



LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUNHO/2016

JOSÉ AUGUSTO MONTEIRO

☒ Av. Damasceno Vieira, 425

CEP 04363-040 – São Paulo - SP

☎/☎ (011) 5034-4036/9-9861-0695





SUMÁRIO

1 OBJETIVO	4
2 HISTÓRIA	5
3 DESCRIÇÃO	5
4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	12
5 APURAÇÃO DO VALOR	14
6 APURAÇÃO DOS VALORES DOS TERRENOS	19
7 VALOR DAS CONSTRUÇÕES	23
8 VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS	28
9 RESUMO DAS AVALIAÇÕES	29
10 ENCERRAMENTO	30





São Paulo, 03 de Junho de 2016.

À

FIEO

Aos Magníficos Reitores
Dr. José Cássio Soares Hungria e
Dr. Luiz Fernando da Costa e Silva

JOSÉ AUGUSTO MONTEIRO, Eng.^o Civil e de
Segurança, vem através deste informar o novo valor de avaliação após ter
procedido a minucioso estudo e reunido os elementos que considerou
necessários, conforme a seguir:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

José Augusto Monteiro
Eng. Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/SP 060093854-6
MTE/SP 13.805





1 OBJETIVO

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem por objetivo atualizar o VALOR DE MERCADO dos imóveis de propriedade da FIEO, conforme a seguir:

IMÓVEL 01 – CAMPUS: VILA YARA

Avenida Franz Voegelli, nº 300, Parque Continental – Osasco/SP – CEP 06020-190;

IMÓVEL 02 – CAMPUS: WILSON

Avenida Franz Voegelli, nº 1743, Parque Continental – Osasco/SP – CEP 06020-190;

IMÓVEL 03 – CAMPUS: NARCISO

Rua Narciso Sturlini, nº 883, Centro – Osasco/SP – CEP 06018-100;

IMÓVEL 04 – CAMPUS: SANTO ANTÔNIO

Avenida Santo Antônio, nº 1993, Centro – Osasco/SP – CEP 06083-215.



2 VISTORIA

O estudo contempla os aspectos já apontados anteriormente, de situação, dimensionamento, características aparentes, potencial e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação dos valores de mercado, sendo que, complementa os laudos anteriores no que diz respeito a atualização do valores dos imóveis.

3 DESCRIÇÃO

3.1 DA REGIÃO

A região onde estão localizados os *campi* da FIEO possuem todos os melhoramentos públicos e equipamentos típicos de grandes centros urbanos, se constituindo em importantes polos de serviços, indústria e comércio.

A região enfocada, também, possui intensa rede de transportes, possuindo fácil acesso via ônibus e trem.

Seguem fotos aéreas ilustrativas dos imóveis:



Foto 01 – Localização dos campi.



Foto 02 – Campus: Vila Yara.

