



SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 026/2025

AVALIAÇÃO
PARA AQUISIÇÃO

Propriedade de : Celia Regina Saes Beltran e/ouros



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data da vistoria: 24/04/2025

INTERESSADO: Saev Ambiental de Votuporanga – SP, Rua Pernambuco nº 4313

PROPRIETÁRIO: Celia Regina Saes Beltran, Paulo Henrique Saes Costa e Matheus Saes Martin

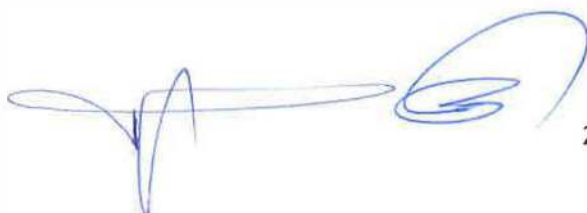
LOCAL DA VISTORIA: Rua Rio Grande, nº 3447– Patrimônio Velho, CEP 15505-162, Votuporanga – SP. Cadastro Municipal – NE.11.09.10.04A

1. DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de um imóvel urbano com área de terreno de 340,00 m² e área total construída de 172,60 m² a ser locado. O imóvel é localizado na Rua Rio Grande, nº 3 447 – Patrimônio Velho, CEP 15505-162, Votuporanga – SP. Cadastro Municipal – NE.11.09.10.04A

2. DA FINALIDADE E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação foi solicitada pela Saev Ambiental de Votuporanga, através do memorando 8.034/2025 (1Doc), com o objetivo de aquisição do imóvel, visando sediar suas instalações. O laudo destina-se a determinar o estado de conservação do imóvel, localizado na Rua Rio Grande, nº 3447 – Bairro Patrimônio Velho.



2



3. DA VISTORIA E INSPEÇÃO TÉCNICA

A vistoria foi realizada tendo finalidade de constatar as condições atuais do imóvel tais como: tipo de revestimento, piso, pintura, cobertura, vícios construtivos e de execução, assim condicionando toda a infra estrutura existente no local.

4. DO IMÓVEL A SER ADQUIRIDO

- **Área do Terreno:** 340,00 m²
- **Área Construída:** 172,60 m²
- **Valor do imóvel ofertado:** R\$ 380.000,00
- **Estado de Conservação:** Péssimo
- **Descrição da Instalação:**
 - O imóvel possui sua estrutura em forro de madeira em péssimas condições, onde é encontrado-se aberturas por deslocamento e empenamento.
 - A pintura interna e externa encontra-se totalmente degradada, possuindo alguns pontos bolor e eflorescências, possivelmente decorrentes de infiltrações capilares.
 - O piso interno possui revestido em cerâmica, encontrando-se em boas condições. No entanto, é encontrado deslocamento pontual em alguns rodapés.
 - É encontrada a presença de fissuras, trincos e rachaduras em várias paredes do prédio.
 - Um ponto preocupante, é uma viga de madeira da cozinha, com torção atribuída à instalação inadequada dos construtores na época.
 - Constata-se dilatação excessiva de junta de encontro em parede externa sem pilar de apoio compatível.



3



- É possível encontrar vícios construtivos nos arcos presentes na fachada da residência.
- Na área de serviço houve um grande deslocamento do reboco causado possivelmente por infiltração, deixando as tubulações em estado aparente.
- As portas e janelas metálicas apresentam forte corrosão por oxidação, ocasionadas possivelmente por intemperismo e por falta de manutenção preventiva.



