

**RELATÓRIO DA SUBCOMISSÃO:  
SUBCOMISSÃO II  
FINANÇAS II**

**Quanto ao documento 210.**

**Oriundo do(a):**

**Junta Patrimonial, Econômica e Financeira.**

**Ementa:**

**Relatório da Fundação Gammon do Ensino Paraguaçu Paulista - FUNGE.**

Considerando:

1. Que conforme estatuto da Fundação Gammon de Ensino de Paraguaçu Paulista - FUNGE, de 1970, o Instituto Presbiteriano Gammon - IPG cedeu em comodato por tempo indeterminado o seu patrimônio na cidade de Paraguaçu Paulista-SP a FUNGE;
2. Que todas as propriedades do IPG pertencem a Igreja Presbiteriana do Brasil;
3. Que desde 2006, por determinação da CE-SC/IPB 2006 uma Comissão Especial vem desenvolvendo trabalhos em busca dos interesses da Igreja Presbiteriana do Brasil, estabelecendo diálogo com a Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista e com o Conselho de Curadores da FUNGE;
4. Que a Comissão Especial esgotou os seus trabalhos apresentando relatório final, com a apuração financeira e apontamento dos bens patrimoniais do IPG que perfazem um total de R\$ 7.322.000,00 (sete milhões, trezentos e vinte e dois mil reais), conforme levantamento patrimonial realizado no final de 2011;
5. Que desde 2010 a Comissão Especial CE-SC/IPB-FUNGE tem recebido acompanhamento da JPEF;

**A CE-SC/IPB - 2012 RESOLVE:**



**Igreja Presbiteriana  
do Brasil**

**PROTOCOLO No CXXVIII**

---

**Roberto Brasileiro Silva**  
**Presidente do SC/IPB**

**Data: 29/03/2012**

1. Tomar conhecimento.
2. Determinar que a JPEF continue os trabalhos com a FUNGE conforme decisões já tomadas por esta CE-SC/IPB, no interesse da Igreja Presbiteriana do Brasil quanto a este assunto, considerando a complexidade da matéria.
3. Registrar voto de gratidão aos membros da Comissão Especial pelos serviços prestados.

Sala das Sessões, 29 de Março de 2012.

Relator: Presb. João Jaime Nunes Ferreira

Sub-relator: Presb. Clodoaldo Waldemar Furlan

Membros: Rev. Ademir Colpani, Rev. Mariano Alves Junior, Rev. MARCELO MONTINI GUIMARÃES SILVA.



Belo Horizonte, 26 de março de 2012.

A Comissão Executiva do Supremo Concílio da Igreja Presbiteriana do Brasil – Reunião Ordinária 2012.

Rev. Roberto Brasileiro Silva  
MD Presidente do Supremo Concílio IPB

Estimado irmão em Cristo.


No cumprimento de minhas atribuições, encaminho documento anexo para consideração e deliberação da Igreja Presbiteriana do Brasil.

**Origem: Junta Patrimonial, Econômica e Financeira**

**Relatório da Fundação Gammon de Ensino Paraguaçu Paulista - FUNGE**

Sendo o que me cumpre, registro meu mais sincero apreço e consideração em Cristo.

Fraternalmente



**Rev. Ludgero Bonilha Moraes**  
Secretário Executivo do Supremo Concílio da  
Igreja Presbiteriana do Brasil

**PROTOCOLO Nº 210**

Destino:

**Rev. Roberto Brasileiro**  
**Presidente do SC/IPB**

**Data: 26/03/2012**



À  
COMISSÃO EXECUTIVA DO SUPREMO CONCÍLIO


A Junta Patrimonial Econômica e Financeira, reunida no Rio de Janeiro, nos dias 01 a 03 de março de 2012, quanto ao documento encaminhado a ela referente ao **Doc. 45 – Relatório da Fundação Gammon de Ensino Paraguaçu Paulista - FUNGE, a JPEF** tomou a seguinte resolução:

**DOC. 45 – RELATÓRIO DA FUNDAÇÃO GAMMON DE ENSINO PARAGUAÇU PAULISTA - FUNGE. A JPEF** resolve: 1. Tomar conhecimento. 2. Encaminhar à CE-2012.

