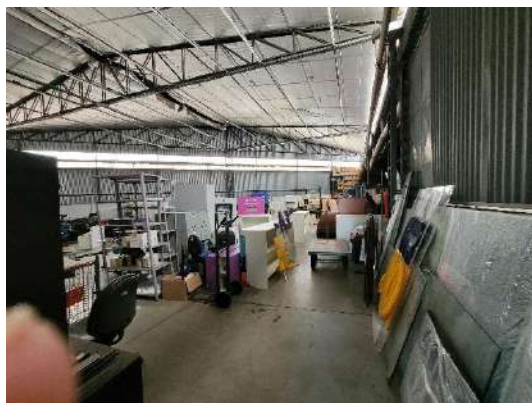
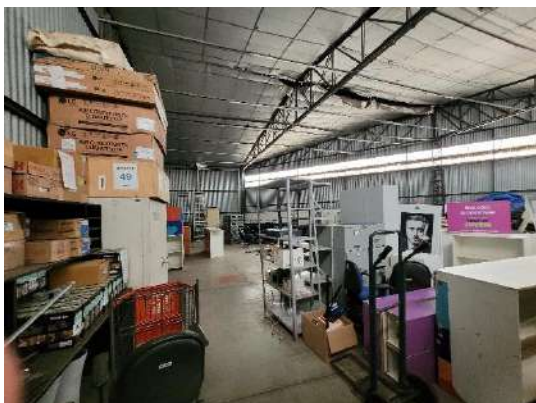
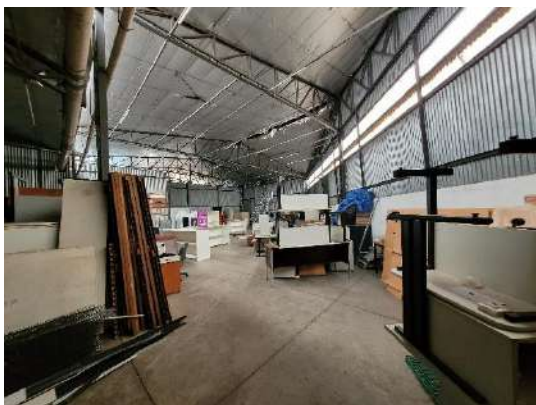


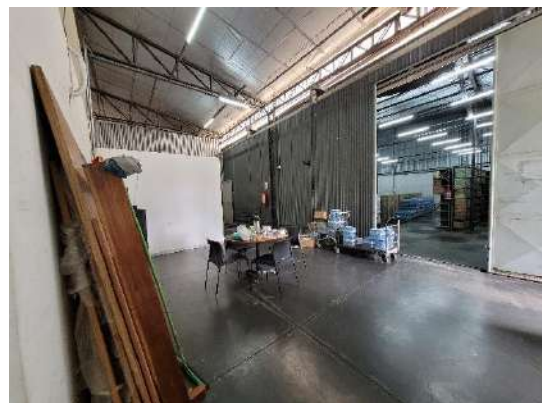
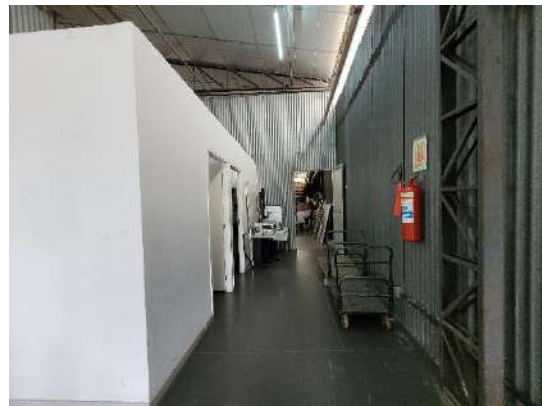


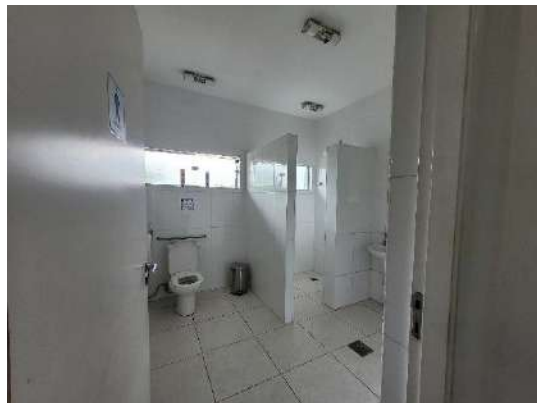
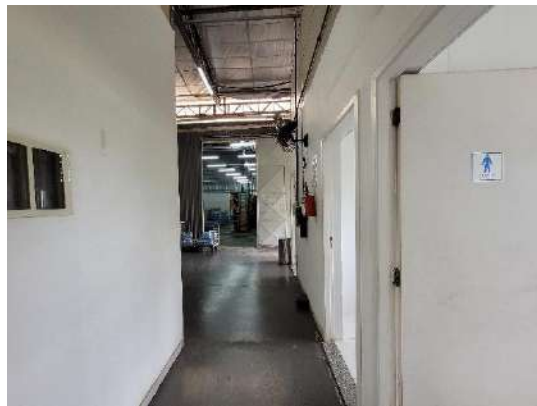
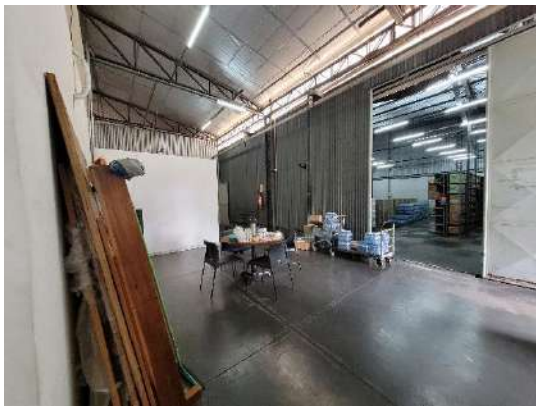


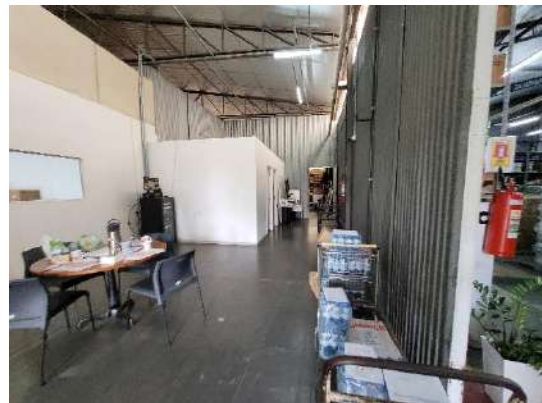


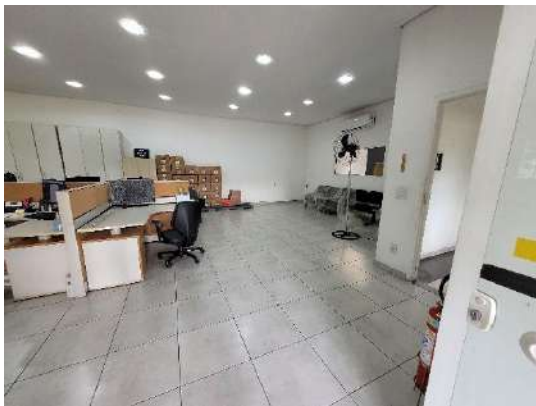


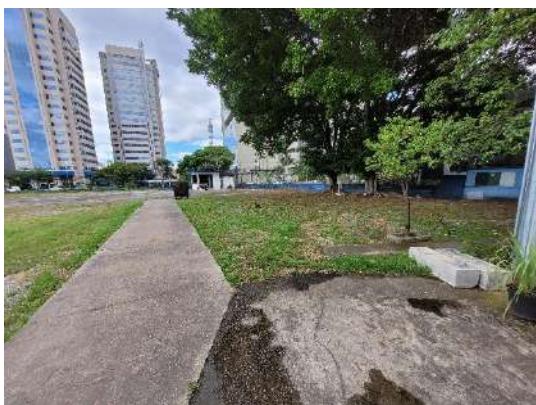


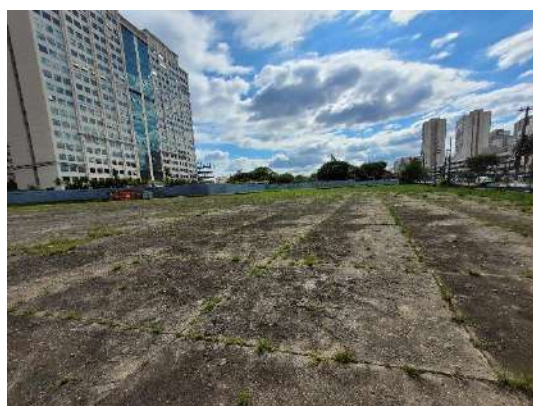
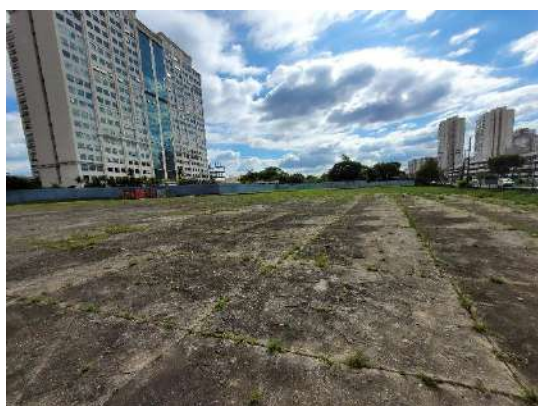