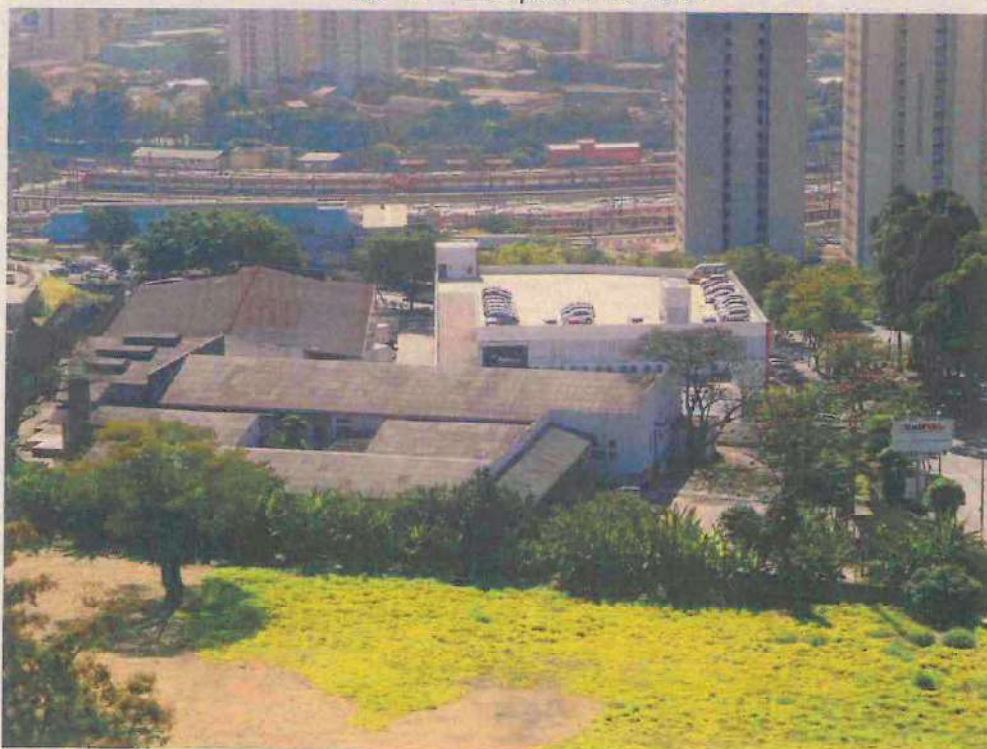


Foto 03 – Campus: Wilson.





Foto 04 – Campus: Narciso.

3.2 DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

3.2.1 IMÓVEL 01 – CAMPUS: VILA YARA

O imóvel é constituído por terreno e benfeitorias onde funciona atualmente o maior campus da *FIEO*.

O terreno possui topografia em leve declive para quem vem da Avenida dos Automistas, com consistência superficial seca, possuindo testada principal de 636,50 m² e encerrando área de 40.453,88m².

O referido terreno vem matriculado na municipalidade sob o cadastro 23242-22-79-0001-00-000-02 e encontra-se na “zona fiscal 1” do município.

Sobre o terreno retro descrito foram edificadas várias construções, formando um complexo destinado à prestação de serviços de ensino superior.

A construção principal é composta por 8 (oito) blocos, assim identificados:





Bloco 1 (Branco): encontram-se construídas salas da diretoria/reitoria, além de salas de aula e CPD (centro de processamento de dados). O acabamento é constituído por piso em granilite, com revestimento em placas de fórmica e forro em gesso. As demais dependências são em textura PVA e piso de granilite com laje em concreto aparente;

Bloco 2 (Marrom): encontramos as salas de aula, os laboratórios de informática, biblioteca e salas de estudos;

Bloco 3 (Lilás): localizam-se salas de aula e alguns laboratórios de informática.

Bloco 4 (Verde): localizam-se salas de aula, salas dos professores, anfiteatro e salas digitais;

Bloco 5 (Amarelo): localizam-se salas de aula, anfiteatro e salas digitais;

Bloco 6 (Azul): possui salas de aula e laboratórios;

Bloco 7 (Coral): possui salas de aula;

Bloco 0 (Prata): constituído de 7 pavimentos, onde se encontram construídas salas de aula e biblioteca.

Os acabamentos dos referidos blocos estão sintetizados na tabela abaixo:

TABELA DE ACABAMENTOS – CAMPUS: VILA YARA				
LOCAL	PISO	PAREDES	TETO	ESQUADRIAS
SALAS	GRANILITE	DIVISÓRIAS	PINTURA S/ LAJE	ALUMÍNIO
CIRCULAÇÃO	GRANILITE	DIVISÓRIAS	PINTURA S/ LAJE	ALUMÍNIO
BANHEIROS	CERÂMICA	CERÂMICA	PINTURA S/ LAJE	ALUMÍNIO





O complexo possui ainda um grande ginásio esportivo, com cobertura em arco metálico com telhas termoacústicas, piso e superestrutura em concreto. Sob o ginásio existe uma academia de ginástica, sanitários/vestiários, salas, laboratórios de fisioterapia, agência experimental de publicidade e gráfica.

Os acabamentos do referido prédio estão sintetizados abaixo:

TABELA DE ACABAMENTOS – CAMPUS: VILA YARA				
LOCAL	PISO	PAREDES	TETO	ESQUADRIAS
SALA DE GINÁSTICA	EMBORRACHADO	DIVISÓRIAS	PINTURA S/ LAJE	ALUMÍNIO
ACADÊMIA	EMBORRACHADO	DIVISÓRIAS	PINTURA S/ LAJE	ALUMÍNIO
GINÁSIO POLIESPORTIVO	CONCRETO	DIVISÓRIAS	COBERTURA METÁLICA	FERRO
LABORATÓRIOS	GRANILITE	DIVISÓRIAS	PINTURA S/ LAJE	FERRO

A área total corresponde a 60.230,12 m², conforme projeto da Prefeitura do Município de Osasco.