Sendo o que temos a informar, subscrevemos a presente.

Fraternalmente,

Cachoeiro de Itapemirim, 03 de Março de 2012

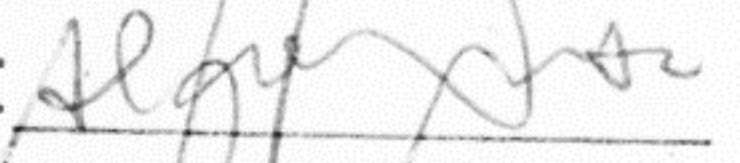


Rev Ebersson Gracino  
Secretário da JPEF/IPB



J.P.E.F.

Doc: 45-03/03/12.

Ass:   
Presidente

Definido

# **IGREJA PRESBITERIANA DO BRASIL**

## **COMISSÃO ESPECIAL FUNDAÇÃO GAMMON DE ENSINO DE PARAGUAÇU PAULISTA FUNGE - 2012**

### **RELATÓRIO À COMISSÃO EXECUTIVA DO SUPREMO CONCÍLIO**

**São Paulo  
2012**



## **01 Nomeação conforme decisão CE-SC/IPB-2006**

**CE-2006 - Doc. 212** – “Quanto ao documento 123 - Ementa: da JPEF referente à correspondência da Assembléia Geral do Instituto Presbiteriano Gammom e documento 162 do Sínodo Sudoeste Paulista. A CE-SC-IPB 2006 considerando os problemas administrativos apresentados na Fundação Gammom de Ensino de Paraguaçu Paulista, resolve: 1- Aprovar a retirada do nome “Gammom” da referida instituição; 2- Que o Instituto Gammom aprove o comodato com a próxima gestora conforme entenda a conveniência. 3- Nomear a seguinte comissão especial: Presb. Clodoaldo Waldemar Furlan, Presb. Isaías Ferreira Mendonça, Rev. Antonio Coine, Rev Fernando Hamilton Costa, Rev. Nilton Santos de Almeida”.

## **02 Membros da Comissão**

- Pb. Clodoaldo Waldemar Furlan - relator
- Pb. Isaías Ferreira Mendonça
- Rev. Antonio Coine
- Rev. Célio Teixeira Junior
- Rev. Fernando Hamilton Costa
- Rev. Milton Ribeiro

## **03 Decisão da CE-SC/IPB-2007**

**CE-2007 - Doc. 96** - CE-SC/IPB-2007 – DOC. XCVI – “Quanto ao documento 103 - Ementa: Relatório da Comissão Especial FUNGE (Fundação Gammon de Ensino de Paraguaçu Paulista). Considerando: 1. Que o Estatuto da Fundação Gammon de Paraguaçu Paulista (FUNGE), estabelece em seu artigo 6º., a seguinte composição do Conselho de Curadores: 02 membros representam o IPG (Instituto Presbiteriano Gammon); 02 membros representam a Associação de Amigos de Ensino; e 03 membros representam a Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista. 2. Desde a organização da FUNGE, em 27 de Dezembro de 1970, sempre a representação do IPG esteve em minoria. 3. Que no ano de 2002, os representantes do IPG na FUNGE Pb. Dr. Carlos Eduardo Pereira e Rev. Wilton Cordeiro da Silva representaram junto ao Ministério Público de Paraguaçu Paulista quanto a irregularidades que estavam ocorrendo na FUNGE, com base em auditoria realizada pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie a pedido da Assembléia Geral do IPG. 4. Mesmo diante da representação efetuada pelos representantes ao Ministério Público, este não respondeu aos questionamentos levantados. Diante disso os representantes em comum acordo com os membros da Assembléia Geral do IPG em 2002, solicitaram a sua retirada da composição do Conselho de Curadores da Fundação mediante as seguintes condições: a) Retirada do nome “Gammon” da logomarca da FUNGE; b) Renovação do Comodato em prazos a serem definidos pelo IPG de Lavras dos imóveis cedidos em comodato. 5. De 2002 à 2006 o Conselho de Curadores da Fundação não atendeu as solicitações da AG-IPG. 6. Que a AG-IPG solicitou a CE-SC-2006 a retirada do nome “Gammon” da logomarca da FUNGE e a

