

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 6 Rub: 



CABI-MAIO-33-2022

Prefeitura Municipal de Limeira
Edifício Prada
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179.
Centro
Limeira - SP

Limeira – SP - 2022

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. A

Rub: A



CABI-MAIO-33-2022

1- Localização:					
Edifício Prada					
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 - Centro.		Cidade: Limeira		UF: SP	
2- Caracterização da região					
2.1 Uso Predominante		2.2 Densidade de Ocupação		2.3 Distribuição da ocupação	
☐	Residencial Unifamiliar	☐	Alto	☐	Horizontal
☐	Residencial Multifamiliar	☐	Médio	☐	Vertical
☐	Comercial / Serviços	☐	Médio/alto	☐	
☐	Industrial	☐	Médio/baixo	☐	
☐	Rural	☐	Baixo	☐	
2.4- Melhoramentos públicos da região					
☐	Energia elétrica	☐	Telefone	☐	
☐	Coleta de Resíduos sólidos	☐	Gás Canalizado	☐	
☐	Água potável	☐	Redes cabeados para dados	☐	
☐	Águas pluviais	☐	Esgoto sanitário	☐	
2.5- Infra-estrutura urbana da região					
☐	Ônibus	☐	Segurança	☐	Equipamentos Comunitários
☐	Lotação	☐	Educação	☐	
☐	Metrô	☐	Saúde	☐	
☐	Trem	☐	Cultura	☐	
☐	Automóvel	☐	Lazer	☐	
2.6- Intensidade de tráfego da região					
☐	Alta	☐	Bom	☐	Nível de Escocamento
☐	Média	☐	Regular	☐	
☐	Baixa	☐	Ruim	☐	
☐	Não tem	☐		☐	



SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	1
FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO.....	2
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	3
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA/ LOTE AVALIADO.....	4
LOCALIZAÇÃO.....	4.1
ZONEAMENTO.....	4.2
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	5
NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES.....	6
CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO.....	7
VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO.....	8
CONCLUSÃO.....	9
ENCERRAMENTO.....	10
ANEXOS.....	11
LOCAL E DATA DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.....	12
PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS.....	13

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 9 Rub: 



CABI-MA10-33-2022

1. Identificação do solicitante.

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Secretaria Municipal de Administração - Prefeitura Municipal de Limeira/ SP.

2. Finalidade do parecer técnico.

A finalidade de o presente parecer é apresentar elementos ao processo, para atendimento, com intuito de averiguar e tomar as medidas cabíveis por esta municipalidade.

3. Objetivo da avaliação

Determinar o valor de mercado, baseado em pesquisa imobiliária na região geoeconômica da área do imóvel avaliado, conforme apresentado ao final deste laudo, seguindo as normas da ABNT e do IBAPE.

4. Caracterização da área/ lote avaliado

• 4.1. Localização:

O imóvel objeto do presente trabalho está situado no espaço Público-Edifício Prada localizado na Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 Centro, na cidade de Limeira-SP.

Pelo plano diretor territorial ambiental de Limeira, LEI COMPLEMENTAR N.º09, atualizado pela LC 476/09, LC 500/09, LC 539/10 E LC 551/10, o lote esta inserido na ZPR - 1 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1.

Os elementos para a elaboração deste trabalho foram colhidos em sítios eletrônicos nesta cidade e demais documentos, em anexo.



5. Normas utilizadas em avaliações

As leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir contêm disposições que devem ser acatadas, salvo quando disposições específicas legais imponham exigências legais mais restritivas:

- Resolução do CONMETRO nº. 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº. 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

Normas para avaliação de Imóveis Urbanos – ABNT - IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia:

- NBR 14653-1 – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14653-2 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).

6. Cálculos do valor do terreno

Para o presente trabalho adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado para o cálculo do valor da área.

Foram realizadas pesquisas no mês de maio de 2022, na região da área avaliada, e os elementos foram devidamente homogeneizados, à situação do avaliado, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor da área, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos lotes comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar as situações do lote paradigmas (referencia de uma determinada região).

Grau de liquidez médio.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 11 Rub: 



7. Valor de referencia para licitação de uso do espaço

R\$ 4.716,48 (Quatro mil setecentos e dezesseis reais e quarenta e oito centavos).

Este valor significa um valor unitário médio de R\$ 31,47/m².

8. Encerramento

Encerra-se o presente trabalho composto por 7 folhas, todas impressas de anverso, sendo datado e assinado pelos autores do presente trabalho, e as demais folhas rubricadas.

9. Anexos

- Anexo 01 – Pesquisa de mercado;
- Anexo 02 – Memória de Cálculo.

10. Local e data do parecer técnico de avaliação

Limeira, 25 de maio de 2022.



CABI-MAIO-33-2022

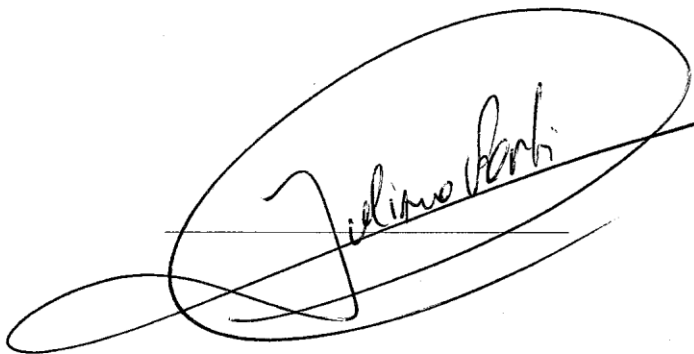
11. Profissionais responsáveis

Conforme Portaria nº. 734 de 29 de março de 2018.

Decreto nº.83 de 13 de março de 2018.

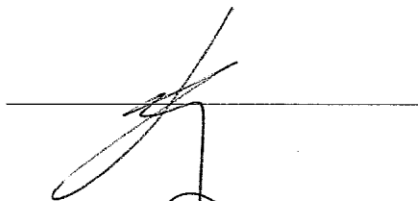
Engº Juliano Forti

CREA 506.158.0685



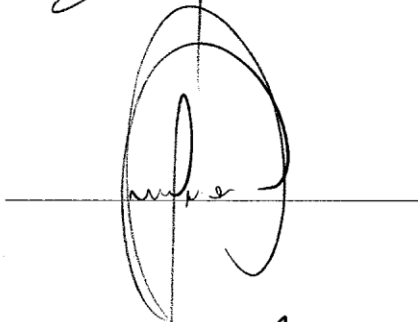
Engº Fernando
Marcelo Dias Gabriel

CREA 506.000.4290



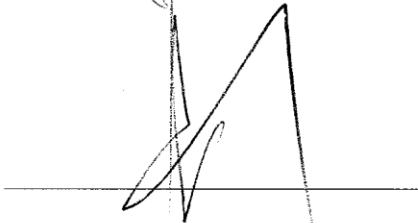
Engº Osmar
Rodrigues da Silva

CREA 506.359.5040



Luis isidio dos Santos

Secretário





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CABI-MAIO-33-2022

Proc: 23476/2022

Fls. 13 Rub: *[assinatura]*

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Prefeitura Municipal de Limeira

Edifício Prada

Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179.

Centro

Limeira - SP

Limeira – SP 2022

Prefeitura Municipal de Limeira

www.limeira.sp.gov.br | (19) 3404.9600

Edifício Prada | Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 | Centro | CEP: 13481-900 | Limeira/SP.



Proc nº.23476/2020

Fls: 14 Rub

PESQUISAS DE MERCADO ON-LINE				Elemento 1			
Data: 25/5/2022				Informante: [nome]			
Cidade: Limera				Informante: [nome]			
DADOS DO ELEMENTO				DADOS DO LOCAL			
Área total (m²): 89,50				Sítio: [nome]			
Testada Principal (m):				Topografia: [nome]			
Testada Secundária (m):				Drenagem: [nome]			
Profundidade Equivalente (m):				Situatão: [nome]			
Área da Edificação: *				Formato: [nome]			
EDIFICAÇÕES				INFR-ESTRUTURA DA REGIÃO			
Padrões: [nome]				Saneat: [nome]			
Área: [nome]				Luz domililar: [nome]			
Idade: [nome]				Item Público: [nome]			
Classe de conservação: [nome]				Telefone: [nome]			
Termo: [nome]				Pavimentação: [nome]			
Valor m²: [nome]				CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO (ATE 500 METROS)			
FOTO: [nome]				Shopping Center: [nome]			
SALÃO CENTRO				Loja de Conveniência: [nome]			
[nome]				Mercado: [nome]			
[nome]				Hospital: [nome]			
[nome]				Escola: [nome]			
[nome]				Transportes Coletivos: [nome]			
[nome]				Centro Comercial: [nome]			
[nome]				VALOR UNITARIO m²: [nome]			
[nome]				VALOR TOTAL m²: [nome]			
PESQUISAS DE MERCADO ON-LINE				Elemento 2			
Data: 25/5/2022				Informante: [nome]			
Cidade: Limera				Informante: [nome]			
DADOS DO ELEMENTO				DADOS DO LOCAL			
Área total (m²): 125,50				Sítio: [nome]			
Testada Principal (m):				Topografia: [nome]			
Testada Secundária (m):				Drenagem: [nome]			
Profundidade Equivalente (m):				Situatão: [nome]			
Área da Edificação: *				Formato: [nome]			
EDIFICAÇÕES				INFR-ESTRUTURA DA REGIÃO			
Padrões: [nome]				Saneat: [nome]			
Área: [nome]				Luz domililar: [nome]			
Idade: [nome]				Item Público: [nome]			
Classe de conservação: [nome]				Telefone: [nome]			
Termo: [nome]				Pavimentação: [nome]			
Valor m²: [nome]				CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO (ATE 500 METROS)			
FOTO: [nome]				Shopping Center: [nome]			
SALÃO CENTRO				Loja de Conveniência: [nome]			
[nome]				Mercado: [nome]			
[nome]				Hospital: [nome]			
[nome]				Escola: [nome]			
[nome]				Transportes Coletivos: [nome]			
[nome]				Centro Comercial: [nome]			
[nome]				VALOR UNITARIO m²: [nome]			
[nome]				VALOR TOTAL m²: [nome]			
PESQUISAS DE MERCADO ON-LINE				Elemento 3			
Data: 25/5/2022				Informante: [nome]			
Cidade: Limera				Informante: [nome]			
DADOS DO ELEMENTO				DADOS DO LOCAL			
Área total (m²): 145,00				Sítio: [nome]			
Testada Principal (m):				Topografia: [nome]			
Testada Secundária (m):				Drenagem: [nome]			
Profundidade Equivalente (m):				Situatão: [nome]			
Área da Edificação: *				Formato: [nome]			
EDIFICAÇÕES				INFR-ESTRUTURA DA REGIÃO			
Padrões: [nome]				Saneat: [nome]			
Área: [nome]				Luz domililar: [nome]			
Idade: [nome]				Item Público: [nome]			
Classe de conservação: [nome]				Telefone: [nome]			
Termo: [nome]				Pavimentação: [nome]			
Valor m²: [nome]				CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO (ATE 500 METROS)			
FOTO: [nome]				Shopping Center: [nome]			
SALÃO CENTRO				Loja de Conveniência: [nome]			
[nome]				Mercado: [nome]			
[nome]				Hospital: [nome]			
[nome]				Escola: [nome]			
[nome]				Transportes Coletivos: [nome]			
[nome]				Centro Comercial: [nome]			
[nome]				VALOR UNITARIO m²: [nome]			
[nome]				VALOR TOTAL m²: [nome]			