Segundo o conhecido e consagrado estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002**”, a edificação é classificada como “**ESCRITÓRIO – PADRÃO MÉDIO**”, termo médio, com estado de conservação “b” (entre nova e regular).

A edificação onde se encontra erigido o ginásio e os laboratórios, academia de musculação e outros é classificada como “**GALPÃO – PADRÃO MÉDIO**”, termo médio, com estado de conservação “b” (entre nova e regular).

3.2.2 IMÓVEL 02 – CAMPUS: WILSON

O referido imóvel vem caracterizado por um terreno com área de 7.039,69 m², com 31,20 m de testada principal, possuindo topografia plana e formato regular, com consistência superficial seca.

O terreno vem cadastrado na edilidade sob o número 23224-54-56-0728-00-000-02, encontrando-se na “zona fiscal 5”.

Sobre o referido terreno, estão construções que equivalem a





3.559,54 m² e que, segundo o estudo do IBAPE, podem ser classificadas como “**GALPÃO – PADRÃO MÉDIO**”, termo mínimo, com estado de conservação “c” (regular) e idade aparente estimada de 20 anos.

Os acabamentos do prédio seguem discriminados a seguir:

TABELA DE ACABAMENTOS – CAMPUS: WILSON				
LOCAL	PISO	PAREDES	TETO	ESQUADRIAS
CONSULTÓRIOS	VINÍLICO	PINTURA S/ ALVENARIA	PINTURA S/ LAJE	ALUMÍNIO E FERRO
SALAS	VINÍLICO	PINTURA S/ ALVENARIA	PINTURA S/ LAJE	FERRO
REFEITÓRIO	CERÂMICA	PINTURA S/ ALVENARIA	COBERTURA	FERRO
SALÃO DE GINÁSTICA	VINÍLICO	REVESTIMENTO S/ ALVENARIA	COBERTURA METÁLICA	FERRO
CLÍNICA	GRANILITE	PINTURA S/ ALVENARIA	FORRO	FERRO E MADEIRA

3.2.3 IMÓVEL 03 – CAMPUS: NARCISO

O referido imóvel, o primeiro campus da *FIEO*, apresenta um terreno com topografia praticamente plana, consistência superficial seca e formato irregular, com testada principal de 120,0 m e área total de 9.842,00 m².

O terreno esta cadastrado na Prefeitura sob o número 23242- 12-52-0640-00-000-02, situado na “zona fiscal 1” da municipalidade.

Sobre o terreno encontram-se construções compostas por 4 prédios: um prédio onde está localizada a biblioteca e salas administrativas; outro prédio onde estão localizadas as salas de aula e laboratórios de informática (constituído por blocos integrados), um terceiro prédio onde estão construídas salas de aula da pós-graduação, construído em estrutura metálica (diferentemente dos prédios construídos anteriormente, que possuíam estrutura de concreto), e por último, o mais recente e quarto prédio onde foram construídas salas de aula, auditório e outros, também, possuindo elevador e abriga o tribunal para atendimento da população em geral. Os acabamentos dos compartimentos principais estão identificados a seguir:





TABELA DE ACABAMENTOS – CAMPUS: NARCISO				
LOCAL	PISO	PAREDES	TETO	ESQUADRIAS
CIRCULAÇÃO	CERÂMICA	PINTURA S/ ALVENARIA	PINTURA S/ LAJE	ALUMÍNIO E FERRO
SALAS	TACO DE MADEIRA	PINTURA S/ ALVENARIA	PINTURA S/ LAJE	ALUMÍNIO
SALAS	TACO DE MADEIRA	PINTURA S/ ALVENARIA	PINTURA S/ LAJE	FERRO
SALAS	VINÍLICO	PINTURA S/ ALVENARIA	PINTURA S/ LAJE	ALUMÍNIO
LABORATÓRIOS	VINÍLICO	PINTURA S/ ALVENARIA	PINTURA S/ LAJE	ALUMÍNIO
BANHEIROS	CERÂMICA	REVESTIMENTO S/ ALVENARIA	PINTURA S/ LAJE	ALUMÍNIO
BIBLIOTECA	TACO DE MADEIRA	PINTURA S/ ALVENARIA	FORRO	FERRO E MADEIRA

A totalidade das construções encontradas neste imóvel perfazem o equivalente a 8.685,50 m².

