



ANEXO I

PROCESSO ADMINISTRATIVO n° 8006.02.048/2021.26

PROCESSO LICITATÓRIO n° 02/2021

LEILÃO PRESENCIAL n° 01/2021

LAUDO DE AVALIAÇÃO e ESPECIFICAÇÃO DOS BENS DISPONÍVEIS PARA LEILÃO

LOTE	MATRÍCULA DO IMÓVEL	DESCRIÇÃO	VALOR	LAUDO DE AVALIAÇÃO
01	Matrícula 11.659 do 2° ORI	Uma área situada na Chácara Municipal, possuindo de 900,00 m2, com benfeitorias de 289,53 m2, com 15,00 m de frente para a Rua Dr. Raul Silva, possuindo ainda acesso, nos fundos, pela Rua Tupi (antigo Canil da Guarda Municipal). O terreno possui uma topografia em declive.	10.636.323,65	ITENS 1.1 E 1.2 DO LAUDO DE AVALIAÇÃO
	Matrícula 31.231 do 2° ORI	Uma área situada na Chácara Municipal, com 3.600,00 m2, com benfeitorias de 283,90 m2. O imóvel possui acesso a três vias públicas, sendo elas Av. Francisco das Chagas de Oliveira, Rua Dr. Raul Silva e Rua Tupi (próximo ao Rio Preto Shopping).		
02	Matrícula 48.456 do 2° ORI	Um imóvel situado na Chácara Municipal, possuindo de 3.990,00 m2, com benfeitorias de 770,31 m2. O imóvel possui acesso a três vias públicas, sendo elas: Rua Roberto Mange, Rua dos Radialistas Riopretenses e Rua Abdo Muanis (em frente à Receita Federal).	9.059.502,61	ITEM 1.3 DO LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO

1. INTRODUÇÃO

Os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, Eng. Israel Cestari Junior, Eng. Luís Carlos de Queiroz Pereira Calças e a Eng. Maria Inês Telles Nogueira Dobbert, nomeados pelo Decreto nº 17.720/17, infra-assinados, apresentam o seguinte laudo de avaliação.

2. FINALIDADE

Este laudo tem por objetivo o valor de mercado dos imóveis objetos das matrículas nºs 11.659, 31.231 e 48.456, todas do 2º ORI, conforme ofício 887/2021 da RiopretoPrev.

1. DOS IMÓVEIS

1.1. Imóvel objeto da matrícula nº 11.659 do 2º ORI

Uma área situada na Chácara Municipal, possuindo de 900,00 m², conforme matrícula, com 15,00 m de frente para a Rua Dr. Raul Silva, possuindo ainda acesso, nos fundos, pela Rua Tupi. O terreno possui uma topografia em declive.

De acordo com o levantamento anexo do Engenheiro Agrimensor Ronaldo de Souza Leite, sobre o imóvel existem duas construções, sendo uma construção com 207,28 m² e uma edícula de 82,25 m².

1.2. Imóvel objeto da matrícula nº 31.231 do 2º ORI

Um imóvel situado na Chácara Municipal, com 3.600,00 m², conforme matrícula. O imóvel possui acesso a três vias públicas, sendo elas Av. Francisco das Chagas de Oliveira, Rua Dr. Raul Silva e Rua Tupi.

Não foram levadas em consideração as benfeitorias (construções) identificados no laudo anterior datado de 22/03/2021. Essas construções foram

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



depredadas sendo retirado portões, cobertura, louças, metais etc. Portanto sem condições de habitabilidade .

1.3. Imóvel objeto da matrícula nº 48.456 do 2º ORI

Um imóvel situado na Chácara Municipal, possuindo de 3.990,00 m², conforme matrícula. O imóvel possui acesso a três vias públicas, sendo elas: Rua Roberto Mange, Rua dos Radialistas Rio-pretenses e Rua Abdo Muanis.

De acordo com o levantamento do Engenheiro Agrimensor Ronaldo de Souza Leite, sobre o imóvel existem três construções, sendo uma construção de 518,23 m², outra de 152,54 m² e outra de 99,54 m². As edificações necessitam de reparos importantes. Imóvel em péssimas condições de habitabilidade.

2. AVALIAÇÃO

A avaliação dos imóveis será regida pela Norma Brasileira NBR 14.653-2, Método Comparativo direto de dados de mercado para os terrenos/áreas e Método Evolutivo, que é a conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, para as Matrículas 11.659 e 48.456.

$$VI = (Vt + CB).FC .$$

VI = valor do imóvel ;

Vt = valor do terreno ;

FC = valor de comercialização .

2.1. Terrenos/área

O valor dos terrenos/áreas foi determinado pelo método comparativo de dados de mercado através de regressão linear, considerando como se os terrenos estivessem vazios (sem benfeitorias).