[illegible]



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CABI-MAIO-33-2022

Proc: 23476/2022

Fls. 16 Rub:

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Prefeitura Municipal de Limeira
Edifício Prada
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179.
Centro
Limeira - SP

Limeira – SP 2022



CABI-MAIO-33-2022

Proc. nº 23.476/2022
Fls: 13 /Rub: 4

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Atividade: AVALIAÇÃO

Data: 25/05/22

Descrição: AVALIAÇÃO PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO.

ITEM	Área do Imóvel m²	Valor Ofertado R\$	Fator de Fonte FF	Fator de Área FA	Fator de Infraestrut. FI	Fator de Equivalência FE	Fator X FL	VALOR FINAL (Xi)	DESVIO Xi - Xo	DESVIO² (Xi - Xo)²
1	96,00	3.200,00	0,90	0,95	1,25	1,25	1,00	44,34	4,99	24,89
2	125,00	3.200,00	0,90	0,98	1,25	1,25	1,20	42,23	2,88	8,32
3	145,00	2.600,00	0,90	1,00	1,25	1,25	1,25	31,39	7,96	63,33
4	135,00	2.800,00	0,90	0,99	1,25	1,25	1,20	34,55	4,80	23,06
5	80,00	2.000,00	0,90	0,92	1,25	1,25	1,25	40,63	1,28	1,64
6	150,00	4.500,00	0,90	1,00	1,25	1,25	1,00	42,19	2,84	8,09
7	100,00	2.500,00	0,90	0,95	1,25	1,25	1,20	40,11	0,76	0,58
0										
N = 7		Preço Médio Amostras	25,37	TOTAL =				275,44	25,52	129,91
N-1 = 6		Área média Amostras	118,71	Média Aritmética (Xo) =				39,35	X-x-X-x-X	X-x-X-x-X

LEGENDA: OBSERVAÇÃO: USAR PARA CADA CASO FATOR DE EQUIVALÊNCIA INDIVIDUALIZADO

FF = Fator de Fonte (Imóvel em oferta, FF = 0,9).

FA = Fator de Área.

FA = ("A" amostra / "A" avaliando)^{1/8}, se ("A" amostra / "A" avaliando) > 30%.FA = ("A" amostra / "A" avaliando)^{1/4}, se ("A" amostra / "A" avaliando) < 30%.

FE = Fator de Equivalência (Acabamento avaliado: pior, FE > 1; melhor, FE < 1).

FI = Fator de Infraestrutura (Localização, infraestrutura e serviços).

FX = Pode assumir, a depender do tipo de imóvel, os Fatores: FFr (Fator de Frente), FT (Fator de Topografia), FL (Fator de Liquidez).

Medidas de Dispersão

a) Desvio Padrão (s):

$$s = \sqrt{\frac{\sum (Xi - Xo)^2}{n-1}}$$

s = 4,65

b) Coef. de Variação (CV):

$$CV = s / Xo$$

CV = 0,1183

Critério de Chauvenet:

c) Cálculo de d/s crítico:

$$d / s = (Xi - Xo) / s$$

onde: "d" = Desvio e "s" = Desvio Padrão.

Critério de Chauvenet

$$d/s \text{ máx.} = \frac{7,96}{4,65}$$

$$d/s \text{ máx.} = 1,71$$

$$d/s \text{ mín.} = \frac{0,76}{4,65}$$

$$d/s \text{ mín.} = 0,16$$

d) Valores Tabelados:

para N = 7

d/s Crítico Tabelado: 1,800

Avaliação de "d/s máx" e "d/s mín": Amostras Aceitas

logo, n = N - 1 = 6

Distribuição "t de Student" (Valores Percentis): 1,440 (Nível de Confiança = 80% (t_{0,800}))

e) Cálculo da Campo de Arbitrio (Lc):

$$Lc = Xo \pm \phi [s / (N-1)^{1/2}]$$

$$Lc_{\text{máx}} = R\$42,08$$

$$Lc_{\text{mín}} = R\$36,61$$

Onde:

39,35 = Xo = Média Aritmética

1,44 = φ = Distribuição de Student

4,65 = s = Desvio Padrão

7 = N = número de amostras

Análise CENOP:

LOCAÇÃO	
Área média das Amostras	118,71
Área da locação avaliada	149,83

FATOR DE AJUSTE: 0,80

Valor da locação = R\$ 4,716,48

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 18 Rub: 



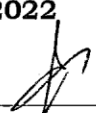
CABI-MAIO-33-2022

Prefeitura Municipal de Limeira
Edifício Prada
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179.
Centro
Limeira - SP

Limeira – SP - 2022

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc. nº. 23.476/2022

Fls. nº. 19 Rub: 



CABI-MAIO-33-2022

1- Localização:									
Edifício Prada									
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 - Centro.				Cidade: Limeira				UF: SP	
2- Caracterização da região									
2.1 Uso Predominante			2.2 Densidade de Ocupação				2.3 Distribuição da ocupação		
☒	Residencial Unifamiliar		☒	Alto		☒	Horizontal		
☐	Residencial Multifamiliar		☐	Médio		☐	Vertical		
☐	Comercial / Serviços		☐	Médio/alto		☐			
☐	Industrial		☐	Médio/baixo		☐			
☐	Rural		☐	Baixo		☐			
2.4- Melhoramentos públicos da região									
☒	Energia elétrica				☒	Telefone			
☐	Coleta de Resíduos sólidos				☐	Gás Canalizado			
☒	Água potável				☒	Redes cabeados para dados			
☒	Águas pluviais				☒	Esgoto sanitário			
2.5- Infra-estrutura urbana da região									
☒	Ônibus		Transportes Coletivos	☒	Segurança		Equipamentos Comunitários		
☐	Lotação			☐	Educação				
☐	Metrô			☐	Saúde				
☐	Trem			☐	Cultura				
☒	Automóvel			☐	Lazer				
2.6- Intensidade de tráfego da região									
☒	Alta		Tráfego	☐	Bom		Nível de Escocamento		
☐	Média			☐	Regular				
☐	Baixa			☐	Ruim				
☐	Não tem			☐					

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 10 Rub: 1



CABI-MA10-33-2022

SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	1
FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO.....	2
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	3
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA/ LOTE AVALIADO.....	4
LOCALIZAÇÃO.....	4.1
ZONEAMENTO.....	4.2
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	5
NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES.....	6
CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO.....	7
VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO.....	8
CONCLUSÃO.....	9
ENCERRAMENTO.....	10
ANEXOS.....	11
LOCAL E DATA DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.....	12
PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS.....	13



CABI-MAIO-33-2022

1. Identificação do solicitante.

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Secretaria Municipal de Administração – Prefeitura Municipal de Limeira/ SP.

2. Finalidade do parecer técnico.

A finalidade de o presente parecer é apresentar elementos ao processo, para atendimento, com intuito de averiguar e tomar as medidas cabíveis por esta municipalidade.

3. Objetivo da avaliação

Determinar o valor de mercado, baseado em pesquisa imobiliária na região geoeconômica da área do imóvel avaliado, conforme apresentado ao final deste laudo, seguindo as normas da ABNT e do IBAPE.

4. Caracterização da área/ lote avaliado

• **4.1. Localização:**

O imóvel objeto do presente trabalho está situado no espaço Público-Edifício Prada localizado na Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 Centro, na cidade de Limeira-SP.

Pelo plano diretor territorial ambiental de Limeira, LEI COMPLEMENTAR N.º09, atualizado pela LC 476/09, LC 500/09, LC 539/10 E LC 551/10, o lote esta inserido na ZPR - 1 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1.

Os elementos para a elaboração deste trabalho foram colhidos em sítios eletrônicos nesta cidade e demais documentos, em anexo.





5. Normas utilizadas em avaliações

As leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir contêm disposições que devem ser acatadas, salvo quando disposições específicas legais imponham exigências legais mais restritivas:

- Resolução do CONMETRO nº. 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº. 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

Normas para avaliação de Imóveis Urbanos – ABNT - IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia:

- NBR 14653-1 – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14653-2 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).