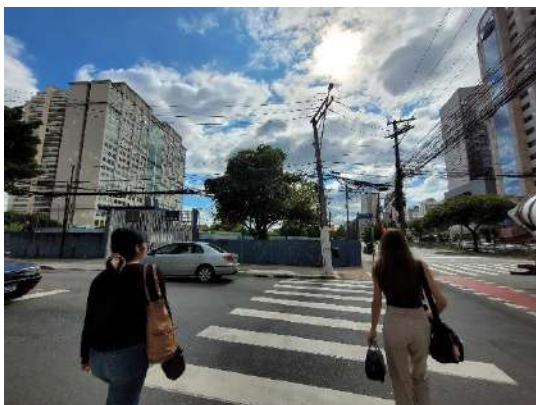
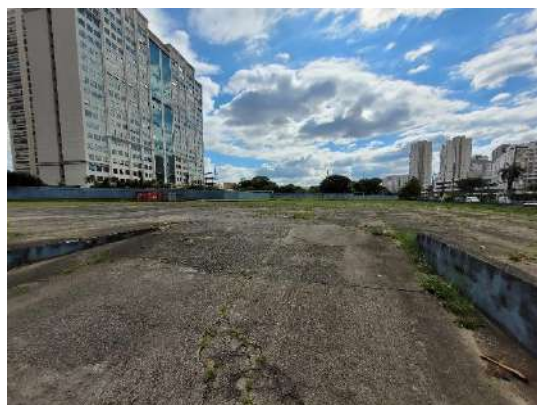












▶ LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

UNIDADE 004 – SEDE NESTOR PESTANA



Perillo
engenharia

CLIENTE:

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E
AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP



CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS
ESPECIALIZADOS DE ENGENHARIA E
ARQUITETURA PARA O MONITORAMENTO,
APOIO À FISCALIZAÇÃO E PROPOSTAS DE
MELHORIAS NAS 185 (CENTO E OITENTA E
CINCO) UNIDADES DO CREA-SP E NAS
UNIDADES QUE VIEREM A SER CRIADAS.

REVISÃO N.º 00

DATA: 30/01/2025

SUMÁRIO

1. LAUDO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL URBANO.....	03
1.1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	03
1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	04
1.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	05
1.4. METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO	06
1.5. DADOS CONSIDERADOS DO IMÓVEL AVALIADO.....	12
1.6. PESQUISA DE DADOS COMPARATIVOS.....	12
1.7. ANÁLISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO.....	14
1.8. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS.....	18
1.9. TRATAMENTO ESTATÍSTICO.....	19
1.10. FUNDAMENTAÇÃO.....	20
1.11. PRECISÃO.....	20
2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....	21
3. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA.....	21
4. ANEXOS.....	22


Informações Gerais

Solicitante:	CREA-SP	Data da Solicitação:	16 de janeiro de 2024	
Proprietário:	CREA-SP	Data da Vistoria:	12/12/2024	
Endereço:	Rua Nestor Pestana, 87	Data do Laudo:	21/01/2025	
Complemento:	-	Matrícula/Cartório:	73.253 - 5º Oficial de RI de São Paulo - SP	
Bairro:	Consolação	Objetivo:	Valor de Mercado	
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
	CEP:	01303-010	Finalidade:	Valor de Mercado

Informações de Áreas

Matrícula			IPTU		
Terreno:	-	m²	Terreno:	-	m²
Construída:	1.134,00	m²	Construída:	-	m²
Comum:	-	m²	Fração Ideal:	-	
Garagem:	-	m²			
Depósito:	-	m²			
Total:	-	m²			
Fração Ideal:	-				

Área Considerada

Terreno:	-	m²
Construída:	1.134,00	m²

Características do Imóvel

Uso:	Comercial
Tipologia:	Prédio
Idade Aparente:	15 anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 11.510.000,00

(ONZE MILHÕES, QUINHENTOS E DEZ MIL REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Valor de mercado: R\$11.510.000,00 (onze milhões, quinhentos e dez mil reais).

Responsável Técnico: Eng. Ivan Moreira da Silva
 Telefone de Contato: (11)97663-4825
 Identificação: CREA-SP 5063075145

Assinatura:

IVAN MOREIRA
 DA
 SILVA:186745138
 75

Assinado de forma digital
 por IVAN MOREIRA DA
 SILVA:18674513875
 Dados: 2025.01.31
 10:47:41 -03'00'

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Condomínio	ZC
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	- m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	-
Fator Desvalorizante:	-

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m			
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa: Não
Comércio:	☒	☐	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço: Não
Rede Bancária:	☒	☐	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim	
Escola:	☒	☐	☐	☐	Pavimentação:	Sim	
Saúde:	☒	☐	☐	☐	Arborização:	Sim	
Segurança:	☒	☐	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim	
Lazer	☒	☐	☐	☐	Gás Canalizado:	Sim	

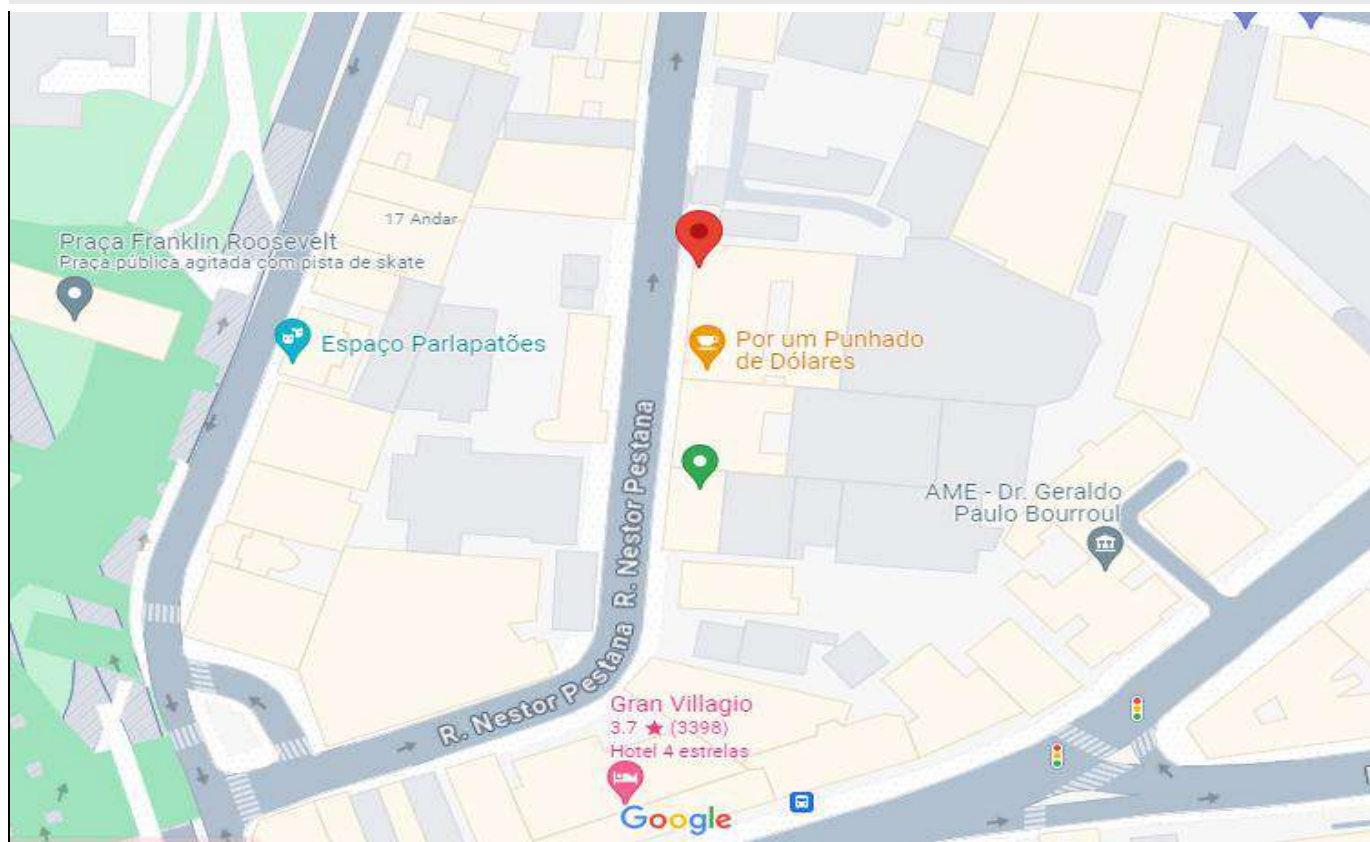


Vista do Logradouro	Vista do Logradouro
---------------------	---------------------