3.2.4 IMÓVEL 04 – CAMPUS: SANTO ANTÔNIO

Este imóvel é caracterizado por uma edificação assobradada, de características residenciais, com área construída de 165,90m² e que vem classificada, de acordo com o estudo do IBAPE/2002, como “CASA – PADRÃO MÉDIO”, termo médio, com estado “d” de conservação (entre regular e necessitando de reparos simples) e idade estimada de 50 anos.

O terreno esta cadastrado sob número 23242-12-19- 0154-00-000-02 e situado na “zona fiscal 1” da municipalidade, possui área total de 441,0m² e topografia em leve declive da frente para os fundos.



4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

4.1 CAMPUS: VILA YARA



FOTO 1 – Vista geral da fachada do prédio principal.

4.2 CAMPUS: WILSON



4.3 CAMPUS: NARCISO



FOTO 3 – Vista da Fachada do campus a partir da Rua Narciso Sturlini.

4.4 CAMPUS: SANTO ANTÔNIO



FOTO 4 – Vista da fachada frontal e lateral.





Os valores de mercado dos terrenos foram apurados com base na coleta de dados com imobiliárias da região de Osasco e junto ao Banco de Dados do IBAPE, no caso das imobiliárias citamos a Bela Vista, a Brasil, Canada, Cristal, Nunes e Triarte.

Após as iterações de praxe para eliminação de elementos discrepantes (feitas de forma automática pelo software), elencou o signatário como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a de número 3. Tal combinação fornece um **valor unitário médio de R\$ 3.490,40/m²**

De todo o exposto, e apresentou o valor unitário de terreno para a região onde se localizam os quatro imóveis da FIEO:

$$Vu = R\$ 3.490,40/m^2$$

(TRÊS MIL QUATROCENTOS E NOVENTA REAIS E QUARENTA CENTAVOS POR METRO QUADRADO)

(MAIO/2016)





6 APURAÇÃO DOS VALORES DOS TERRENOS

Com base no valor unitário apurado no item anterior, pode este avaliador calcular os valores referentes aos terrenos de cada imóvel avaliando, conforme os tópicos que seguem:

6.1 CAMPUS: VILA YARA

O valor do terreno pode ser obtido através da seguinte expressão:

$$VT = S \times VU \times f$$

Onde:

VT = valor do terreno

VU = R\$ 3.490,40/m²;

S = área do terreno = 40.453,58 m²;

f = fator relativo ao conceito de campo de arbúrio (NBR 14653-2), dada a excelente localização e vocação do terreno = 1,10;

Substituindo-se na formulação supra, vem:

$$VT = 40.453,58\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.490,40/\text{m}^2 \times 1,10$$

$$VT = \text{R\$ } 155.319.093,00$$

**(CENTO E CINQUENTA E CINCO MILHÕES, TREZENTOS E
DEZENOVE MIL E NOVENTA E TRES REAIS)**

(MAIO/2016)





6.2 CAMPUS WILSON

O valor do terreno pode ser obtido através da seguinte expressão:

$$VT = S \times VU \times f$$

Onde:

VT = valor do terreno

VU = R\$ 3.490,40/m²;

S = área do terreno = 7.039,69 m²;

f = fator relativo ao conceito de campo de arbitrio (NBR 14653-2), dada a excelente localização e vocação do terreno = 1,10;

Substituindo-se na formulação supra, vem:

$$VT = 7.039,69\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.490,40/\text{m}^2 \times 1,10$$

$$VT = \text{R\$ } 27.028.467,00$$

**(VINTE E SETE MILHÕES, VINTE E OITO MIL, QUATROCENTOS E
SESSENTA E SETE REAIS)**

(MAIO/2016)



5 APURAÇÃO DO VALOR

5.1 METODOLOGIA

Para a apuração dos justos valores de mercado dos imóveis avaliando, são aplicadas as normas ABNT à matéria, sejam, a **NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1: CONCEITOS GERAIS**, **NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS** e a nova **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2005**.