O cálculo dos valores unitários dos terrenos/ áreas objetos das matrículas nºs 11.659, 31.231, 48.456, todas do 2º ORI, obtidos através do modelo de regressão linear com 69 elementos e 10 variáveis, onde 43 elementos e 7

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



variáveis foram efetivamente utilizados no modelo, considerando-se as seguintes variáveis:

- Valor unitário do imóvel como variável dependente (R\$/m²).
- Como variáveis independentes: Área do Terreno (m²); Vocação; Data; Renda; Loc 1 e Lo2 (localização).

Como resultado da regressão linear, obtida com auxílio de computador, obteve-se a seguinte equação:

$$\text{Uni (R\$/m}^2\text{)} = e^{(+7,854553016 -1,363273504E-005 * \text{Área (m}^2\text{)} - 0,5144069773 / \text{Vocação}^2 + 0,0009117241947 * \text{Data}^2 - 42,02902987 / \text{Renda}^{1/2} + 0,4215699207 * \text{Loc.1} - 0,4021748552 * \text{Loc.2})}$$

Através das fórmulas apresentadas acima, encontrou-se os valores unitários médio para cada terreno/área. Observando as características peculiares de cada terreno/área, foi aplicado um fator de ponderação.

Para o terreno/área da matrícula nº 11.659 do 2º ORI foi aplicado fator de elasticidade (0,90), devido todos os elementos da amostra serem ofertas.

Para o terreno/área objeto da matrícula nº 31.231 do 2º ORI foi aplicado o fator de elasticidade (0,90) , e adotado o campo de arbítrio de +15%, devido ao terreno possuir três frentes, estar localizado em uma avenida de grande fluxo e fazer esquina com o Rio Preto Shopping.

Para o terreno/ área objeto da matrícula nº 48.456 do 2º ORI foi aplicado o fator elasticidade (0,90) e um acréscimo de 10% pelo fato de possuir três frentes.

Assim, obtemos os seguintes valores para os terrenos/áreas:

IMÓVEL	ÁREA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
Matrícula 11.659 do 2º ORI	900,00 m ²	R\$ 2.113,24/m ²	R\$ 1.901.916,00
Matrícula 31.231 do 2º ORI	3.600,00 m ²	R\$ 2.342,39 /m ²	R\$ 8.432.604,00
Matrícula 48.456 do 2º ORI	3.990,00 m ²	R\$ 2.228,67 /m ²	R\$ 8.892.393,30

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



2.2. Construções (benfeitorias)

Das benfeitorias, foi utilizado o valor do preço básico unitário, de acordo com o padrão de construção, publicado pelo SindusCon/SP, dando-lhe o acréscimo relativo aos custos indiretos, levando-se em consideração a depreciação através do critério de Hoss-Heideck (idade/obsoletismo / estado de conservação).

IMÓVEL	ÁREA	VALOR TOTAL
Matrícula 11.659 do 2º ORI	289,53 m ²	R\$ 417.788,89
Matrícula 48.456 do 2º ORI	770,31 m ²	R\$ 643.925,24

2.3. Valor Total

Método Evolutivo: (Matriculas 11.659 e 48.456 do 2º ORI) somando os valores das áreas e das construções e multiplicando pela a F.C (fator de comercialização, menor que 1, em função da conjuntura econômica do mercado) =0,90, temos abaixo os valores de cada imóvel:

IMÓVEL	VALOR TOTAL
Matrícula 11.659 do 2º ORI	R\$ 2.203.719,65
Matrícula 48.456 do 2º ORI	R\$ 9.059.502,61

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



Método Comparativo direto de dados de mercado (Matrícula 31.231 do 2º ORI).

IMÓVEL	VALOR TOTAL
Matrícula 31.231 do 2º ORI	R\$ 8.432.604,00

3. CONCLUSÃO

Anexo a este trabalho vai o levantamento das matrículas nºs 11.659, 31.231 e 48.456, todas do 2º ORI, realizado pelo Engenheiro Agrimensor Ronaldo de Souza Leite e o relatório de fotos.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; todas as informações obtidas neste trabalho foram tomadas como de boa-fé.

Nada mais havendo a informar, encerramos o presente trabalho e, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer outros esclarecimentos


Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, 07 de Dezembro de 2021.



Israel Cestari Junior
Engenheiro Civil



Luís Carlos de Queiroz Pereira Calças
Engenheiro Civil



Maria Inês Telles Nogueira Dobbert
Engenheira Civil

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Matricula nº 48.456 do 2º ORI



Vista 1



Vista 2

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



Vista 3



Vista 4

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



Matrícula nº 11.659 do 2º ORI



Fachada



Vista



Rua de acesso

7 de dez. de 2021 07:19:47
2305 Rua Doutor Raul Silva
Nova Redentora
São José do Rio Preto
São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



Matrícula nº 31.231 do 2º ORI



vista 2



Vista campo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



Vista da esquina



Vista pela Avenida Francisco das Chagas Oliveira

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



Vista pela Avenida Francisco das Chagas Oliveira

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



Vista pela Avenida Francisco das Chagas Oliveira.

