



EXMO. SR.

Dr. Carlos Alberto Martins

Prefeito do Município de Amparo

Sirvo-me do presente para informar que a Secretaria Municipal de Saúde, entende como salutar a existência de um local próprio para a realização dos atendimentos de urgência e emergência, cirurgias e partos, através do Sistema Único de Saúde-SUS.

Como se sabe, não há em nossa rede municipal, estabelecimento de saúde com as características necessárias para comportar o atendimento médico hospitalar de urgência, emergência, internação e maternidade, sendo que atualmente o atendimento a população é realizado junto a instituição Santa Casa Anna Cintra, entidade filantrópica sem fins lucrativos.

Constitui fato notório que a Santa Casa Anna Cintra, nos últimos anos, vem passando por uma grave crise financeira, o que ensejou a decretação da intervenção deste município. Destaca-se a existência de numerosos protestos registrados em desfavor da entidade, encargos sociais, dívidas com fornecedores de insumos e mão de obra, inclusive de produtos essenciais como gás oxigênio, medicamentos e ar medicinal, dívidas de mais de R\$780.000,00 com o SAAE de Amparo e de R\$500.000,00 com a CPFL.

Sem dúvida, a existência deste passivo financeiro que atualmente ultrapassa a cifra de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais) acabará por levar a perda do patrimônio da entidade, com a consequente desassistência da população de Amparo e região.

Assim, cabe à Prefeitura de Amparo na qualidade de gestora do SUS, garantir tais serviços, porém, atualmente carece de um local próprio e adequado para a instalação de um hospital municipal, razão pela qual entendemos que o imóvel onde está estabelecido a Santa Casa Anna Cintra

4

deve ser incorporado ao patrimônio municipal.

Neste aspecto, ressalto que tal iniciativa já foi realizada por outros municípios em situação análoga ao que vem ocorrendo no município de Amparo, visando evitar a perda do patrimônio municipal, a exemplo dos municípios de São Roque/SP e São Pedro/SP.

Ressalto que o citado imóvel está localizado na Rua Ana Cintra, 332, região central da cidade de fácil acesso à população amparense que busca atendimento médico e que necessita se deslocar de transporte público. Ademais, em razão da disposição hospitalar, não serão necessárias adaptações substanciais para que o atendimento a população seja mantido e aprimorado.

Neste sentido, sugiro a Vossa Excelência que proceda as tratativas junto aos setores competentes desta Prefeitura para que se realize a desapropriação do imóvel de propriedade da Santa Casa Anna Cintra, descrito matrícula nº 4.567 do Cartório do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Amparo.

Sendo o tinha a solicitar, fico à disposição para demais esclarecimentos.

Amparo, 18 de março de 2022.


Marina Leitão David
Secretária de Saúde



www.LeisMunicipais.com.br

DECRETO Nº 6.505, DE 12 DE MAIO DE 2022.

DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA, PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO PELA VIA AMIGÁVEL OU JUDICIAL, O IMÓVEL QUE ESPECIFICA, LOCALIZADO NESTE MUNICÍPIO DE AMPARO.

CARLOS ALBERTO MARTINS, Prefeito do Município de Amparo, usando de suas atribuições legais, e com fundamento no Art. 69, VII e VIII da **Lei Orgânica** do Município e no Decreto-Lei federal nº **3.365**, de 21 de junho de 1941, com posteriores alterações:

DECRETA:

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública, a fim de ser desapropriada por via amigável ou judicial, o imóvel localizada à Rua Anna Cintra, nº 332, objeto da matrícula nº 4.567 do Cartório de Registro de Imóveis de Amparo, que consta pertencer Santa Casa Anna Cintra, Sociedade Civil, CNPJ nº 43.464.197/0001-22, com as seguintes medidas e confrontações:

"Começam no marco inicial nº 0, situado no alinhamento da Rua Ana Cintra, junto à divisa de Emilio Bortolini; seguem pelo alinhamento da Rua Ana Cintra 143,20 metros até o marco Nº 1, confrontando até aqui com a referida Rua; Dobram a direita e seguem 88.50 metros até o marco Nº 2, dobram levemente a direita e seguem 81,90 metros até o marco Nº 3 confrontando até aqui com o imóvel de Jose Mazzetto Sobrinho e com imóveis do loteamento Jardim Primavera; dobram a direita e seguem 71,50 metros até o marco Nº 4, seguem 3,20 metros em curva de raio de 9,00 metros, à direita, até o marco de Nº 5, confrontando até aqui com a Rua Projetada; dobram à esquerda e seguem 46,40 metros até o marco Nº 6, confrontando deste lado com a Rua Projetada (14,20 metros) e com o lote Nº 10(32,20 metros); dobram à direita e seguem 93,40 metros por um valo de divisa até o marco de Nº 7; dobram a esquerda e seguem 15,70 metros até o marco Nº 8; dobram a esquerda levemente e seguem mais 1,60 metros até o marco Nº 9, confrontando até aqui com imóveis do loteamento Jardim Nova Amparo; dobram a direita e seguem 108,30 metros até o marco de Nº 10, confrontando até aqui com o imóvel da Prefeitura Municipal de Amparo; dobram a direita e seguem 41,30 metros até o marco Nº 11; dobram a esquerda e seguem 29,20 metros até o marco inicial Nº 0, onde terminam estas descrições, confrontando até com imóveis de Maria Geraldini Costa, Maria Gloria da Costa Pereira, Cid Omar Bortolini e Emilio Bortolini, respectivamente, encerrando a área referida de 23.196,60 metros quadrados."

Art. 2º A desapropriação de que trata o artigo anterior é declarada de natureza urgente, para os fins e efeitos do artigo 15 e seus parágrafos, do Decreto-Lei federal nº **3.365**, de 21 de junho de 1941, conforme alteração pela Lei nº **2.786**, de 21 de maio de 1956.

Art. 3º As despesas com a execução deste Decreto correrão por conta das verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMPARO, aos 12 de maio de 2022.

CARLOS ALBERTO MARTINS
Prefeito Municipal

JOÃO AUGUSTO ALAMINO DE SOUZA CAMPOS

Secretário Municipal de Governo

Publicado na Secretaria Municipal de Administração da Prefeitura, aos 12 de maio de 2022.

ALCIDES PEREIRA BUENO NETO

Secretário Municipal de Administração

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 08/06/2022

Amparo, 01 de junho de 2023.

A/c Júlio César Formigari Gandolphi

Assunto: Memorando 58/2023 – SMJ – Requerimento Câmara nº 48/2023 - Informações relativas ao andamento do processo de desapropriação da Santa Casa Anna Cintra

Em atenção ao solicitado pelo Excelentíssimo Senhor Vereador Antônio Cesar da Silva, venho pelo presente informar:

- 1) Que está em fase de elaboração da Minuta da Escritura junto ao 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Amparo (cópia anexa).
- 2) Que foram juntados aos autos 03 avaliações (cópias anexas):
 - a) R\$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais)
Perito: Milton Zwierewicz;
 - b) R\$ 27.700.000,00 (vinte e sete milhões e setecentos mil reais)
Perito: Francisco de Assis Matoso Villas Bôas;
 - c) R\$ 23.410.000,00 (vinte e três milhões, quatrocentos e dez mil reais)
Perito: Francisco de Assis Godoy Moreira;
- 3) A proposta de pagamento se deu a partir da média das avaliações, nos seguintes termos: entrada de 8,5% correspondendo ao valor de R\$ 1.943.950,00 (um milhão novecentos e quarenta e três mil e novecentos e cinquenta reais) e 240 parcelas de R\$ 171.415,79 (cento e setenta e um mil quatrocentos e quinze reais e setenta e nove centavos).

Aproveitamos o ensejo para externar os protestos de estima e consideração.



FÁBIO SÓRIA
Secretário Municipal de Justiça

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E LAUDO "VISUAL" ESTRUTURAL

Proc.	5032	2022
Fls.	029	
Ld.	103	



Trata-se do Prédio da Santa Casa Anna Cintra -Amparo SP, com endereço à Rua Ana Cintra nº332, onde a área de terreno é de aproximados 40.110,60m² e área edificada é de 6.333,64 m², conforme pedido nº 2027/2022 da PMDA.



Data base deste Parecer: Agosto de 2022

VALOR AVALIADO: R\$ 17.300.000,00 (dezanove milhões e trezentos mil reais)

- Menor valor dentro do campo de arbitrio = R\$ 17.150.000,00
- Maior valor dentro do campo de arbitrio = R\$ 17.450.000,00

Índice:

Capa
Índice

1. Solicitante/Proprietário
- 1.1. Localização do Imóvel avaliando
2. Profissionais envolvidos
- 2.1. Profissionais responsáveis
- 2.2. Selo CNAI
- 2.3. Nº ART
3. Objetivo da avaliação
- 3.1. Objeto da avaliação
4. Acervo fotográfico do imóvel avaliando
5. Da história do avaliando
6. Caracterização do imóvel avaliando - TOMBADO
7. Da documentação do imóvel
8. Caracterização da região do imóvel avaliando
9. Caracterização física e produtiva do imóvel avaliando
10. Serviços e infraestrutura do imóvel avaliando
11. Diagnóstico do mercado para a região do imóvel avaliando
12. Metodologia Empregada
13. Imóveis similares e dados apurados para elaboração deste PTAM
14. Dos Fatores
15. Avaliação de Imóvel por comparação direta com tratamento por fatores
- 15.1. Grau de fundamentação
16. Benfeitorias
17. Total do Valor da Terra Nua + benfeitorias e edificações
18. Data da Vistoria *in loco*
19. Da validade deste PTAM
20. Ressalva
21. Conclusão
- 21,1. Data Base desta avaliação
22. Encerramento – Assinaturas – selo DIGITAL e ART

Abreviaturas

- AT – Assistente técnico
CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
Art. Artigo
ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR – Normas Brasileiras
CCIR – Certificado de cadastro de imóvel rural
INCRA – Instituto Nacional de colonização e reforma Agrária
CAR – Cadastro Ambiental Rural
APP- Área de Preservação Permanente
ITR – Imposto territorial rural
M2 – Metro Quadrado
COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CRI – Cartório de Registro de Imóveis

Proc.	2018/22
Fls.	33
Cl.	1m

INÍCIO DA AVALIAÇÃO

Proc.	2022/32
Fls.	27
(1)	70

1. Solicitantes:

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano / Prefeitura Municipal de Amparo / SP. Av. Bernardino de Campos, 705 – Centro – CEP 13.900-400 – Amparo SP – Brasil – CNPJ/MF nº 43.465.459/0001-73 - NOMINADA NESTE INSTRUMENTO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMO "SOLICITANTE".

1.1. Localização do imóvel avaliando (22°51'59.73"S / 46°54'47.60"O):

Prédio da Santa Casa Anna Cintra -Amparo SP, com endereço à Rua Ana Cintra nº332, onde a área de terreno é de aproximados 40.110,60m² e área edificada é de 6.333,64 m², conforme pedido nº 2027/2022 da PMDA.

2. Empresa contratada:

MAGALY ELAINE FRASSON, na qualidade de microempresária, por **OPERITO PERÍCIAS E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS ME**, inscrita no CNPJ /MF sob o nº 40.681.763/0001-60;

2.1. Profissionais responsáveis pela elaboração da avaliação mercadológica:

MILTON ZWIEREWICZ, corretor de imóveis, perito avaliador, com formação superior em Gestão de Negócios Imobiliários, devidamente credenciado, com registro no CRECI SP sob o nº 151290 e no CNAI sob o nº 13679.

ALEXANDRE DE SOUZA LACERDA, Engenheiro civil, Perito Avaliador portador CPF/MF nº220.817.308-20, e do CREA SP 5062196602

2.2. Número do PTAM:ANNACINTRA012022

SELO CERTIFICADOR DIGITAL

nº.29,347

2.3. Número da ART:

28027230221429818

Proc.	52.327.02
Fls.	25
()	70

3. Objetivo da Avaliação:

Determinação do justo valor de mercado das edificações, benfeitorias e da terra nua.

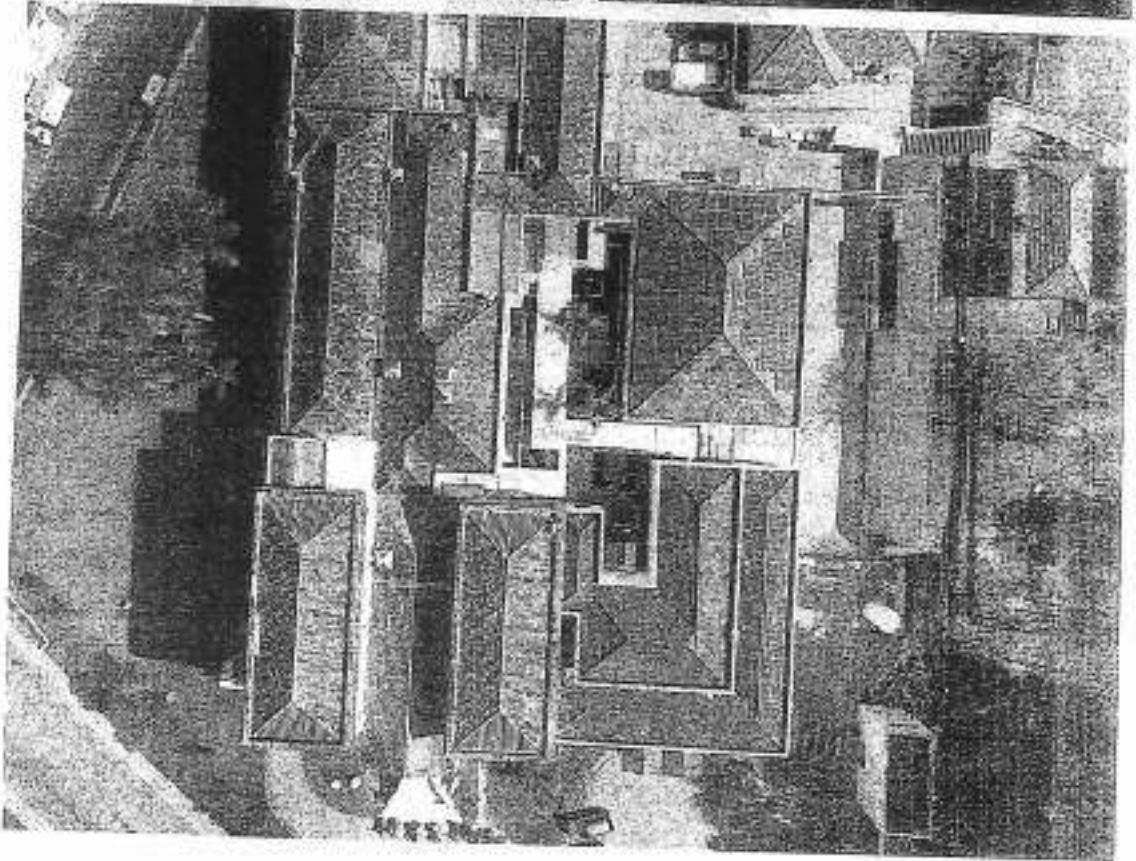
Obs: Não faz parte desta avaliação, instalações especiais tais como: ar comprimido, controle ambiente, tubulações de gases sistema de TI, entre outros.

3.1. Objeto da Avaliação:

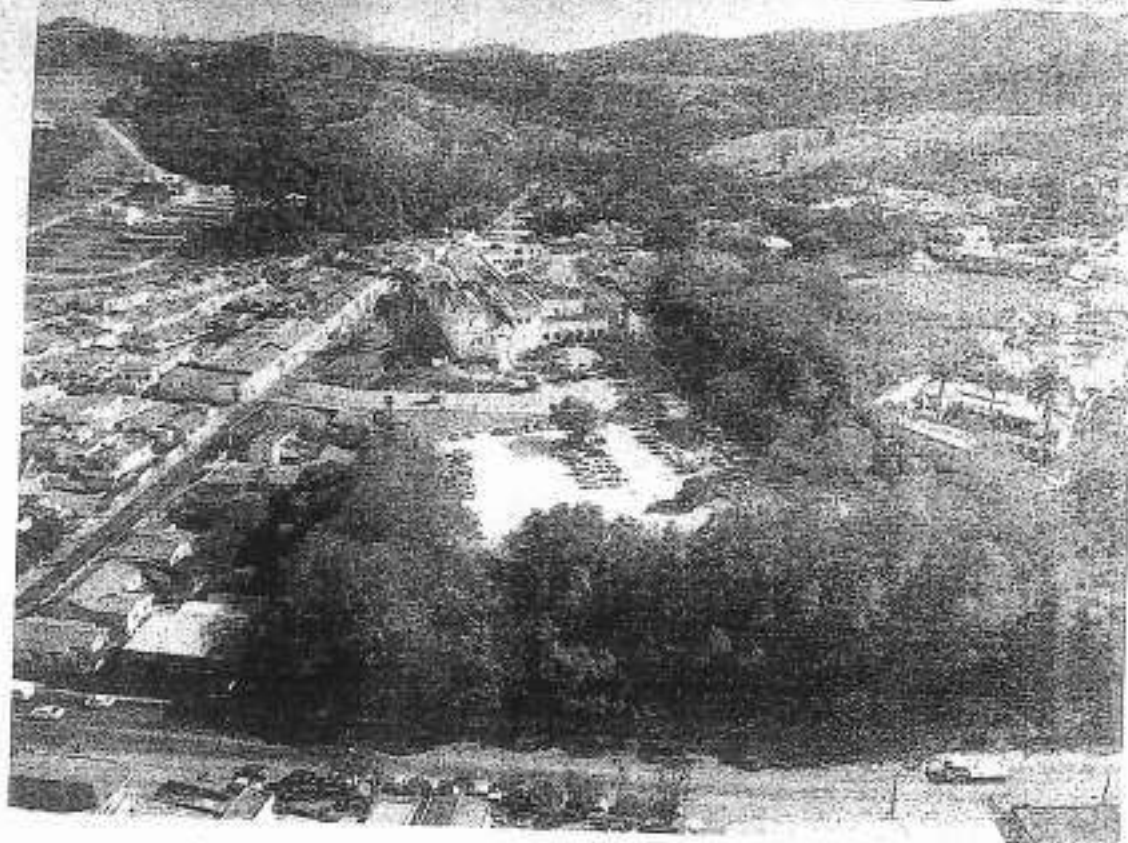
Determinar o valor de mercado do prédio da Santa Casa Anna Cintra - Amparo SP, com endereço à Rua Ana Cintra nº332, onde a área de terreno é de aproximados 40.110,60m² e área edificada é de 6.333,64 m², conforme pedido nº 2027/2022 da PMDA

4. Acervo fotográfico do imóvel avaliando:





CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: BRUNO MARCAL DE MEDEIROS RIBAS. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link Validar documento digital e informe o código do documento: 5-HF0M-4LTK-5U4H-5GT9



5. Da História do Imóvel avaliando:

História

No ano de 1875, faleceu nesta cidade a Sra. Anna Francisca da Silveira Cintra, esposa do Comendador Joaquim Pinto de Araújo Cintra, posteriormente agraciado pelo Imperador D. Pedro II com o título de Barão de Campinas.

O Sr. Barão de Campinas construiu um hospital para atender indistintamente à todas as camadas da população, uniu o desejo de perpetuar o nome da esposa denominado Hospital "Anna Cintra".