6. Cálculos do valor do terreno

Para o presente trabalho adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado para o cálculo do valor da área.

Foram realizadas pesquisas no mês de maio de 2022, na região da área avaliada, e os elementos foram devidamente homogeneizados, à situação do avaliado, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor da área, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos lotes comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar as situações do lote paradigmas (referência de uma determinada região).

Grau de liquidez médio.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 03

Rub:



CABI-MAIO-33-2022

7. Valor de referencia para licitação de uso do espaço

RS 4.716,48 (Quatro mil setecentos e dezesseis reais e quarenta e oito centavos).

Este valor significa um valor unitário médio de RS 31,47/m².

8. Encerramento

Encerra-se o presente trabalho composto por 7 folhas, todas impressas de anverso, sendo datado e assinado pelos autores do presente trabalho, e as demais folhas rubricadas.

9. Anexos

- Anexo 01 – Pesquisa de mercado;
- Anexo 02 – Memória de Cálculo.

10. Local e data do parecer técnico de avaliação

Limeira, 25 de maio de 2022.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 24 Rub: 



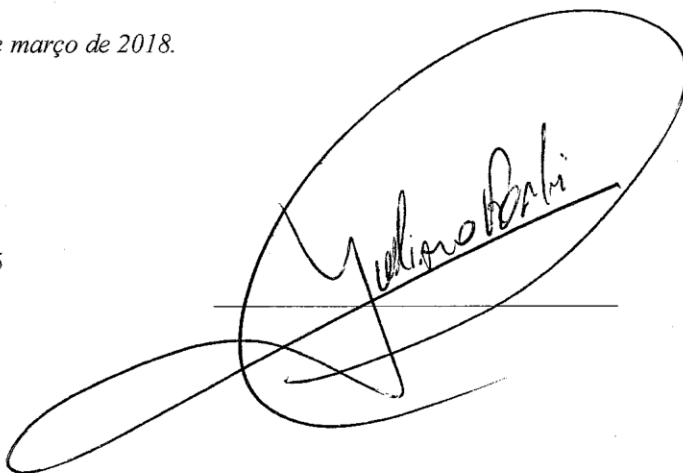
11. Profissionais responsáveis

Conforme Portaria nº. 734 de 29 de março de 2018.

Decreto nº.83 de 13 de março de 2018.

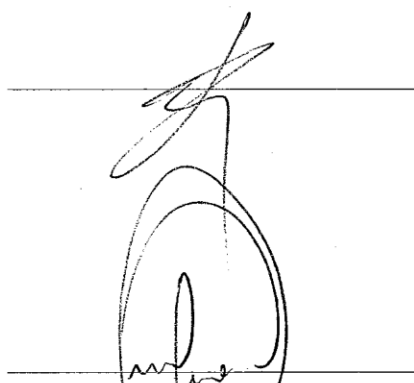
Engº Juliano Forti

CREA 506.158.0685



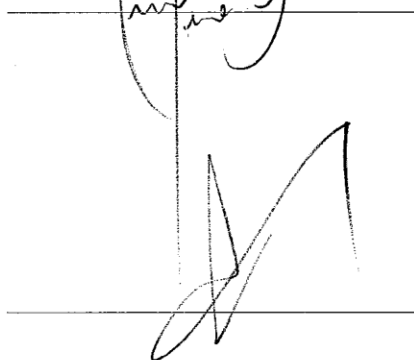
Engº Fernando
Marcelo Dias Gabriel

CREA 506.000.4290



Engº Osmar
Rodrigues da Silva

CREA 506.359.5040



Luis isidio dos Santos

Secretário



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CABI-MAIO-33-2022

Proc: 23476/2022

Fls. 05 Rub: 1

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Prefeitura Municipal de Limeira

Edifício Prada

Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179.

Centro

Limeira - SP

Limeira – SP 2022

Prefeitura Municipal de Limeira

www.limeira.sp.gov.br | (19) 3404.9600

Edifício Prada | Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 | Centro | CEP: 13481-900 | Limeira/SP.

[illegible]



CAB1-MA10-33-2022

Proc nº.23476/2020

Fls: 21 Rub

PESQUISAS DE MERCADO ONLINE				Elemento 4			
Data: 25/5/2022				Informante: [Nome do Informante]			
Cidade: Linhares				[Endereço do Informante]			
DADOS DO ELEMENTO				DADOS DO LOCAL			
Área total (m²): 125.00				Situação: [Situação]			
Testada Principal (m): [Valor]				Formato: [Formato]			
Área de Edificação: [Valor]				Topografia: [Topografia]			
EDIFICAÇÕES				Drenagem: [Drenagem]			
Padrão: [Padrão]				Enquadramento: [Enquadramento]			
Classe de conservação: [Classe]				SITUAÇÃO: [SITUAÇÃO]			
Termo: [Termo]				Acesso: [Acesso]			
Valor m²: [Valor]				Rum: [Rum]			
FOTO: [Imagem]				Obstáculo: [Obstáculo]			
[Descrição do imóvel]				INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO			
[Detalhes do imóvel]				Saneamento: [Saneamento]			
[Detalhes do imóvel]				Luz domiciliar: [Luz domiciliar]			
[Detalhes do imóvel]				Esgoto: [Esgoto]			
[Detalhes do imóvel]				Luz Pública: [Luz Pública]			
[Detalhes do imóvel]				Telefone: [Telefone]			
[Detalhes do imóvel]				Pavimentação: [Pavimentação]			
[Detalhes do imóvel]				Água: [Água]			
[Detalhes do imóvel]				Esgoto: [Esgoto]			
[Detalhes do imóvel]				Transporte: [Transporte]			
[Detalhes do imóvel]				Gás: [Gás]			
[Detalhes do imóvel]				Luz: [Luz]			
[Detalhes do imóvel]				CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO (ATÉ 500 METROS)			
[Detalhes do imóvel]				Shopping Center: [Shopping Center]			
[Detalhes do imóvel]				Loja de Conveniências: [Loja de Conveniências]			
[Detalhes do imóvel]				Mercado: [Mercado]			
[Detalhes do imóvel]				Praça: [Praça]			
[Detalhes do imóvel]				Hospital: [Hospital]			
[Detalhes do imóvel]				Centro de saúde: [Centro de saúde]			
[Detalhes do imóvel]				Farmácia: [Farmácia]			
[Detalhes do imóvel]				Recreação: [Recreação]			
[Detalhes do imóvel]				Transportes Coletivos: [Transportes Coletivos]			
[Detalhes do imóvel]				Centro Comercial: [Centro Comercial]			
[Detalhes do imóvel]				VALOR UNITÁRIO m²: [Valor]			
[Detalhes do imóvel]				VALOR TOTAL m²: [Valor]			

PESQUISAS DE MERCADO ONLINE				Elemento 5			
Data: 25/5/2022				Informante: [Nome do Informante]			
Cidade: Linhares				[Endereço do Informante]			
DADOS DO ELEMENTO				DADOS DO LOCAL			
Área total (m²): 50.00				Situação: [Situação]			
Testada Principal (m): [Valor]				Formato: [Formato]			
Área de Edificação: [Valor]				Topografia: [Topografia]			
EDIFICAÇÕES				Drenagem: [Drenagem]			
Padrão: [Padrão]				Enquadramento: [Enquadramento]			
Classe de conservação: [Classe]				SITUAÇÃO: [SITUAÇÃO]			
Termo: [Termo]				Acesso: [Acesso]			
Valor m²: [Valor]				Rum: [Rum]			
FOTO: [Imagem]				Obstáculo: [Obstáculo]			
[Descrição do imóvel]				INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO			
[Detalhes do imóvel]				Saneamento: [Saneamento]			
[Detalhes do imóvel]				Luz domiciliar: [Luz domiciliar]			
[Detalhes do imóvel]				Esgoto: [Esgoto]			
[Detalhes do imóvel]				Luz Pública: [Luz Pública]			
[Detalhes do imóvel]				Telefone: [Telefone]			
[Detalhes do imóvel]				Pavimentação: [Pavimentação]			
[Detalhes do imóvel]				Água: [Água]			
[Detalhes do imóvel]				Esgoto: [Esgoto]			
[Detalhes do imóvel]				Transporte: [Transporte]			
[Detalhes do imóvel]				Gás: [Gás]			
[Detalhes do imóvel]				Luz: [Luz]			
[Detalhes do imóvel]				CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO (ATÉ 500 METROS)			
[Detalhes do imóvel]				Shopping Center: [Shopping Center]			
[Detalhes do imóvel]				Loja de Conveniências: [Loja de Conveniências]			
[Detalhes do imóvel]				Mercado: [Mercado]			
[Detalhes do imóvel]				Praça: [Praça]			
[Detalhes do imóvel]				Hospital: [Hospital]			
[Detalhes do imóvel]				Centro de saúde: [Centro de saúde]			
[Detalhes do imóvel]				Farmácia: [Farmácia]			
[Detalhes do imóvel]				Recreação: [Recreação]			
[Detalhes do imóvel]				Transportes Coletivos: [Transportes Coletivos]			
[Detalhes do imóvel]				Centro Comercial: [Centro Comercial]			
[Detalhes do imóvel]				VALOR UNITÁRIO m²: [Valor]			
[Detalhes do imóvel]				VALOR TOTAL m²: [Valor]			