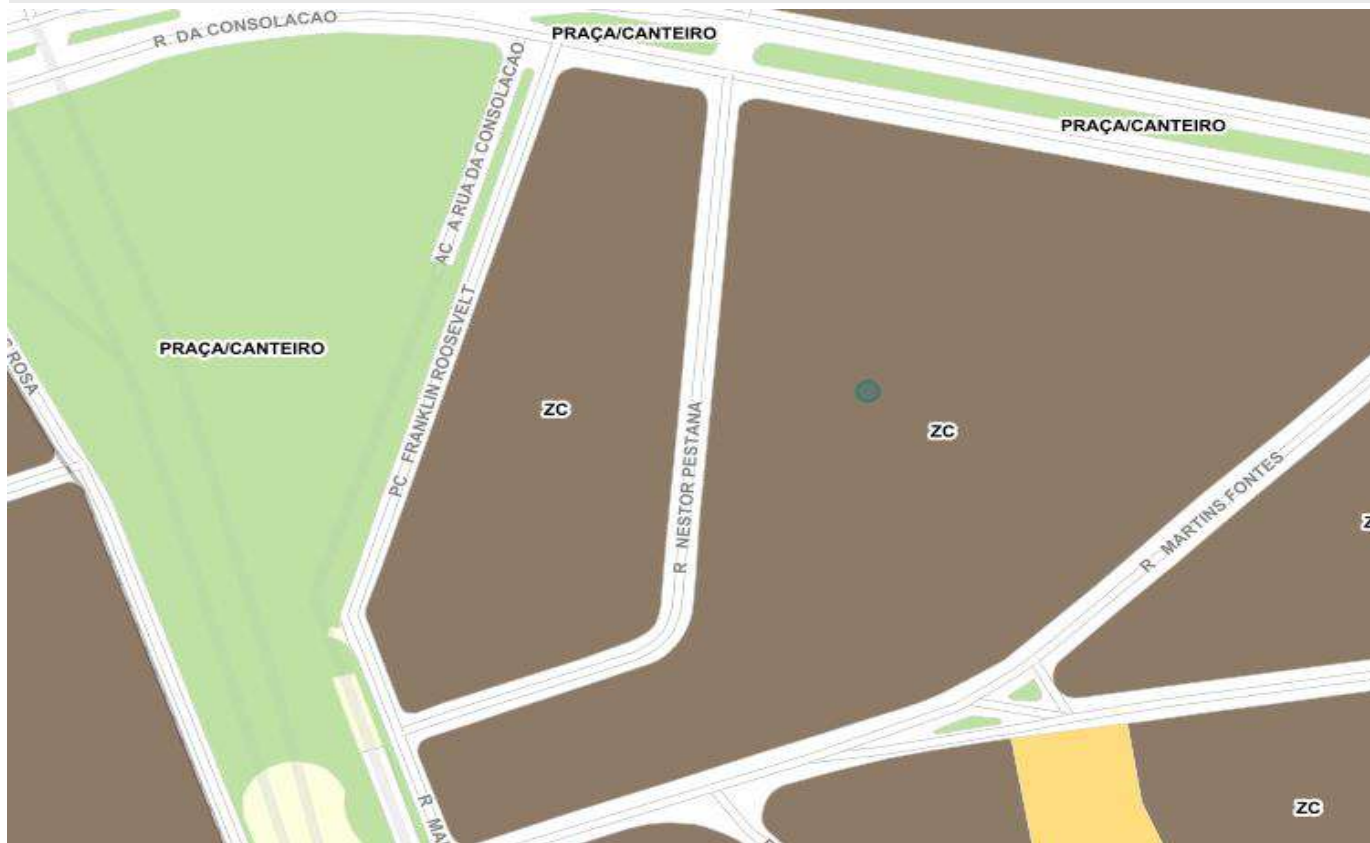
Comentários sobre a região

Um dos bairros mais antigos e nobres da cidade de São Paulo, Higienópolis é um centro renomado de segurança, educação, saúde e cultura. Planejado com ares de cidades europeias, suas ruas são arborizadas, convidativas e com uma arquitetura requintada.

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Zoneamento do Imóvel



METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO**NORMAS APLICÁVEIS**

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL**FATOR OFERTA**

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad > \text{ Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30\% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);}$$

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad > \text{ Caso seja superior a 30\%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).}$$

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)

Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K x (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Ou

Tabela de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% \times X) = X \times 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% \times X) = X \times 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), temos:

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} \times \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} \times \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

$L_{\max}$ é o valor crítico superior;

$L_{\min}$ é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$ é a média aritmética da amostra;

$t_{(1-\alpha; n-1)}$ é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;

S é o desvio padrão da amostra;

n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{\max} - L_{\min}}{\bar{x}}$$

$L_{\max}$ é o valor crítico superior;

$L_{\min}$ é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$ é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Rua Nestor Pestana, 87				
Bairro:	Consolação	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Vistoria in loco				
Área Priv./Constr.:	1134,00	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med
Idade Aparente:	15 anos	Tipologia:	Loja	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZC
Valor de Mercado:	R\$ 11.510.000,00	Vagas:	-	Andar:	2
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	10.150,21	Data Amost.:	12/12/2024
Observações:					



Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Consolação				
Bairro:	Consolação	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Zapimoveis				
Área Priv./Constr.:	1178,00	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Simples C/ elevador		Med
Idade Aparente:	51 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Não
Qtd. Dorm:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZC
Preço Anunciado:	R\$ 15.000.000,00	Vagas:	-	Andar:	2
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 12.733,45	Data Amost.:	21/01/2025
Observações:					



Elemento Comparativo 2

Endereço:	Consolação				
Bairro:	Consolação	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Zapimoveis				
Área Priv./Constr.:	1170,00	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Med
Idade Aparente:	29 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZC
Preço Anunciado:	R\$ 14.000.000,00	Vagas:	6	Andar:	4
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 11.965,81	Data Amost.:	21/01/2025
Observações:					



Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Abolição				
Bairro:	Bela Vista	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Zapimoveis				
Área Priv./Constr.:	2222,00	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med
Idade Aparente:	18 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZC
Preço Anunciado:	R\$ 13.200.000,00	Vagas:	20	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 5.940,59	Data Amost.:	21/01/2025
Observações:					



Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Professor Ernest Marcus 36				
Bairro:	Pacaembu	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Imovelweb				
Área Priv./Constr.:	756,00	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med
Idade Aparente:	31 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZC
Preço Anunciado:	R\$ 12.000.000,00	Vagas:	12	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 15.873,02	Data Amost.:	21/01/2025
Observações:					

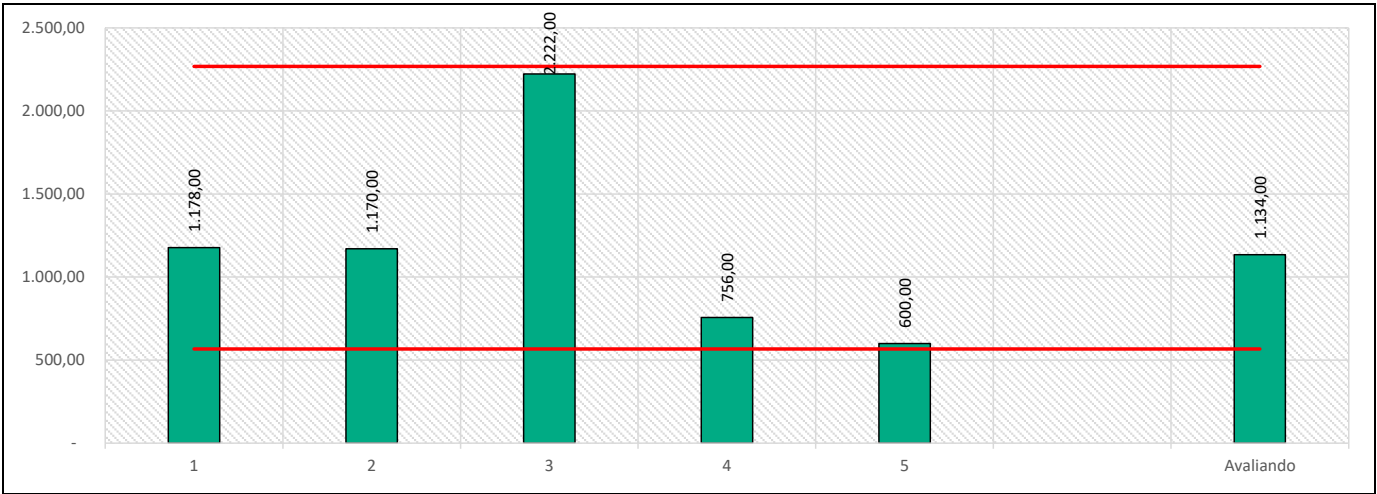


Elemento Comparativo 5

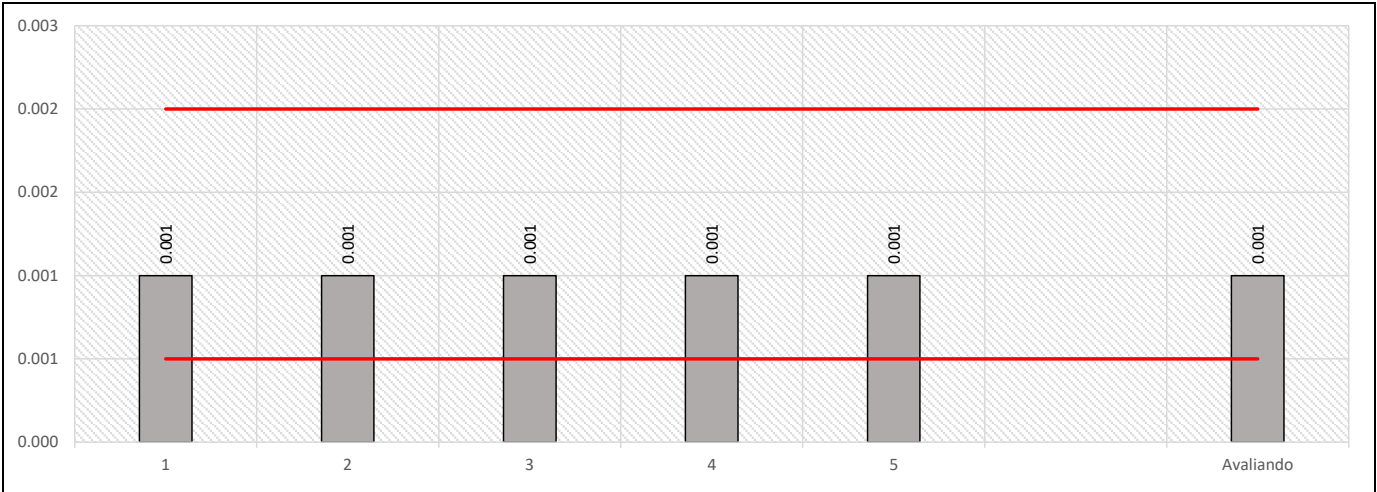
Endereço:	Bela Cintra 178				
Bairro:	Consolação	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Informante:	Zapimoveis				
Área Priv./Constr.:	600,00	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Med
Idade Aparente:	13 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZC
Preço Anunciado:	R\$ 5.300.000,00	Vagas:	14	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 8.833,33	Data Amost.:	21/01/2025
Observações:					