Em 20 de março de 1890 foi inaugurado o HOSPITAL "ANNA CINTRA", construído e aparelhado às expensas da família do referido Barão que dispendeu na edificação do prédio a importância de 110 contos de réis e depois mais 100 contos para construir o patrimônio inicial da filantrópica Instituição.

Esse nobre gesto do Barão de Campinas e de seus familiares, que no correr dos anos já haviam legado à esta cidade inúmeros melhoramentos pagos com seus próprios recursos veio dotar Amparo, àquela altura do século 19, uma das mais importantes cidades do Interior Paulista e um dos maiores, senão o

maior centro produtor de café do Estado de São Paulo, de um hospital para completar a sua importância e servir as pessoas que tinham necessidade de assistência hospitalar que até então, se possuidoras de recursos dirigiam-se à São Paulo ou a Campinas para tratamento de saúde.



Foto 1 – Imagem da fachada do recém-inaugurado hospital.

6. Caracterização do imóvel avaliando (imóvel Tombado):

Do Registro do Tombamento

A Santa Casa de Amparo, em Amparo - SP, foi tombada por sua importância histórica e cultural.

CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico.

Nome atribuído: Santa Casa de Amparo.

Localização: R. Ana Cintra, nº 332 – Centro – Amparo - SP.

Número do Processo: 24300/86.

Resolução de Tombamento: Resolução 10, de 11/02/1987, e Resolução SC 12, de 04/03/1996.

Publicação do Diário Oficial: Poder Executivo, Seção I, p. 15, 12/02/1987.

Livro do Tombo Histórico: Nº inscr. 274, p. 71, 25/8/1987.

Descrição: A ocupação inicial de Amparo remonta ao final do século XVIII. O núcleo urbano se desenvolve lentamente até a introdução do café em meados do século seguinte, como demonstra a sua evolução administrativa:

capela em 1824, freguesia em 1839, vila em 1857 e cidade em 1865. Entre os anos de 1886 e 1920, com a implantação da ferrovia e o apogeu cafeeiro da região mogiana – possibilitado em grande parte pela imigração italiana – o crescimento da cidade se acelerou. O núcleo tombado, definido por um perímetro que inclui a área envoltória do edifício da Escola Industrial João Belarmino, é representativo deste período. Em sua grande maioria, constitui-se de residências geminadas, construídas em série, no alinhamento frontal do lote, com características próprias do ecletismo. A Santa Casa de Amparo (SP) é o hospital de referência para casos de baixa e média complexidade na região do Circuito das Águas Paulista.

Fonte: Processo de Tombamento. <http://www.ipatrimonio.org/amparo-santa-casa/#/map=38329&loc=-22.69688936,-46.76845681000002,17>.

7. Da documentação do Imóvel avaliando:

Não foi apresentada pelo requerente, porém o solicitante apresentou ficha técnica do avaliando.

8. Caracterização da região do imóvel avaliando:

Amparo é um dos 11 municípios paulistas considerados estâncias hidrominerais pelo Estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal *status* garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de **Estância Hidromineral**, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

9. Caracterização física e produtiva do imóvel avaliando:

O prédio é da Santa Casa Anna Cintra com terreno de aproximados 40.110,60m² e área edificada de 6.333,64 m². O imóvel avaliando se caracteriza por ser hospital.

10. Serviços / Infraestrutura:

É dotada de água pública, internet, energia elétrica e telefone, via asfaltada e próximo ao centro da cidade de Amparo – SP.

11. Diagnóstico do Mercado Imobiliário para propriedades Urbanos 2022:

O ano de 2021 foi de aquecimento para o mercado imobiliário, uma vez que a pandemia impôs o isolamento social e as pessoas passaram a trabalhar e estudar a distância, portanto, a procura por imóveis que acomodassem esse "novo normal" cresceu sobremaneira e a tendência é que haja a busca por imóveis com maior metragem e afastados do centro urbano, tanto para compra, quanto para locação.

12. Metodologia empregada:

Para a apuração do valor unitário da terra nua foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores. Para determinar o valor da terra Nua e o método evolutivo para determinar valor das benfeitorias e edificações.

13. Imóveis comparativos para elaboração da AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

<p>1. Terreno com 6.300,00m² R\$ 2.520.000,00 - em Frente a JBS: (22°42'42.63"S / 46°49'19.56"O)</p>  <p><small>https://www.pitarediario.com.br/... empresa de terra imobiliária</small></p>	<p>2. 15.000m² de terreno, R\$ 400,00p/m² = R\$ 6.000.000,00 Propriedade da Família Di Santi conhecida como Taba do Índio. (22°43'18.38"S / 46°48'14.58"O)</p>  <p><small>...</small></p>
<p>3 Terreno em Amparo bairro Ribeirão 2.800m² por R\$ 1.600.000,00 (22°42'42.12"S / 46°46'13.02"O)</p> 	<p>4. Terreno frente a rodovia área total 15.000m² área aproveitável 8.100m² R\$ 7.695.000,00 ou R\$ 513 p/m²</p> 



<https://www.imobiliarialange.com.br/778/terreno-em-amparo-bairro-jiboltra-hi-ai>



Foto: Google Earth

Terreno - Parque Modelo - Amparo/SP - 25.000m² - por R\$ 12.500,00
(22°42'42.30"S / 46°49'15.96"O) (Frente Rodovia João Beira)



<https://www.imoveisweb.com.br/propriedade/terreno-parque-modelo-amparo-sp-25000m2-524>

14. Dos Fatores:

14.1. Fator Área:

FATOR ÁREA - IMÓVEIS URBANOS

Por Sérgio Abunahman - Livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações - Editora PINI

Área do Item da Amostra (m ²)	Diferença para o Avaliando MAIOR ou MENOR que 30%	"n" (potência a ser usada)	Área do Item da amostra / Área do avaliando	FATOR ÁREA (Área do item / Área do avaliando) ELEVADO a "n"
6300,00	menor	0,25	0,157065713	0,629595677
15000,00	menor	0,25	0,373965964	0,782002291
28000,00	menor	0,25	0,069806984	0,514013728
15000,00	menor	0,25	0,373965984	0,782002291
25000,00	menor	0,25	0,62327664	0,888528147

40.110,60 ----- ÁREA DO AVALIANDO
28077,42 ----- LIMITE INFERIOR (- 30%)
52143,78 ----- LIMITE SUPERIOR (+ 30%)

CÉLULAS EM AMARELO: ÁREAS DOS IMÓVEIS DA AMOSTRA
CÉLULA EM AZUL: ÁREA DO AVALIANDO
CÉLULAS EM LARANJA: 0,125 (diff superior a 30%) ou 0,25 (diff inferior a 30%)
CÉLULAS EM VERDE: FATOR ÁREA

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: BRUNO MARCAL DE MEDEIROS RIBAS. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link Validar documento digital e Informe o código do documento: 5-HF0M-4LTK-5U4H-5G19

14.2. Fator topografia:

CARACTERÍSTICA	PESO
Plano	1.00
Caído para os fundos até 5%	0.95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0.90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0.80
Caído para os fundos mais de 20%	0.70
Em aclave até 10%	0.95
Em aclave até 20%	0.90
Em aclave acima de 20%	0.85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1.00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0.90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0.80
Acima do nível da rua até 2,00m	1.00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0.90

14.3. Fator elasticidade:

CARACTERÍSTICA	PESO
Opinião	0.80 a 1.00
Oferta	0.90
Venda	1.00

15. Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando:

Área: 40.111m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Área
- F2: Topografia
- F3: Localização
- F4: Elasticidade

Proc. 5038/09
Fls. 28
(-) 70

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Área:	6.500m ²
Valor:	R\$2.550.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$392,31
Fator de homogeneização Área:	0,62
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,05
Fator de homogeneização Elasticidade:	0,90

Imóvel 2:

Área:	15.000m ²
Valor:	R\$6.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$400,00
Fator de homogeneização Área:	0,78
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,05
Fator de homogeneização Elasticidade:	0,90

Imóvel 3:

Área:	2.800m ²
Valor:	R\$1.600.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$571,43
Fator de homogeneização Área:	0,51
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,05
Fator de homogeneização Elasticidade:	0,90

Imóvel 4:

Área:	15.000m ²
Valor:	R\$7.695.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$513,00
Fator de homogeneização Área:	0,78
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,05
Fator de homogeneização Elasticidade:	0,90

Imóvel 5:

Área:	25.000m ²
Valor:	R\$12.500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$500,00
Fator de homogeneização Área:	0,88
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,05
Fator de homogeneização Elasticidade:	0,90

Proc. 5054/21
Fls. 39
(1) 10

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	392,31	0,62	0,90	1,05	0,90	206,87
2	400,00	0,78	0,90	1,05	0,90	265,36
3	571,43	0,51	0,90	1,05	0,90	247,86
4	513,00	0,78	0,90	1,05	0,90	340,32
5	500,00	0,88	0,90	1,05	0,90	374,22

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 286,92$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 68,69$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
 Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1:	$d = 206,87 - 286,92 / 68,69 = 1,17 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 265,36 - 286,92 / 68,69 = 0,31 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 247,86 - 286,92 / 68,69 = 0,57 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 340,32 - 286,92 / 68,69 = 0,78 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 374,22 - 286,92 / 68,69 = 1,27 < 1,65$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 286,92 - 1,53 * 68,69/\sqrt{(5 - 1)} = 234,38$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 286,92 + 1,53 * 68,69/\sqrt{(5 - 1)} = 339,47$$

Proc.	5003/20
Fls.	60
LJ	70

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$258,23 a R\$315,62

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$265,36 m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$265,36 * 40.110,60 = R\$10.643.587,00$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 10.643.587,00

15.1. Grau de Fundamentação Método Comparativo de Dados com Tratamento por

Fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	8	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Enquadramento do PTAM segundo seu grau de fundamentação quando utilizado o MCDDM.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

Total de pontos atingidos: 6, portanto, o Grau de Fundamentação deste PTAM é Grau II.

16. Benfeitorias, edificações e vistoria visual dos Peritos avaliadores ao imóvel avaliando:

Adotou-se para a avaliação das benfeitorias e edificações o método evolutivo, trabalho elaborado por Eng^o Alexandre de Souza Lacerda.

Para a Avaliação das estruturas foi embasada nas projeções entregues na licitação, bem como do relatório fotográfico que foi resultante da vistoria "in loco" realizada no dia 20/08/2022, juntamente com o avaliador Milton Zwierewicz, corretor de imóveis, perito avaliador, já qualificado no item 2.1.

a. Da vistoria:

Percorrido o hospital por completo para verificar as condições de preservação. Notado que o imóvel se encontra conservado com suas características originais conforme mostrou no item história, estruturalmente falando. Quando verificamos patologias, comparativamente nós comparamos similarmente ao corpo humano, assim como o corpo humano fica doente e por fim morre, as estruturas com o passar do tempo, passa por desgastes naturais ou provocados. Abaixo um pouco dessas denominações aplicadas às estruturas.

b. Vícios, Falhas e Anomalias nas Edificações:

As anomalias endógenas são originárias da falha construtiva, seja ela executiva no canteiro de obra, devido à falta de supervisão, por exemplo, seja de projeto, no escritório, em desobediência às normas técnicas. Por este motivo, a responsabilidade sobre esta anomalia recai quase sempre no empreendedor, esteja o imóvel em garantia ou não.

As anomalias exógenas possuem sua origem na interferência causada por terceiros. Um exemplo típico deste tipo de anomalia é a escavação de

terrenos lindeiros a edificações pré-existentes, situação que normalmente altera os parâmetros do solo e causam recalque diferencial e rachaduras nestas edificações.

Classifica-se como **anomalia natural** aquela que decorre dos fenômenos imprevisíveis da natureza. Equivocadamente alguns profissionais tentam atribuir à natureza a causa para as diversas patologias encontradas na edificação.

As **anomalias funcionais** têm sua origem no fim da vida útil dos materiais utilizados na construção do imóvel e está normalmente relacionada às falhas de manutenção. Evidentemente, todos os materiais possuem vida útil, maior ou menor devido à qualidade ou ao local em que se encontra instalado. Apesar das edificações serem bens imóveis com normalmente longa existência, elas demandam, assim como um automóvel, de manutenção periódica, pois os materiais não são "eternos".

Segundo o IBAPE, as falhas de manutenção podem ser divididas em quatro origens:

1. **Falhas de planejamento:** estão relacionadas à falta de conhecimento do responsável pela edificação em adequar-se a questões técnicas para obter o desempenho esperado com a manutenção. Estas falhas são comuns em condomínios residenciais, em que normalmente o síndico não possui conhecimento ou é coagido pelos condôminos que optam em realizar intervenções menos importantes.
2. **Falhas de execução da manutenção:** são consequência da contratação de empresas ou autônomos não qualificados para o serviço, relacionada à proposta mais baixa, em detrimento ao acervo técnico e experiência de cada uma. São as constantes reformas que não resolvem o problema original, com várias empresas executando serviços ineficientes e sendo rechaçadas sequencialmente devido aos erros. É comum o uso de técnicas equivocadas e intervenções paliativas com finalidade estética.
3. **Falhas operacionais:** são devido a erros de registro e controle dos sistemas construtivos. Registrar as ocorrências em um condomínio é o primeiro passo

Proc. 5038/2013
Fls. 43
(c) m

para conhecer suas condições. É louvável existir um livro de registros a fim de criar obediência às periodicidades.

- 4. **Falhas gerenciais:** são consequência da falta de acompanhamento da qualidade dos serviços de manutenção, ou seja, a manutenção apesar de prevista e orçada não contempla resultados satisfatórios. Reformas que iniciam com um orçamento previsto e acabam custando o dobro por conta de retrabalhos e utilização de materiais inapropriados para a situação, assim como pagamentos realizados a empresas que abandonam a obra são falhas gerenciais comuns.

Desempenho das edificações:

Para imóveis aprovados até o início de vigência da ABNT NBR 15575/2013 (Julho/2013) a referência qualitativa das edificações permanecem implícitas às normas técnicas aplicáveis para cada sistema em questão, como por exemplo a Norma de Estruturas de Concreto Armado, a ABNT NBR 6118 em sua edição vigente à época, no que diz respeito à estrutura de concreto armado de casas e prédios.

A ABNT NBR 15575/2013 - Edificações Habitacionais – Desempenho, conhecida como a "norma de desempenho", vigora desde 19 de julho de 2013. Cita em sua introdução:

"o foco desta Norma está nas exigências dos usuários para o edifício habitacional e seus sistemas, quanto ao seu comportamento em uso e não na prescrição de como os sistemas são construídos"

Logo, a nova norma fornece parâmetros do imóvel para citar se atende às expectativas do usuário e em qual grau. Como citado, esta não explica o "como construir", mas sim qual parâmetro de atendimento ao cliente o imóvel ou condomínio deve apresentar, fator este que a diferencia das normas até então utilizadas como referência para qualidade da edificação.

Fonte: <https://www.teixeiracosta.com/patologia-das-construcoes-curitiba>

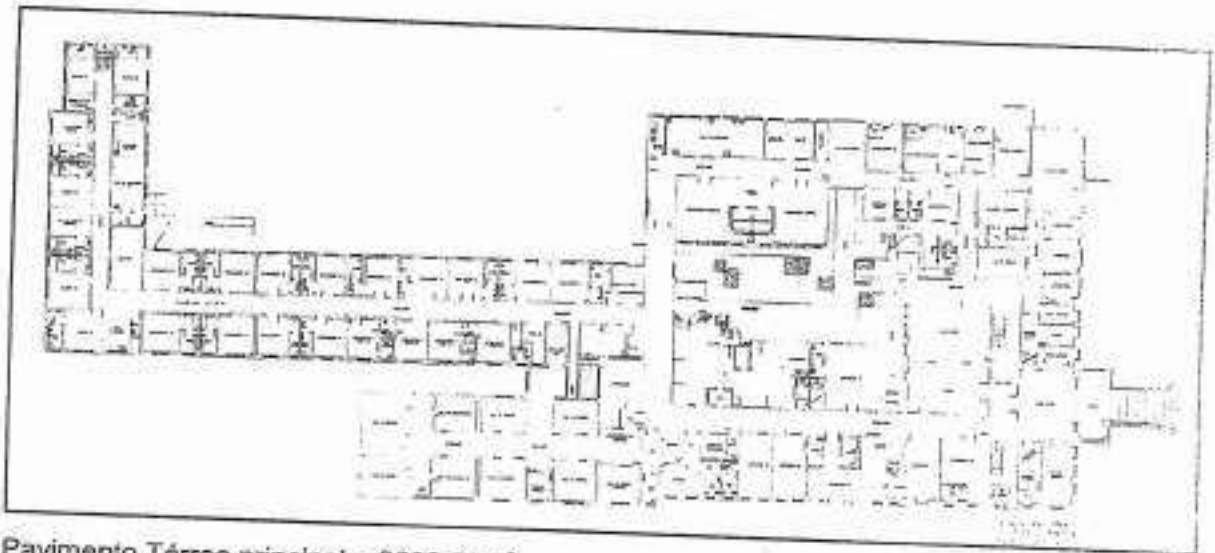
CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: BRUNO MARCAL DE MEDEIROS RIBAS. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link Validar documento digital e Informe o código do documento: 5-HF0M-4LTK-5U4H-5GT9

Proc. 50.351.0/2012
Fls. 244
(d) 3m

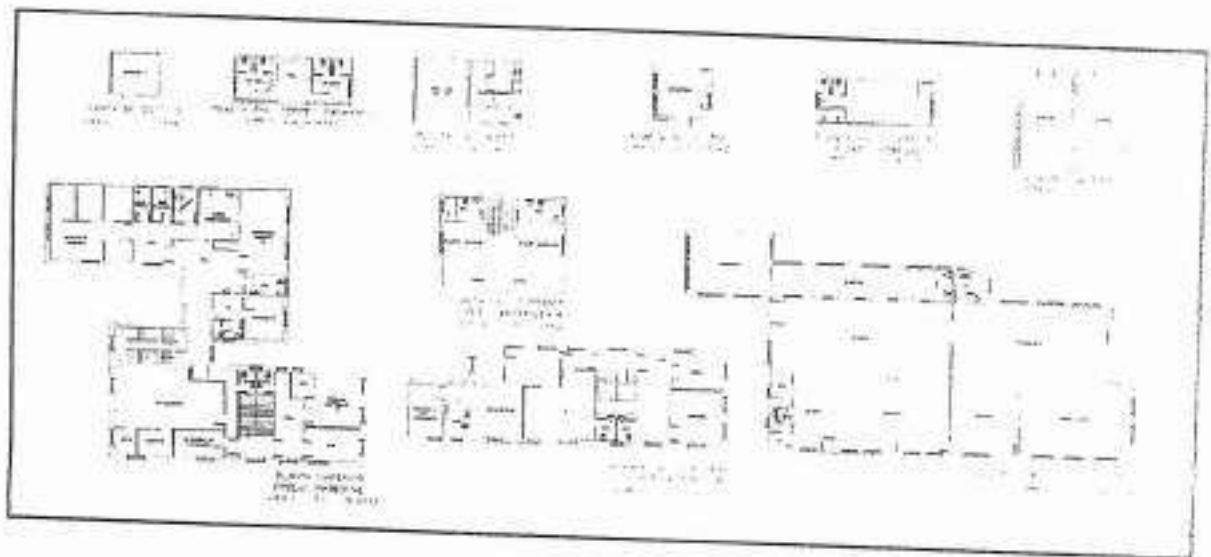
Deste modo, o hospital Anna Cintra deve ser considerado como um Senhor bem idoso que precisa dos cuidados necessários para que continue vivo por mais alguns anos e, se desejável manter viva a história, vai chegar um tempo que será necessário restauro total, onde provavelmente gastará muito, mas muito dinheiro, bem acima do valor do CUB (custo unitário básico), para se realizar tais trabalhos.