Em conformidade com o que preconizam as normas apresentadas, o presente trabalho se baseia no **MÉTODO EVOLUTIVO** para apuração do valor dos imóveis, com a seguinte formulação:

$$VI = (VB + VT) \times FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel

VB = valor das benfeitorias;

VT = valor do terreno;

FC = fator de comercialização;

A simplicidade da fórmula é apenas aparente, haja vista que cada uma das parcelas e o fator FC demandarão metodologias distintas. De acordo com a NBR 14653-2, a aplicação do método evolutivo exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.





No caso em questão, o valor do terreno será determinado em conformidade com o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, com tratamento de dados pela **METODOLOGIA DOS FATORES** e as benfeitorias com base no método da **QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO**.

5.2 VALOR DO TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO

O método comparativo parte da premissa de que existe disponível no mercado uma amostra de elementos assemelhados aos imóveis avaliados e situados na mesma região geoeconômica.

Em pesquisa realizada na região, obteve o signatário uma amostra substancial de elementos entendidos como comparáveis ao avaliando.

Tais elementos foram tratados estatisticamente segundo a metodologia, na qual fatores relacionados aos atributos dos imóveis (área, testada, topografia e outros) são aplicados aos eventos amostrados com o fito de se obter o valor unitário de um elemento de referência para a região, denominado elemento paradigma.

Após a obtenção do valor unitário para o elemento avaliando e feita mediante a aplicação de novos fatores, os quais levarão em conta os atributos particulares do imóvel a ser avaliado.

5.3 PARÂMETROS UTILIZADOS NOS CÁLCULOS

A maior parte dos elementos amostrais foi coletada em regiões residenciais que podem ser classificadas, segundo a norma IBAPE/SP, como integrantes do Grupo 1 – Zonas de uso predominantemente residencial e ocupação horizontal e “2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio”. De posse do grupo e zona retro identificados, tem-se os seguintes parâmetros de cálculo:

Onde:

P_{mi}: profundidade mínima para aproveitamento eficiente = 25,0m;

P_{max}: profundidade máxima para aproveitamento eficiente = 40,0m;

Fr: frente de referência = 10,0m;



5.3.1 FATORES UTILIZADOS

a) **FATOR FONTE:** Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural.

b) **PROFUNDIDADE:** De posse do grupo e zona de localização dos elementos amostrais, o fator profundidade foi calculado como preconiza a norma IBAPE/2005.

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^P$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + [(1 - (P_{ma} / P_e)) \cdot (P_{ma} / P_e)^P]$$

c) **TESTADA:** O fator testada, de acordo com o que recomenda a norma IBAPE/2005, vem calculado como uma função potência da relação entre a frente projetada do comparativo e a frente de referência, a saber:

$$C_t = (F_p / F_r)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

d) **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são contemporâneos à data da presente avaliação, de forma que não há necessidade de aplicação de qualquer fator para atualização monetária dos dados;

e) **LOCAL:** O signatário amostrou alguns elementos situados em áreas privilegiadas em relação à maior parte dos elementos comparativos. Desta feita, entendeu pela aplicação de um fator local, obtido pela técnica de ANÁLISE DE AGRUPAMENTO ("Cluster Analysis"), que consiste em um teste para a diferença de médias.



f) **CONSISTÊNCIA/TOPOGRAFIA:** Adicionalmente, também foi considerado o fator topografia, em conformidade com o que preconiza a NORMA IBAPE 2005.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região.

5.3.2 GRAU DE PRECISÃO

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deva ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada a seguir:

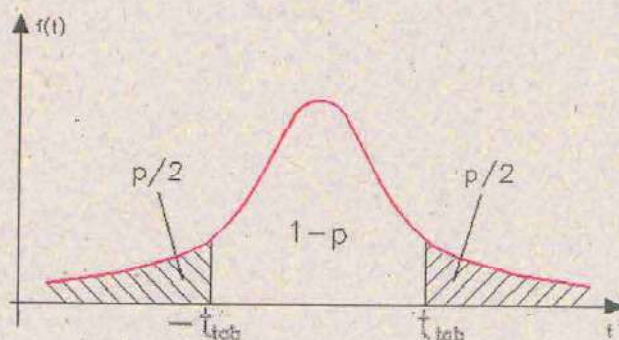


Fig.- Distribuição t-Student.

Certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO** (a maior precisão possível).