PESQUISAS DE MERCADO ONLINE				Elemento 6			
Data: 25/5/2022				Informante: [Nome do Informante]			
Cidade: Linhares				[Endereço do Informante]			
DADOS DO ELEMENTO				DADOS DO LOCAL			
Área total (m²): 100.00				Situação: [Situação]			
Testada Principal (m): [Valor]				Formato: [Formato]			
Área de Edificação: [Valor]				Topografia: [Topografia]			
EDIFICAÇÕES				Drenagem: [Drenagem]			
Padrão: [Padrão]				Enquadramento: [Enquadramento]			
Classe de conservação: [Classe]				SITUAÇÃO: [SITUAÇÃO]			
Termo: [Termo]				Acesso: [Acesso]			
Valor m²: [Valor]				Rum: [Rum]			
FOTO: [Imagem]				Obstáculo: [Obstáculo]			
[Descrição do imóvel]				INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO			
[Detalhes do imóvel]				Saneamento: [Saneamento]			
[Detalhes do imóvel]				Luz domiciliar: [Luz domiciliar]			
[Detalhes do imóvel]				Esgoto: [Esgoto]			
[Detalhes do imóvel]				Luz Pública: [Luz Pública]			
[Detalhes do imóvel]				Telefone: [Telefone]			
[Detalhes do imóvel]				Pavimentação: [Pavimentação]			
[Detalhes do imóvel]				Água: [Água]			
[Detalhes do imóvel]				Esgoto: [Esgoto]			
[Detalhes do imóvel]				Transporte: [Transporte]			
[Detalhes do imóvel]				Gás: [Gás]			
[Detalhes do imóvel]				Luz: [Luz]			
[Detalhes do imóvel]				CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO (ATÉ 500 METROS)			
[Detalhes do imóvel]				Shopping Center: [Shopping Center]			
[Detalhes do imóvel]				Loja de Conveniências: [Loja de Conveniências]			
[Detalhes do imóvel]				Mercado: [Mercado]			
[Detalhes do imóvel]				Praça: [Praça]			
[Detalhes do imóvel]				Hospital: [Hospital]			
[Detalhes do imóvel]				Centro de saúde: [Centro de saúde]			
[Detalhes do imóvel]				Farmácia: [Farmácia]			
[Detalhes do imóvel]				Recreação: [Recreação]			
[Detalhes do imóvel]				Transportes Coletivos: [Transportes Coletivos]			
[Detalhes do imóvel]				Centro Comercial: [Centro Comercial]			
[Detalhes do imóvel]				VALOR UNITÁRIO m²: [Valor]			
[Detalhes do imóvel]				VALOR TOTAL m²: [Valor]			

PESQUISAS DE MERCADO ONLINE				Elemento 7			
Data: 25/5/2022				Informante: [Nome do Informante]			
Cidade: Linhares				[Endereço do Informante]			
DADOS DO ELEMENTO				DADOS DO LOCAL			
Área total (m²): 100.00				Situação: [Situação]			
Testada Principal (m): [Valor]				Formato: [Formato]			
Área de Edificação: [Valor]				Topografia: [Topografia]			
EDIFICAÇÕES				Drenagem: [Drenagem]			
Padrão: [Padrão]				Enquadramento: [Enquadramento]			
Classe de conservação: [Classe]				SITUAÇÃO: [SITUAÇÃO]			
Termo: [Termo]				Acesso: [Acesso]			
Valor m²: [Valor]				Rum: [Rum]			
FOTO: [Imagem]				Obstáculo: [Obstáculo]			
[Descrição do imóvel]				INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO			
[Detalhes do imóvel]				Saneamento: [Saneamento]			
[Detalhes do imóvel]				Luz domiciliar: [Luz domiciliar]			
[Detalhes do imóvel]				Esgoto: [Esgoto]			
[Detalhes do imóvel]				Luz Pública: [Luz Pública]			
[Detalhes do imóvel]				Telefone: [Telefone]			
[Detalhes do imóvel]				Pavimentação: [Pavimentação]			
[Detalhes do imóvel]				Água: [Água]			
[Detalhes do imóvel]				Esgoto: [Esgoto]			
[Detalhes do imóvel]				Transporte: [Transporte]			
[Detalhes do imóvel]				Gás: [Gás]			
[Detalhes do imóvel]				Luz: [Luz]			
[Detalhes do imóvel]				CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO (ATÉ 500 METROS)			
[Detalhes do imóvel]				Shopping Center: [Shopping Center]			
[Detalhes do imóvel]				Loja de Conveniências: [Loja de Conveniências]			
[Detalhes do imóvel]				Mercado: [Mercado]			
[Detalhes do imóvel]				Praça: [Praça]			
[Detalhes do imóvel]				Hospital: [Hospital]			
[Detalhes do imóvel]				Centro de saúde: [Centro de saúde]			
[Detalhes do imóvel]				Farmácia: [Farmácia]			
[Detalhes do imóvel]				Recreação: [Recreação]			
[Detalhes do imóvel]				Transportes Coletivos: [Transportes Coletivos]			
[Detalhes do imóvel]				Centro Comercial: [Centro Comercial]			
[Detalhes do imóvel]				VALOR UNITÁRIO m²: [Valor]			
[Detalhes do imóvel]				VALOR TOTAL m²: [Valor]			



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CABI-MAIO-33-2022

Proc: 23476/2022

Fls. 28 Rub: 11

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Prefeitura Municipal de Limeira
Edifício Prada
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179.
Centro
Limeira - SP

Limeira – SP 2022



CABI-MAIO-33-2022

Proc. nº 23.476/2022

Fls: 29 /Rub: 1

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Atividade: AVALIAÇÃO

Data: 25/05/22

Descrição: AVALIAÇÃO PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO.

ITEM	Área do Imóvel m²	Valor Ofertado R\$	Valor avaliado	Fator Fonte FF	Fator de Área FA	Fator Infraestrut. FI	Fator de Equivalência FE	Fator X FL	VALOR FINAL (Xi)	DESVIO [Xi - Xo]	DESVIO² (Xi - Xo)²
1	96,00	3.200,00	33,33	0,90	0,95	1,25	1,25	1,00	44,34	4,99	24,89
2	125,00	3.200,00	25,60	0,90	0,98	1,25	1,25	1,20	42,23	2,88	8,32
3	145,00	2.600,00	17,93	0,90	1,00	1,25	1,25	1,25	31,39	7,96	63,33
4	135,00	2.800,00	20,74	0,90	0,99	1,25	1,25	1,20	34,55	4,80	23,06
5	80,00	2.000,00	25,00	0,90	0,92	1,25	1,25	1,25	40,63	1,25	1,64
6	150,00	4.500,00	30,00	0,90	1,00	1,25	1,25	1,00	42,19	2,84	8,09
7	100,00	2.500,00	25,00	0,90	0,95	1,25	1,25	1,20	40,11	0,76	0,58
0											
N = 7		Preço Médio Amostras	25,37	TOTAL =					275,44	25,52	129,91
N-1 = 6		Área média Amostras	118,71	Média Aritmética (Xo) =					39,35	X-x-X-x-X	X-x-X-x-X

LEGENDA:

OBSERVAÇÃO: USAR PARA CADA CASO FATOR DE EQUIVALÊNCIA INDIVIDUALIZADO

FF = Fator de Fonte (Imóvel em oferta, FF = 0,9).

FA = Fator de Área.

FA = ("A" amostra / "A" avaliando)^{1/8}, se ("A" amostra / "A" avaliando) > 30%.FA = ("A" amostra / "A" avaliando)^{1/4}, se ("A" amostra / "A" avaliando) < 30%.

FE = Fator de Equivalência (Acabamento avaliado: pior, FE > 1; melhor, FE < 1).

FI = Fator de Infraestrutura (Localização, infraestrutura e serviços).

FX = Pode assumir, a depender do tipo de imóvel, os Fatores: FFr (Fator de Frente), FT (Fator de Topografia), FL (Fator de Liquidez).

Medidas de Dispersão

a) Desvio Padrão (s):

$$s = \sqrt{\frac{\sum (Xi - Xo)^2}{n-1}}$$

s = 4,65

b) Coef. de Variação (CV):

$$CV = s / Xo$$

CV = 0,1183

Critério de Chauvenet:

c) Cálculo de d/s crítico:

$$d / s = (Xi - Xo) / s$$

onde: "d" = Desvio e "s" = Desvio Padrão.

d/s máx. = $\frac{7,96}{4,65}$

d/s máx. = 1,71

d/s mín. = $\frac{0,76}{4,65}$

d/s mín. = 0,16

d) Valores Tabelados:

para N = 7

d/s Crítico Tabelado: 1,800

Avaliação de "d/s máx" e "d/s mín":

Amostras Aceitas

logo, n = N - 1 = 6

Distribuição "t de Student" (Valores Percentis): 1,440 (Nível de Confiança = 80% (t_{0,800}))

e) Cálculo da Campo de Arbitrio (Lc):

$$Lc = Xo \pm \phi [s / (N-1)^{1/2}]$$

Lc Máx. = R\$42,08

Lc mín. = R\$36,61

Onde:

39,35 = Xo = Média Aritmética

1,44 = φ = Distribuição de Student

4,65 = s = Desvio Padrão

7 = N = número de amostras

Análise CENOP:

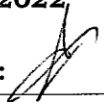
LOCAÇÃO	
Área média das Amostras	118,71
Área da locação avaliada	149,83

FATOR DE AJUSTE: 0,80

Valor da locação = R\$ 4,716,48

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 30 Rub: 



Prefeitura Municipal de Limeira
Edifício Prada
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179.
Centro
Limeira - SP

Limeira – SP - 2022

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 31 Rub: 



1- Localização:									
Edifício Prada									
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 - Centro.				Cidade: Limeira				UF: SP	
2- Caracterização da região									
2.1 Uso Predominante			2.2 Densidade de Ocupação			2.3 Distribuição da ocupação			
☒	Residencial Unifamiliar		☒	Alto		☒	Horizontal		
☐	Residencial Multifamiliar		☐	Médio		☐	Vertical		
☐	Comercial / Serviços		☐	Médio/alto		☐			
☐	Industrial		☐	Médio/baixo		☐			
☐	Rural		☐	Baixo		☐			
2.4- Melhoramentos públicos da região									
☒	Energia elétrica				☒	Telefone			
☐	Coleta de Resíduos sólidos				☐	Gás Canalizado			
☒	Água potável				☒	Redes cabeados para dados			
☐	Águas pluviais				☐	Esgoto sanitário			
2.5- Infra-estrutura urbana da região									
☒	Ônibus		Transportes Coletivos	☒	Segurança		Equipamentos Comunitários		
☐	Lotação			☐	Educação				
☐	Metrô			☐	Saúde				
☐	Trem			☐	Cultura				
☒	Automóvel			☐	Lazer				
2.6- Intensidade de tráfego da região									
☒	Alta		Tráfego	☐	Bom		Nível de Escamento		
☐	Média			☐	Regular				
☐	Baixa			☐	Ruim				
☐	Não tem			☐					

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 36 Rub: 



SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	1
FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO.....	2
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	3
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA/ LOTE AVALIADO.....	4
LOCALIZAÇÃO.....	4.1
ZONEAMENTO.....	4.2
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	5
NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES.....	6
CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO.....	7
VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO.....	8
CONCLUSÃO.....	9
ENCERRAMENTO.....	10
ANEXOS.....	11
LOCAL E DATA DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.....	12
PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS.....	13

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 33

Rub: 



CABI-MAIO-33-2022

1. Identificação do solicitante.

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Secretaria Municipal de Administração - Prefeitura Municipal de Limeira/ SP.