2



renovação do comodato. Pedido que foi aprovado pela CE-SC-2006, que nomeou uma Comissão Especial. 7. Que nos trabalhos empreendidos pela Comissão Especial, a AG-IPG a pedido da mesma nomeou novamente representantes na FUNGE para conduzir melhor os trabalhos da Comissão Especial até a apresentação de seu relatório a CE-SC-2007. A CE-SC/IPB-2007 RESOLVE: a. Atendendo ao anseio do IPG, solicitar a CE-SC-IPB a aprovação para a sua saída do Conselho de Curadores daquela Fundação, atendendo as disposições legais. b. Condicionar a saída do IPG da FUNGE, mediante a retirada do nome "Gammon" da Fundação. c. Solicitar a AG-IPG que nomeie representantes junto a FUNGE para que possam acompanhar o andamento dos itens anteriores. d. Reconduzir a Comissão Especial com o acréscimo do Rev. Milton Ribeiro, para o cumprimento do disposto nos itens anteriores desta resolução, dando ciência a CE-SC-2008".

#### **04 Decisão da CE-SC/IPB-2008**

**CE-2008- Doc. 90** - CE-SC/IPB-2008 – Doc. XC - Quanto aos documentos 137 e 219 - Ementa: Relatório de auditoria e da Comissão Especial sobre a Fundação Gammon de Ensino de Paraguaçu Paulista (FUNGE). A CE-SC/IPB-2008 RESOLVE: 1. Agradecer o trabalho desenvolvido pela Comissão Especial; 2. Reconduzir a Comissão Especial SC-IPB-FUNGE para mais um ano, com o propósito do término dos trabalhos; 3. Conceder poderes à JPEF para arbitrar sobre a atualização e reconhecimento dos bens do IPG, cedidos em comodato à FUNGE; 4. Incluir na Comissão Especial SC-IPB-FUNGE o Rev. Célio Teixeira Júnior.

#### **05 Decisões da CE-SC/IPB-2009**

**CE-2009- Doc. 61** - Quanto ao documento 173 - Ementa: Relatório da Fundação Gammon de Ensino de Paraguaçu Paulista. Considerando: 1. Que a comissão especial formada pela CE/SC/IPB-2006 tem se reunido desde de Março de 2006; 2. Que ao longo destes anos a comissão tem buscado no cartório de registro de imóveis e anexos de Paraguaçu Paulista, certidões negativas sobre os imóveis de propriedade do Instituto Gammon de Ensino (IPG); 3. Os avanços obtidos junto a prefeitura municipal; 4. A possibilidade de um entendimento com os demais membros da FUNGE (Fundação Gammon de Ensino) para a retirada da marca Gammon e saída definitiva da IPG daquela fundação. A CE-SC/IPB-2009 RESOLVE: 1. Reconduzir a comissão especial para mais um ano, buscando uma solução definitiva da matéria; 2. Determinar que a comissão apresente relatório na próxima reunião da CE/SC/IPB.

**CE-2009- Doc. 160** - Quanto ao documento 192 - Ementa: Oriundo da JPEF ref. a pedido de prorrogação do prazo para o levantamento das propriedades do Instituto Presbiteriano Gammon cedidos em comodato com a Fundação Gammon de Ensino de Paraguaçu Paulista – FUNGE. A CE-SC/IPB-2009 RESOLVE: Prorrogar o prazo do levantamento das propriedades até a próxima RO da CE-SC/IPB.