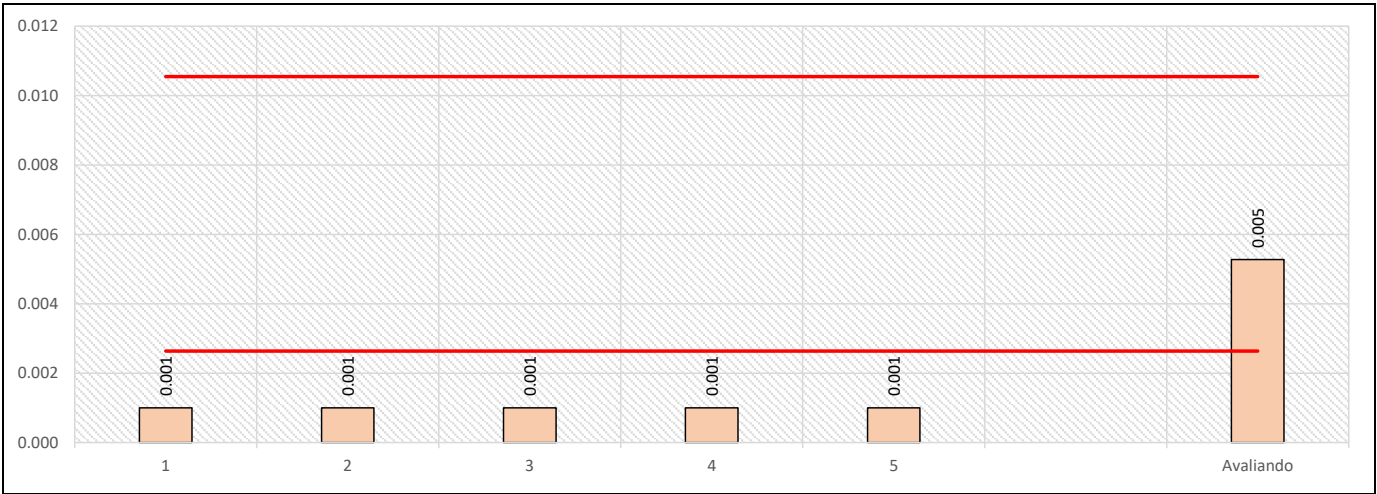
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



ÁREA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

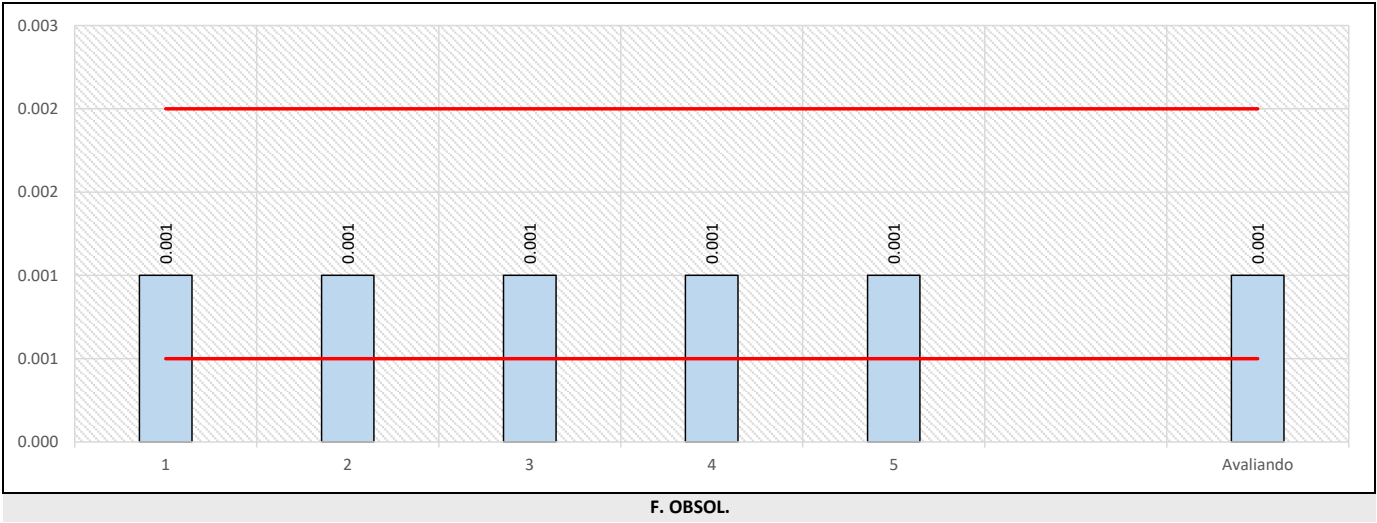
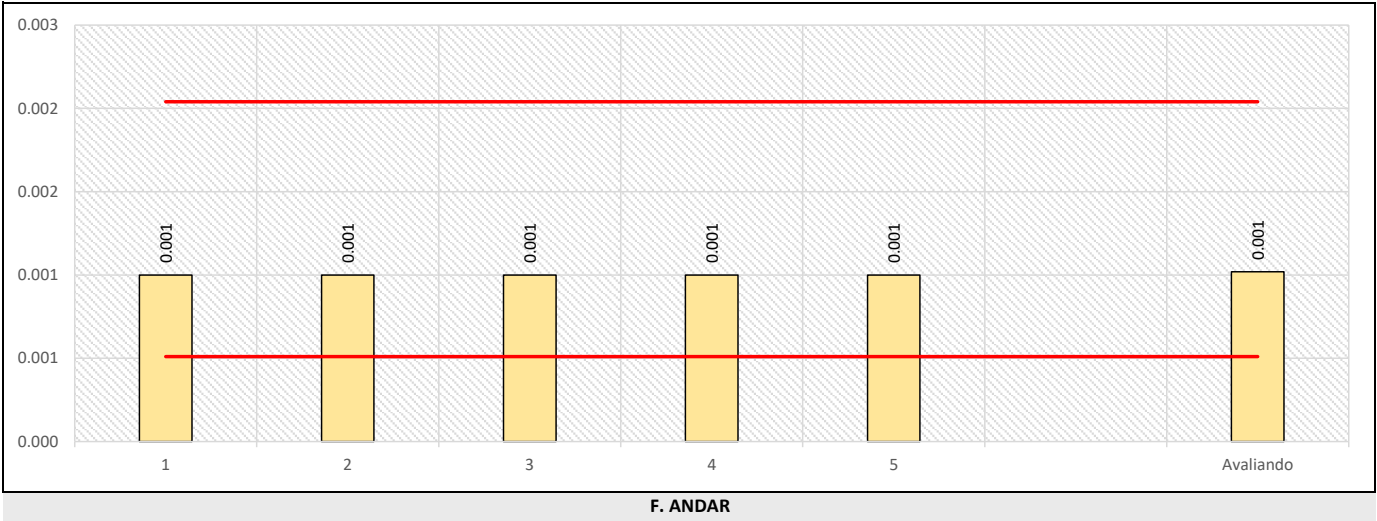
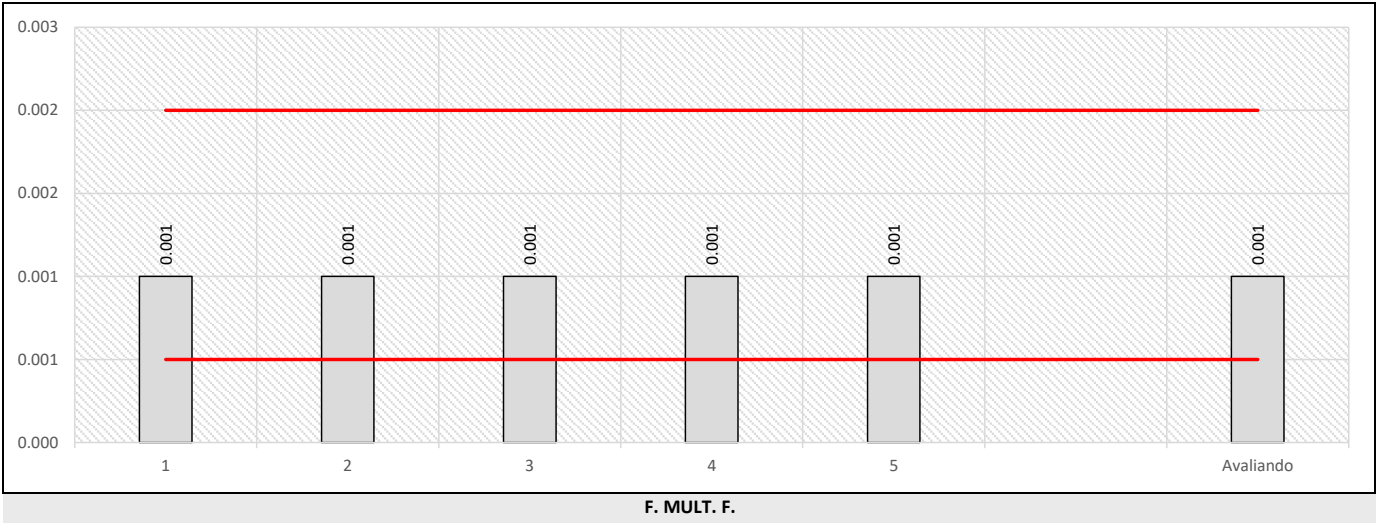