2. Finalidade do parecer técnico.

A finalidade de o presente parecer é apresentar elementos ao processo, para atendimento, com intuito de averiguar e tomar as medidas cabíveis por esta municipalidade.

3. Objetivo da avaliação

Determinar o valor de mercado, baseado em pesquisa imobiliária na região geoeconômica da área do imóvel avaliado, conforme apresentado ao final deste laudo, seguindo as normas da ABNT e do IBAPE.

4. Caracterização da área/ lote avaliado

• 4.1. Localização:

O imóvel objeto do presente trabalho está situado no espaço Público-Edifício Prada localizado na Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 Centro, na cidade de Limeira-SP.

Pelo plano diretor territorial ambiental de Limeira, LEI COMPLEMENTAR N.º09, atualizado pela LC 476/09, LC 500/09, LC 539/10 E LC 551/10, o lote esta inserido na ZPR - 1 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1.

Os elementos para a elaboração deste trabalho foram colhidos em sítios eletrônicos nesta cidade e demais documentos, em anexo.



CABI-MAIO-33-2022

5. Normas utilizadas em avaliações

As leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir contêm disposições que devem ser acatadas, salvo quando disposições específicas legais imponham exigências legais mais restritivas:

- Resolução do CONMETRO nº. 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº. 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

Normas para avaliação de Imóveis Urbanos – ABNT - IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia:

- NBR 14653-1 – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14653-2 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).

6. Cálculos do valor do terreno

Para o presente trabalho adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado para o cálculo do valor da área.

Foram realizadas pesquisas no mês de maio de 2022, na região da área avaliada, e os elementos foram devidamente homogeneizados, à situação do avaliado, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor da área, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos lotes comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar as situações do lote paradigmas (referencia de uma determinada região).

Grau de liquidez médio.



7. Valor de referencia para licitação de uso do espaço

RS 4.716,48 (Quatro mil setecentos e dezesseis reais e quarenta e oito centavos).

Este valor significa um valor unitário médio de RS 31,47/m².

8. Encerramento

Encerra-se o presente trabalho composto por 7 folhas, todas impressas de anverso, sendo datado e assinado pelos autores do presente trabalho, e as demais folhas rubricadas.

9. Anexos

- Anexo 01 – Pesquisa de mercado;
- Anexo 02 – Memória de Cálculo.

10. Local e data do parecer técnico de avaliação

Limeira, 25 de maio de 2022.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 36 Rub: 



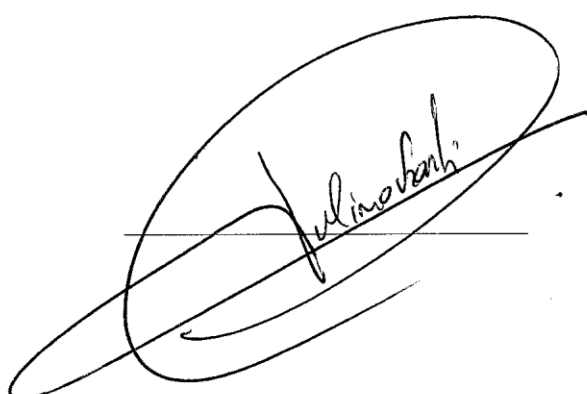
11. Profissionais responsáveis

Conforme Portaria nº. 734 de 29 de março de 2018.

Decreto nº.83 de 13 de março de 2018.

Engº Juliano Forti

CREA 506.158.0685



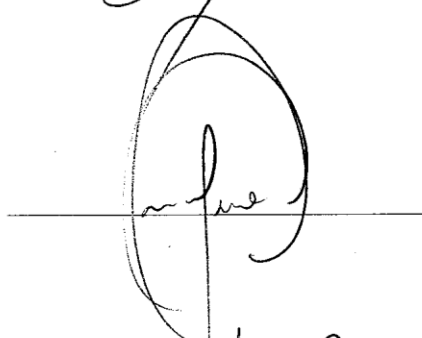
Engº Fernando
Marcelo Dias Gabriel

CREA 506.000.4290



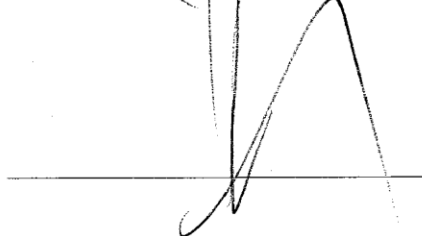
Engº Osmar
Rodrigues da Silva

CREA 506.359.5040



Luis isidio dos Santos

Secretário





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CABI-MAIO-33-2022

Proc: 23476/2022

Fls. 31 Rub: 4

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Prefeitura Municipal de Limeira

Edifício Prada

Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179.

Centro

Limeira - SP

Limeira – SP 2022

Prefeitura Municipal de Limeira

www.limeira.sp.gov.br | (19) 3404.9600

Edifício Prada | Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 | Centro | CEP: 13481-900 | Limeira/SP.

[illegible]



Fls: 39 **Rub**

[illegible]



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CABI-MAIO-33-2022

Proc: 23476/2022

Fls. 40 Rub: 11

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Prefeitura Municipal de Limeira
Edifício Prada
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179.
Centro
Limeira - SP

Limeira – SP 2022



CABI-MAIO-33-2022

Proc.º 23.476/2022

Fls: 11 /Rub: 1

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Atividade: AVALIAÇÃO

Data: 25/05/22

Descrição: AVALIAÇÃO PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO.

ITEM	Área do Imóvel m²	Valor Ofertado R\$	Valor Avaliado R\$	Fator Fonte FF	Fator de Área FA	Fator Infraestrut. FI	Fator de Equivalência FE	Fator X FL	VALOR FINAL (Xi)	DESVIO Xi - Xo	DESVIO² (Xi - Xo)²
1	96.00	3,200.00	33.33	0.90	0.95	1.25	1.25	1.00	44.34	4.99	24.89
2	125.00	3,200.00	25.60	0.90	0.98	1.25	1.25	1.20	42.23	2.88	8.32
3	145.00	2,600.00	17.93	0.90	1.00	1.25	1.25	1.25	31.39	7.96	63.33
4	135.00	2,800.00	20.74	0.90	0.99	1.25	1.25	1.20	34.55	4.80	23.06
5	80.00	2,000.00	25.00	0.90	0.92	1.25	1.25	1.25	40.63	1.28	1.64
6	150.00	4,500.00	30.00	0.90	1.00	1.25	1.25	1.00	42.19	2.84	8.09
7	100.00	2,500.00	25.00	0.90	0.95	1.25	1.25	1.20	40.11	0.76	0.58
0											
N = 7		Preço Médio Amostras	25.37	TOTAL =					275.44	25.52	129.91
N-1 = 6		Área média Amostras	118.71	Média Aritmética (Xo) =					39.35	X-x-X-x-X	X-x-X-x-X

LEGENDA:

OBSERVAÇÃO: USAR PARA CADA CASO FATOR DE EQUIVALÊNCIA INDIVIDUALIZADO

FF = Fator de Fonte (Imóvel em oferta, FF = 0,9).

FA = Fator de Área.

FA = ("A" amostra / "A" avaliando)^{1/6}, se ("A" amostra / "A" avaliando) > 30%.FA = ("A" amostra / "A" avaliando)^{1/4}, se ("A" amostra / "A" avaliando) < 30%.

FE = Fator de Equivalência (Acabamento avaliado: pior, FE > 1; melhor, FE < 1).

FI = Fator de Infraestrutura (Localização, infraestrutura e serviços).

FX = Pode assumir, a depender do tipo de imóvel, os Fatores: FFr (Fator de Frente), FT (Fator de Topografia), FL (Fator de Liquidez).

Medidas de Dispersão

a) Desvio Padrão (s):

$$s = \sqrt{\frac{\sum (Xi - Xo)^2}{n-1}}$$

s = 4.65

b) Coef. de Variação (CV):

$$CV = s / Xo$$

CV = 0.1183

Critério de Chauvenet:

c) Cálculo de d/s crítico:

$$d / s = (Xi - Xo) / s$$

onde: "d" = Desvio e "s" = Desvio Padrão.