#### **06 Decisão da CE-SC/IPB-2010**



**CE-SC/IPB-2010- DOC. L-** Quanto ao documento 178 - Ementa: Relatório da Comissão Especial quanto a Fundação Gammom de Ensino de Paraguaçu Paulista. Considerando: 1. A inexistência de um levantamento atualizado dos bens do Instituto Presbiteriano Gammon, cedidos à Fundação Gammon de Paraguaçu Paulista; 2. Os avanços obtidos pela Comissão Especial junto a Prefeitura Municipal; 3. Os novos dados levantados pela Junta Patrimonial Econômica e Financeira sobre a retirada irregular da representação do Instituto Presbiteriano Gammon, pelos outros membros do Conselho de Curadores, sem os devidos trâmites legais passíveis de questionamentos; 4. O entendimento dos demais membros da Fundação Gammon de Ensino de Paraguaçu Paulista para a retirada da marca Gammon e saída definitiva do Instituto Presbiteriano Gammon daquela fundação: A CE-SC-IPB-2010 Resolve: 1. Reconduzir a Comissão Especial; 2. Determinar o acompanhamento da Junta Patrimonial Econômica e Financeira; 3. Determinar que o Instituto Presbiteriano Gammon através de sua Assembléia, se posicione quanto a retirada de seus conselheiros da Fundação Gammon de Paraguaçu Paulista, feita irregularmente pelos outros membros do Conselho de Curadores, que se tome as providências cabíveis.

#### **07 Decisão da CE-SC/IPB-2011**

**CE-SC/IPB-2011- DOC. LXVII-** Fundação Gammom de Ensino de Paraguaçu Paulista. Considerando: 1. Os avanços alcançados pela Comissão Especial do SC-IPB, quanto às negociações com o Poder Público Municipal, referente à retirada do nome "Gammom" da Fundação Gammom de Ensino de Paraguaçu Paulista - FUNGE; 2. Que a Junta Patrimonial Econômica e Financeira tem dado o acompanhamento necessário; A CE/SC/IPB - 2011 **RESOLVE:** 1. Aprovar o Relatório; 2. Reconduzir a Comissão Especial para o exercício 2011.

#### **08 Decisões da JPEF quanto a FUNGE**

**Ata 15.05.2010 - DOC. 19 – RESOLUÇÕES DA CE/SC/2010** . A JPEF resolve: 1. Toma-se conhecimento; 2. Com relação a FUNGE, manter os representantes da JPEF e oficializar ao Secretário Executivo do SC/IPB que a decisão não consta na Ata.

**Ata 01.10.2010 - DOC. 37 – FUNDAÇÃO GAMMON DE ENSINO DE PARAGUAÇU PAULISTA – FUNGE – PEDIDO DE DOTAÇÃO DE VERBA PARA CUSTOS DE AÇÃO JURIDICA PARA RETORNO DOS CONSELHEIROS DO INSTITUTO PRESBITERIANO GAMMON NO CONSELHO DIRETOR DA FUNGE** . A JPEF resolve aprovar a contratação do Rev. Marcio Tadeu De Marchi mediante orçamento a ser apresentado.



## **09 Histórico das atividades da Comissão Especial IPB-SC-FUNGE**

Com a nomeação da Comissão Especial pela CE-SC-IPB-2006 para atender as decisões relativas à Fundação Gammon de Ensino de Paraguaçu Paulista (FUNGE), registram-se o seguinte histórico das atividades da Comissão Especial de Março/2006 a Março/2009:

- Reunião da Comissão Especial SC-IPB-FUNGE com a Assembléia Geral do Instituto Presbiteriano Gammon (IPG) em Lavras-MG, no dia 20 de Junho de 2006.
- Reunião da Comissão Especial SC-IPB-FUNGE com o Conselho de Curadores da FUNGE e em Paraguaçu Paulista-SP, no dia 31 de Outubro 2006.
- Visita ao campus da FUNGE em 31 de Outubro de 2006.
- Levantamento de todos os documentos e informações do IPG e IPB sobre a FUNGE.
- Constatação que a FUNGE recebeu Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social, pela resolução 49, de 22 de março de 2006, seção I do processo no. 71010.0011818/2005-91. Com validade de 29/03/2006 a 28/03/2009. O recebimento deste certificado passa por pré-requisitos, sendo um deles o equilíbrio financeiro.
- Apresentação de relatório a CE-SC-IPB-2007, e recondução da Comissão Especial, com adição do Rev. Milton Ribeiro como membro.
- Retirada junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Paraguaçu Paulista, certidões negativas sobre os imóveis de propriedade do Instituto Gammon de Ensino (IPG) cedidos em comodato a FUNGE (ANEXO).
- Reunião com o Prefeito Municipal de Paraguaçu Paulista, no mês de outubro de 2007, com pauta sobre as decisões da CE-SC, a respeito da saída da IPB da FUNGE.
- Apresentação de relatório a CE-SC-IPB-2008, e recondução da Comissão Especial, com adição do Rev. Célio Teixeira, membro e Presidente da Assembléia Geral do Instituto Presbiteriano Gammon.
- Pleito junto a Junta Patrimonial Econômica e Financeira, para o levantamento topográfico e/ou levantamento que a JPPF julgar necessário, com fulcro na documentação expedida pelo Cartório da cidade de Paraguaçu Paulista e atual patrimônio da FUNGE, atendendo a decisão das CE-SC-2008, e os anseios desta Comissão Especial.



- Apresentação de relatório a CE-SC-IPB-2009, com recomendação de términos dos trabalhos e relatório a CE-SC-2010.
- Visita da Comissão Especial e membro da JPEF, em novembro de 2009, a campus da FUNGE.
- Reunião com o Contado da FUNGE.
- Reunião da Comissão Especial e membro da JPEF, em novembro de 2009, ao Prefeito Municipal de Paraguaçu Paulista.
- Avanço junto a Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista.
- Envio de relatório a RO da JPEF, reunida em março de 2010.
- A JPEF manteve os representantes da JPEF, Pb. Clodoaldo W. Furlan (relator da Comissão Especial e membro da JPEF) e o Rev. Márcio Tadeu De Marchi como representantes da JPEF junto as questões da FUNGE. Também solicitou junto a SE-SC o parecer da CE-2010 quanto a FUNGE (conforme ata JPEF 15.05.2010).
- No dia 30 de setembro de 2010, a relatoria da Comissão Especial FUNGE através de uma conferência à distância, acordou que consoante a ações a serem tomadas na questão FUNGE, ocorrerão após o parecer do IPG e JPEF. Este direcionamento foi realizado junto ao Dr. Alysson Massote Carvalho, Diretor Geral do Gammon. Este direcionamento também foi dado ciência e acordado com o Presidente da Assembléia Geral do IPG e membro da Comissão Especial FUNGE, Rev. Célio Teixeira Junior.
- Em outubro/2010 a JPEF aprovou a contratação dos serviços advocatícios do Rev. Márcio Tadeu De Marchi (conforme ata JPEF 01.10.2010).
- Em acordo com a relatoria da Comissão Especial FUNGE, decidiu-se abrir um diálogo com a Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista, considerando os interesses da IPB na retirada do nome Gammon da FUNGE e definição quanto aos bens do IPG cedidos em comodato a FUNGE. Esta tentativa de estabelecer a solução da questão FUNGE de forma pacífica justifica-se por entendemos que há desejo da Prefeitura Municipal em tratar desta forma.
  - Em fevereiro de 2011 através de pesquisa junto ao Cartório Municipal sobre a situação do Estatuto da fundação, foi encontrado o seguinte: o Estatuto da fundação, para emendar ou reformar o próprio estatuto deve-se ter a unanimidade nos votos dos membros do Conselho de Curadores, totalizando 07 votos, conforme Artigo 11, em concordância com o Artigo 8º. e alínea III – última alteração do estatuto com o voto unânime dos conselheiros: 01 de junho de 2004; Verificou-se que no dia 03 de janeiro



de 2007, em uma reunião do Conselho de Curadores, o estatuto foi reformado sem a unanimidade dos votos.