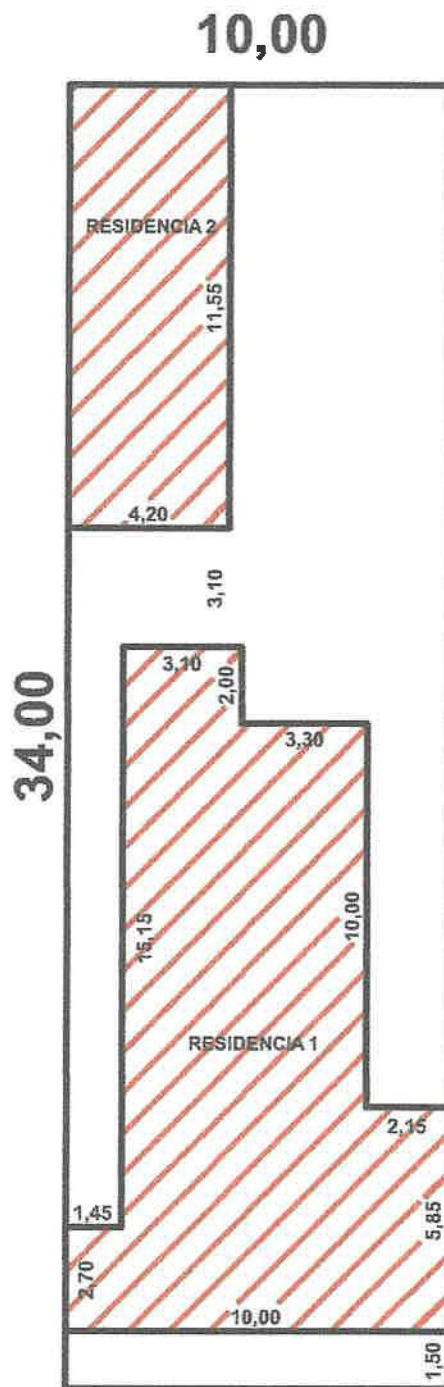
5. IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL E ENTORNO



5



5.1 IMPLANTAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES



RESIDÊNCIA 01 = 124,10 m²
RESIDÊNCIA 02 = 48,50 m²
TOTAL = 172,60 m²



6. CONCLUSÃO

A presente avaliação, realizada em atendimento ao Ofício 39/2025 da Saev Ambiental de Votuporanga/SP, teve por objeto o imóvel urbano matriculado sob NE.11.09.10.04A, situado na Rua Rio Grande, nº 3447 – Patrimônio Velho, Votuporanga/SP, com terreno de 340,00 m² e área construída de 172,60 m², destinado à expansão do estacionamento da frota da Autarquia.

Após análise técnica e aplicação dos critérios da ABNT NBR 14.653, verifica-se que o valor ofertado de **R\$ 380.000,00** está em conformidade com os parâmetros de mercado (conforme memória de cálculo – Anexo II) e pode ser considerado uma oportunidade de aquisição para a Administração Municipal.


Votuporanga, 06 de maio de 2025.



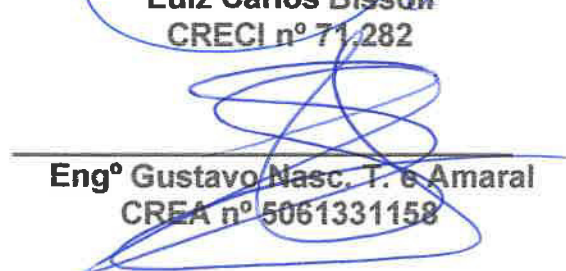
Arq. Tássia Gélio Coleta
C.A.U. nº A49392-9