Critério de Chauvenet

d/s máx. = $\frac{7.96}{4.65}$

d/s máx. = 1.71

d/s mín. = $\frac{0.76}{4.65}$

d/s mín. = 0.16

d) Valores Tabelados:

para N = 7

d/s Crítico Tabelado: 1.800

Avaliação de "d/s máx" e "d/s mín":

Amostras Acostas

logo, n = N - 1 = 6

Distribuição "t de Student" (Valores Percentis): 1.440 (Nível de Confiança = 80% (t_{0,800}))

e) Cálculo da Campo de Arbitrio (Lc):

$$Lc = Xo \pm \phi [s / (N - 1)^{1/2}]$$

Lc Máx. = R\$42.08

Lc mín. = R\$36.61

Onde:

39.35 = Xo = Média Aritmética

1.44 = φ = Distribuição de Student

4.65 = s = Desvio Padrão

7 = N = número de amostras

Análise CENOP:

LOCAÇÃO	
Área média das Amostras	118.71
Área da locação avaliada	149.83

FATOR DE AJUSTE: 0.80

Valor da locação = R\$ 4,716.48

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 12 Rub: 1



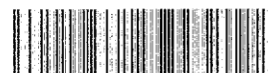
Prefeitura Municipal de Limeira
Edifício Prada
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179.
Centro
Limeira - SP

Limeira – SP - 2022

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 113 Rub: 1



CABI-MA10-33-2022

1- Localização:									
Edifício Prada									
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 - Centro.				Cidade: Limeira				UF: SP	
2- Caracterização da região									
2.1 Uso Predominante			2.2 Densidade de Ocupação				2.3 Distribuição da ocupação		
Residencial Unifamiliar			Alto				Horizontal		
Residencial Multifamiliar			Médio				Vertical		
Comercial / Serviços			Médio/alto						
Industrial			Médio/baixo						
Rural			Baixo						
2.4- Melhoramentos públicos da região									
Energia elétrica				Telefone					
Coleta de Resíduos sólidos				Gás Canalizado					
Água potável				Redes cabeados para dados					
Águas pluviais				Esgoto sanitário					
2.5- Infra-estrutura urbana da região									
Ônibus			Segurança		Equipamentos Comunitários				
Lotação			Educação						
Metrô			Saúde						
Trem			Cultura						
Automóvel			Lazer						
2.6- Intensidade de tráfego da região									
Alta			Bom		Nível de Escocamento				
Média			Regular						
Baixa			Ruim						
Não tem									

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. *M* Rub: *M*



CABI-MAIO-33-2022

SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	1
FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO.....	2
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	3
CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA/ LOTE AVALIADO.....	4
LOCALIZAÇÃO.....	4.1
ZONEAMENTO.....	4.2
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	5
NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES.....	6
CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO.....	7
VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO.....	8
CONCLUSÃO.....	9
ENCERRAMENTO.....	10
ANEXOS.....	11
LOCAL E DATA DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.....	12
PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS.....	13

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 15 Rub: 



1. Identificação do solicitante.

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Secretaria Municipal de Administração – Prefeitura Municipal de Limeira/ SP.

2. Finalidade do parecer técnico.

A finalidade de o presente parecer é apresentar elementos ao processo, para atendimento, com intuito de averiguar e tomar as medidas cabíveis por esta municipalidade.

3. Objetivo da avaliação

Determinar o valor de mercado, baseado em pesquisa imobiliária na região geoeconômica da área do imóvel avaliado, conforme apresentado ao final deste laudo, seguindo as normas da ABNT e do IBAPE.

4. Caracterização da área/ lote avaliado

• 4.1. Localização:

O imóvel objeto do presente trabalho está situado no espaço Público-Edifício Prada localizado na Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 Centro, na cidade de Limeira-SP.

Pelo plano diretor territorial ambiental de Limeira, LEI COMPLEMENTAR N.º09, atualizado pela LC 476/09, LC 500/09, LC 539/10 E LC 551/10, o lote esta inserido na ZPR - 1 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1.

Os elementos para a elaboração deste trabalho foram colhidos em sítios eletrônicos nesta cidade e demais documentos, em anexo.



CABI-MAIO-33-2022

5. Normas utilizadas em avaliações

As leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir contêm disposições que devem ser acatadas, salvo quando disposições específicas legais imponham exigências legais mais restritivas:

- Resolução do CONMETRO nº. 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº. 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

Normas para avaliação de Imóveis Urbanos – ABNT - IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia:

- NBR 14653-1 – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14653-2 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).

6. Cálculos do valor do terreno

Para o presente trabalho adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado para o cálculo do valor da área.

Foram realizadas pesquisas no mês de maio de 2022, na região da área avaliada, e os elementos foram devidamente homogeneizados, à situação do avaliado, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor da área, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos lotes comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar as situações do lote paradigmas (referência de uma determinada região).

Grau de liquidez médio.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 44 Rub: *[assinatura]*



CABI-MAIO-33-2022

7. Valor de referencia para licitação de uso do espaço

R\$ 4.716,48 (Quatro mil setecentos e dezesseis reais e quarenta e oito centavos).

Este valor significa um valor unitário médio de R\$ 31,47/m².

8. Encerramento

Encerra-se o presente trabalho composto por 7 folhas, todas impressas de anverso, sendo datado e assinado pelos autores do presente trabalho, e as demais folhas rubricadas.

9. Anexos

- Anexo 01 – Pesquisa de mercado;
- Anexo 02 – Memória de Cálculo.

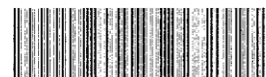
10. Local e data do parecer técnico de avaliação

Limeira, 25 de maio de 2022.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc nº. 23.476/2022

Fls. nº. 110 Rub: 



CABI-MAIO-33-2022

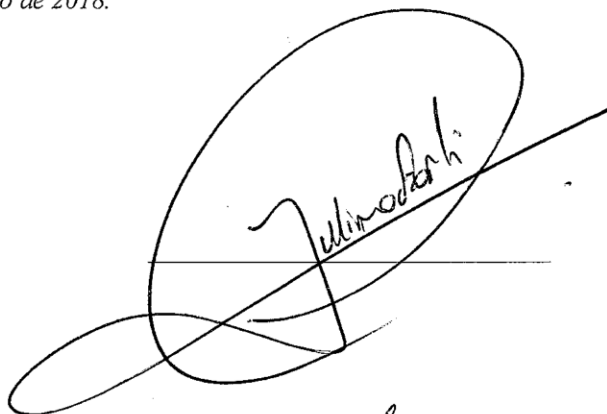
11. Profissionais responsáveis

Conforme Portaria nº. 734 de 29 de março de 2018.

Decreto nº.83 de 13 de março de 2018.

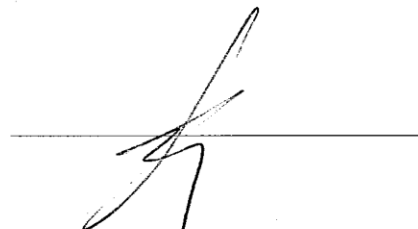
Engº Juliano Forti

CREA 506.158.0685



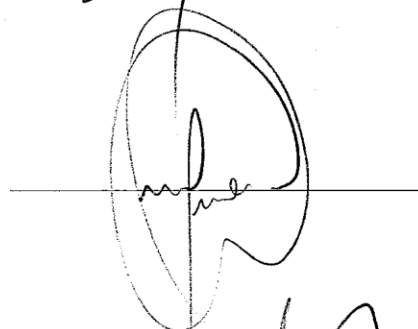
Engº Fernando
Marcelo Dias Gabriel

CREA 506.000.4290



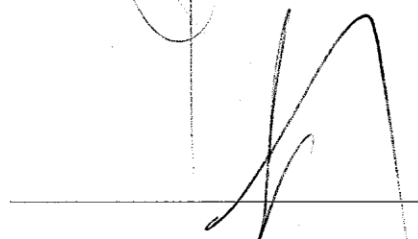
Engº Osmar
Rodrigues da Silva

CREA 506.359.5040



Luis isidio dos Santos

Secretário





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CABI-MAIO-33-2022

Proc: 23476/2022

Fls. 99 Rub: 1

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Prefeitura Municipal de Limeira

Edifício Prada

Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179.

Centro

Limeira - SP

Limeira – SP 2022

Prefeitura Municipal de Limeira

www.limeira.sp.gov.br | (19) 3404.9600

Edifício Prada | Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 | Centro | CEP: 13481-900 | Limeira/SP.