Isso serve para embasar o valor que atribuímos ao imóvel, que embora muito importante para a história do município, imperioso que sejamos realistas aos custos e valores envolvidos na manutenção / restauro deste*.

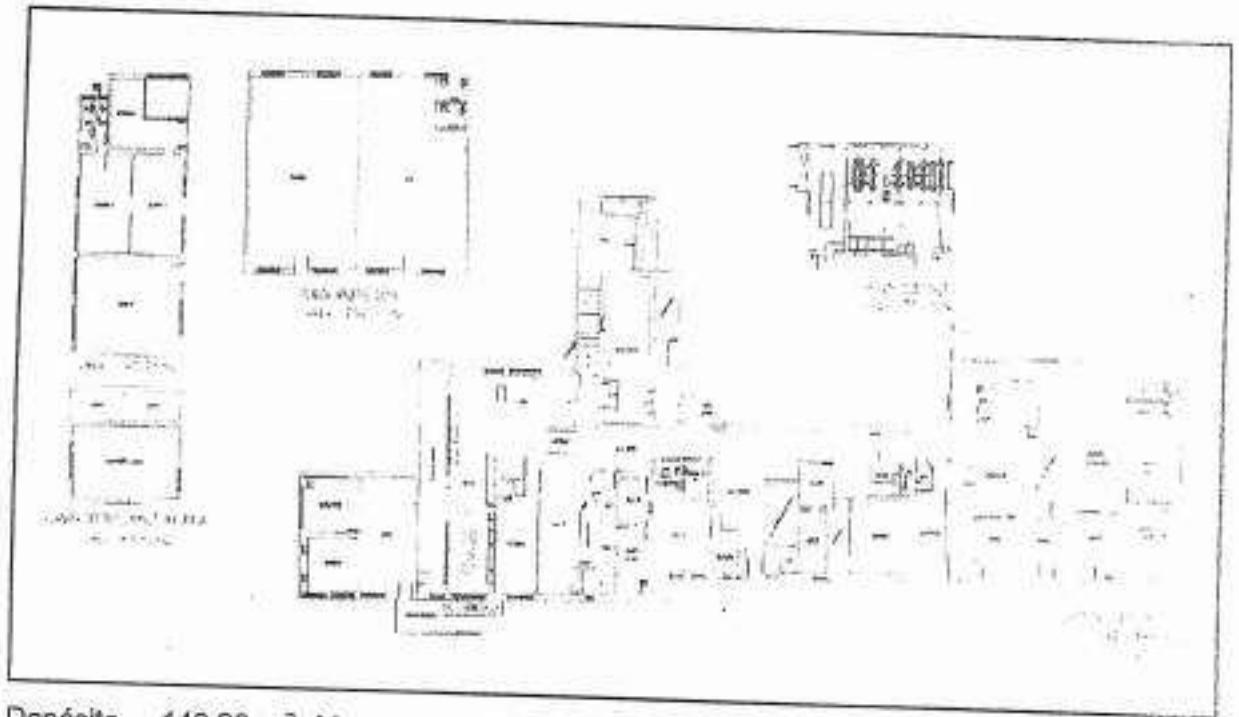
Das áreas:



Pavimento Térreo principal – 3689,29m²



Depósito 5 – 14,43m²; Pav. Térreo banheiro – 34,44m²; Lanchonete – 44,49m²;
Necrotério – 20,47m²; Pav. Superior vestiário feminino – 34,44m²; Caldeira 74,29m²;
Pav. Superior prédio principal 1 – 361,93m²; Superior prédio maternidade – 76,63m²;
Pav. Superior prédio principal 2 – 189,84m²; Farmácia/ lavanderia – 440,20m².



Depósito – 140,26 m²; Manutenção mecânica – 60,50m²; arquivo geral – 202,70m²;
subestação – 73,16m²; Pav inferior prédio principal – 876,42m².

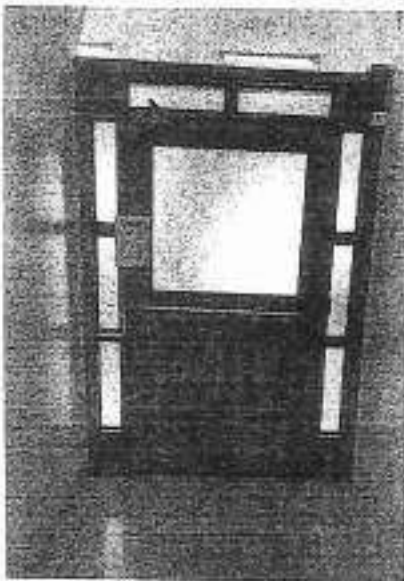
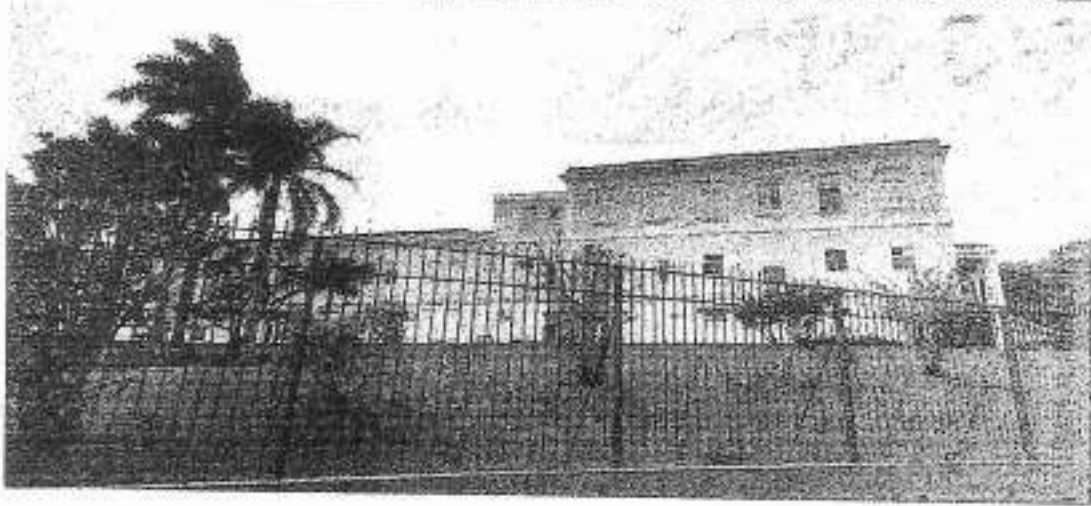
Somando-se todas as áreas, chega-se ao total de 6.333,64m² de área edificada e o total em área de terreno de 40.110,60m².

No entanto, para a composição do orçamento utilizou-se o conceito de área equivalente em vista da área de lavanderia/ farmácia e arquivo geral serem edificadas em forma de galpão que tem um custo reduzido em relação ao custo de uma edificação padrão, considerando seu fator de equivalência em 0,75, o que vai influenciar em um decréscimo de área a ser calculada.

Considerou-se a área edificada após esse tratamento descontando 160,72m² de área, chegando-se em 6.172,92m².

Relatório fotográfico da vistoria estrutural: Fachada do Hospital atual.

Proc.	5033/22
Fls.	46
l)	77



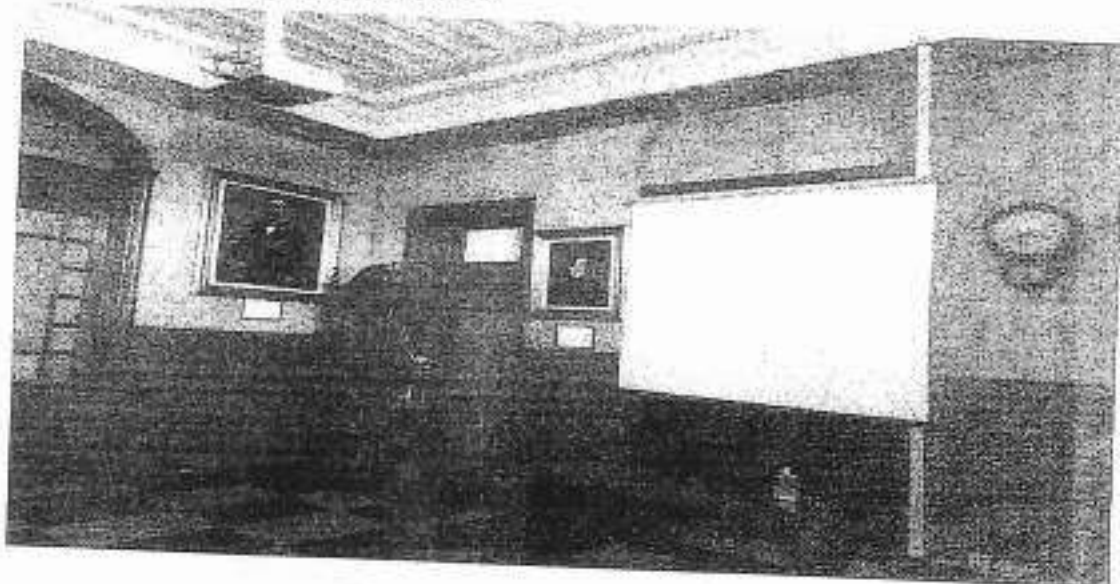
Uma das entradas do hospital e placa de mérito de um dos diretores pioneiros do hospital.

Imp. 2038/08
Fl. 43
(1) 70

Escadas do hospital – demonstra a antiguidade da construção.



Antigo hall de entrada preservado.

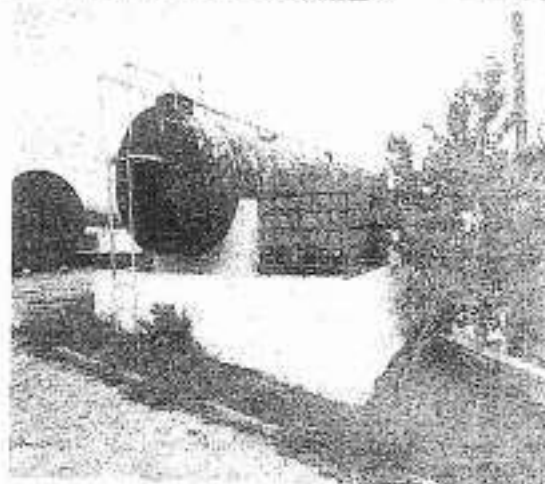


Fotos Lavanderia/ Farmácia – estilo galpão.



Depósito – Caldeira.

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: BRUNO MARCAL DE MEDEIROS RIBAS. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link Validar documento digital e informe o código do documento: 5-HF0M-4LTK-5U4H-5GT9



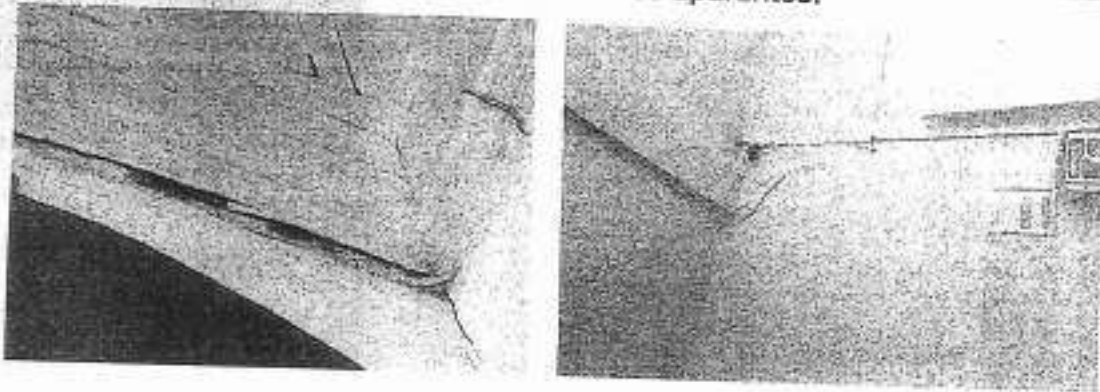
Arquivo geral e depósito.



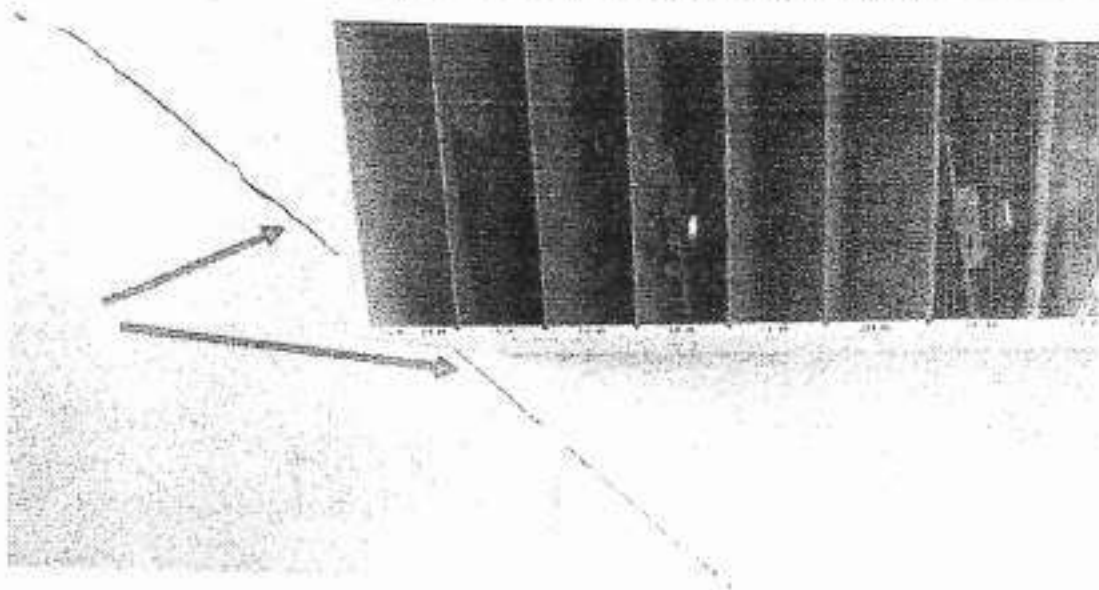
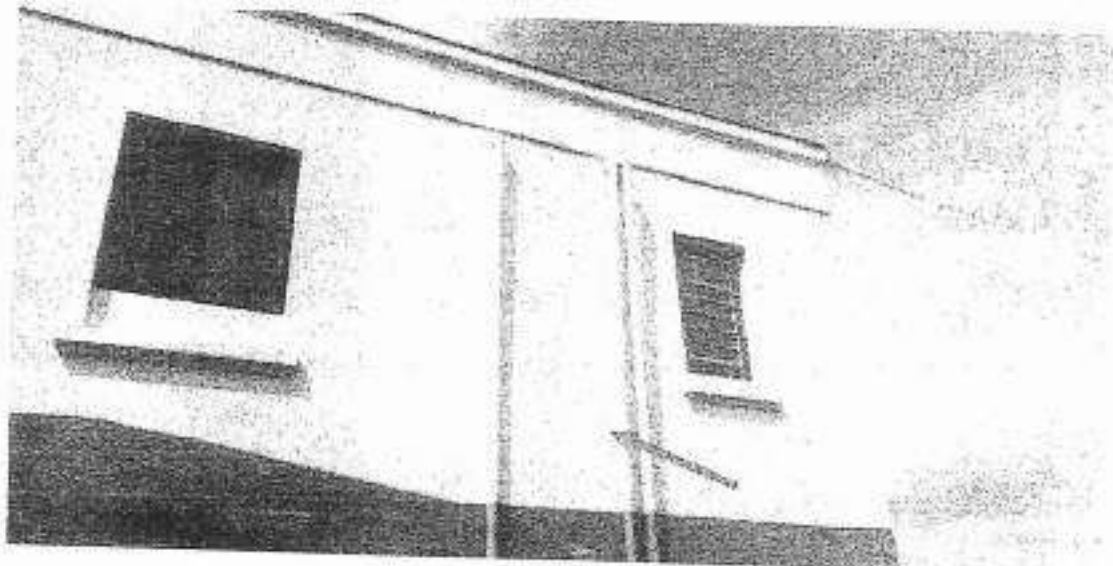
Corredores do hospital.



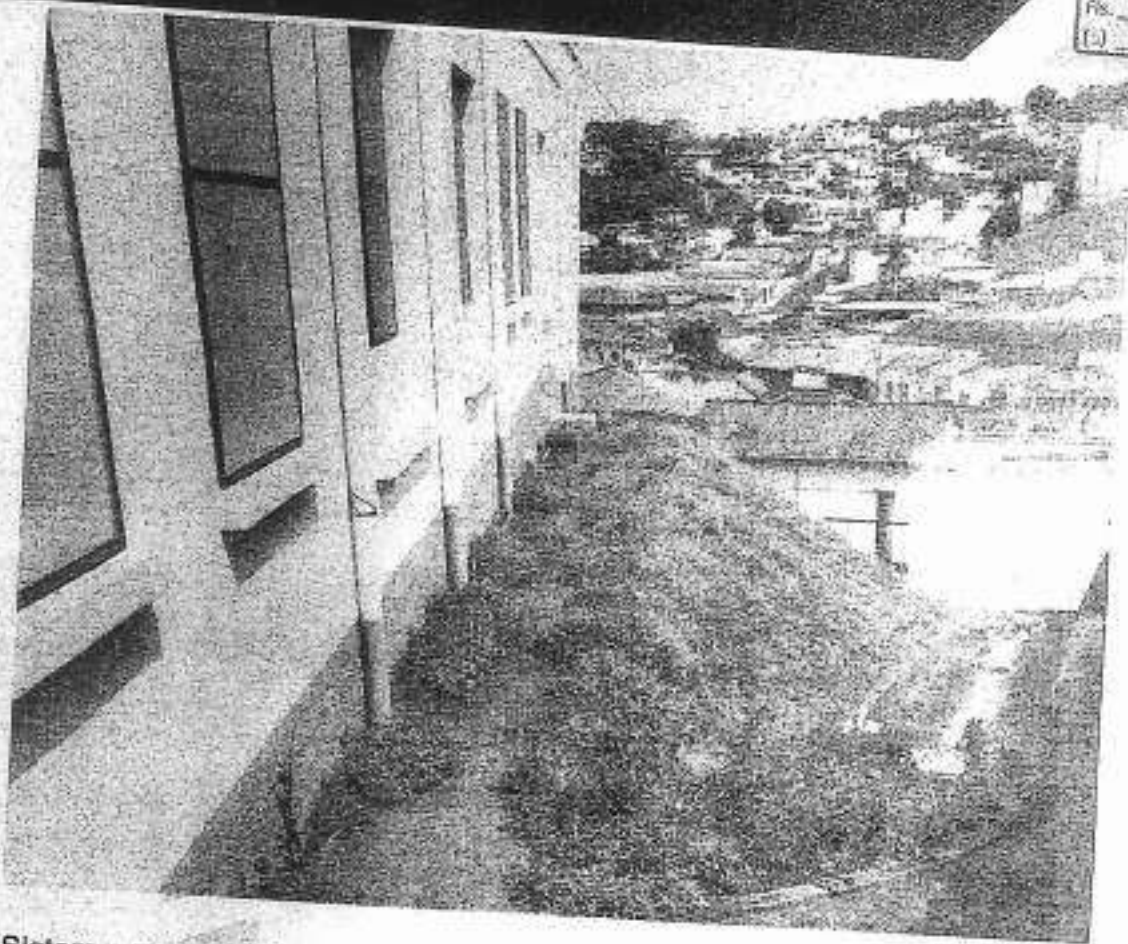
Desgaste natural do forro e parede com trincos aparentes.