F. LOCAL.



F. PADRÃO

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO

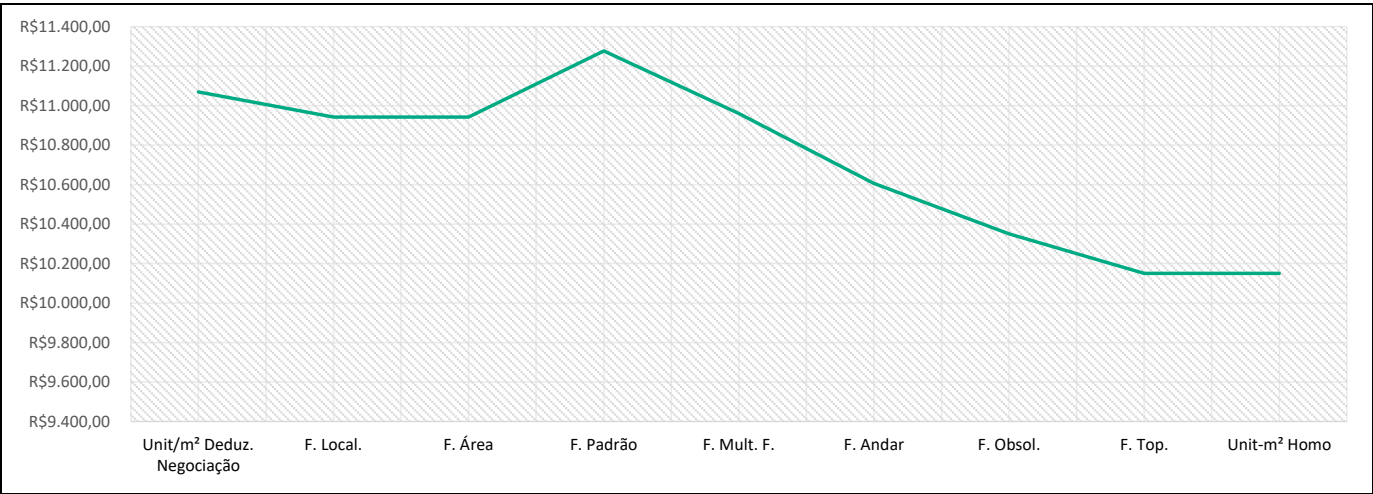


ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO

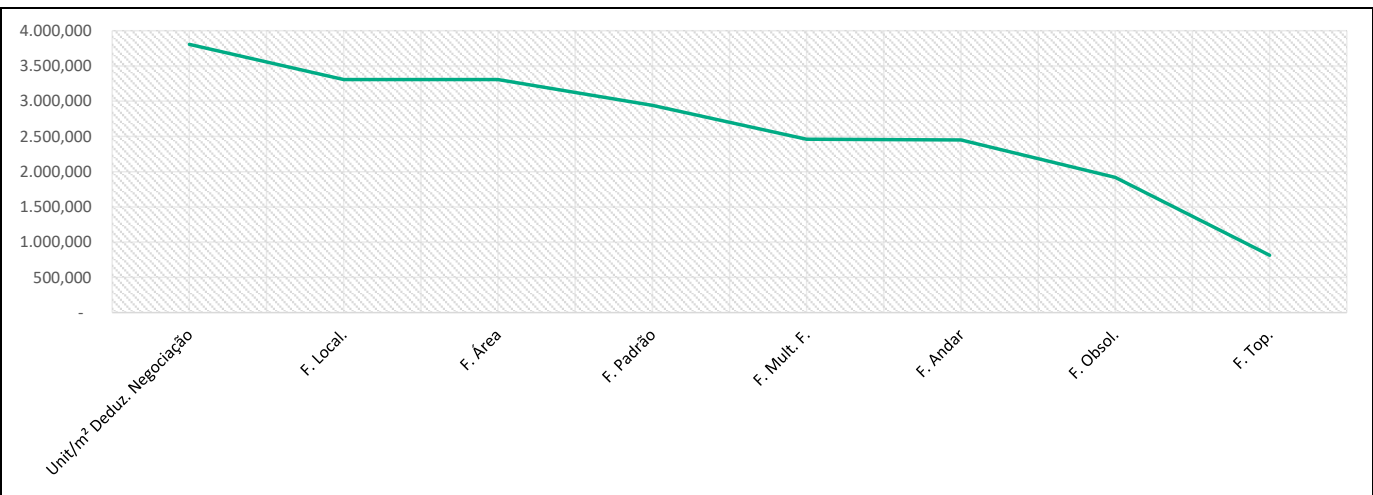


F. TOP.

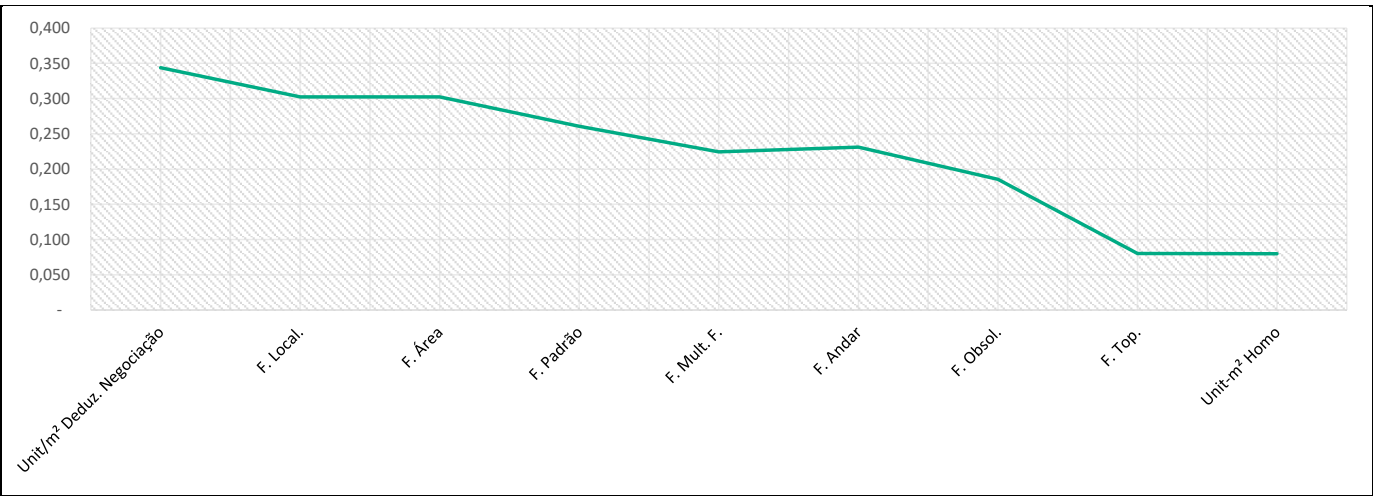
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