#### **10 Ações com vista a apuração dos bens imóveis do INSTITUTO PRESBITERIANO GAMMON cedidos em comodato à FUNGE**

Em uma consulta junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Paraguaçu Paulista, sobre os imóveis de propriedade do Instituto Gammon de Ensino (IPG) cedidos em comodato a FUNGE, apurou-se o seguinte:

- Um prédio utilizado para administração e salas de aula – nº. 791;
- Um banheiro;
- Um barracão aberto;
- Um prédio utilizado para refeitório – nº 833;
- Um prédio utilizado para internato masculino – nº 845;
- Um prédio utilizado para oficina de marcenaria, contendo: maquinaria, e mais dois barracões abertos e dois depósitos, e respectivo terreno medindo 266,40 metros de frente;
- Um prédio residencial – nº 796
- Um prédio utilizado para internato feminino, e seu respectivo terreno medindo 80 metros de frente e 39,8 de fundo – nº 826;
- Uma chácara com área de 24,42 hectares de terra – nº 792, 833, 845, 796, 826;

Registra-se que a área de 24,42 hectares de propriedade do IPG foi vendida a Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista, em 16 de novembro de 1977, por um valor de Cr\$ 200.000,00. Valor esse conforme carta datada em 15 de dezembro de 1980, do Rev. Edson de Oliveira Lima, da Missão Presbiteriana no Brasil, ainda não tinha sido pago ao IPG.

O levantamento total de imóveis ainda carecem de pesquisa junto a FUNGE, com acesso a documentos e outros dados.

#### **11 Novos desdobramentos e acompanhamento da JPEF**

- Em setembro de 2011, na sede da Fundação Gammom de Ensino de Paraguaçu Paulista, na cidade de Paraguaçu Paulista – SP, reuniu-se o relator Pb. Clodoaldo Furlan, o Prefeito Municipal de Paraguaçu Paulista Dr. Ediney Taveira Queiróz, o Assessor Jurídico da Prefeitura, e membros do Conselho de Curadores da FUNGE.
- Esta reunião partiu de uma proposta que a Prefeitura Municipal fez ao Governo Federal no ano de 2011, solicitando que a FUNGE seja federalizada.



Esse processo de federalização é de interesse da Prefeitura pois a Fundação teria uma assistência maior de ensino, pessoal e financeiro.