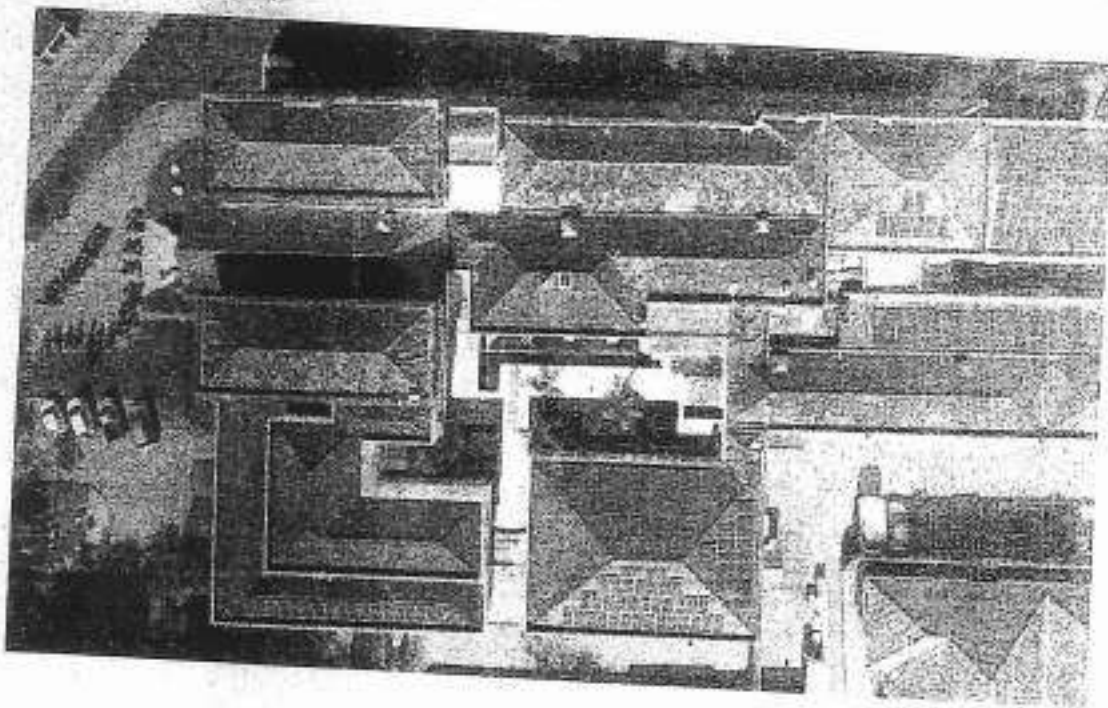
Ala do hospital construída sobre aterro e nitidamente com problemas estruturais (ligação ou recalque diferencial).

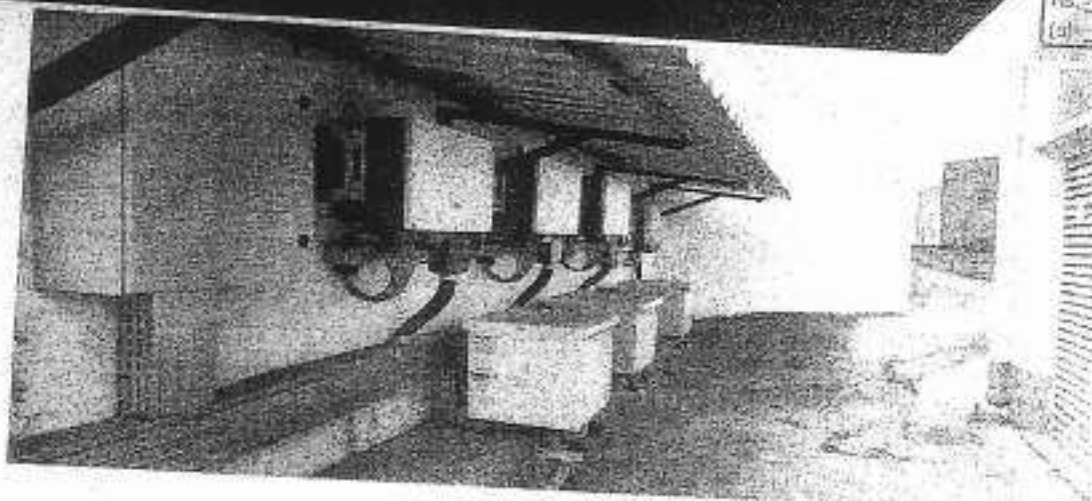


Proc. 5078/20
Fls. 30
(1)



Sistema novo de fotovoltaico com 346 módulos e 4 máquinas inversoras instalado no local.





Proc. 5035/22
 fls. 91
 (a)

Das considerações para Avaliação.

Para a Avaliação das estruturas existentes foi utilizado o método consagrado de Ross-Heidecke que consiste em levar em conta o tempo da edificação e seu estado de conservação. Para fins de explicação colocaremos os métodos consagrados também da linha reta e de Kuentzle. Bem como utilizaremos o conceito de área equivalente que resultará em uma pequena diferença das áreas em virtude do tipo construtivo em estilo galpões.

O tipo construtivo adotado pela visita realizada é CSL-8 (Comercial – Salas e lojas até 8 pavimentos) retirado do mês de agosto do CUB SP, no site do Sinduscon-SP, com o valor por m² de **R\$ 1.921,64**.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2022 em R\$/m²
 CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	% mês	
CAL-8	2.213,54	-0,03	CAL-8	2.337,33	0,00
CSL-8	1.921,64	-0,00	CSL-8	2.064,56	-0,03
CSL-16	2.561,09	-0,07	CSL-16	2.746,09	-0,04
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	2.016,24	0,00			
GI	1.096,01	-0,06			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram usados os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: <http://sindusconsp.org.br/portal/indicadores-de-custo>

Das caldeiras:

O preço de uma caldeira pode variar muito no mercado dependendo da fábrica e condições. Para a caldeira da Santa Casa, adotaremos um valor médio para uma caldeira de 2500kg, que custa em média R\$ 300.000,00.

Fonte: Eng.º Alexandre de Souza Lacerda

Do sistema fotovoltaico:

O sistema fotovoltaico ali instalado com 346 módulos, para seu conjunto arbitraremos o preço médio da região que é aproximado, R\$ 1800,00 por módulo de potência 450w chegando a um valor de R\$ 622,800,00.

Fonte: Eng.º Alexandre de Souza Lacerda

Utilizando a planilha para melhor elucidar a memória de cálculo temos:

MEMÓRIA DE CÁLCULO:		MEMÓRIA DE CÁLCULO:		Custo de reedificação apenas por vista - R. 60%	
Área	6172,93	Resíduo	0,4	Costa de reedificação apenas por vista	R. 60%
Costo unitário	R\$ 1.921,84	Costo Residual	R\$ 2.372.426,00	Laixa Rota	0,75000000 R\$ 4.724.241,50 R\$ 3.058.559,75
Costo Total	R\$ 11.862.709,00			Acessíveis	0,15000000 R\$ 2.537.221,50 R\$ 3.009.127,50
Costo Total com 80%	R\$ 9.490.167,20			Risca	0,68000000 R\$ 6.684.827,50 R\$ 8.023.010,50
Costo depreciável	R\$ 3.489.731,00			Risca Residua	0,714654
Índice Apartado	50				
Vida útil	57				
Dep. Resid	R\$ 3.489.731,00				
Coefficiente (Residua %)	18,1				
Costo depreciável remanescente	R\$ 2.869.281,30				
Dep. Residua	R\$ 2.869.281,30				
Costo Abat	R\$ 2.869.281,30				
BDI (%)	22				
Costo Abat. BDI	R\$ 6.197.930,00				

Estado de conservação	Condição Física	Classificação	% de Depreciação
1	Novo - 330 dias úteis - 100% de utilização	Novo	0,00
11	Bom - novo e regular	Bom	10,00
2	Regular - 100% de utilização - 100% de utilização	Regular	20,00
3	Regular - 100% de utilização - 100% de utilização	Regular	30,00
4	Regular - 100% de utilização - 100% de utilização	Regular	40,00
5	Regular - 100% de utilização - 100% de utilização	Regular	50,00
6	Regular - 100% de utilização - 100% de utilização	Regular	60,00
7	Regular - 100% de utilização - 100% de utilização	Regular	70,00
8	Regular - 100% de utilização - 100% de utilização	Regular	80,00
9	Regular - 100% de utilização - 100% de utilização	Regular	90,00
10	Regular - 100% de utilização - 100% de utilização	Regular	100,00

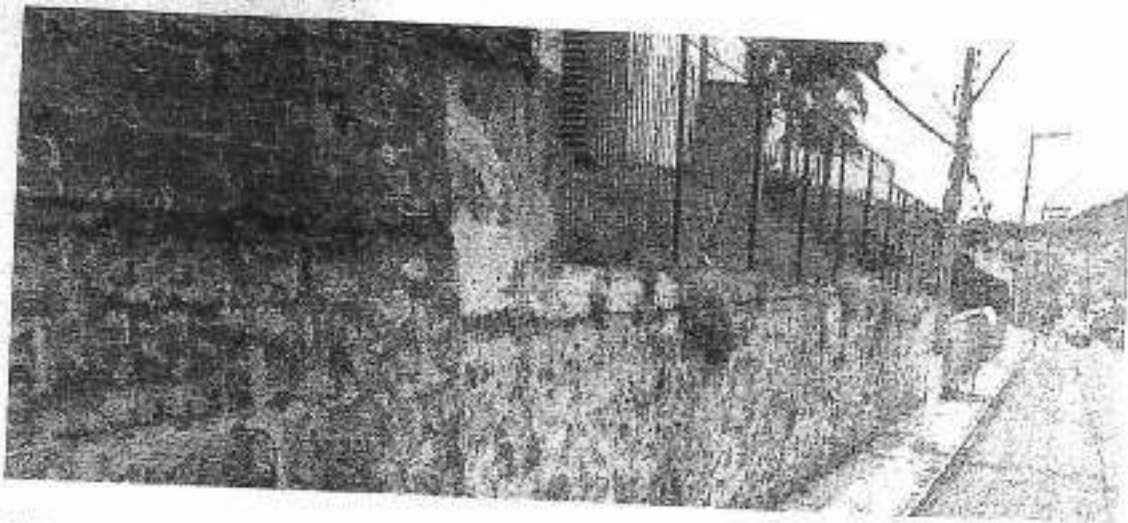
Deste modo chegamos ao valor de avaliação das edificações do Hospital Anna Cirina em:

R\$ 6.197.930,00 (Seis milhões, cento e noventa e sete mil, novecentos e trinta reais)

de 5028/23
Fls. 154
M. 70

Total de 220m² x R\$ 350,00 = **R\$ 77.000,00**

custo construir muro arrimo



d) 110m² em grade de ferro maciço (nova).

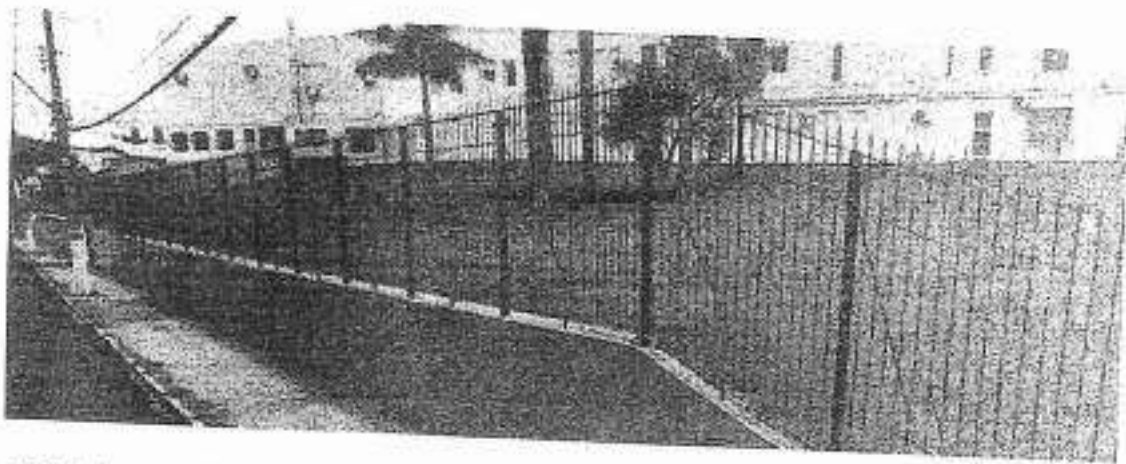
R\$ 200,00 por m² de grade + R\$ 50,00 por m² para instalação = R\$ 250,00 x 110m² = **R\$ 27.500,00**

ipsc: nova balança para o tipo de instalação de grade de ferro

d.1) 55m² mureta tijolo sob a grade.

"O valor varia pois é impossível determinar o tipo de fundação adotado, porém o custo para este tipo de muro em tijolos (com arrimo) é de R\$ 200,00 por m² e será considerado média de 50 cm abaixo do nível da calçada"

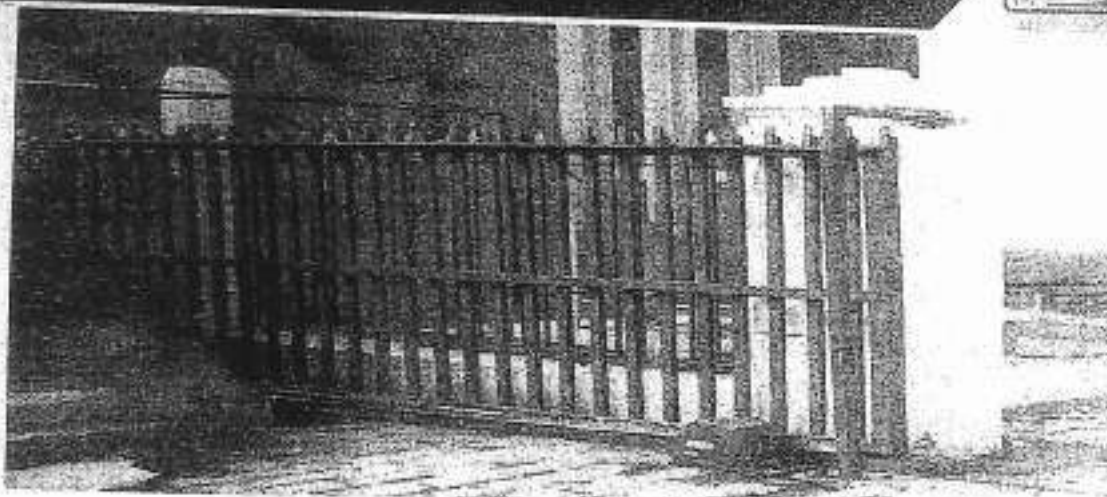
Total 55m² x 200,00 = **R\$ 11.000,00**



e) Portão e grade de acesso veicular as dependências do Hospital.

Portão mais grade = **R\$ 7.000,00**

ferro esmalado galvanizado - IMposition - 10 metros de grade - 2 metros de portão - 1 metro de grade de acesso



f) 350m² de calçadas para pedestres em concreto.

O valor a ser gasto para construir uma calçada de concreto armado ficará em torno de R\$ 40,00/m².

Da vida útil foi consumido aproximados 50% portanto será adotado o valor de R\$ 20,00 por m² para a Calçada no estado em que se encontra

$350m^2 \times R\$ 20,00 = R\$ 7.000,00$

g) 120 m² de murro arrimo concreto fundos da instalação de gás.

"Frequentemente, apenas indicando os metros quadrados, os profissionais podem ter uma ideia dos metros cúbicos, levando em consideração a espessura dessas paredes: entre 30 e 40 cm". No entanto não foi apresentado projeto do muro ao Peritos avaliadores, neste caso será adotado valor padrão para m² de murro de arrimo em concreto armado.

$120m^2 \times R\$ 300,00 \text{ por } m^2 = R\$ 36.000,00$, considerando ser utilizado 50% com estado de conservação entre (regular e reparos simples) foi utilizado 39,10% do mesmo. Portanto $R\$ 36.000,00 \times 0,6090 = R\$ 21.924,00$

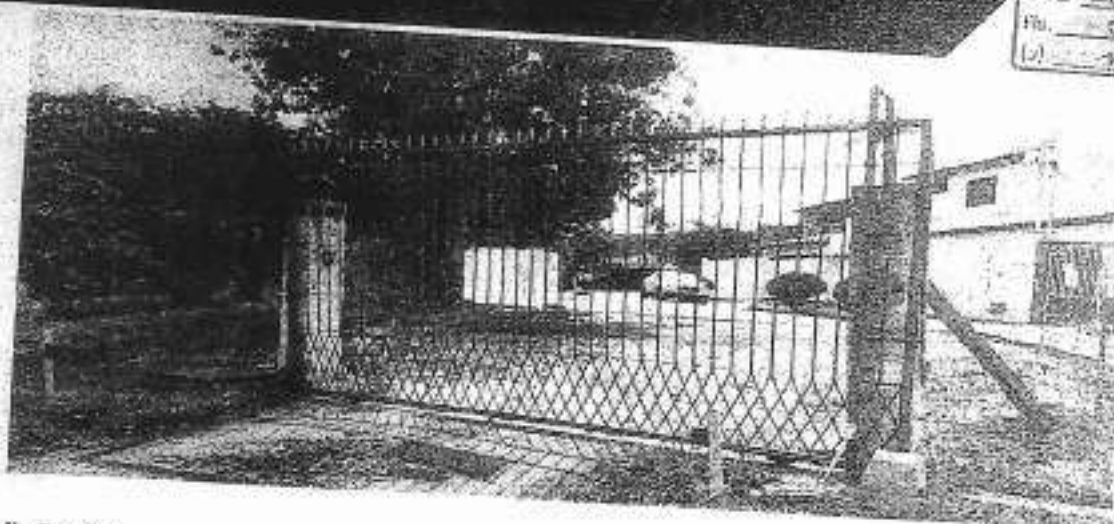


h) Portão saída pelos fundos com 10 m²

R\$ 1.250,00 do portão + R\$ 1.500,00 instalação = R\$ 2.750,00 -

partilha a responsabilidade de construção

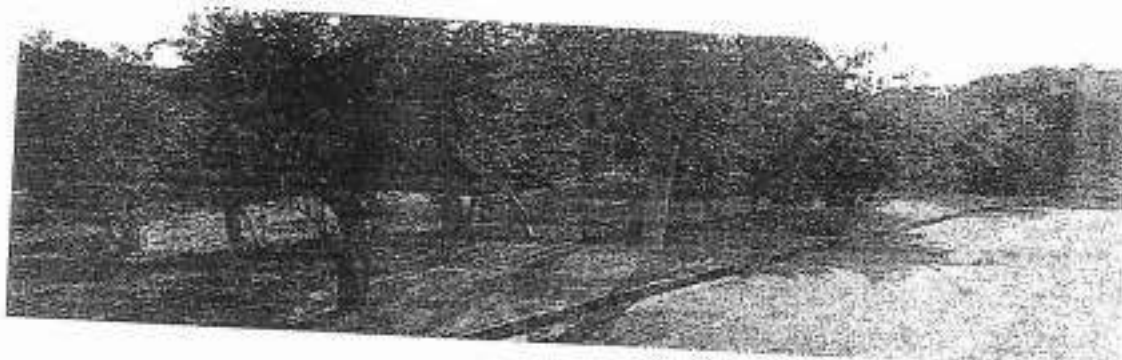
Proc. 5038/22
Fls. 06
Lj. 20



i) Cercas.