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



Vista pela Avenida Francisco das Chagas Oliveira

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smobras@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br

Rua Dr. Raul Silva

Rua Tupi



Av. Francisco Chagas de Oliveira

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
Secretaria Municipal de Obras

TÍTULO
LEVANTAMENTO DE ÁREA

LOCAL
CHÁCARA MUNICIPAL

ESCALA 1:500	DESENHO RONALDO	DATA SETEMBRO/2004	FOLHA
-----------------	--------------------	-----------------------	-------

SECRETÁRIO

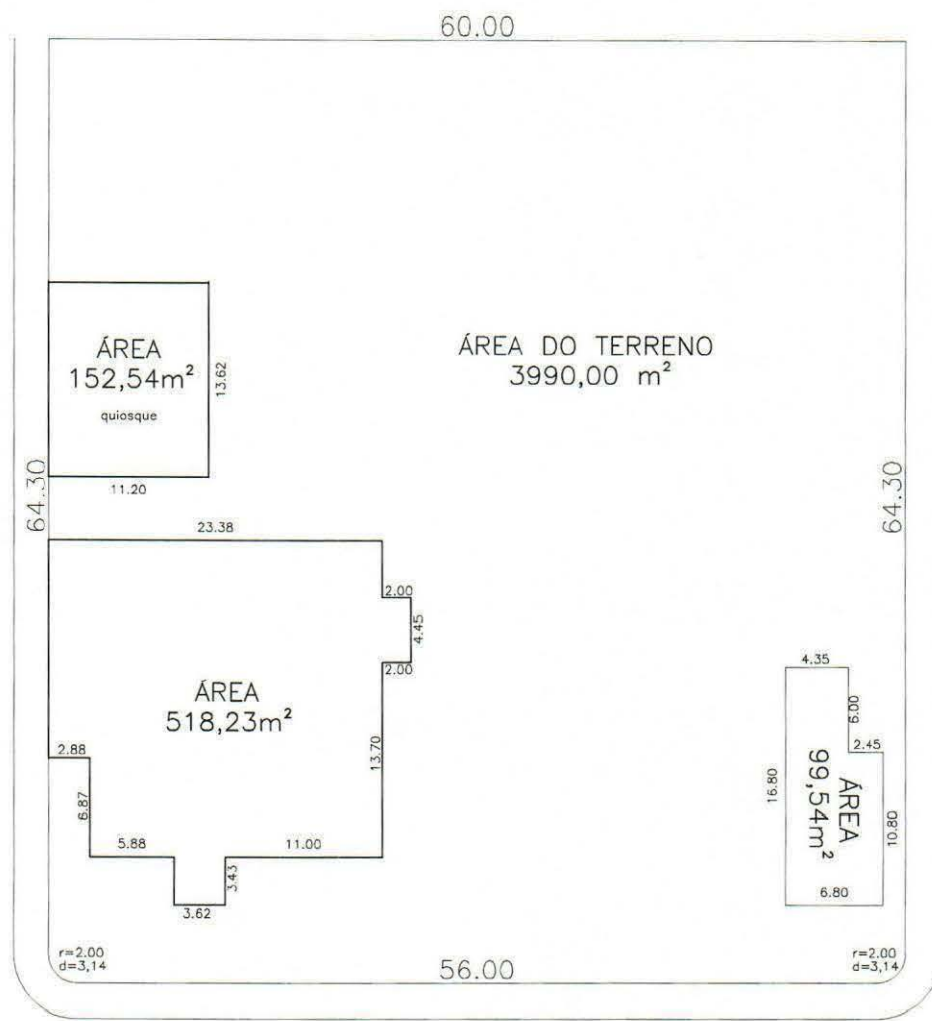
RESPONSÁVEL TÉCNICO

SÉRGIO ASTOLFO ISSAS
ENGENHEIRO CIVIL

RONALDO DE SOUZA LEITE
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

ÁREA AVALIAÇÃO

Rua dos Radialistas Riopretenses



Rua Abdo Muanis

Rua Roberto Mange

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
Secretaria Municipal de Obras

TÍTULO
LEVANTAMENTO DE ÁREA

LÓCAL
CHÁCARA MUNICIPAL

ESCALA
1:500

DESENHO
RONALDO

DATA
SETEMBRO/2004

FOLHA

SECRETÁRIO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

SÉRGIO ASTOLFO ISSAS
ENGENHEIRO CIVIL

RONALDO DE SOUZA LEITE
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

ÁREA AVALIAÇÃO