**Proc n°.23476/2020**

Fls: 50 **Rub**

PESQUISAS DE MERCADO ON-LINE				Elemento 1			
Data: 25/05/2022				Informe:			
Cidade: Lemeira				Informe:			
DADOS DO ELEMENTO				DADOS DO LOCAL			
Área total (m²): 24 00							
Testada Principal (m)							
Área de Edificação +							
EDIFICAÇÕES				Situação			
Padrões	Área	Idade		Esquina	Formato	Topografia	Drenagem
				Rua 04-05	Retangular	Declive	Solo
Classe de conservação				Estronhada	Trapezoidal	Aclimatado	Alagável
Térreo					Irregular	Piano	Inundável
Valor m²				Acesso	Muito bom	Tipo	Validade da Estrutura
						Asfalto	Todoterra
						Terra	Parte do Ano
						Obstáculo	Parte do Ano
FOTO				INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO			
SALÃO CENTRO				Sarjetas			
Chave: 151 - Alameda R\$ 21,70/m²				Luz domiciliar			
R\$ 14,25				Luz Pública			
				Telefone			
				Pavimentação			
				Mercado			
				Loja de Conveniências			
				Praça			
				Centro de saúde			
				Farmácia			
				Transportes Coletivos			
				Recreação			
				Centro Comercial			
VALOR UNITÁRIO m² R\$ 33,33				VALOR TOTAL m² R\$ 3.228,00			
PESQUISAS DE MERCADO ON-LINE							
Data: 25/05/2022				Informe:			
Cidade: Lemeira				Informe:			
DADOS DO ELEMENTO				DADOS DO LOCAL			
Área total (m²): 120,00							
Testada Principal (m)							
Área de Edificação +							
EDIFICAÇÕES				Situação			
Padrões	Área	Idade		Esquina	Formato	Topografia	Drenagem
				Encravado	Trapezoidal	Aclimatado	Alagável
Classe de conservação					Irregular	Piano	Inundável
Térreo	médio			Acesso	SITUAÇÃO	Tipo	Praticabilidade
Valor m²					Muito bom	Terra	Parte do Ano
						Obstáculo	Parte do Ano
FOTO				INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO			
SALÃO CENTRO				Sarjetas			
Chave: 175 - Alameda R\$ 20,20/m²				Luz domiciliar			
R\$ 123,00				Luz Pública			
				Telefone			
				Pavimentação			
				Mercado			
				Loja de Conveniências			
				Praça			
				Centro de saúde			
				Farmácia			
				Transportes Coletivos			
				Recreação			
				Centro Comercial			
VALOR UNITÁRIO m² R\$ 25,00				VALOR TOTAL m² R\$ 3.200,00			
PESQUISAS DE MERCADO ON-LINE							
Data: 25/05/2022				Informe:			
Cidade: Lemeira				Informe:			
DADOS DO ELEMENTO				DADOS DO LOCAL			
Área total (m²): 140,00							
Testada Principal (m)							
Área de Edificação +							
EDIFICAÇÕES				Situação			
Padrões	Área	Idade		Esquina	Formato	Topografia	Drenagem
				Encravado	Trapezoidal	Declive	Alagável
Classe de conservação					Irregular	Piano	Inundável
Térreo				Acesso	SITUAÇÃO	Tipo	Praticabilidade
Valor m²					Muito bom	Terra	Parte do Ano
						Obstáculo	Parte do Ano
FOTO				INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO			
SALÃO CENTRO				Sarjetas			
Chave: 175 - Alameda R\$ 20,20/m²				Luz domiciliar			
R\$ 140,00				Luz Pública			
				Telefone			
				Pavimentação			
				Mercado			
				Loja de Conveniências			
				Praça			
				Centro de saúde			
				Farmácia			
				Transportes Coletivos			
				Recreação			
				Centro Comercial			
VALOR UNITÁRIO m² R\$ 21,43				VALOR TOTAL m² R\$ 3.200,00			
PESQUISAS DE MERCADO ON-LINE							
Data: 25/05/2022				Informe:			
Cidade: Lemeira				Informe:			
DADOS DO ELEMENTO				DADOS DO LOCAL			
Área total (m²): 140,00							
Testada Principal (m)							
Área de Edificação +							
EDIFICAÇÕES				Situação			
Padrões	Área	Idade		Esquina	Formato	Topografia	Drenagem
				Encravado	Trapezoidal	Declive	Alagável
Classe de conservação					Irregular	Piano	Inundável
Térreo				Acesso			

PESQUISA DE MERCADO ON-LINE				Elemento 5																																																																				
Data: 25/5/2022 Cidade: Limeira				Informe: https://www.limeira.sp.gov.br/portal/portal.aspx?menu=1																																																																				
DADOS DO ELEMENTO Área total (m²): 130.00 Testada Principal (m): Área da Edificação =				DADOS DO LOCAL																																																																				
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Semiprevi-concreto</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Classe de conservação</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Térmo</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor m²</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> FOTO  Casa Camerali Centro 136m² 02/25/2022 R\$ 2.149,00				Padrões	Área	Idade	Semiprevi-concreto			Classe de conservação			Térmo			Valor m²			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Situação</th> <th>Formato</th> <th>Topografia</th> <th>Drenagem</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Escura</td> <td>Residencial</td> <td>Declive</td> <td>Saia</td> </tr> <tr> <td>Mez-quadrado</td> <td>Transposital</td> <td>Acidentado</td> <td>Alagável</td> </tr> <tr> <td>Enervado</td> <td>Irregular</td> <td>Plano</td> <td>Inundável</td> </tr> <tr> <td>SITUAÇÃO</td> <td>Muito bom</td> <td>Tipo</td> <td>Praticabilidade</td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td>Bom</td> <td>Terra</td> <td>Parte do Ano</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ruim</td> <td>Obstáculo</td> <td>Parte do Ano</td> </tr> </tbody> </table> INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO <table border="1"> <thead> <tr> <th>Serviços</th> <th>Água</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Luz domiciliar</td> <td>Esgoto</td> </tr> <tr> <td>Bom Pólice</td> <td>Transporte</td> </tr> <tr> <td>Telefone</td> <td>Gás</td> </tr> <tr> <td>Pavimentação</td> <td>Lixo</td> </tr> </tbody> </table> CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO (ATE 500 METROS) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Shopping Center</th> <th>Loja de Conveniências</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parque</td> <td>Praca</td> </tr> <tr> <td>Hospital</td> <td>Centro de saúde</td> </tr> <tr> <td>Escola</td> <td>Farmácia</td> </tr> <tr> <td>Transportes Coletivos</td> <td>Recreação</td> </tr> <tr> <td>Centro Comercial</td> <td>Farmácia</td> </tr> </tbody> </table> VALOR UNITÁRIO m² R\$ 20,74 VALOR TOTAL m² R\$ 2.698,00				Situação	Formato	Topografia	Drenagem	Escura	Residencial	Declive	Saia	Mez-quadrado	Transposital	Acidentado	Alagável	Enervado	Irregular	Plano	Inundável	SITUAÇÃO	Muito bom	Tipo	Praticabilidade	Acesso	Bom	Terra	Parte do Ano		Ruim	Obstáculo	Parte do Ano	Serviços	Água	Luz domiciliar	Esgoto	Bom Pólice	Transporte	Telefone	Gás	Pavimentação	Lixo	Shopping Center	Loja de Conveniências	Parque	Praca	Hospital	Centro de saúde	Escola	Farmácia	Transportes Coletivos	Recreação	Centro Comercial	Farmácia
Padrões	Área	Idade																																																																						
Semiprevi-concreto																																																																								
Classe de conservação																																																																								
Térmo																																																																								
Valor m²																																																																								
Situação	Formato	Topografia	Drenagem																																																																					
Escura	Residencial	Declive	Saia																																																																					
Mez-quadrado	Transposital	Acidentado	Alagável																																																																					
Enervado	Irregular	Plano	Inundável																																																																					
SITUAÇÃO	Muito bom	Tipo	Praticabilidade																																																																					
Acesso	Bom	Terra	Parte do Ano																																																																					
	Ruim	Obstáculo	Parte do Ano																																																																					
Serviços	Água																																																																							
Luz domiciliar	Esgoto																																																																							
Bom Pólice	Transporte																																																																							
Telefone	Gás																																																																							
Pavimentação	Lixo																																																																							
Shopping Center	Loja de Conveniências																																																																							
Parque	Praca																																																																							
Hospital	Centro de saúde																																																																							
Escola	Farmácia																																																																							
Transportes Coletivos	Recreação																																																																							
Centro Comercial	Farmácia																																																																							
PESQUISA DE MERCADO ON-LINE Data: 25/5/2022 Cidade: Limeira				Informe: https://www.limeira.sp.gov.br/portal/portal.aspx?menu=1																																																																				
DADOS DO ELEMENTO Área total (m²): 62.00 Testada Principal (m): Área da Edificação =				DADOS DO LOCAL																																																																				
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Semiprevi-concreto</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Classe de conservação</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Térmo</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor m²</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> FOTO  Vila Anita 62m² 02/25/2022 R\$ 2.060,00				Padrões	Área	Idade	Semiprevi-concreto			Classe de conservação			Térmo			Valor m²			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Situação</th> <th>Formato</th> <th>Topografia</th> <th>Drenagem</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Escura</td> <td>Residencial</td> <td>Declive</td> <td>Saia</td> </tr> <tr> <td>Mez-quadrado</td> <td>Transposital</td> <td>Acidentado</td> <td>Alagável</td> </tr> <tr> <td>Enervado</td> <td>Irregular</td> <td>Plano</td> <td>Inundável</td> </tr> <tr> <td>SITUAÇÃO</td> <td>Muito bom</td> <td>Tipo</td> <td>Praticabilidade</td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td>Bom</td> <td>Terra</td> <td>Parte do Ano</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ruim</td> <td>Obstáculo</td> <td>Parte do Ano</td> </tr> </tbody> </table> INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO <table border="1"> <thead> <tr> <th>Serviços</th> <th>Água</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Luz domiciliar</td> <td>Esgoto</td> </tr> <tr> <td>Bom Pólice</td> <td>Transporte</td> </tr> <tr> <td>Telefone</td> <td>Gás</td> </tr> <tr> <td>Pavimentação</td> <td>Lixo</td> </tr> </tbody> </table> CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO (ATE 500 METROS) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Shopping Center</th> <th>Loja de Conveniências</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parque</td> <td>Praca</td> </tr> <tr> <td>Hospital</td> <td>Centro de saúde</td> </tr> <tr> <td>Escola</td> <td>Local bem policiado</td> </tr> <tr> <td>Transportes Coletivos</td> <td>Recreação</td> </tr> <tr> <td>Centro Comercial</td> <td>Farmácia</td> </tr> </tbody> </table> VALOR UNITÁRIO m² R\$ 28,00 VALOR TOTAL m² R\$ 2.000,00				Situação	Formato	Topografia	Drenagem	Escura	Residencial	Declive	Saia	Mez-quadrado	Transposital	Acidentado	Alagável	Enervado	Irregular	Plano	Inundável	SITUAÇÃO	Muito bom	Tipo	Praticabilidade	Acesso	Bom	Terra	Parte do Ano		Ruim	Obstáculo	Parte do Ano	Serviços	Água	Luz domiciliar	Esgoto	Bom Pólice	Transporte	Telefone	Gás	Pavimentação	Lixo	Shopping Center	Loja de Conveniências	Parque	Praca	Hospital	Centro de saúde	Escola	Local bem policiado	Transportes Coletivos	Recreação	Centro Comercial	Farmácia
Padrões	Área	Idade																																																																						
Semiprevi-concreto																																																																								
Classe de conservação																																																																								
Térmo																																																																								
Valor m²																																																																								
Situação	Formato	Topografia	Drenagem																																																																					
Escura	Residencial	Declive	Saia																																																																					
Mez-quadrado	Transposital	Acidentado	Alagável																																																																					
Enervado	Irregular	Plano	Inundável																																																																					
SITUAÇÃO	Muito bom	Tipo	Praticabilidade																																																																					
Acesso	Bom	Terra	Parte do Ano																																																																					
	Ruim	Obstáculo	Parte do Ano																																																																					
Serviços	Água																																																																							
Luz domiciliar	Esgoto																																																																							
Bom Pólice	Transporte																																																																							
Telefone	Gás																																																																							
Pavimentação	Lixo																																																																							
Shopping Center	Loja de Conveniências																																																																							
Parque	Praca																																																																							
Hospital	Centro de saúde																																																																							
Escola	Local bem policiado																																																																							
Transportes Coletivos	Recreação																																																																							
Centro Comercial	Farmácia																																																																							
PESQUISA DE MERCADO ON-LINE Data: 25/5/2022 Cidade: Limeira				Informe: https://www.limeira.sp.gov.br/portal/portal.aspx?menu=1																																																																				
DADOS DO ELEMENTO Área total (m²): 150.00 Testada Principal (m): Área da Edificação =				DADOS DO LOCAL																																																																				
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Semiprevi-concreto</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Classe de conservação</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Térmo</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor m²</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> FOTO  Vila Anita 150m² 02/25/2022 R\$ 4.500,00				Padrões	Área	Idade	Semiprevi-concreto			Classe de conservação			Térmo			Valor m²			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Situação</th> <th>Formato</th> <th>Topografia</th> <th>Drenagem</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Escura</td> <td>Residencial</td> <td>Declive</td> <td>Saia</td> </tr> <tr> <td>Mez-quadrado</td> <td>Transposital</td> <td>Acidentado</td> <td>Alagável</td> </tr> <tr> <td>Enervado</td> <td>Irregular</td> <td>Plano</td> <td>Inundável</td> </tr> <tr> <td>SITUAÇÃO</td> <td>Muito bom</td> <td>Tipo</td> <td>Praticabilidade</td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td>Bom</td> <td>Terra</td> <td>Parte do Ano</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ruim</td> <td>Obstáculo</td> <td>Parte do Ano</td> </tr> </tbody> </table> INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO <table border="1"> <thead> <tr> <th>Serviços</th> <th>Água</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Luz domiciliar</td> <td>Esgoto</td> </tr> <tr> <td>Bom Pólice</td> <td>Transporte</td> </tr> <tr> <td>Telefone</td> <td>Gás</td> </tr> <tr> <td>Pavimentação</td> <td>Lixo</td> </tr> </tbody> </table> CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO (ATE 500 METROS) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Shopping Center</th> <th>Loja de Conveniências</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parque</td> <td>Praca</td> </tr> <tr> <td>Hospital</td> <td>Centro de saúde</td> </tr> <tr> <td>Escola</td> <td>Local bem policiado</td> </tr> <tr> <td>Transportes Coletivos</td> <td>Recreação</td> </tr> <tr> <td>Centro Comercial</td> <td>Farmácia</td> </tr> </tbody> </table> VALOR UNITÁRIO m² R\$ 30,00 VALOR TOTAL m² R\$ 4.500,00				Situação	Formato	Topografia	Drenagem	Escura	Residencial	Declive	Saia	Mez-quadrado	Transposital	Acidentado	Alagável	Enervado	Irregular	Plano	Inundável	SITUAÇÃO	Muito bom	Tipo	Praticabilidade	Acesso	Bom	Terra	Parte do Ano		Ruim	Obstáculo	Parte do Ano	Serviços	Água	Luz domiciliar	Esgoto	Bom Pólice	Transporte	Telefone	Gás	Pavimentação	Lixo	Shopping Center	Loja de Conveniências	Parque	Praca	Hospital	Centro de saúde	Escola	Local bem policiado	Transportes Coletivos	Recreação	Centro Comercial	Farmácia
Padrões	Área	Idade																																																																						
Semiprevi-concreto																																																																								
Classe de conservação																																																																								
Térmo																																																																								
Valor m²																																																																								
Situação	Formato	Topografia	Drenagem																																																																					
Escura	Residencial	Declive	Saia																																																																					
Mez-quadrado	Transposital	Acidentado	Alagável																																																																					
Enervado	Irregular	Plano	Inundável																																																																					
SITUAÇÃO	Muito bom	Tipo	Praticabilidade																																																																					
Acesso	Bom	Terra	Parte do Ano																																																																					
	Ruim	Obstáculo	Parte do Ano																																																																					
Serviços	Água																																																																							
Luz domiciliar	Esgoto																																																																							
Bom Pólice	Transporte																																																																							
Telefone	Gás																																																																							
Pavimentação	Lixo																																																																							
Shopping Center	Loja de Conveniências																																																																							
Parque	Praca																																																																							
Hospital	Centro de saúde																																																																							
Escola	Local bem policiado																																																																							
Transportes Coletivos	Recreação																																																																							
Centro Comercial	Farmácia																																																																							
PESQUISA DE MERCADO ON-LINE Data: 25/5/2022 Cidade: Limeira				Informe: https://www.limeira.sp.gov.br/portal/portal.aspx?menu=1																																																																				
DADOS DO ELEMENTO Área total (m²): 100.00 Testada Principal (m): Área da Edificação =				<																																																																				