100 metros de cerca com arrame farpado valor médio de R\$ 75,00 por metro linear, será adotado 30% de depreciação frente a vida útil consumida. = $100 \times R\$ 75,00 = 7.500,00 \times 0,70 = R\$ 5.250,00$

https://www.fedoficial.com.br/pt-br/...



17. Totalização (Benfeitorias edificações) + Terra Nua:

Item	Valor em Moeda Local (R\$)
Benfeitorias / Edificações	6.797.354,00
Terra Nua	10.843.587,00
Total apurado	17.440.941,00

18. Da vistoria in loco:

Vistoria realizada ao Imóvel avaliando em 20 de agosto de 2022.

19. Da Validade deste PTAM:

Este PTAM tem validade de 180 (cento e vinte) dias a partir do seu registro junto ao sistema CRECI/COFECI e CREA/SP.

20. Ressalva:

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM se refere somente à avaliação do imóvel, não estando incluída neste Parecer, a análise documental da presente propriedade.

21. Conclusão:

Considerando a ampla apresentação de referências e dados comprovados para a elaboração deste PTAM, os quais transmitem ao avaliador a serenidade necessária para avaliar o imóvel objeto deste PTAM;

EU, MILTON ZWIEREWICZ, procedendo ao arredondamento do valor final da avaliação conforme recomendação normativa, AVALIO O IMÓVEL OBJETO DESTES PTAM EM R\$ 17.500.000,00 (dezesete milhões e quinhentas mil reais)

Cálculo do campo de arbítrio (terra nua):

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$258,23 a R\$315,62

- Valor avaliado R\$ 262,36 por m² (terra Nua) x 40.110,60 m² + R\$ (edificações e benfeitorias) R\$ 6.797.354,00 = R\$ 17.440.941,00 (Procedendo ao arredondamento do valor final da avaliação conforme recomendação normativa) = R\$ 17.500.000,00

- Menor valor dentro do campo de arbítrio R\$ 258,23 por m² (terra Nua) x 40.110,60 m² = R\$ 10.357.760,23 + R\$ (edificações e benfeitorias) R\$ 6.797.354,00 = R\$ 17.155.114,23. (Procedendo ao arredondamento do valor final da avaliação conforme recomendação normativa) = R\$ 17.150.000,00

- Maior valor dentro do campo de arbítrio R\$ 315,62 por m² (terra Nua) x 40.110,60 m² = R\$ 12.659.707,57 + R\$ (edificações e benfeitorias) R\$ 6.797.354,00 = R\$ 19.457.061,57. (Procedendo ao arredondamento do valor final da avaliação conforme recomendação normativa) = R\$ 19.500.000,00

21.1. Data-base:

Agosto 2022.

Proc. 5033/22
Fls. 53
(2) 77

22. Encerramento

Nada mais tendo a acrescentar, o presente PTAM é encerrado com 44 Páginas impressas, sendo a página 32 assinada. O referido é verdadeiro e DOU FÉ.

Campinas, 08 de Setembro de 2022.

Milton Zwierewicz



MILTON ZWIEREWICZ

Gestor imobiliário - CRECI/SP 151290 - CNAI 13679

Resolução nº 1.025/2019 - Anexo - Módulo 4
Página 2/4

1. Estado de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE CAMPINAS

2. Assinaturas

Diretor sobre veracidade da informação sobre

Alexandre de Souza Lacerda em 08/09/2022

ALEXANDRE DE SOUZA LACERDA - CPF: 220.817.304-19

Professora Mestranda de Amparo - CREFIC/SP: 43.498.490/0001-73

Nota: 2011 02 08,78 Registrado em: 06/09/2022 Hora: 10:38:28

3. Informações

- A presente PDF apresenta somente o conteúdo assinado pelo usuário, não sendo possível verificar a validade jurídica do sistema. Consulte o site www.crea.org.br ou www.creasp.org.br
- A validade desta assinatura pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.creasp.org.br
- A guarda de responsabilidade da PDF será de responsabilidade do profissional e de compartilhamento com o objetivo de documentar o trabalho realizado.

www.creasp.org.br
Tel: 1600 01115
E-mail: atendimento@creasp.org.br - Fax: 16 3301 2116 Anexo

CREA-SP

Nota: Número: 2022721022432614 07/09/2022

ENGº ALEXANDRE SOUZA LACERDA

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: BRUNO MARCAL DE MEDEIROS RIBAS. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link: Validar documento digital e Informe o código do documento: 5-HF0M-4LTK-5U4H-5GT9

Proc. 5023/22
Fls. 57
Ct. 77

Resolução nº 1.074/2004 - Anexo 3 - Modelo B
Página 115



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART da Obra em Serviço
280272302234290111

1. Responsável Técnico

ALEXANDRE DE SOUZA LACERDA
Título Profissional: Engenheiro Civil
Empresa Contratada:

CPF: 200.048.153
Inscrição: 0082186807-51
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal de Amparo
Endereço: Avenida BERNARDINO DE CAMPOS
Complemento: PREFEITURA
Cidade: Amparo
Estado: SP
Valor: R\$ 14.500,00
Ação Institucional:

Contratada em: 15/08/2022
Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

CITACRU 40.405.460/0001-11
Nº 705
CNPJ: 03900-690

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua ANA CINTRA
Complemento: SANTA CASA
Cidade: Amparo
Data de Início: 15/08/2022
Previsão de Término: 15/11/2022
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:

Bairro: CENTRO
UF: SP
Bairro: JARDIM Primavera
UF: SP
Cidade: Amparo
Estado: SP

4. Atividade Técnica

Condição de Serviço Técnico	Atividade	Localização	Quantidade	Unidade
1	Avaliação	Levantamento	40110,0000	metro quadrado
	Avaliação	Estrutura	6332,64000	metro quadrado
	Avaliação	Edificação	4333,64000	metro quadrado

Alcobaça

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder à lavra desta ART.

5. Observações

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: BRUNO MARCAL DE MEDEIROS RIBAS. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link: Validar documento digital e Informe o código do documento: 5-HF0M-4LTK-5U4H-5GT9

ANEXOS

Proc.	50-38	003
Fls.	60	
10	28	

- Anexo I – Do Credenciamento
- Anexo II – Do Credenciamento
- Anexo III – Informações Profissionais dos Peritos Avaliadores Imobiliário.
- Anexo IV – Tabela CUB/SP
- Anexo V – Tabela Ross-Heidecke

ANEXO I - Do Credenciamento e qualificação do profissional Responsável Técnico pela emissão do PTAM.

Proc.	5098/2016
Fls.	63
Ld.	20



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

O Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo no exercício regular de suas atribuições legais e regimentais, bem como nos termos da Portaria nº 6033/2016, de 19 de agosto de 2016, que cria e estabelece o funcionamento do Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias, nomeia o Corretor de Imóveis

Milton Zwierewicz

inscrito no CRECI n.º 151290-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI n.º 13679, como membro voluntário à realização de perícias de avaliação mercadológica, perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes.

São Paulo, 26 de agosto de 2016.

Anexo III - INFORMAÇÕES PROFISSIONAIS DE MILTON ZWIEREWICZ

CRECI/SP: 151290-F

PERITO JUDICIAL: CNAI 13679

FORMAÇÃO SUPERIOR: Gestão de Negócios Imobiliários

DELEGADO MUNICIPAL DO CRECI/SP - Hortolândia/SP.

Proc.	2023/02
Fb.	04
Ld.	20



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE PROFISSIONAL 2022

CRECISP 151290

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis

CNAI 13679

MILTON ZWIEREWICZ



VALIDADE

30/04/2023

Entre 2019 e 2021, protocolamos e registramos junto ao CRECISP/COFECI mais de 70 Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM's). Abaixo estão algumas empresas, instituições, propriedades, órgãos públicos (incluindo Ministério Público Federal e Ministério Público do Estado de São Paulo), para os quais tivemos a honra de prestar nosso trabalho, seja como Assistente Técnico em ações judiciais (notadamente desapropriações diretas e indiretas) ou como contratado para emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

Proc. 5032/22
Fls. 69
LI 202

MPF MPSP

Ministério Público Federal
Seu direito, nosso dever.

Ministério Público
DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sanphar®

Solutions
Think Ahead!

MONTANA

urbanismo

SANASA

CAMPINAS

GV GOUVEIA

advogados

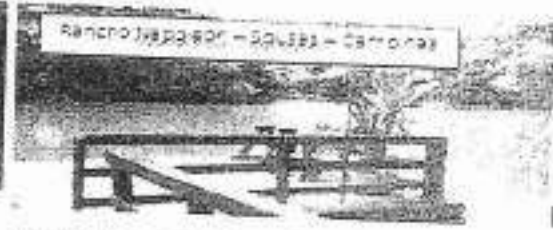
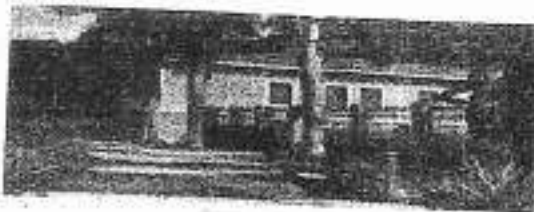
EI TV

ENTRETENIMENTO E INTERATIVIDADE
PARA TV DIGITAL

GESSO JURITA

VIDE

IMOVEIS



Milton Zwierewicz
F: (19) 99867-6629
e-mail: federaldobrasil.crecis@gmail.com
Rua Nelson Ramos 17 - Pq. Via Norte
Campinas - SP / CEP 13065-680

Anexo IV – Tabela CUB SP Julho de 2022

Proc.	
Fb.	65
Ld.	11

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2022 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.862,98	0,79	R-1	2.279,77	0,88	R-1	2.779,17	0,80
PP-4	1.736,47	0,72	PP-4	2.168,21	0,78	R-8	2.254,52	0,77
R-8	1.663,42	0,72	R-8	1.938,33	0,73	R-16	2.426,06	0,77
PS	1.277,85	0,84	R-16	1.850,45	0,75			

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2022 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.214,11	0,58	CAL-8	2.337,28	0,62
CSL-8	1.922,77	0,63	CSL-8	2.065,09	0,67
CSL-16	2.562,89	0,59	CSL-16	2.749,22	0,63
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.017,59	1,07			
GI	1.098,93	0,77			

5023/02
66
100

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Útil (m²)	Área Construída (m²)
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para churrasqueira.	2	38,94	57,15
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (origem para automóvel).	3	38,34	80,00
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala integrada, churrasco, cozinha, área de serviço completa e varanda (origem para automóvel).	4	39,20	95,00
RP10	Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.	1	33,54	34,54
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: terraço + 1 pavimento-tipo. Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Varanda externa está localizada e coberto da qualita, com banheiro e central de resfriamento. Pavimento-tipo: Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.	2	39,45	80,00
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: terraço e 3 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarda, central de gás, depósito com banheiro e 6 vagas para carros. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.	2	40,50	107,00
PP-N	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal: Pilótis e 4 pavimentos-tipo. Pilótis: Escada, elevador, 37 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, sala de estar, copa, 3 banheiros, central de gás e guarda. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e 4 apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.	3	35,00	107,00
RB-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para churrasqueira. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas para carros. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para churrasqueira.	2	28,00	1.000,00
RB-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilótis e três pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 61 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilótis: Escada, elevadores, hall de entrada, sala de estar, copa, 2 banheiros, central de gás e guarda. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.	3	33,00	415,00

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: BRUNO MARCAL DE MEDEIROS RIBAS. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link Validar documento digital e Informe o código do documento: 5-HF0M-4LTK-5U4H-5G19

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Bruta (m²)	Área Útil (m²)
R8-A	Residência multifamiliar, padrão alto. Garagem, pilôis e dois pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 48 vagas de garagem cobertas, depósito de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilôis: Escada, elevadores, Hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e quente. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.	4	5.012,70	4.811,70
R16-N	Residência multifamiliar, padrão normal. Garagem, pilôis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 125 vagas de garagem cobertas, depósito de lixo depósito e instalação sanitária. Pilôis: Escada, elevadores, Hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e quente. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.	3	19.162,27	9.274,50
R16-A	Residência multifamiliar, padrão alto. Garagem, pilôis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 96 vagas de garagem cobertas, depósito de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilôis: Escada, elevadores, Hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e quente. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.	4	10.481,85	8.571,40
CSL-S	Edifício comercial, com lojas e salas. Garagem, pavimento térreo e 5 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 61 vagas de garagem cobertas, depósito de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, Hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.	1	5.422,94	5.302,55
CSL-16	Edifício comercial, com lojas e salas. Garagem, pavimento térreo e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, depósito de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, Hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.	1	9.149,54	5.234,60
CAI-S	Edifício comercial andares-flores. Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 61 vagas de garagem cobertas, depósito de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, Hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e oito andares cobertos com sanitário privativo por andar.	1	5.204,62	5.204,62
GI	Galpão industrial: Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um banheiro e um depósito.	1	1.000,00	

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: BRUNO MARCAL DE MEDEIROS RIBAS. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinaturas e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link Validar documento digital e Informe o código do documento: 5-HF0M-4LTK-5U4H-5GT9

Anexo V

Proc. 3028/2011
 Fls. 68
 Ld. 77

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40

OPERITO

Perícias & Avaliações Imobiliárias

Proc. 50-53122
Fls. 69
Ld. 20

34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: BRUNO MARCAL DE MEDEIROS RIBAS. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link Validar documento digital e Informe o código do documento: 5-HF0M-4LTK-5U4H-5GT9

Proc.	5028/22
Fls.	20
Lot.	7m

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

- APARTAMENTOS – 60 anos
- BANCOS – 70 anos
- CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
- CASAS DE MADEIRA – 45 anos
- HOTÉIS – 50 anos
- LOJAS – 70 anos
- TEATROS – 50 anos
- ARMAZÉNS – 75 anos
- FÁBRICAS – 50 anos
- CONST. RURAIS – 60 anos
- GARAGENS – 60 anos
- EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
- GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
- SILOS – 75 anos



CREA: 060.182.279-0

ENGENHEIRO CIVIL
FRANCISCO DE ASSIS M. VILLAS BOAS
RUA ANA BERNARDINI, n° 10
JARDIM SÃO ROBERTO - AMPARO - SP
TEL: (19) 30730.2077

E-mail: vilasboaseng@uol.com.br

Proc.	5038/22
Fb.	71
Cl.	m

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMPARO - SP

FRANCISCO DE ASSIS MATOSO VILLAS BÓAS, abaixo assinado, Engenheiro Civil, CREA - SP 060.182.279-0, Membro Titular do IBAPE, Perito Judicial, vem com o devido respeito, apresentar seu trabalho culminando no laudo de avaliação da Santa Casa Ana Cintra, e se coloca à disposição para eventuais esclarecimentos.

Amparo, 26 de outubro de 2022

Francisco de Assis Matoso Villas Bóas
CREA-SP: 060.182.279-0
Membro Titular do IBAPE n° 1.129
ART: 28027230221713942

RECEBI EM ___/___/___

.....
NOME: _____

CARGO: _____

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO: DESAPROPRIAÇÃO

FRANCISCO DE ASSIS MATOSO VILLAS BÓAS, infra-assinado, Engenheiro Civil, CREA - SP 060.182.279-0, Perito Judicial e Membro Titular do IBAPE, tendo aceita a incumbência da elaboração do trabalho, após efetuar vistorias, diligências, estudos pesquisas e demais serviços complementares visando dar cumprimento a honrosa missão que nos foi delegada, vem apresentar os resultados dos trabalhos resultando no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BÓAS
RUA ANA BERNARDINO Nº 95 – JARDIM SÃO ROBERTO – AMPARO - SP
TEL: 99715.2377
CREA: 060.182.279.
E-mai = vjllasboaseng@uol.com.br



Proc.	503422
Fls.	33
[]	20

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INDICE

Característica da Ação
Objetivo do Laudo
Considerações Preliminares
Vistorias
Análise Documental
Procedimentos Metodológicos
Avaliação do Imóvel
Comentário
Resposta aos Quesitos
Comentário Final
Encerramento

ANEXO

Laudo Fotográfico
ART do Laudo- nº 28027230221713942

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
RUA ANA BERNARDINO Nº 95 – JARDIM SÃO ROBERTO - AMPARO - SP
TEL: 98715.2377
CREA: 080.182-279
E-mail = villasboaseng@uol.com.br



CARACTERISTICAS

REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE AMPARO

REQUERIDO: SANTA CASA ANA CINTRA

OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O objetivo do presente trabalho é fornecer subsídio, elaborando o presente Laudo, procurando esclarecer as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos e atender solicitação da Prefeitura Municipal de Amparo para avaliar o imóvel da Santa Casa Ana Cintra, apenas terreno e construções (benfeitorias) existentes.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

IMÓVEL PERICIADO

- Conforme descrição da matrícula nº 4.567 de Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Amparo :

Prot. 86.172 - MAT. 4567 - Pág. 1 de 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
69941

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Comarca de AMPARO - E. S. Paul.

matrícula nº 4.567 nº 01e
Amparo, 25 de Agosto de 1978.
Oficial. *[Assinatura]*

CIRCUNSCRIÇÃO: Amparo.-
DENOMINAÇÃO: Rua Ana Cintra.-
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um imóvel constituído de terreno e --
respectivas construções e benfeitorias, ou seja, prédio do --
hospital, lavanderia, necrotério e outras benfeitorias e plan-
tações, constituído o terreno as glebas "A" e "B", cujas divi-
sas e confrontações que assim se descrevem: começam no marco
nº 0, situado no alinhamento da Rua Ana Cintra, junto à divi-
sa de Emilio Bortolini; seguem pelo alinhamento da Rua Ana --
Cintra 143,20 metros até o marco nº 1, confrontando até aqui
com a Rua Ana Cintra; dobras à direita e seguem 88,50 metros
até o marco nº 2; dobras novamente à direita e seguem 189,20m
até o marco nº 3, confrontando até aqui com imóveis do Sr. Jo-
sé Masetto Sobrinho, e com compromissários compradores dos lo-
tes do loteamento Jardim Primavera, antigo loteamento Vila Ca-
nini, conforme descrição abaixo: quadra "D", lote 1 - José Lu-
ciano Micai; lote 2 - Irineu Frare; lote 3 - Arnaldo Canina;
lote 4 - Agostinho Medeiros Machado; lote 5 - Agostinho Medei-
ros Machado; lote 6 - Alfredo Favero; lote 7 - Fernando Minia-

www.cartorioimoveis.com.br

Figura 1 - Mostra a descrição do imóvel que existe na matrícula.