5.3.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

A maior parte dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0.5 a 1.5, o que decorreria no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.





6.3 CAMPUS NARCISO

O valor do terreno pode ser obtido através da seguinte expressão:

$$VT = S \times VU \times f$$

Onde:

VT = valor do terreno

VU = R\$ 3.490,40/m²;

S = área do terreno = 9.842,00 m²;

f = fator relativo ao conceito de campo de arbítrio (NBR 14653-2), dada a excelente localização e vocação do terreno = 1,10;

Substituindo-se na formulação supra, vem:

$$VT = 9.842,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.490,40/\text{m}^2 \times 1,1$$

$$VT = \text{R\$ } 37.787.768,00$$

**(TRINTA E SETE MILHÕES, SETECENTOS E OITENTA E SETE MIL,
SETECENTOS E SESSENTA E OITO REAIS)**

(MAIO/2016)





6.4 CAMPUS SANTO ANTÔNIO

O valor do terreno pode ser obtido através da seguinte expressão:

$$VT = S \times VU \times f$$

Onde:

VT = valor do terreno

VU = R\$ 3.490,40/m²;

S = área do terreno = 408,00 m²;

f = fator relativo ao conceito de campo de arbítrio (NBR 14653-2),
dada a excelente localização e vocação do terreno = 1,10;

Substituindo-se na formulação supra, vem:

$$VT = 408,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.490,40/\text{m}^2 \times 1,1$$

$$VT = \text{R\$ } 1.566.491,00$$

**(UM MILHÃO, QUINHENTOS E SESENTA E SEIS MIL, QUATROCENTOS
E NOVENTA E UM REAIS)**

(MAIO/2016)





7 VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Para o cálculo do valor da construção edificada sobre os terrenos já avaliados se adotará o MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO, como preconiza o item 8.3.1 da NBR 14653-2.

Tal quantificação do custo será feita mediante a utilização do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002”.

A norma supra mencionada preconiza a seguinte formulação para a apuração do custo:

$$VB = Sc \times FP \times H82N \times [R+K(1-R)]$$

Onde:

Sc = área da construção;

VB = valor da benfeitoria;

FP = fator de ponderação de H82N (em função do tipo e padrão do imóvel);

H82N = valor unitário básico de construção = R\$ 1.328,66/m² (Maio /2016);

R = valor residual, fornecido no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002”;

K = fator de depreciação de Ross-Heidecke (quociente da idade real da edificação e da vida referencial – I/Ir);

A formulação retro apresentada será aplicada a cada um dos imóveis avaliandos, como apresentam os tópicos seguintes.





7.1 CAMPUS: VILA YARA

Como já informado em item anterior, neste campus seguem identificadas as seguintes construções:

Edificação constituída por 8 (oito) Blocos com salas de aula e administrativas, laboratórios, ginásios de esporte e estacionamentos, tais edificações serão enquadradas, no presente estudo, como "ESCRITÓRIO – PADRÃO MÉDIO" estado "b" de conservação (entre nova e regular):

Procedendo-se aos cálculos, temos:

A tabela a seguir sintetiza os cálculos efetuados:

EDIFICAÇÃO	PADRÃO	FP	SC (m²)	H82N	IIR(%)	K	R	VB (R\$)
PRINCIPAL	MÉDIO C/ ELEVADOR	1,6	60.230,12	1.328,66	17	0,897	0,2	117.490.019,68
TOTAL – CAMPUS: VILA YARA								117.490.019,68

Do exposto, os valores das benfeitorias construídas equivalem a:

VB = R\$ 117.490.019,68

**(CENTO E DEZESSETE MILHÕES, QUATROCENTOS E NOVENTA
MIL E DEZENOVE REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS)**

(MAIO/2016)





8 VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

O valor total dos imóveis será dado pela expressão abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

No caso em tela, entende o signatário por considerar $FC = 1$ (arbitrado, cf. NBR 14653-2). Desta feita, pode-se proceder ao cálculo do valor de mercado de cada campus, com base na formulação supra, conforme os itens que se seguem:

CAMPUS	PADRÃO	VALOR (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
VILA YARA	TERRENO	155.319.093,00	272.809.112,68
	CONSTRUÇÃO	117.490.019,68	
WILSON	TERRENO	27.028.467,00	30.643.703,39
	CONSTRUÇÃO	3.615.236,39	
NARCISO	TERRENO	37.787.768,00	56.015.549,52
	CONSTRUÇÃO	18.227.781,52	
SANTO ANTONIO	TERRENO	1.566.491,00	1.734.462,37
	CONSTRUÇÃO	167.971,37	