MÉDIA



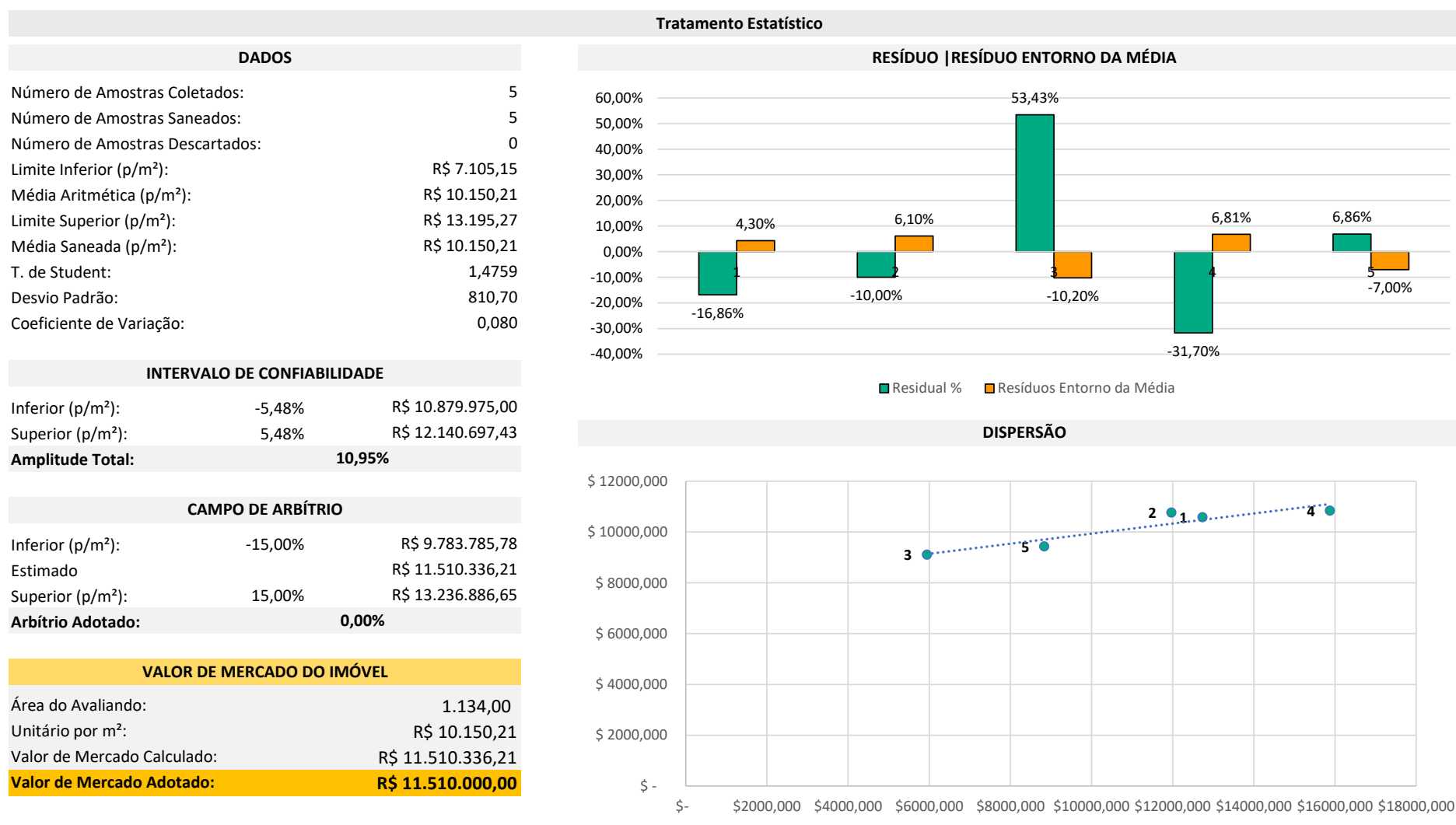
DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados																				
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	F. Local. Fator	Coef.	F. Área Coef	F. Padrão Fator	Coef.	F. Mult. F. Fator	Coef.	F. Andar Fator	Coef.	F. Obsol. Fator	Coef.	F. Top. Fator	Coef.	Soma Fatores	Unit-m² Homo	
1	R\$ 15.000.000,00	1.178,00	1,000	R\$ 12.733,45	1,000	0,918	1,000	1,000	1,043	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,970	1,000	0,900	0,831	R\$ 10.586,59	
2	R\$ 14.000.000,00	1.170,00	1,000	R\$ 11.965,81	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	R\$ 10.769,23	
3	R\$ 13.200.000,00	2.222,00	1,000	R\$ 5.940,59	1,000	1,073	1,000	1,000	1,190	1,000	1,000	1,000	1,052	1,000	1,063	1,000	1,156	1,534	R\$ 9.114,65	
4	R\$ 12.000.000,00	756,00	1,000	R\$ 15.873,02	1,000	0,963	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	0,920	1,000	0,900	0,683	R\$ 10.841,27	
5	R\$ 5.300.000,00	600,00	1,000	R\$ 8.833,33	1,000	1,063	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,106	1,069	R\$ 9.439,30	
Avaliando		1.134,00			1,000			5,273		1,000		1,020		1,000		1,000				
				Média	R\$ 11.069,24		10942	10942	11277		10960		10606		10350		10150		R\$ 10.150,21	
				Desvio Padrão	3.806,310		3307	3307	2940		2461		2451		1920		813		810,701	
				Coef. de variação	0,344		0,30	0,30	0,26		0,22		0,23		0,19		0,08		0,080	
																			Média Saneada	R\$ 10.150,21
																			Limite Inferior	R\$ 7.105,15
																			Limite Superior	R\$ 13.195,27
																			Amostras Saneadas	5
																			Amostras Descartadas	0



Fundamentação

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,40 a 2,50	1 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 7 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 10,95%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Engenheiro Ivan Moreira da Silva CREA-SP 5063075145

3. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

Norma de Inspeção Predial Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE;
ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - Procedimento
ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos
ABNT NBR 5626 - Instalação predial de água fria
ABNT NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão
ABNT NBR 16230 - Inspeção de estruturas de concreto — Qualificação e certificação de pessoal — Requisitos
ABNT NBR 9575 - Impermeabilização - Seleção e projeto
ABNT NBR 8800 - Projeto de estruturas de aço e de estruturas mistas de aço e concreto de edifícios
NR 23, da Portaria 3214 do Ministério do Trabalho - Proteção Contra Incêndio
Decreto 63.911 de 10 dezembro de 2018
Instruções Técnicas de 2019 do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.
Lei Municipais, Estaduais e Federais.

IVAN MOREIRA DA
SILVA:1867451387
5

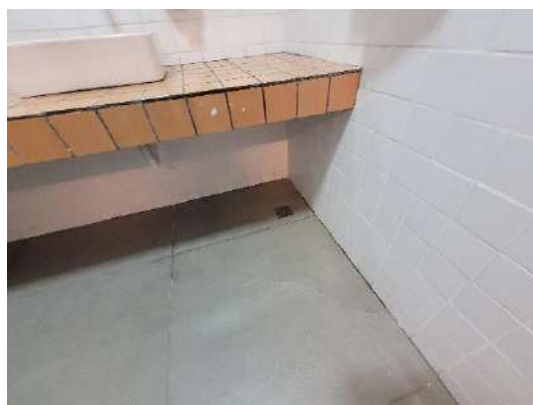
Assinado de forma digital por
IVAN MOREIRA DA
SILVA:18674513875
Dados: 2025.01.31 10:48:08
-03'00'

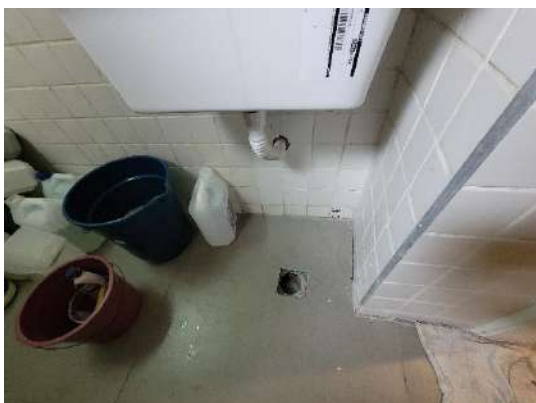
Ivan Moreira da Silva
CREA-SP 5063075145

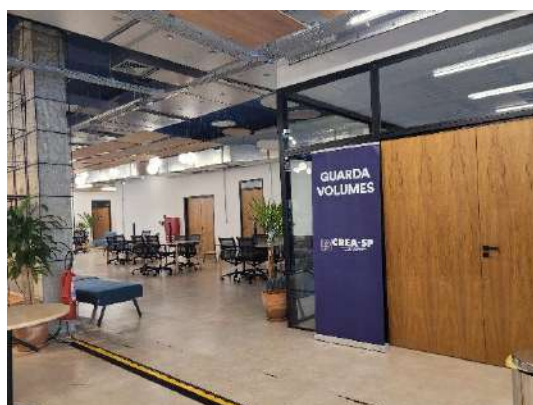
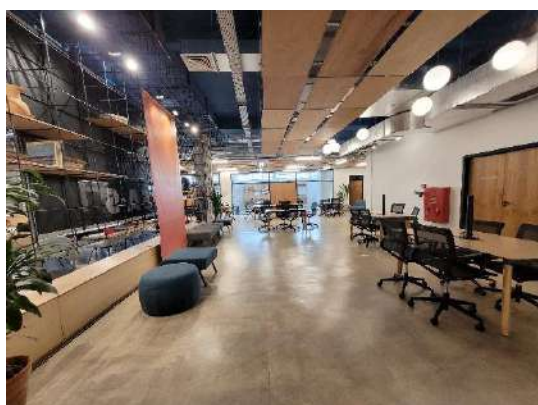
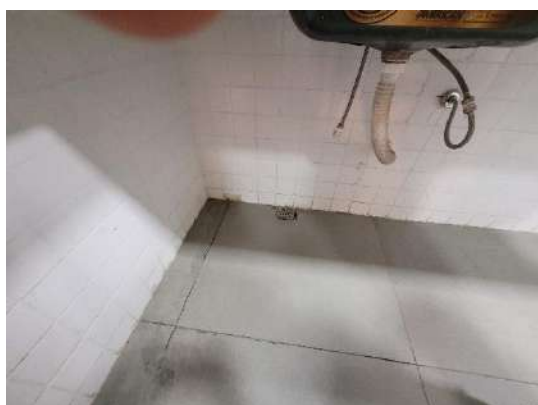
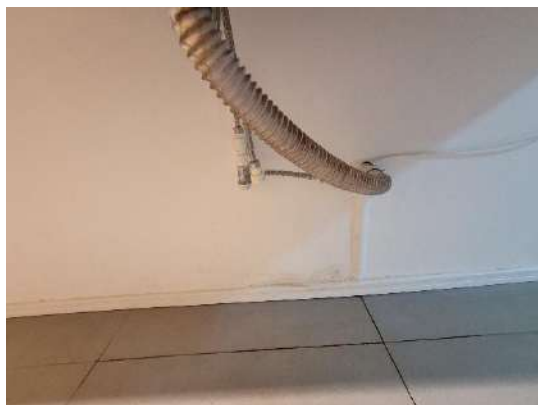