VISTORIA

A vistoria foi executada como segue:

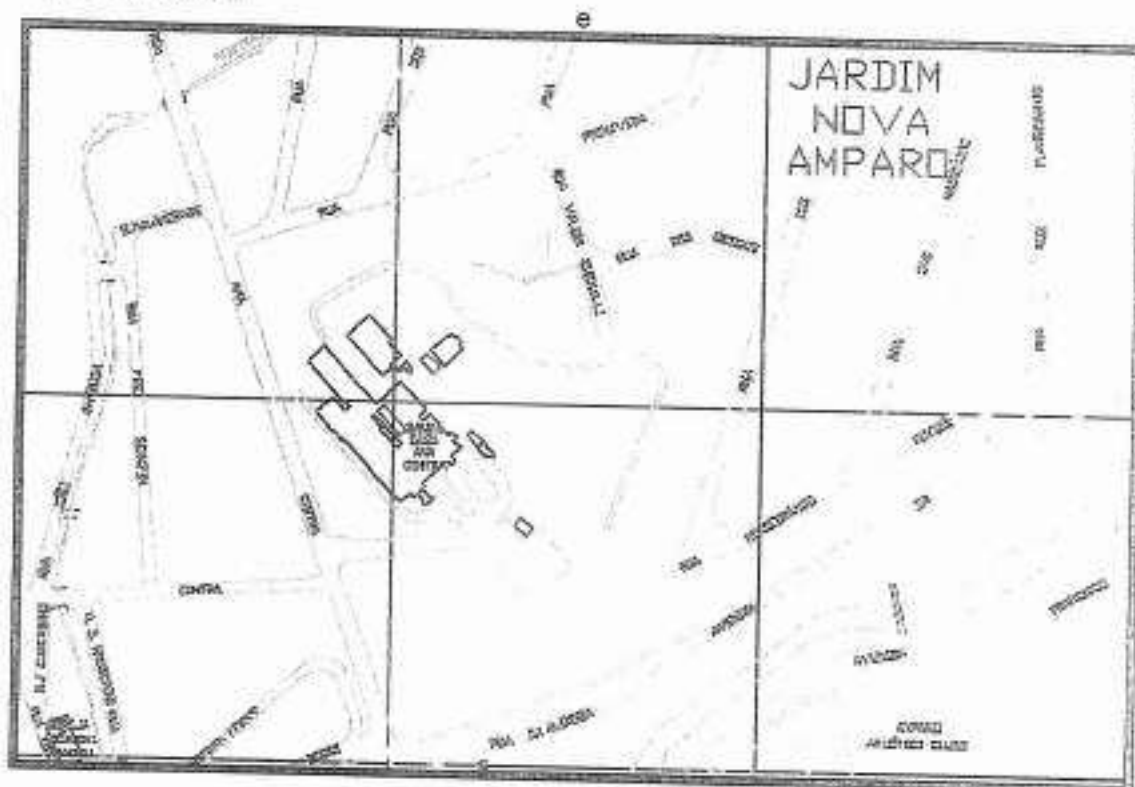
Data: 13 de outubro de 2022

Horário: 10:00 horas

Presente: Este Perito, Sr. Elizeu Responsável Técnico da Segurança do trabalho.

DESCRIÇÃO DO LOCAL

No dia da vistoria para a pericia (13/10/2022), compareceram as pessoas descritas anteriormente e pudemos observar todos os aspectos do imóvel, a sua topografia, a construção existente. Trata-se de um imóvel urbano com inscrição na prefeitura de Amparo sob número 0290-1235. A área é característica de implantação de um hospital com área de 23.196,60 m² de terreno e construção de 6.270,70m². Localizada próximo ao centro, na entrada da cidade por que vem de Itapira, próximo aos loteamento Jardim Nova Amparo e Jardim Primavera. Conta com os serviços públicos: asfalto, água, luz e energia, coleta de lixo, telefonia. A maioria da área é de topografia levemente acidentada para os padrões do município de Amparo.



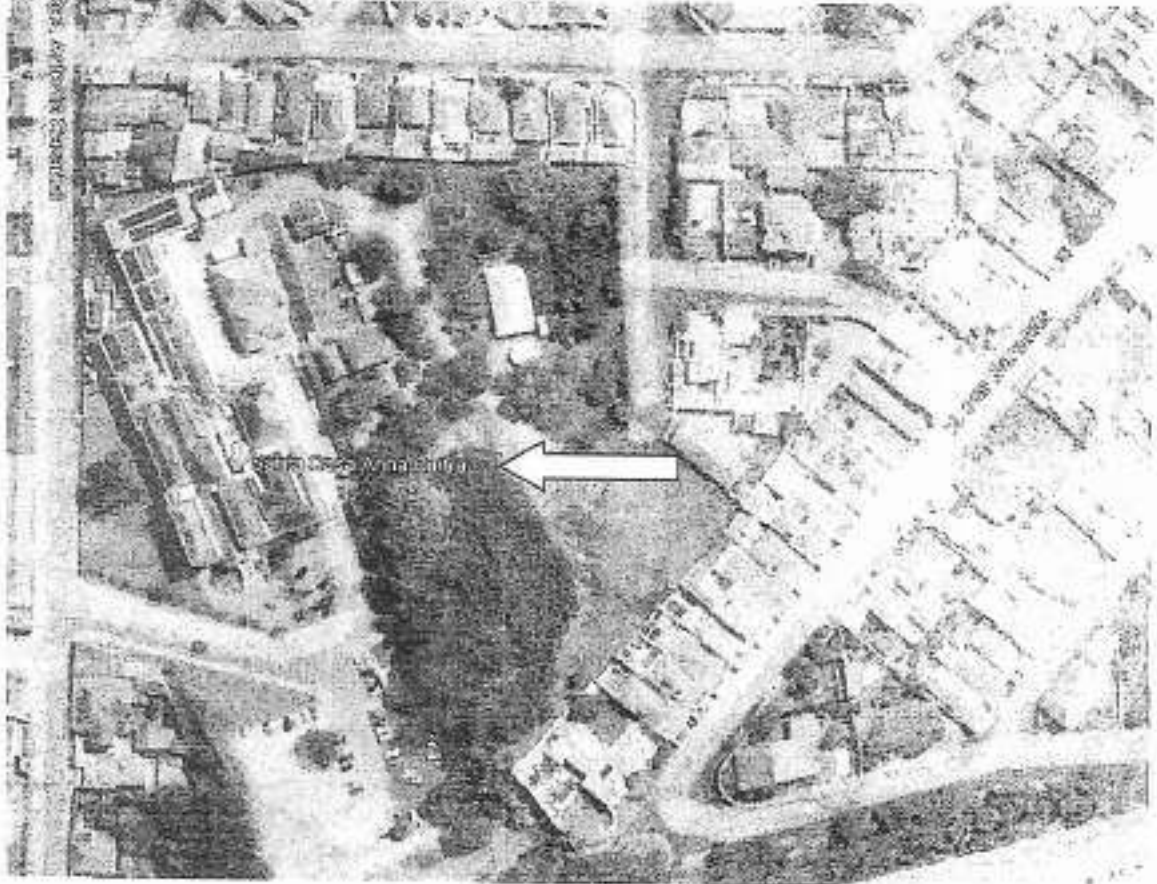
TERRENO

O imóvel objeto da pericia encontra-se descrito em itens anteriores, bem como em documentos anexo.

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
RUA ANA BERNARDINO Nº 95 - JARDIM SÃO ROBERTO - AMPARO - SP
TEL: 99715.2377
CREA: 060.182.279.
E-mail = villasboaseng@uol.com.br

BENFEITORIAS ENVOLVIDAS

- Trata-se de uma construção do hospital em funcionamento caracterizada como Comercial Padrão médio e idade aparente de 10 anos para a área inicial e variando para área nova, conforme atestam as fotos.



ANÁLISE DOCUMENTAL

Em entretida pesquisa e diligencias, todo Laudo foi preconizado sob as documentações existentes no Processo, no Cartório de Registro de Imóveis e pesquisa em comércio local.

PROCEDIMENTO METODOLÓGICO

Os quesitos exigidos em uma pericia estão diretamente relacionados com as informações que possam ser extraídas. Estes requisitos, que medem a exatidão do trabalho são tanto maiores quanto menor for a subjetividade contida na pericia.

A especificação dos requisitos "a priori" somente é estabelecida para determinação do empenho no trabalho pericial, e não na garantia de um grau mínimo na sua precisão final, independento, portanto, da vontade do perito e/ou do contratante.

Os requisitos de uma perícia são condicionados à abrangência das investigações, à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo Perito, sendo estes aspectos definidos pelos seguintes pontos quanto:

- a) - Metodologia empregada;
- b) - Aos dados levantados
- c) - Ao tratamento dos elementos coletados e trazidos
- d) - À menor subjetividade inserida no trabalho

so Laudo

Requisitos essenciais

Um trabalho pericial, cujo desenvolvimento se faz, através de metodologia adequada, deve atender a todos os requisitos como segue:

- O levantamento de dados deve trazer todas as informações disponíveis que permitam ao perito elaborar seu parecer técnico.
- A qualidade do trabalho pericial deve estar assegurada quanto à:

inclusão de um número adequado de fotografias por cada bem periciado, com exceção dos casos onde ocorrer impossibilidade técnica;

execução de um croqui de situação;

descrição sumária dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, etc.;

indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados.

Nas perícias judiciais torna-se obrigatória a obediência a tais requisitos essenciais, sendo que, no caso de avaliações, devem ser obedecidos ainda os critérios das normas aplicadas à espécie, salvo no caso de trabalho de cunho provisório ou quando a situação assim o obrigar, desde que perfeitamente fundamentado.

Requisitos complementares

Com o objetivo de garantir maior abrangência e profundidade ao trabalho pericial, cujo desenvolvimento ocorre com grande inserção de superficialidade, devem ser atendidos, além daqueles descritos, os requisitos complementares como:

- O conjunto de dados que contribuem para a elaboração do parecer técnico devem estar expressamente caracterizados, usando-se toda a evidência disponível
- A qualidade do trabalho pericial deve ser assegurada quanto a inclusão de um número ampliado de fotografias garantindo maior detalhamento por bem periciado.

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
RUA ANA BERNARDINO Nº 95 - JARDIM SÃO ROBERTO - AMPARO - SP
TEL: 99715.2377
CREA: 060.182.279
E-mail = villasboaseng@uol.com.br



Uma descrição detalhada dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos etc.
apresentação de plantas individualizadas dos bens, que podem ser obtidas sob forma de croqui.

Indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados, com planta articulação das fotos perfeitamente numeradas.

Análise dos danos e/ou eventos encontrados, apontando as prováveis causas e conseqüências.

Juntada de orçamento detalhado e comprovante de ensaios laboratoriais, quando forem necessários.

Casos especiais

Podem ocorrer trabalhos periciais onde prepondera a superficialidade, ou que não utilizem qualquer instrumentos de suporte às conclusões desejadas, não se observando os requisitos contidos nesta Norma.

Esta situação é tolerada em determinadas circunstâncias, onde pode haver a necessidade de procedimento rápido que possibilite a elaboração do laudo pericial ou condições gerais assim o permitirem.

Nestes casos, em que geralmente as condições não permitam a elaboração de um laudo pericial cujos requisitos sejam atendidos, é admitido a apresentação do trabalho sumário, objetivando uma informação preliminar sem maiores detalhamentos.

Também enquadram-se nestes casos, todos os trabalhos periciais cujo desenvolvimento não atingiu os requisitos já descritos.

Exige-se inclusive nestes casos o atendimento às demais disposições desta Norma.

Ao perito é obrigatório a especificação, em qualquer parte do laudo pericial, dos requisitos obedecidos, sejam eles essenciais ou complementares, devendo apresentar justificativa fundamentada na hipóteses em que isto não ocorrer (casos especiais).

No caso de perícias que envolvam avaliação ou arbitramento, cujo fundamento seja a determinação de valor, os requisitos devem obedecer os níveis de rigor previstos nas normas específicas editadas pela ABNT, mantida a obrigatoriedade determinada anteriormente.

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

Metodologia

deste Laudo que é de Outubro de 2022.

Os Cálculos serão desenvolvidos para a data

• Efetuamos pesquisa de mercado de terrenos em oferta para venda, situados na região do imóvel avaliado, atendendo suas características, porém, para obtermos uma avaliação mais precisa, e sensível ao atual mercado, coletamos informações em várias transações efetuadas por varias regiões do município de Amparo, apuradas amostras e homogeneizadas de forma que o desvio padrão fique simétrico ao valor real do imóvel.

• Após investigados e selecionados, estes dados de mercado foram homogeneizados quando à situação formato, dimensões e localidade;

• Os valores obtidos na pesquisa conduzem ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo desde, o valor de venda do terreno ocupado pelo imóvel em estudo.

"Avaliar um imóvel".

Quando duas pessoas possuem interesse sobre o mesmo bem ou utilidade da vida, surge entre elas um conflito de interesses. O conflito pode dar à manifestação da vontade de uma delas exigir a subordinação do interesse da outra ao próprio. A esta atitude da vontade dá-se o nome de pretensão. Esta pode ser resistida, configurando-se então um litígio ou lide, definindo sinteticamente como conflito de interesses qualificado por uma pretensão resistida. Decorre para a pessoa que se sente prejudicada o direito de propor uma ação em juízo, objetivando ser dirimida a lide com justiça, ou seja, conforme a vontade da lei que regula o conflito. A função de decidir a lide é atribuída a uma terceira pessoa desinteressada e imparcial, que é o Estado. Dá-se a essa função o nome de função jurisdicional, ou simplesmente jurisdição. Quando alguém ingressa em juízo, geralmente o faz para obter do órgão jurisdicional uma decisão que acolha a sua pretensão, pondo fim à lide. Para decidi-la, o Juiz utiliza normas de direito Civil ou Comercial, que são normas gerais e abstratas, fazendo atuá-las ao caso concreto "sub judice". Quando se atem à dividas técnicas, o juízo abre mão em áreas específicas se seu auxiliar, sendo este de sua inteira confiança, pessoa habilitada, a pode de orientá-lo a conclusão técnica, denominado de Perito Judicial.

Conceito:

A Engenharia de Avaliação é a ciência que estuda todo o processo de apuração de valores de propriedades e bens específicos; é a arte de se estimar baseado no conhecimento técnico apurado e no bom senso do profissional.

Competência da avaliação:

A primeira idéia que uma pessoa leiga tem, em face da necessidade de conhecer o valor de sua residência ou o valor locativo de um determinado imóvel, é a de procurar um corretor de imóveis; porém, esses profissionais, não poderão ir muito além do que indicar preço médios de mercado e efetuar algumas comparações entre o imóvel avaliado e outros recentemente transacionados. O corretor de imóveis é um intermediário entre comprador e vendedor e, em razão de suas funções, conhece preços e algumas das principais características que influem na determinação de valor dos imóveis. Não possui, no entanto, os conhecimentos técnicos necessários a análise de todas as características inerente ao imóvel, bem como de suas influências na formação de valor.

Por exemplo, esses profissionais entendem que lotes com profundidades muito pequenas ou muito grandes valem menos do que um terreno com profundidade normal; sabem também que os lotes com grandes testadas valem mais que os lotes com testadas normais. Porém, não sabem justificar as razões pelas quais o metro quadrado de um terreno oscila para mais ou para menos, segundo a variação de suas dimensões. Assim solicitações de avaliações de imóveis, bem como estimativa de valores locativos devem ser por pessoas habilitadas e competentes.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a avaliação do imóvel foi pesquisado no mercado local, imóveis compatíveis e próximos, ocorre que, esse imóvel em questão é único, não tendo elementos comparativos. Lançamos mão de outro método para definir o valor do mesmo, o método então escolhido foi o de MÉTODO INVOLUTIVO para avaliarmos o terreno e o MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO para avaliarmos as benfeitorias.

MÉTODO INVOLUTIVO.

Exemplo 1

Local: Rua Manoel Ferreira – Lote1
Município: Amparo
Venda oferta = 0,90
Valor = R\$ 318.720,00
Área = 398,40 m²
Sem benfeitorias – plano= 1,10
Fator de localização = 1,00
Informante: Sr. Paulo – Imobiliária Martinelli – Tel: 3807-3554

Exemplo 2

Local: Rua Manoel Ferreira – Lote2
Município: Amparo
Venda oferta = 0,90
Valor = R\$ 332.000,00
Área = 415,00 m²
Sem benfeitorias – plano= 1,10
Fator de localização = 1,00
Informante: Sr. Paulo – Imobiliária Martinelli – Tel: 3807-3554

Exemplo 3

Local: Rua Manoel Ferreira – Lote3
Município: Amparo
Venda oferta = 0,90
Valor = R\$ 398.400,00
Área = 498,00 m²
Sem benfeitorias – plano= 1,10
Fator de localização = 1,00
Informante: Sr. Paulo – Imobiliária Martinelli – Tel: 3807-3554

Exemplo 4

Local: Rua Francisco Rodolpho Miller Carioba
Município: Amparo



Venda oferta = 0,90
Valor = R\$ 200.000,00
Área = 360,00 m²
Sem benfeitorias – plano= 1,10
Fator de localização = 1,00
Informante: Sr. Paulo – Imobiliária Martinelli – Tel: 3807-3554

Imobiliária 4

Local: Alameda 2 – Condomínio Res. Jacarandá – Lote1
Município: Amparo
Venda oferta = 0,90
Valor = R\$ 162,25
Área = 192,00 m²
Sem benfeitorias – plano= 1,10
Fator de localização = 1,00
Informante: Sr. Paulo – Imobiliária Martinelli – Tel: 3807-3554

Imobiliária 5

Local: Loteamento Vila Rica
Município: Amparo
Venda oferta = 0,90
Valor = R\$ 480.000,00
Área = 600,00 m²
Sem benfeitorias – plano= 1,10
Fator de localização = 0,95
Informante: Sr. Sergio – Imobiliária Gebamar – Tel: 3807- 5951

Imobiliária 6

Local: Jardim Europa
Município: Amparo
Venda oferta = 0,90
Valor = R\$ 113.750,00
Área = 162,50 m²
Sem benfeitorias – plano= 1,10
Fator de localização = 0,95
Informante: Sr. Sergio – Imobiliária Gebamar – Tel: 3807- 5951

Imobiliária 7

Local: Loteamento Jardim Nova Amparo
Município: Amparo
Venda oferta = 0,90
Valor = R\$ 250.000,00
Área = 300,00 m²
Sem benfeitorias – montanhoso= 0,8
Fator de localização = 1,00
Informante: Sr. Sergio – Imobiliária Gebamar – Tel: 3807- 5951

Imobiliária 8

Local: Loteamento Jardim São Roberto
Município: Amparo
Venda oferta = 0,90



Valor = R\$ 300.000,00
Área = 347,00 m²
Sem benfeitorias – montanhoso= 0,80
Fator de localização = 1,00
Informante: Sr. Sergio – imobiliária Gebamar – Tel: 3807- 5951

Imóvel 10

Local: Rua dos Hibiscos
Município: Amparo
Venda oferta = 1,00
Valor = R\$ 400.000,00
Área = 400,00 m²
Sem benfeitorias – plano= 1,10
Fator de localização = 1,00
Informante: Sr. Sergio – imobiliária Gebamar – Tel: 3807- 5951

Imóvel 11

Local: Rua Verona – Jardim Itália II
Município: Amparo
Venda oferta = 0,90
Valor = R\$ 170.000,00
Área = 300,00 m²
Sem benfeitorias – montanhoso= 0,80
Fator de localização = 1,00
Informante: Sr. Sergio – imobiliária Gebamar – Tel: 3807- 5951

Imóvel 12

Local: Rua Barão Cintra
Município: Amparo
Venda oferta = 0,90
Valor = R\$ 390.000,00
Área = 750,00 m²
Sem benfeitorias – montanhoso= 0,90
Fator de localização = 1,00
Informante: Mural da Imobiliária Lilian – Tel: 99806-4828

Imóvel 13

Local: Rua dos Manacás
Município: Amparo
Venda oferta = 0,90
Valor = R\$ 680.000,00
Área = 366,00 m²
Sem benfeitorias – montanhoso= 0,80
Fator de localização = 1,00
Informante: Mural da Imobiliária Lilian – Tel: 99806-4828

Imóvel 14

Local: Rua Ana Bernardino – Jardim São Roberto
Município: Amparo
Venda oferta = 0,90
Valor = R\$ 350.000,00



Proc. 50.38.22
 Fl. 83
 () m.