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CABI-MAIO-33-2022

Proc: 23476/2022

Fls. 52 Rub: 1

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Prefeitura Municipal de Limeira
Edifício Prada
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179.
Centro
Limeira - SP

Limeira – SP 2022



CABI-MAIO-33-2022

Proc.nº.23.476/2022

Fls: 53 /Rub: 1

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Atividade: AVALIAÇÃO

Data: 25/05/22

Descrição: AVALIAÇÃO PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO.

ITEM	Área do imóvel m²	Valor Ofertado R\$	Valor Realizado R\$	Fator Fonte FF	Fator de Área FA	Fator de Infraestrut. FI	Fator de Equivalência FE	Fator X FL	VALOR FINAL (Xi)	DESVIO Xi - Xo	DESVIO² (Xi - Xo)²
1	96,00	3.200,00	33,33	0,90	0,95	1,25	1,25	1,00	44,34	4,99	24,89
2	125,00	3.200,00	25,60	0,90	0,98	1,25	1,25	1,20	42,23	2,88	8,32
3	145,00	2.600,00	17,93	0,90	1,00	1,25	1,25	1,25	31,39	7,96	63,33
4	135,00	2.800,00	20,74	0,90	0,99	1,25	1,25	1,20	34,55	4,80	23,08
5	80,00	2.000,00	25,00	0,90	0,92	1,25	1,25	1,25	40,63	1,28	1,64
6	150,00	4.500,00	30,00	0,90	1,00	1,25	1,25	1,00	42,19	2,84	8,09
7	100,00	2.500,00	25,00	0,90	0,95	1,25	1,25	1,20	40,11	0,76	0,58
0											
N = 7		Preço Médio Amostras	25,37	TOTAL =					275,44	25,52	129,91
N-1 = 6		Área média Amostras	118,71	Média Aritmética (Xo) =					39,35	X-x-X-x-X	X-x-X-x-X

LEGENDA:

OBSERVAÇÃO: USAR PARA CADA CASO FATOR DE EQUIVALÊNCIA INDIVIDUALIZADO

FF = Fator de Fonte (Imóvel em oferta, FF = 0,9).

FA = Fator de Área.

FA = ("A" amostra / "A" avaliando)^{1/8}, se ("A" amostra / "A" avaliando) > 30%.FA = ("A" amostra / "A" avaliando)^{1/4}, se ("A" amostra / "A" avaliando) < 30%.

FE = Fator de Equivalência (Acabamento avaliado: pior, FE > 1; melhor, FE < 1).

FI = Fator de Infraestrutura (Localização, infraestrutura e serviços).

FX = Pode assumir, a depender do tipo de imóvel, os Fatores: FFr (Fator de Frente), FT (Fator de Topografia), FL (Fator de Liquidez).

Medidas de Dispersão

a) Desvio Padrão (s):

$$s = \sqrt{\frac{\sum (Xi - Xo)^2}{n-1}}$$

s = 4,65

b) Coef. de Variação (CV):

$$CV = s / Xo$$

CV = 0,1183

Critério de Chauvenet:

c) Cálculo de d/s crítico:

$$d / s = (Xi - Xo) / s$$

onde: "d" = Desvio e "s" = Desvio Padrão.

d/s máx. = $\frac{7,96}{4,65}$

d/s máx. = 1,71

d/s mín. = $\frac{0,76}{4,65}$

d/s mín. = 0,16

d) Valores Tabelados:

para N = 7

d/s Crítico Tabelado: 1,800

Avaliação de "d/s máx" e "d/s mín": Amostras Acertas

logo, n = N - 1 = 6

Distribuição "t de Student" (Valores Percentis): 1,440 (Nível de Confiança = 80% (t_{0,900}))

e) Cálculo da Campo de Arbitrio (Lc):

$$Lc = Xo \pm \phi [s / (N-1)^{1/2}]$$

Lc Máx. = R\$42,08

Lc mín. = R\$36,61

Onde:

39,35 = Xo = Média Aritmética

1,44 = φ = Distribuição de Student

4,65 = s = Desvio Padrão

7 = N = número de amostras

Análise CENOP:

LOCAÇÃO	
Área média das Amostras	118,71
Área da locação avaliada	149,83

FATOR DE AJUSTE: 0,80

Valor da locação = R\$ 4,716,48