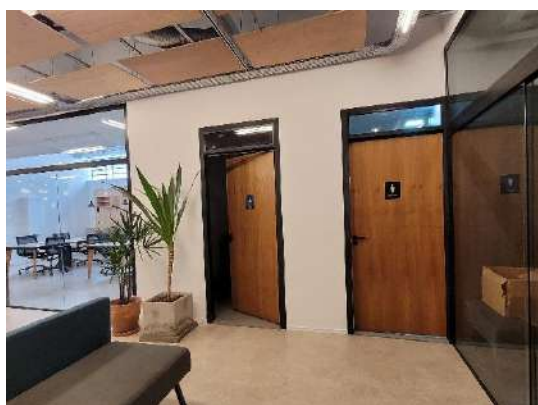
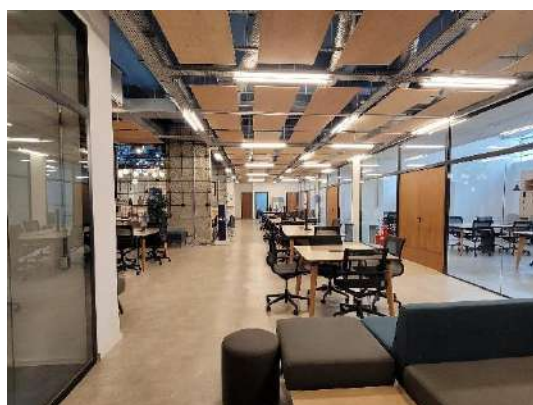
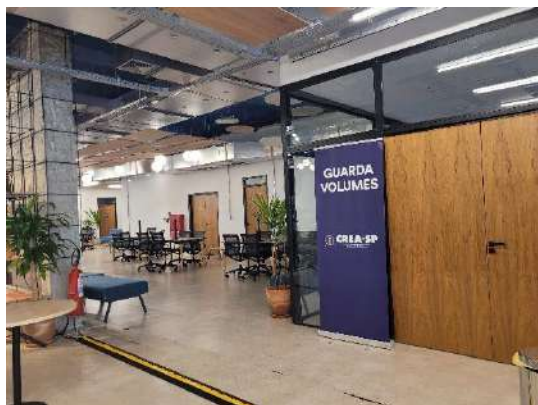
ANEXOS

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

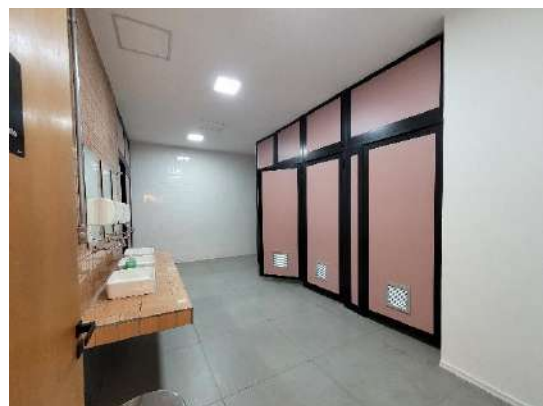
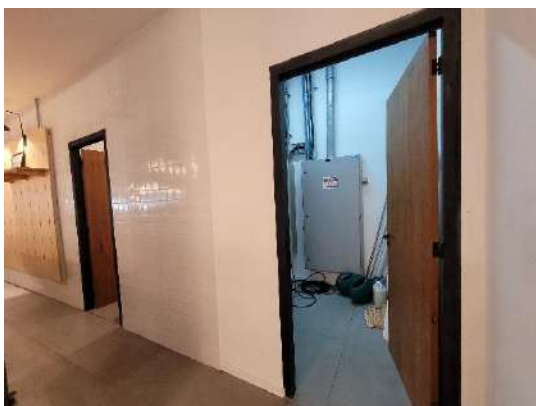
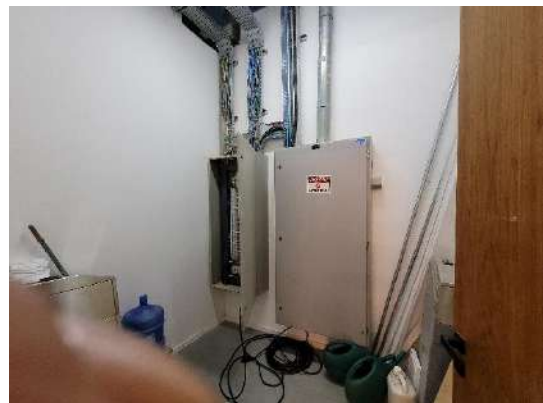
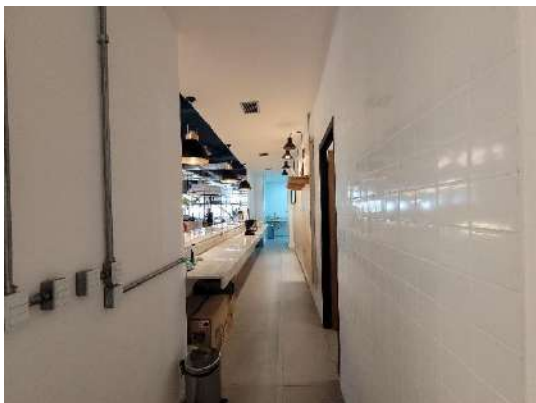
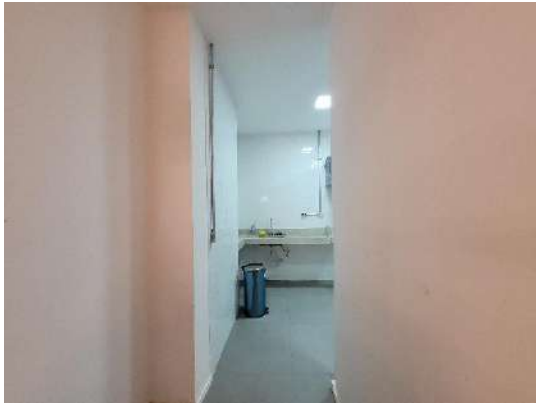


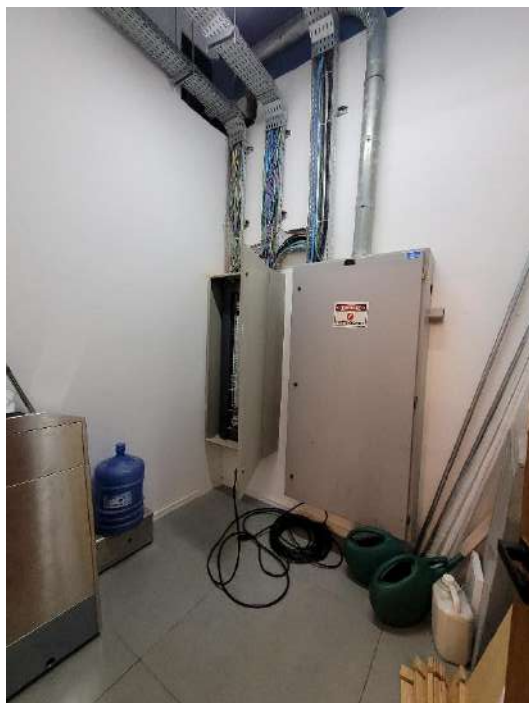
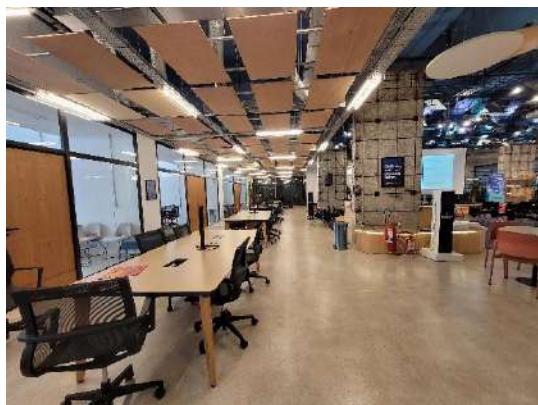












▶ LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

UNIDADE 003 – SEDE FARIA LIMA



Perillo
engenharia

CLIENTE:

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E
AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO – CREA-SP



CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS
ESPECIALIZADOS DE ENGENHARIA E
ARQUITETURA PARA O MONITORAMENTO,
APOIO À FISCALIZAÇÃO E PROPOSTAS DE
MELHORIAS NAS 185 (CENTO E OITENTA E
CINCO) UNIDADES DO CREA-SP E NAS
UNIDADES QUE VIEREM A SER CRIADAS.

REVISÃO N.º 00

DATA: 30/01/2025

SUMÁRIO

1. LAUDO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL URBANO.....	03
1.1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	03
1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	04
1.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	05
1.4. PESQUISA DE DADOS COMPARATIVOS.....	06
1.5. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS.....	08
1.6. AREA CONSTRUÍDA	09
1.7. FUNDAMENTAÇÃO.....	10
1.8. PRECISÃO.....	10
2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....	12
3. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA.....	12
4. ANEXOS.....	13

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	CREA-SP	Data da Solicitação:	14/01/2024	
Proprietário:	CREA-SP	Data da Vistoria:	12/12/2024	
Endereço:	Av. Brig. Faria Lima, 1059	Data do Laudo:	20/01/2025	
Complem.:	-	Matrícula/Cartório:	33.651/33.222 do 10° C. de RI de São Paulo -SP	
Bairro:	Pinheiros	Objetivo:	Valor de Mercado	
Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
	CEP:	01452-002	Finalidade:	Valor de Mercado

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	1.004,00 m²	Terreno:	- m²
Construída:	4.155,45 m²	Construída:	- m²
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m²	Área Considerada	
Depósito:	- m²	Terreno:	1.004,00 m²
Total:	- m²	Construída:	4.910,78 m²
Fração Ideal:	-		

Características do Imóvel

Uso:	Comercial
Tipologia:	Prédio
Idade Aparente:	40 anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 68.160.700,00

(SESSENTA E OITO MILHÕES, CENTO E SESSENTA MIL E SETECENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Valor de mercado do imóvel: R\$68.160.700,00 (sessenta e oito milhões, cento e sessenta mil e setecentos reais).