Área = 330,00m²
 Sem benfeitorias – ondulado = 1,0
 Fator de localização = 1,00
 Informante: Mural da Imobiliária Lillian – Tel: 99806-4828

- 1) FATOR DE FONTE (fator de oferta ou de euforia) – Ff.
 Tomado como 0,90 (90%) para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para negociações realizadas, Ff=1,00

- 2) FATOR DE TOPOGRAFIA – F top
 Tomado como
 Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:

	Fatores
Plano	1,10
Ondulado	1,00
Montanhoso	0,8

- 3) FATOR DE ÁREA – Fa.
 Faz uma correlação entre as diferenças de áreas (tamanhos dos terrenos), pois é sabido que por unidade métrica, um terreno pequeno tem maior valor que um terreno maior. Isto é representado pela expressão empírica:
 $Fa = (A_p / A_v)^{1/4}$, quando a diferença for igual ou inferior a 30%, e
 $Fa = (A_p / A_v)^{1/8}$, quando a diferença for superior a 30%.
 Onde: A_p é a área do elemento pesquisado e A_v a área do elemento avaliando.

4) FATOR DE LOCALIZAÇÃO

CARACTERÍSTICAS

SITUAÇÃO	IMPORT. DAS DISTÂNCIAS	ESCALA DE VALOR
Ótima	Limitada = 1,0 até 2,0 Km	1,00
Muito Boa	Relativa = 2,0 até 4,0 Km	0,95
Boa	Significativa = 4,0 até 6,0 Km	0,90
Desfavorável	Distante = 6,0 até 8,0 Km	0,80

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
 RUA ANA BERNARDINO Nº 95 – JARDIM SÃO ROBERTO – AMPARO - SP
 TEL: 99725.2377
 CREA: 060.182.279
 E-mail = villasboaseng@uol.com.br

DADOS LEVANTADOS			Valor Unitário Inicial R\$ / M2	FATORES				Valor Unitário na R\$ / M2
mostra	Área M2	Valor R\$		Ff	F top	Fa	Floc.	
1	398,40	318.720,00	800,00	0,90	1,10	1,036	1,00	820,5
2	415,00	332.000,00	800,00	0,90	1,10	1,041	1,00	824,7
3	498,00	398.400,00	800,00	0,90	1,10	1,065	1,00	843,8
4	360,00	200.000,00	555,56	0,90	1,10	1,047	1,00	575,6
5	162,25	170.000,00	1.047,77	0,90	1,10	0,926	1,00	960,5
6	600,00	480.000,00	800,00	0,90	1,10	1,091	1,05	906,8
7	162,50	113.750,00	700,00	0,90	1,10	0,926	1,05	673,9
8	300,00	250.000,00	833,33	0,90	1,25	1,000	1,00	837,5
9	347,00	300.000,00	864,55	0,90	1,37	1,037	1,00	1.105,50
10	400,00	420.000,00	1.050,00	1,00	1,00	1,037	1,00	1.088,45
11	300,00	170.000,00	566,67	0,90	1,37	1,000	1,00	698,70
12	750,00	390.000,00	520,00	0,90	1,10	1,121	1,00	577,27
13	366,00	680.000,00	1.857,92	0,90	0,80	1,051	1,00	1.405,89
14	330,00	350.000,00	1.060,61	0,90	1,10	1,024	1,00	1.075,32
							SOMA:	12.494,86

Area do Imóvel avaliando: 300,00 m2
 Valor médio das amostras (Am): 961,14 R\$
 Desvio Padrão: 240,32

A partir das amostras e os fatores acima, montamos a planilha acima.
 A média das quatorze amostras é Am = R\$ 961,14 / m².

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

ENGENHEIRO CIVIL FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
 RUA ANA BERNARDINO N° 95 - JARDIM SÃO ROBERTO - AMPARO - SP
 TEL: 98715.2377
 CREA: 080.182.279
 E-mail = villasboaseng@ubl.com.br



CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: BRUNO MARCAL DE MEDEIROS RIBAS. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link "Validar documento digital" e informe o código do documento: 5-HF0M-4LTK-5U4H-5GT9



Onde: \bar{X} = valor médio
 O Desvio Padrão é $S = R\$ 240,32$

DEFINIÇÃO DO VALOR DO TERRENO POR UNIDADE DE ÁREA.

Verificação da pertinência do rol de amostras, pelo critério excludente de CHAUVENET.

Amostras extremas:

Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet, tabelado.

Valor crítico para 14 amostras = 2,10

Portanto:

$$Dc / S = (1405,89 - 961,14) / 240,32 = 1,85 < 2,10 - \text{A amostra é pertinente.}$$

$$Dc / S = (575,65 - 961,14) / 240,32 = 1,60 < 2,10 - \text{A amostra é pertinente.}$$

Portanto:

Como ambas as amostras extremas definidas e são pertinentes, o rol de amostra também será.

Utilizaremos aqui a TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS ($n < 14$) com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira NB-502/89 da ABNT que rege a matéria.

Limites de Confiança:

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{\min}^{\max} = \bar{X} \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde: $t_c = 1,35$ (valor tabelado), e
 $X_{\max} = 1051,12$ e $X_{\min} = 871,16$

Amplitude obtida: $P = X_{\max} - X_{\min}$, $P = 179,96$

Dividindo-se a amplitude em três classes temos: $P / 3 = 59,98$

1ª Classe: de $A = 871,16 + 59,98$ até $A = 931,15$

Nesta classe temos amostras: 1 amostra; 906,87 - Peso 1.

2ª Classe: de $A = 931,15 + 59,98$ até $A = 991,14$

Nesta classe temos uma amostra: 3 amostra = 977,56 - 937,50 - 960,58 - Peso 3

3ª Classe: de $A = 991,14 + 59,98$ até $A = 1051,12$

Nesta classe não temos amostra: 0 amostra = - Peso 0.

Soma dos pesos: $S_p = 1 + 1 + 3 \times 3 = .11$

Soma dos valores ponderados: $S_v = (906,87 \times 1 + 977,56 \times 3 + 937,50 \times 3 + 960,58 \times 3) / 10$

$$Vu = S_v = R\$ 953,37 / m^2.$$

$$Vu = ADOTATO = R\$ 960,00 / m^2.$$

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
 RUA ANA BERNARDINO Nº 95 - JARDIM SÃO ROBERTO - AMPARO - SP
 TEL: 99715.2377
 CREA: 060.182.279
 E-mail = villasboaseng@uol.com.br

Proc. 5032/22
Fls. 86
(1) 29

Consultando a Prefeitura de Amparo, obtive que as porcentagens para uma gleba de terras a ser loteada, pode-se obter a seguinte hipótese para um loteamento:

- Uso pública= 5,0 %
- Área verde = 20%
- Sistema viário 15,00%
- Área de lotes = 60%

Área total o terreno conforme documentação fornecida pela Santa Casa, pesquisada na prefeitura e no Cartório de Registro de imóveis (matrícula anexo) igual a 23.196,60m², portanto temos área utilizável para venda igual a 13.917,96 m²

Para Avaliação de Glebas da Revista Construção, temos um valor de R\$ 124.328,44 para 1.000,00 m² de área útil Temos então um valor corrigido por m² de **R\$ 124,33** para o custo de implantação de um loteamento.

Para um bom stand de venda com corretores, panfletos, propaganda, estima-se mais um custo de 5%, com isso temos a descontar mais **48,00/m²**.

Perfazendo assim um total por metro quadrado de **R\$ 787,67** da área que pode ser utilizada.

Com o valor adotado de **R\$ 790,00/m²**

Valor do terreno = valor por metro quadrado x área de lotes

Valor do terreno = R\$ 790,00 x 13.917,96 = R\$ 10.995.188,40

VALOR ADOTADO PARA O TERRENO = R\$ 11.000.000,00

AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Conforme verificado na vistoria, na propriedade em questão possui uma área construída de 6.270,70 m², dividido em áreas com idades aparente diversas e tipo de acabamento também diversos.

CONSTRUÇÃO PRINCIPAL

Área 5.074,40 m²

Idade aparente 10 anos – manutenção sempre executada – c regular

Tipo de acabamento – Padrão Médio – 1,38 x R8-N => Ir = 60 anos => R= 20%

Porcentagem da vida útil = 10/60= 16% => K=0,884

R8-N = R\$ 1906,94 / m²

Fator Obsolescência = Fcoc = (R + K)^(1-R) = 1,07

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
RUA ANA BERNARDINO Nº 95 – JARDIM SÃO ROBERTO – AMPARO - SP
TEL: 99715.2377
CREA: 060 182.279
E-mai = villasboaseng@uol.com.br



Valor da construção principal = Área x 1,38 x R8-N x Fcoc

Valor da construção principal = R\$ 14.288.462,82

DEPÓSITO - MECÂNICA

Área 201,26 m²

Idade aparente 10 anos – manutenção sempre executada – c regular

Tipo de acabamento – Padrão Simples – 0,650 x R8-N => Ir = 70 anos => R= 20%

Porcentagem da vida útil = 10/70= 14% => K = 0,897

R8-N = R\$ 1.906,94 / m²

Fator Obsolescência = Fcoc = (R + K)^(1-ir) = 1,07

Valor da construção principal = Área x 0,650 x R8-N x Fcoc

Valor da construção principal = R\$ 266.926,48

FARMÁCIA E LAVANDERIA

Área 440,20 m²

Idade aparente 10 anos – manutenção sempre executada – c regular

Tipo de acabamento – Padrão Simples – 1,225 x R8-N => Ir = 70 anos => R= 20%

Porcentagem da vida útil = 10/70= 14% => K = 0,897

R8-N = R\$ 1.906,94 / m²

Fator Obsolescência = Fcoc = (R + K)^(1-ir) = 1,07

Valor da construção principal = Área x 1,225 x R8-N x Fcoc

Valor da construção principal = R\$ 1.100.289,41

NECROTÉRIO

Área 20,75 m²

Idade aparente 10 anos – manutenção sempre executada – c regular

Tipo de acabamento – Padrão Simples – 1,005 x R8-N => Ir = 70 anos => R= 20%

Porcentagem da vida útil = 10/70= 14% => K = 0,897

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILAS BOAS
RUA ANA BERNARDINO Nº 85 - JARDIM SÃO ROBERTO - AMPARO, SP.
TEL: 99715.2377
CREA: 060.182.279.
E-mail = villasboaseng@uol.com.br



CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: BRUNO MARCAL DE MEDEIROS RIBAS. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link Validar documento digital e informe o código do documento: 5-HF0M-4LTK-5U4H-5GT9

Proc. 50.3012A
 Ob. 70
 (1) 27 -

Fator Obsolescência = $F_{oc} = (R + K)^{-(1-R)} = 1,07$

Valor da construção principal = Área x 0,90 x R8-N x F_{oc}

Valor da construção principal = R\$ 372.234,88

OFICINA EQ. ELETRONICO – DESPOSITO MATERIAL DE LIMPEZA

Área 29,25 m² + 26,98 m² = 56,23 m²

Idade aparente 10 anos – manutenção sempre executada – c regular

Tipo de acabamento – Padrão Econômico – 0,80 x R8-N => Ir = 70 anos => R= 20%

Porcentagem da vida útil = 10/70= 14% => K = 0,897

R8-N = R\$ 1.906,94 / m²

Fator Obsolescência = $F_{oc} = (R + K)^{-(1-R)} = 1,07$

Valor da construção principal = Área x 0,80 x R8-N x F_{oc}

Valor da construção principal = R\$ 91.786,51

SOMA DOS VALORES

LOCAL	ÁREA	ACABAMENTO	R8-N	Foc	VALOR
Principal	5.074,40	1,38	1906,94	1,07	R\$ 14.288.432,62
Dep + mec	201,26	0,65	1906,94	1,07	R\$ 266.926,46
Far + Lav	440,2	1,225	1906,94	1,07	R\$ 1.100.289,41
Necrot. Dep	20,75	1,005	1906,94	1,07	R\$ 42.550,53
+Sub. bho +	87,58	0,8	1906,94	1,07	R\$ 142.960,39
vert	68,88	1,2	1906,94	1,07	R\$ 168.653,43
lanchon.	44,49	1,005	1906,94	1,07	R\$ 91.232,44
caldeira	74,18	0,65	1906,94	1,07	R\$ 98.383,21
arquivo ger	202,7	0,9	1906,94	1,07	R\$ 372.234,88
ofic + dep	56,23	0,8	1906,94	1,07	R\$ 91.786,51
				total	R\$ 16.663.449,89

Valor adotado para as benfeitorias = R\$ 16.700.000,00

VALOR ADOTADO PARA AS BENFEITORIAS = R\$ 16.700.000,00

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
 RUA ANA BERNARDINO Nº 95 – JARDIM SÃO ROBERTO – JAMPARG – SP
 TEL: 09715.2377
 CREA: 060.182.279
 E-mail = villasboaseng@uol.com.br

VALOR DO EMPREENDIMENTO

O valor do empreendimento é a somatória do valor da área loteável acrescido do valor da benfeitoria, ou seja:

Valor do empreendimento = R\$ 11.000.000,00 + R\$ 16.700.000,00 =

Valor do empreendimento = **R\$ 27.700.000,00**

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL = R\$ 27.700.000,00

COMENTÁRIO FINAL

Todo Laudo foi preconizado pelo MÉTODO INVOLUTIVO para avaliarmos o terreno e o MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO para avaliarmos as benfeitorias.

O imóvel tem uma área construída de preservação pelo CONDEPHAAT, porém foi atribuída a idade aparente de 10 anos para todas as áreas, devido ao estado excelente de conservação e de atualização de acabamento.

Todas as ofertas de terreno foram pesquisadas no comércio local. Os cálculos estão dentro dos parâmetros e as porcentagens atribuídas para o Método Involutivo estão de acordo com a legislação, portanto o Valor atribuído está correto.

As áreas de construção foram fornecidas pela Santa Casa Ana Cintra, na pessoa do Técnico em Segurança do trabalho, Sr. Elizeu. São áreas constantes no projeto de prevenção e combate à Incêndio. O Cadastro da Prefeitura de Amparo está desatualizado e impreciso.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, este Profissional encerra o presente Laudo Pericial com 20 (vinte) laudas, digitadas e impressas eletronicamente de um só lado e todas devidamente timbradas e rubricadas por este Perito, sendo a última datada e assinada. Tendo anexos e folhas ilustrativas.

O perito coloca-se já ao inteiro dispor para qualquer esclarecimento que fizer necessário, Amparo, 29 de Novembro de 2018


Francisco de Assis Matoso Villas Boas

CREA-SP: 060.182.279-0

Membro Titular do IBAPE nº 1.129

ART: 28027230221713942

Proc.	5.000/20
Nº.	90
1)	00

ANEXOS

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
RUA ANA BERNARDINO Nº 95 - JARDIM SÃO ROBERTO - AMPARO - SP
TEL: 99715.2377
CREA: 060.182.279.
E-mai = villasboaseng@uol.com.br

(Handwritten signature and stamp)

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Foto nº1 – Mostra aspectos externos da Santa Casa Ana Cintra

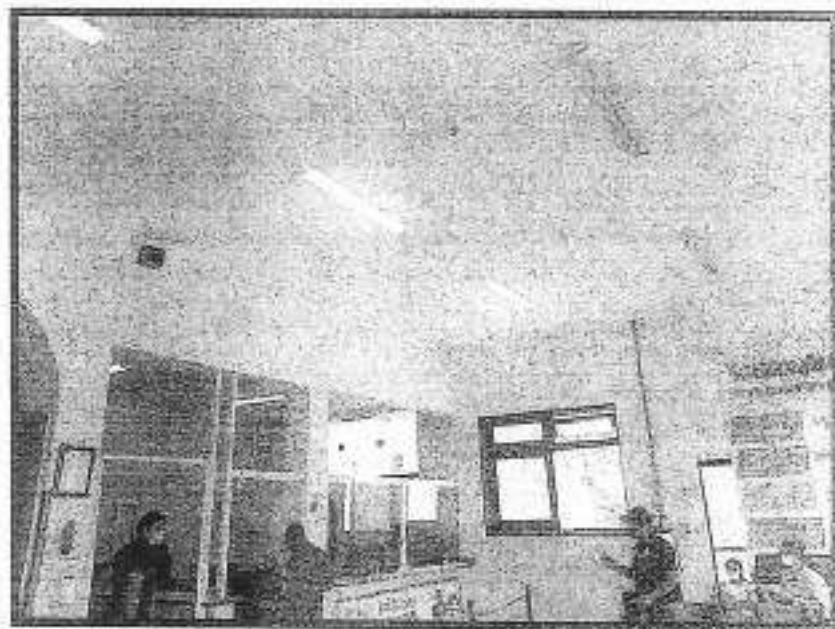


Foto nº2 – Mostra aspectos internos da Santa Casa Ana Cintra

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
RUA ANA BERNARDINO Nº 95 - JARDIM SÃO ROBERTO - AMPARO - SP
TEL: 99715.2377
CREA: 050.182.279.
E-mai = villasboaseng@uol.com.br

(Handwritten signature and stamp)



Foto nº3 – Mostra aspectos internos da Santa Casa Ana Cintra

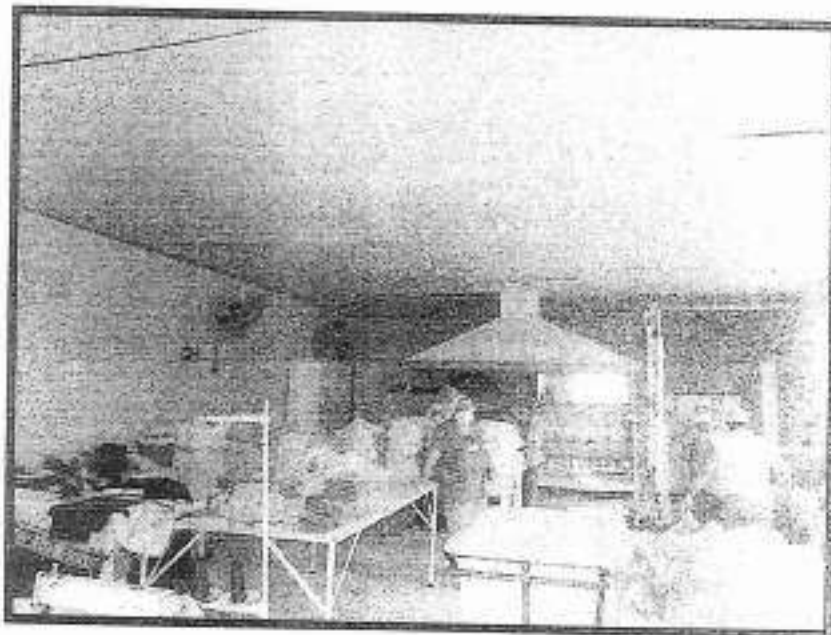


Foto nº4 – Mostra aspectos internos da lavanderia da Santa Casa Ana Cintra.