Marcelo José Madrid
CRECI nº 43.712



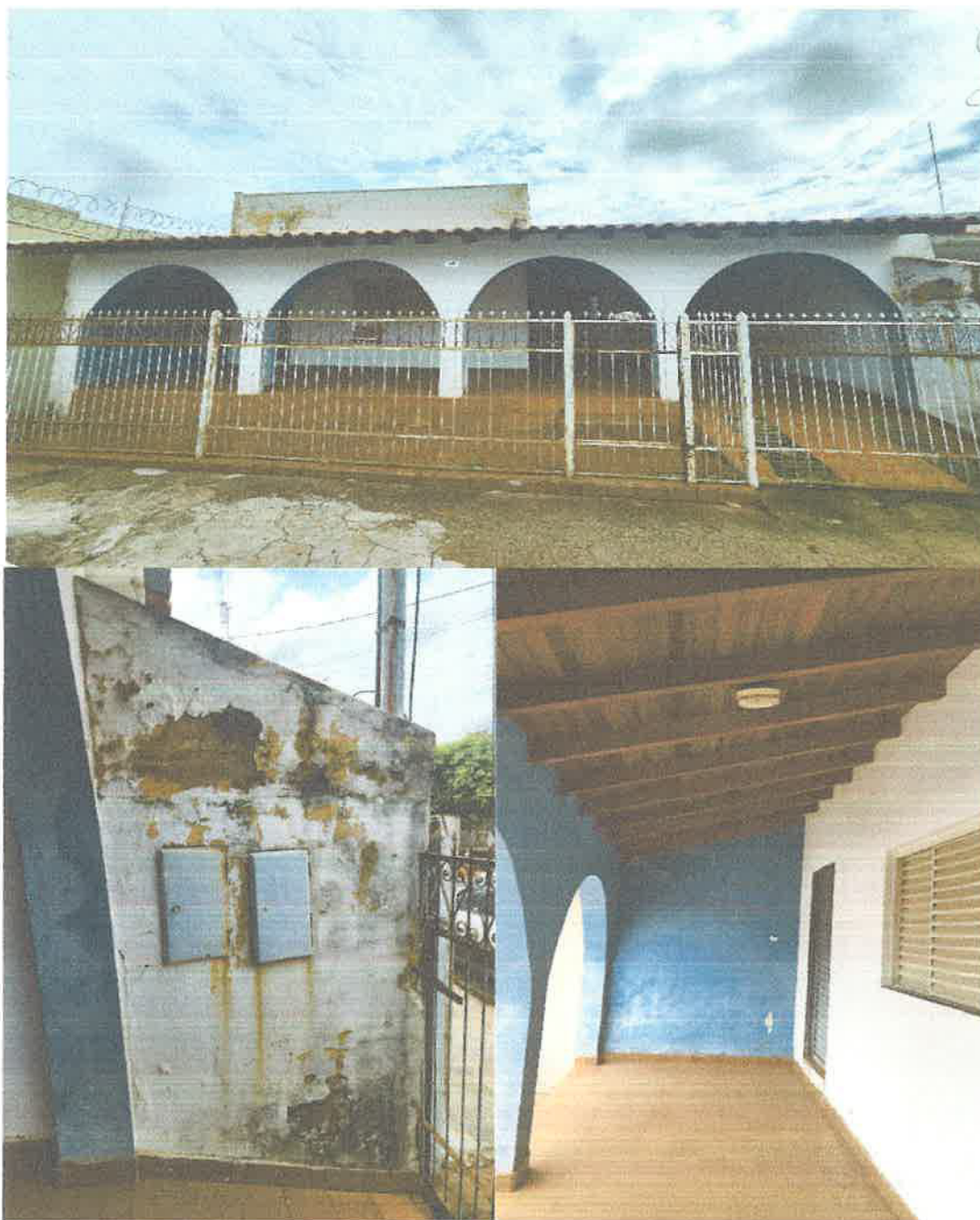
Luiz Carlos Bissoli
CRECI nº 71.282



Engº Gustavo Nasc. T. e Amaral
CREA nº 5061331158



ANEXO I RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





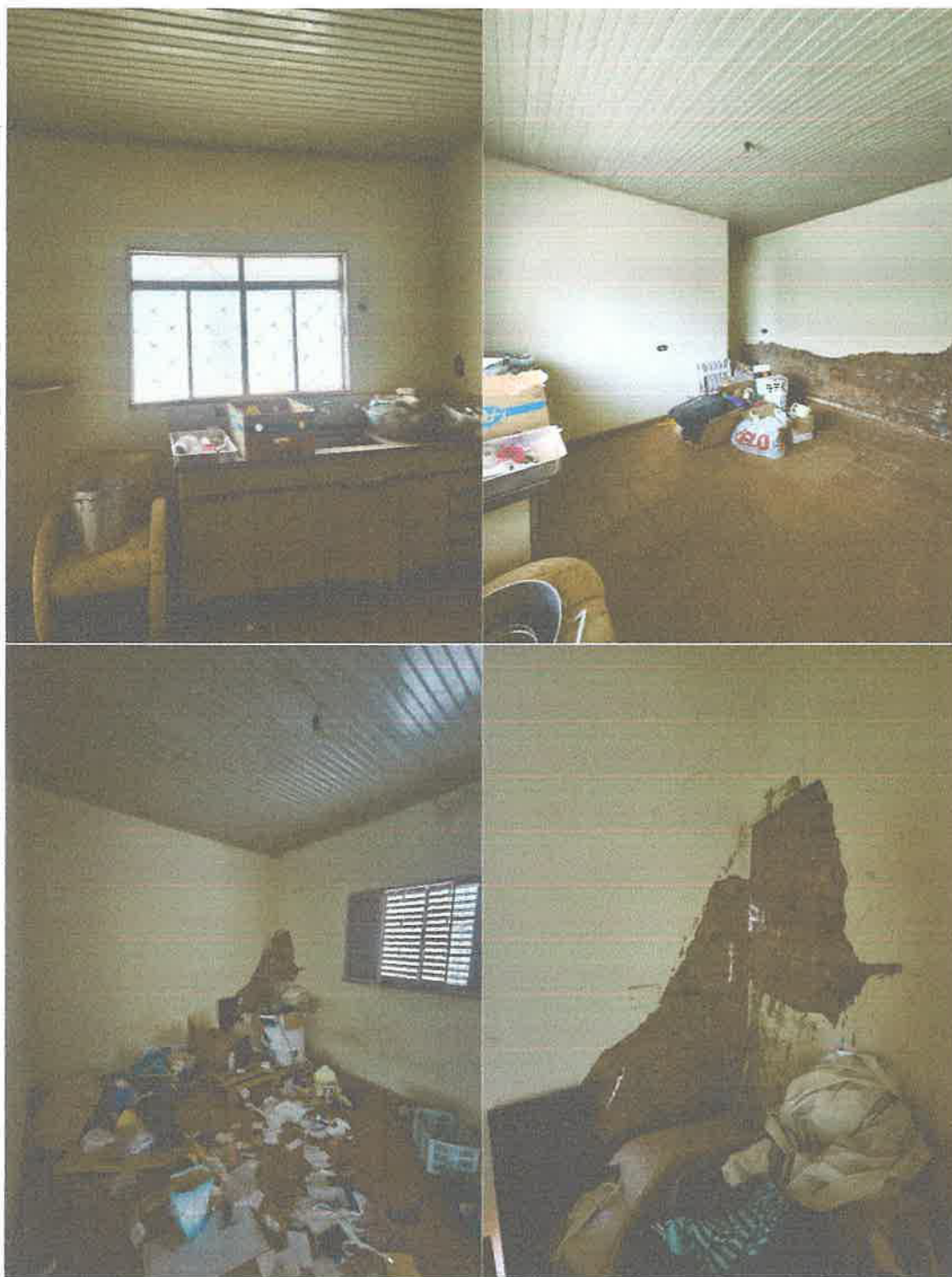


















ANEXO II

MEMORIA DE CALCULO

Dados:

- **Área do Terreno (AT):** 340,00 m²
- **Área Construída (AC):** 172,60 m²
- **Valor da CUB para R-8 – Baixo Padrão:** 1795,33 R\$/m²
- **Valor por m² do terreno:** 1.000,00 R\$/m²
- **Ano de construção:** +/- 1983 (42 anos de idade)
- **Depreciação da construção:** 60% devido ao estado atual da construção.

Calculo do Terreno

Valor do Terreno = Área do Terreno x Valor por m² do Terreno

Valor do terreno = 340,00 m² x 1.000,00 R\$/m²

Valor do Terreno: R\$ 340.000,00

Calculo da construção sem depreciação

Valor da Construção (sem depreciação) = Área Construída x CUB (Para R-8 Baixo Padrão I)

Valor da Construção (sem depreciação) = 172,60 m² x 1795,33 R\$/m²

Valor da Construção (sem depreciação) = R\$309.873,96

Padrão Baixo		
	Custo m ²	% mês
R-1	2.008,97	0,31
PP-4	1.879,55	0,30
R-8	1.795,33	0,27
PIS	1.391,90	0,26

Calculo do valor da construção com depreciação

Valor da Construção Depreciada = Valor da Construção (sem depreciação) x (1 - % depreciada)

Valor da Construção Depreciada = 309.873,95 x (1 - 0,60)

Valor da Construção Depreciada = R\$123.949,58



Calculo valor total do imóvel

Valor Total do Imóvel = Valor do Terreno + Valor da Construção Depreciada

Valor Total do Imóvel = R\$340.000,00 + R\$123.949,58

Valor Total do Imóvel = 463.949,58R\$

Nota: O valor do imóvel foi calculado com base no Custo Unitário Básico (CUB) de construção vigente para o padrão R-8 – Baixo Padrão, considerando o método de reposição do imóvel conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653. Aplicou-se uma depreciação técnica de 60% devido ao atual estado do imóvel e idade do mesmo. Adicionalmente, foi considerado o valor do terreno, ajustado ao mercado local.