Responsável Técnico: Eng. Ivan Moreira da Silva
 Telefone de Contato: (11)97663-4825
 Identificação: CREA-SP 5063075145

Assinatura:

**IVAN MOREIRA
DA
SILVA:18674513
875**

Assinado de forma digital por IVAN MOREIRA DA SILVA:18674513875
 Dados: 2025.01.31 10:46:29 -03'00'

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Condomínio	ZM
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	1.004,00 m²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
-	Bom	-	Comercial	Médio	Intenso
Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio / Alto	Misto (Res. x Com.)	Plano	Seco	

Características da Região								
Equipamentos Comunitários					Infraestrutura Urbana			
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:		☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:		☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:		☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:		☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:		☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:		☒	☐	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:		☒	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer		☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Sim		



Vista do Logradouro



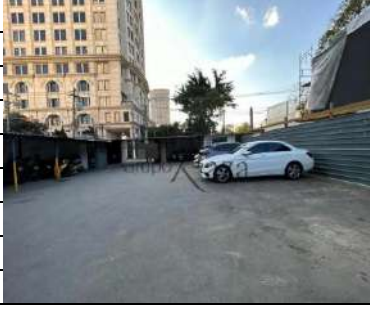
Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Pinheiros é um dos bairros mais conhecidos e vibrantes da cidade de São Paulo, no Brasil. Localizado na zona oeste da cidade, Pinheiros é uma área que mescla características residenciais, comerciais e culturais. Do ponto de vista imobiliário, Pinheiros é um bairro bastante valorizado, com uma mistura de edifícios residenciais modernos e casarões antigos, muitos dos quais foram convertidos em espaços comerciais. A mobilidade no bairro é facilitada pela presença de estações de metrô, como a estação Faria Lima e a estação Pinheiros, além de várias linhas de ônibus que cortam a região.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando									
Imóvel Objeto da Avaliação									
Endereço:	Av. Brig. Faria Lima, 1059								
Bairro:	Pinheiros				Cidade:	São Paulo		UF:	SP
Informante:	vistoria in loco								
Área Priv./Constr.:	4910,78	Topografia:	Plano	Testada:	-				
Área do Terreno:	1004,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-				
Tipo:	Prédio	Classificação:	-		Med				
Idade Aparente:	40 anos	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco				
Valor de Mercado:	R\$ 68.160.700,00	Vagas:	-	Formato:	Regular				
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 21.461,43	Data Amost.:	12/12/2024				
Observações:									
									
Pesquisa de Dados Comparativos									
Elemento Comparativo 1									
Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima								
Bairro:	Pinheiros				Cidade:	São Paulo		UF:	SP
Informante:	Chaves na mão								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-				
Área do Terreno:	560,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-				
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Med				
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco				
Preço Anunciado:	R\$ 8.990.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular				
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 16.053,57	Data Amost.:	20/01/2025				
Observações:									
									
Elemento Comparativo 2									
Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima								
Bairro:	Pinheiros				Cidade:	São Paulo		UF:	SP
Informante:	Lopes								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-				
Área do Terreno:	560,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-				
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Med				
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco				
Preço Anunciado:	R\$ 10.700.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular				
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 19.107,14	Data Amost.:	20/01/2025				
Observações:									
									
Elemento Comparativo 3									
Endereço:	Rua Prudente Correia								
Bairro:	Jardim Europa				Cidade:	São Paulo		UF:	SP
Informante:	Imovelweb								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-				
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-				
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Med				
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco				
Preço Anunciado:	R\$ 15.970.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular				
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 15.970,00	Data Amost.:	20/01/2025				
Observações:									
									

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 4						
Endereço:	Rua Prudente Correia 427					
Bairro:	Jardim Europa			Cidade:	São Paulo	
UF:	SP					
Informante:	Lopes					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	1075,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-	
Tipo:	Lote	Classificação:	-		Med	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 15.000.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 13.953,49	Data Amost.:	20/01/2025	
Observações:						
Elemento Comparativo 5						
Endereço:	Rua Prudente Correia					
Bairro:	Pinheiros			Cidade:	São Paulo	
UF:	SP					
Informante:	Imovelweb					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	-	
Tipo:	Lote	Classificação:	-		Med	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 15.000.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 15.000,00	Data Amost.:	20/01/2025	
Observações:						

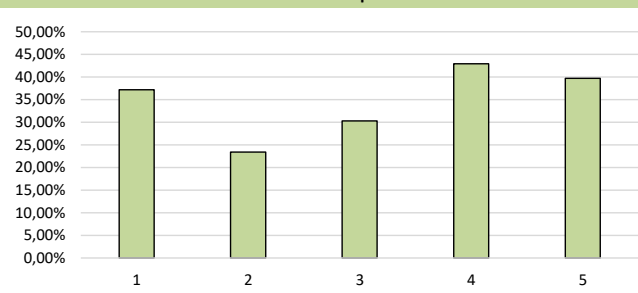
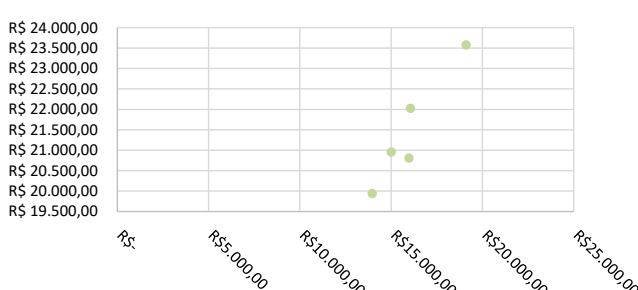
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados														
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Mult.	F. Superfície	F. Top.	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo	
1	R\$ 8.990.000,00	560,00	R\$ -	1,000	R\$ 16.053,57	1,052	1,200	1,000	1,120	1,000	1,000	1,372	R\$ 22.025,50	
2	R\$ 10.700.000,00	560,00	R\$ -	1,000	R\$ 19.107,14	1,034	1,200	1,000	1,000	1,000	1,000	1,234	R\$ 23.578,21	
3	R\$ 15.970.000,00	1.000,00	R\$ -	1,000	R\$ 15.970,00	1,000	1,063	1,000	1,140	1,100	1,000	1,303	R\$ 20.808,91	
4	R\$ 15.000.000,00	1.075,00	R\$ -	1,000	R\$ 13.953,49	1,100	1,042	1,000	1,100	1,000	1,187	1,429	R\$ 19.939,53	
5	R\$ 15.000.000,00	1.000,00	R\$ -	1,000	R\$ 15.000,00	1,067	1,060	1,000	1,100	1,000	1,170	1,397	R\$ 20.955,00	
					Média R\$ 16.016,84						Média R\$ 21.461,43			
					Desvio 1.926,454						Desvio 1.396,188			
					Coef. de variação 0,120						Coef. de variação 0,065			

Média Saneada	R\$ 21.461,43
Limite Inferior	R\$ 15.023,00
Limite Superior	R\$ 27.899,86
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 21.547.300,00
	1004,00		R\$21.461,43		1,00		

Tratamento Estatístico				
DADOS			Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	5			
Número de Amostras Saneados:	5			
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 15.023,00			
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 21.461,43			
Limite Superior (p/m²):	R\$ 27.899,86			
Média Saneada (p/m²):	R\$ 21.461,43			
T. de Student:	1,533			
Desvio Padrão:	1396,19			
Coeficiente de Variação:	0,065			
INTERVALO DE CONFIABILIDADE				
Resultado(p/m²):	R\$ 1.070,32			
Inferior (p/m²):	-4,99%	R\$ 20.391,11		
Superior (p/m²):	4,99%	R\$ 22.531,75		
Amplitude Total	9,97%			

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)															
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Residual %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Prédio	4155,45	40	Regular	critório Superior C/ elevad	Med	R\$ 2.039,53	60	20	0%	0%	0%	R\$ 8.475.164,94	5,500	R\$ 46.613.407,16
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
TOTAL								-	-				R\$ 8.475.164,94	-	R\$ 46.613.407,16

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB													
A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1						-	-						
2						-	-						
3						-	-						
4						-	-						
5						-	-						
6						-	-						
7						-	-						
8						-	-						
9						-	-						
10						-	-						
11						-	-						
12						-	-						
13						-	-						
14						-	-						
15						-	-						
TOTAL					-	-	-	-	-	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00

Valor das Construções:	R\$ 46.613.407,16
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
Valor Total Construído:	R\$ 46.613.407,16
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 21.547.300,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 68.160.700,00

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Terreno

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 10%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Engenheiro Ivan Moreira da Silva

CREA-SP 5063075145

3. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

Norma de Inspeção Predial Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE;

ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - Procedimento

ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos

ABNT NBR 5626 - Instalação predial de água fria

ABNT NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão

ABNT NBR 16230 - Inspeção de estruturas de concreto — Qualificação e certificação de pessoal — Requisitos

ABNT NBR 9575 - Impermeabilização - Seleção e projeto

ABNT NBR 8800 - Projeto de estruturas de aço e de estruturas mistas de aço e concreto de edifícios

NR 23, da Portaria 3214 do Ministério do Trabalho - Proteção Contra Incêndio

Decreto 63.911 de 10 dezembro de 2018

Instruções Técnicas de 2019 do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Lei Municipais, Estaduais e Federais.

IVAN MOREIRA DA
SILVA:1867451387
5Assinado de forma digital
por IVAN MOREIRA DA
SILVA:18674513875
Dados: 2025.01.31
10:46:57 -03'00'**Ivan Moreira da Silva**
CREA-SP 5063075145



ANEXOS

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