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
RUA ANA BERNARDINO Nº 95 – JARDIM SÃO ROBERTO – AMPARO - SP
TEL: 00715.2377
CREA: 060.182.279
E-mail = villasboaseng@uol.com.br

Handwritten signature and a circular stamp, likely an official seal or signature of the engineer.

Proc. 5044/22
Fl. 05
(1)

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: BRUNO MARCAL DE MEDEIROS RIBAS. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinaturas e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link Validar documento digital e informe o código do documento: 5-HF0M-4LTK-SU4H-5GT9



Foto nº5 – Mostra aspectos internos da farmácia da Santa Casa Ana Cintra.

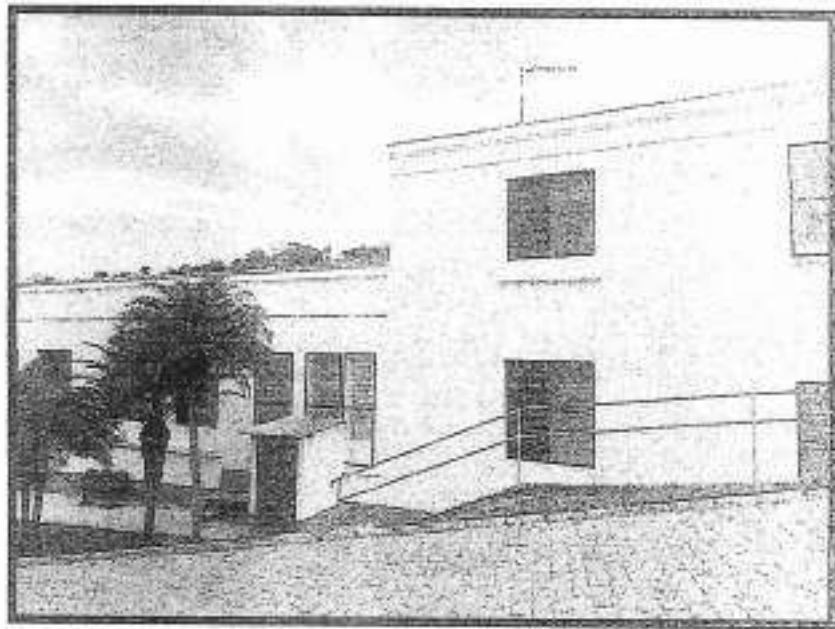


Foto nº6 – Mostra aspectos externos da Santa Casa Ana Cintra.

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
RUA ANA BERNARDINO Nº 95 - JARDIM SÃO ROBERTO - AMPARO - SP
TEL: 99715.2377
CREA 060.182.279
E-mail = villasboase@uol.com.br

(Faint circular stamp or signature)



Foto nº7 – Mostra aspectos externos da Santa Casa Ana Cintra

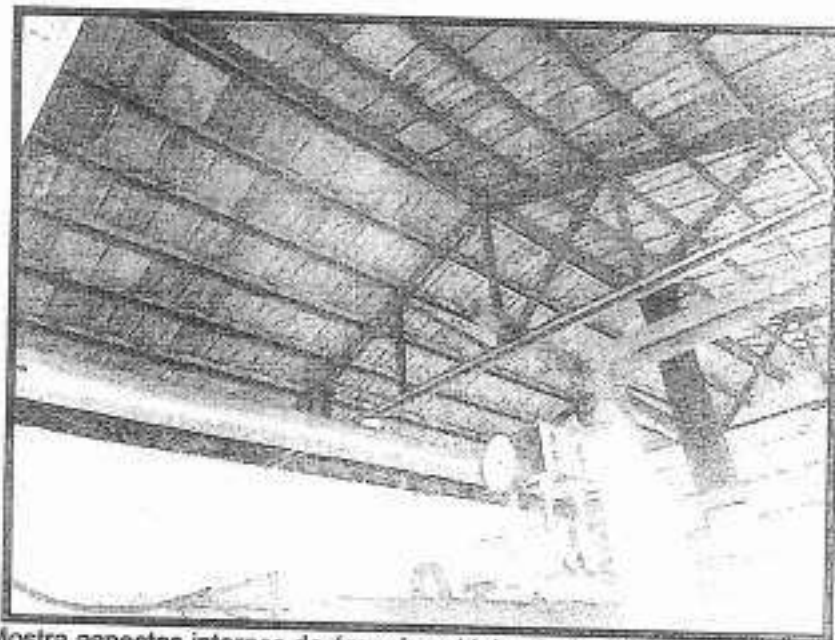


Foto nº8 – Mostra aspectos internos da área da caldeira da Santa Casa Ana Cintra

ENGENHEIRO CIVIL: FRANCISCO DE A. M. VILLAS SOAS
RUA ANA BERNARDINO Nº 55 – JARDIM SÃO ROBERTO – AMPARO – SP
TEL: 99715.2377
CREA: 080.182.279
E-mail: fvillas@daseng@uol.com.br



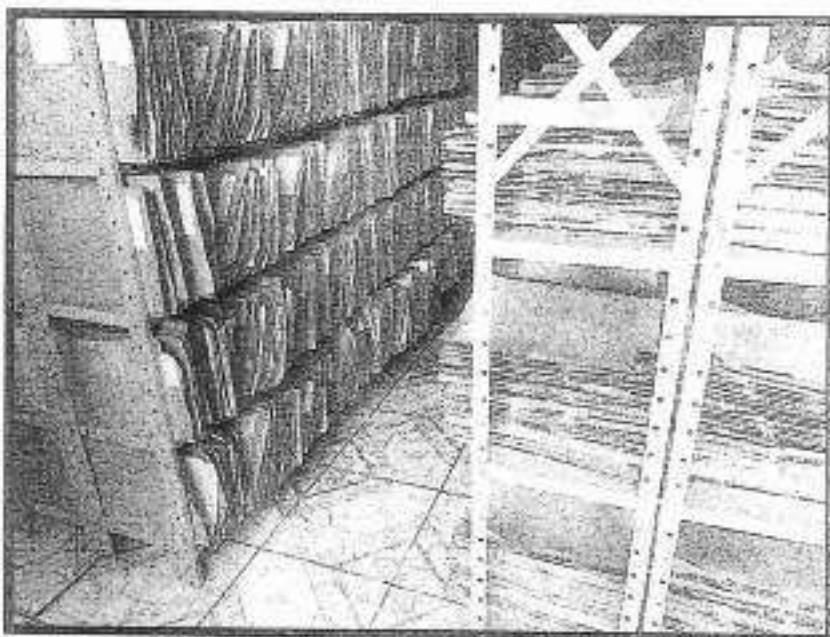


Foto nº9 – Mostra aspectos internos do arquivo geral da Santa Casa Ana Cintra.

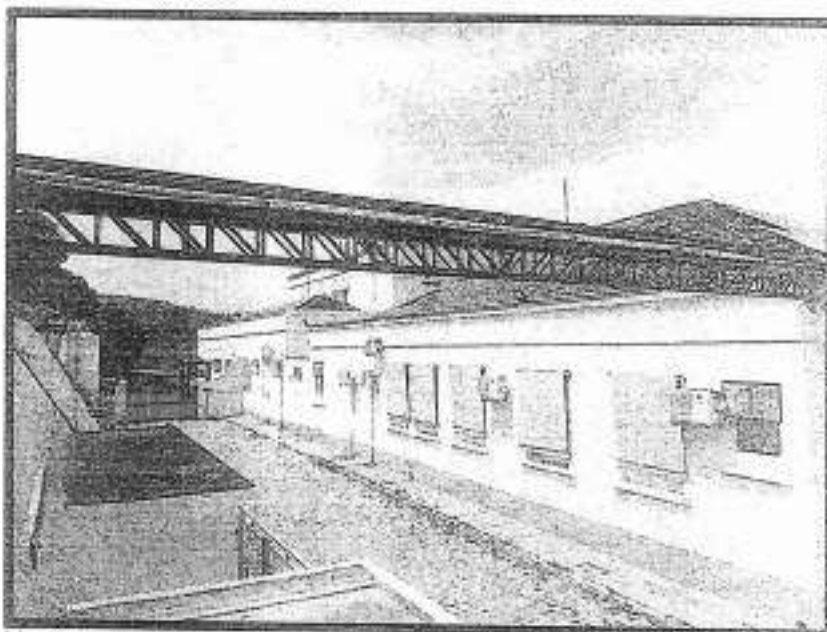


Foto nº10 – Mostra aspectos externos da Santa Casa Ana Cintra

ENGENHEIRO CIVIL FRANCISCO DE A. M. VILLAS BOAS
RUA ANA BERNARDINO Nº 85 – JARDIM SÃO ROBERTO – AMPARO - SP
TEL: 99715.2377
CREA: 080.182.279
E-mai = villasboaseng@uol.com.br

(Faint circular stamp or signature)

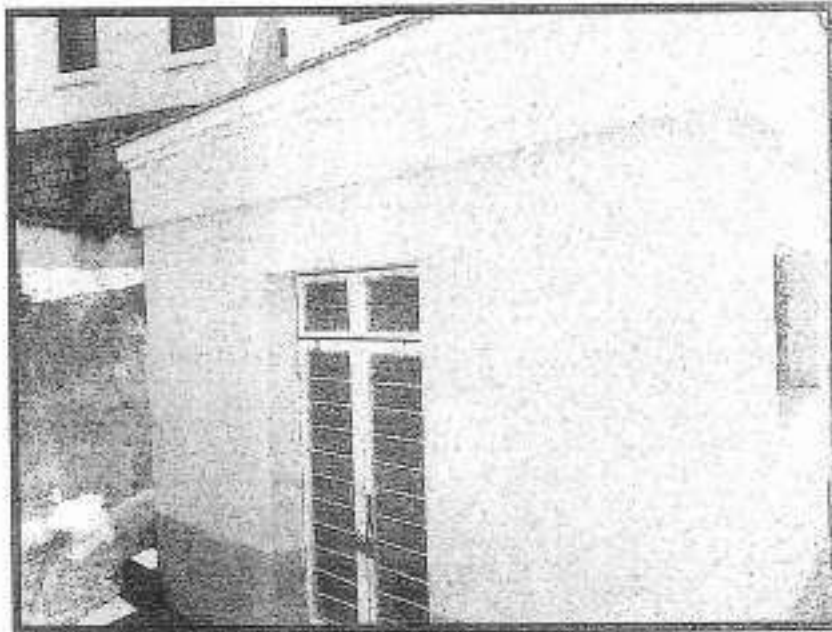


Foto nº11 – Mostra aspectos externos do antigo necrotério da Santa Casa Ana Cintra

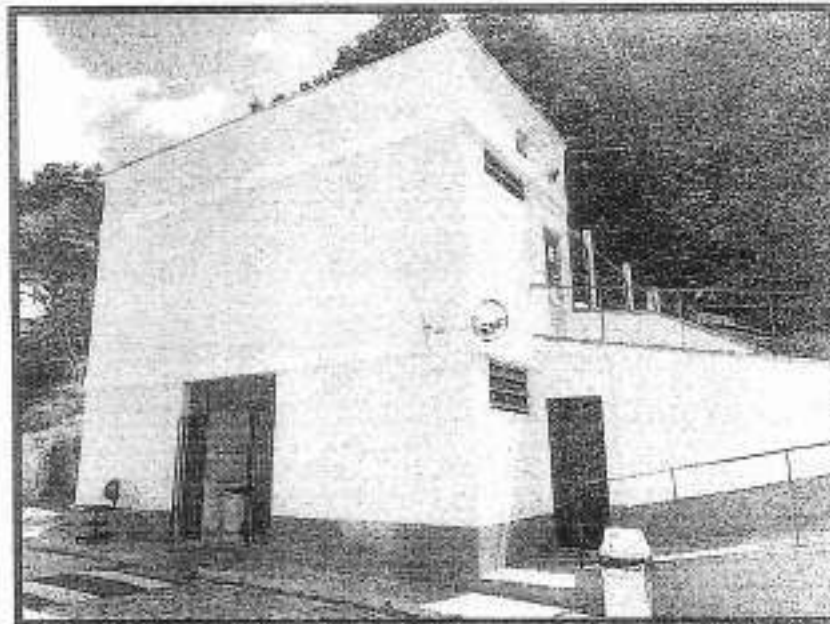
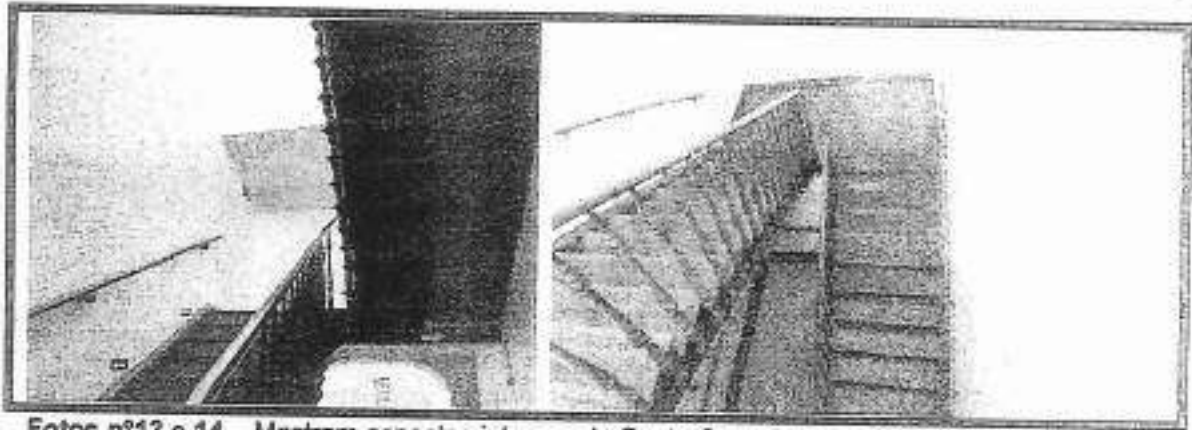
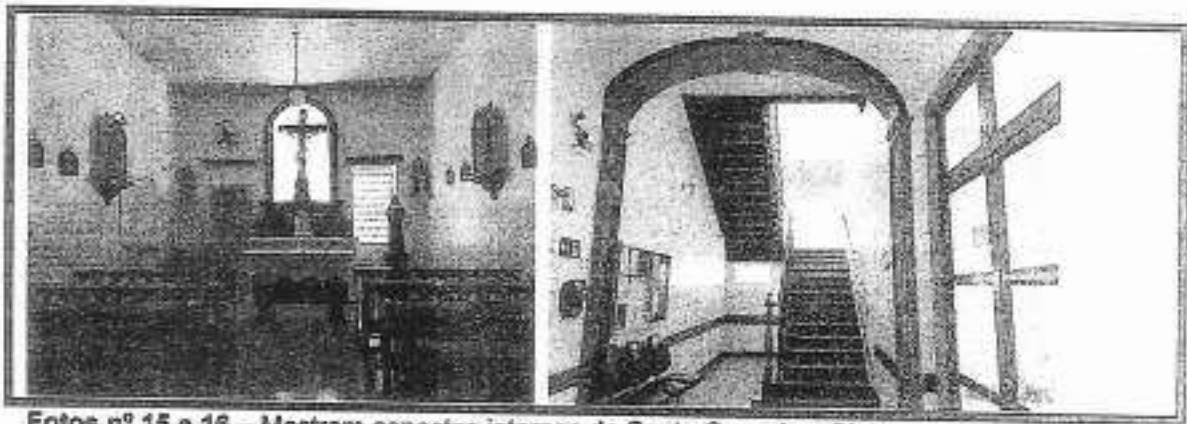


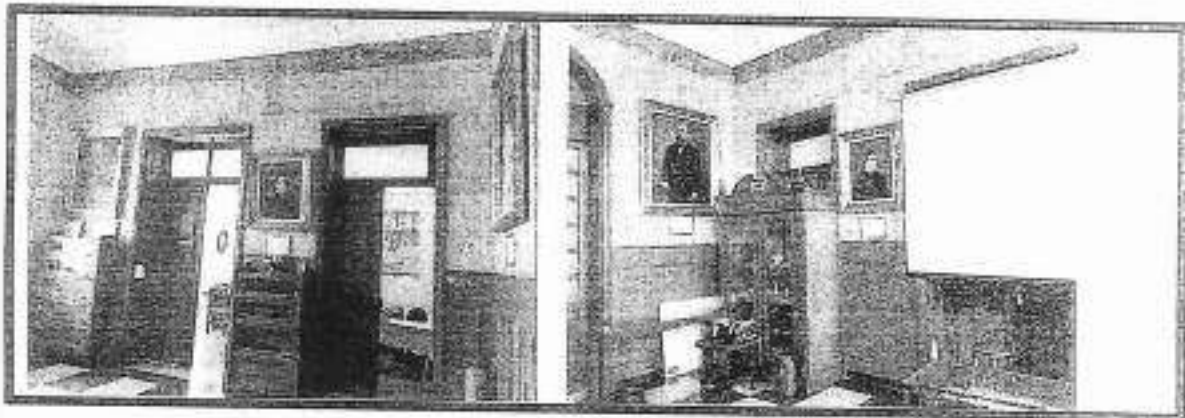
Foto nº12 – Mostra aspectos externos dos banheiros e vestiário fem. da Santa Casa Ana Cintra



Fotos nº13 e 14 – Mostram aspectos internos da Santa Casa Ana Cintra.



Fotos nº 15 e 16 – Mostram aspectos internos da Santa Casa Ana Cintra.



Fotos nº17 e 18 – Mostram aspectos internos da Santa Casa Ana Cintra.

Proc.	5076/22
Nº	100
()	20



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230221713942

1. Responsável Técnico

FRANCISCO DE ASSIS MATOSO VILLAS BOAS

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2802354188

Registro: 0801822760-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE AMPARO-SP**

Endereço: **Avenida BERNARDINO DE CAMPOS**

Complemento:

Cidade: **Amparo**

Contrato:

Valor: **R\$ 1.000,00**

Apelo Institucional:

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

Celebrado em: **01/10/2022**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

CPF/CNPJ: **43.485.459/0001-73**

Nº: **708**

CEP: **13000-400**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua ANA CINTRA**

Complemento:

Cidade: **Amparo**

Data de início: **10/11/2022**

Previsão de Término: **10/11/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Bairro: **JARDIM PRIMAVERA**

UF: **SP**

Nº: **322**

CEP: **13061-316**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

**Avaliação de Terreno
para parcela judicial**

Quantidade

Unidade

23198,80000

metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ARQUITETOS, ENGENHEIROS, AGRÔNOMOS E AGRIMENSORES DA REGIÃO DE AMPARO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Francisco de Assis Matoso Villas Boas de *25* de *10* de *2022*

Local

data

FRANCISCO DE ASSIS MATOSO VILLAS BOAS - CPF: 074.797.528-08

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMPARO-SP - CPF/CNPJ: 43.485.459/0001-73

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente guardada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creesp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda de via assinada de ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creesp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar@creesp.org.br ou faiz@confea.org.br



Valor ART R\$ **88,78**

Registrada em: **24/10/2022**

Valor Pago R\$ **88,78**

Nosso Número: **28027230221713942**

Versão do sistema:

Impresso em: **25/10/2022 14:38:31**