9 RESUMO DAS AVALIAÇÕES

Os valores totais seguem sintetizados na tabela abaixo:

CAMPUS	VALOR TOTAL (R\$)
VILA YARA	272.809.112,68
WILSON	30.643.703,39
NARCISO	56.015.549,52
SANTO ANTONIO	1.734.462,37
TOTAL GERAL	361.202.827,96

Portanto, o valor total dos imóveis avaliados importa em:

**(TREZENTOS E SESSENTA E UM MILHÕES,
DUZENTOS E DOIS MIL E OITOCENTOS E VINTE E
SETE REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS)
(MAIO/2016)**

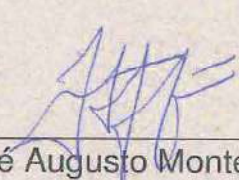




10 ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 30 (trinta) folhas impressas e enumeradas de um só lado, além de **ANEXOS**, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 03 de junho de 2.016.



José Augusto Monteiro

Eng. Civil e de Segurança do Trabalho

CREA/SP 060093854-6

MTE/SP 13.805



7.2 CAMPUS: WILSON

Como já exposto, a construção existente no referido campus pode vir classificada como **“GALPÃO – PADRÃO SIMPLES”**, termo entre médio e máximo, com estado de conservação “c” (regular) e idade estimada de 20 anos.

Assim, os parâmetros de cálculo podem ser resumidos a seguir:

EDIFICAÇÃO	PADRÃO	FP	SC (m²)	H82N	I/Ir (%)	K	R	VB (R\$)
PRINCIPAL	GALPAO MEDIO	1,1	3.599,54	1.328,66	67	0,609	0,2	3.615.236,39
TOTAL – CAMPUS: WILSON								3.615.236,39

Do exposto, os valores das benfeitorias construídas equivalem a:

$$VB = 3.615.236,39$$

(TRÊS MILHÕES, SEISCENTOS E QUINZE MIL E DUZENTOS E
QUARENTA E QUATRO REAIS)

(MAIO/2016)





7.3 CAMPUS: NARCISO

O campus apresenta as construções a seguir identificadas:

Edificação constituída pelos Blocos lilás, verde, vermelho, azul e branco. Iais edificações serão enquadradas, no presente estudo, como “**ESCRITÓRIO – PADRÃO MÉDIO**”, estado “b” de conservação (entre nova e regular):

As referidas edificações vêm valoradas na tabela a seguir:

EDIFICAÇÃO	PADRÃO	FP	SC (m²)	H82N	I/Ir(%)	K	R	VB (R\$)
PRINCIPAL	MÉDIO C/ ELEVADOR	1,6	8.685,50	1.328,66	25	0,984	0,2	18.227.781,52
TOTAL – CAMPUS: NARCISO								18.227.781,52

Do exposto, os valores das benfeitorias construídas equivalem a:

VB = R\$ 18.227.781,52

**(DEZOITO MILHÕES, DUZENTOS E VINTE E SETE MIL,
SETECENTOS E OITENTA E UM REAIS E CINQUENTA E DOIS
CENTAVOS)**

(MAIO/2016)





7.4 CAMPUS: SANTO ANTÔNIO

O imóvel neste campus é classificado como “**CASA-PADRÃO MÉDIO**”, com idade aparente em 35 anos e estado “d” de conservação (entre regular e necessitando de reparos simples). Sob estas considerações, e utilizando a formulação apresentada na introdução do item IX, obtêm-se os seguintes resultados:

EDIFICAÇÃO	PADRÃO	FP	SC (m²)	H82N	I/Ir(%)	K	R	VB (R\$)
CASA	MÉDIO	1,156	165,90	1.328,66	58	0,574	0,2	167.971,37
TOTAL – CAMPUS: SANTO ANTONIO								167.971,37

Do exposto, os valores das benfeitorias construídas equivalem a:

VB = R\$ 167.971,37

**(CENTO E SESSENTA E SETE MIL, NOVECENTOS E
SESSENTA E UM REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS)**

(MAIO/2016)