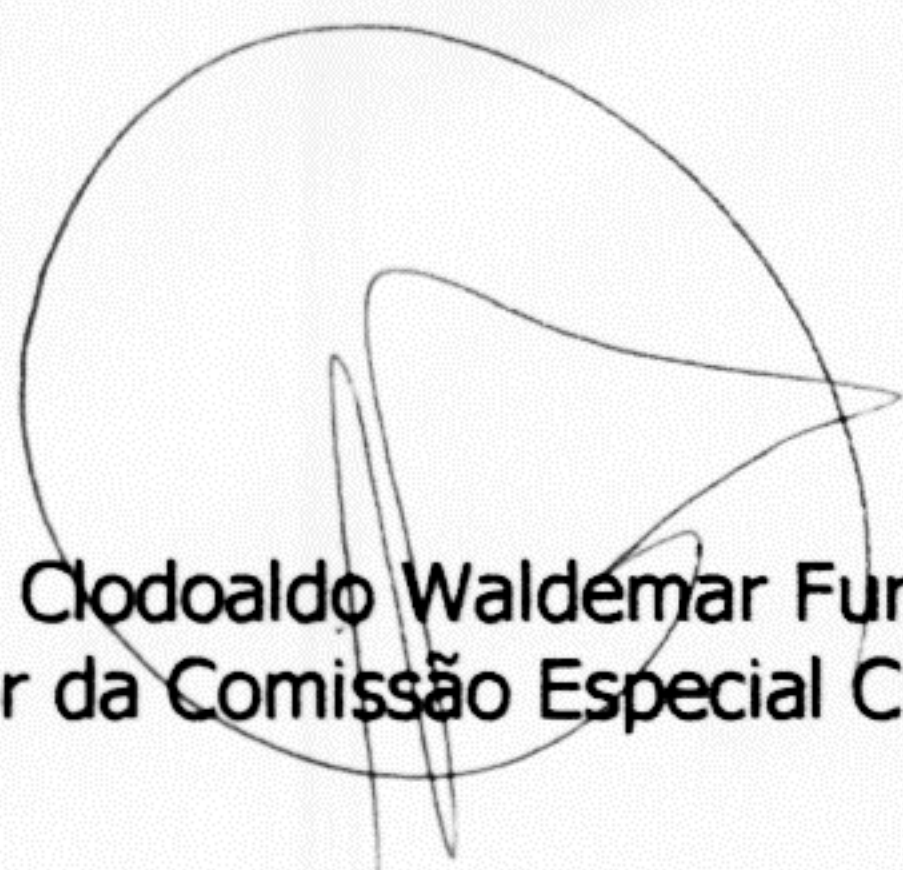
- Esta reunião partiu de uma proposta que a Prefeitura Municipal fez ao Governo Federal no ano de 2011 junto Ministério da Educação, solicitando que a FUNGE seja federalizada. Esse processo de federalização é de interesse da Prefeitura, pois a Fundação teria uma assistência maior de ensino, pessoal e financeiro. Essa proposta ainda está em análise pelo Ministério da Educação.
- Considerando a necessidade da palavra do IPG quando a esta possibilidade, e necessitando de um levantamento patrimonial, a Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista contratou e custeou uma auditoria para definição do patrimônio atualizado da FUNGE.
- No mês de fevereiro de 2012, em reunião com o Diretor Executivo da FUNGE, foi recebido cópia do levantamento patrimonial dos bens do Instituto Presbiteriano Gammon, que conforme relatório em anexo tem a seguinte área e respectivos valores:
  - Área do Construída: 5.992,50 m<sup>2</sup>, valor de mercado R\$ 1.763.000,00 (hum milhão, setecentos e sessenta e três mil reais).
  - Área do Terreno: 48.000,00 m<sup>2</sup>, valor de mercado R\$ 5.559.840,00 (cinco milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil e oitocentos e quarenta reais).
  - Valor total do Patrimônio (área construída e terreno) do IPG cedido em comodato a FUNGE: R\$ 7.322.000,00 (sete milhões, trezentos e vinte e dois mil reais).
  - Relatório apresentado pela Uniservice Assessoria Patrimonial, Rua Bicci di Lorenzo, 59 – Jardim Irapiranga/SP, CEP 05891.190, São Paulo SP.
- No final de Fevereiro em reunião com o Rev. Wilton Cordeiro, Vice-Diretor do IPG, na cidade de Lavras MG, foi entregue uma cópia do levantamento da patrimonial da FUNGE, com os devidos apontamentos dos valores dos imóveis em valor atual de mercado, conforme relatório apresentado pela Uniservice Assessoria Patrimonial, bem como foi acordo uma nova abordagem quanto ao assunto.



Sendo isto para o presente, despeço-me em Cristo Jesus Senhor da Igreja,

Itatinga, Março de 2012.

Atenciosamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large circle on the left and several loops and strokes on the right, partially overlapping the text below.

Presb. Clodoaldo Waldemar Furlan  
Relator da Comissão Especial CE-SC/IPB-FUNGE



**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**IMOVÉL**

**FUNGE**

UNISERVICE ASSESSORIA PATRIMONIAL





**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**CONSULENTE:** INSTITUTO GAMMON DE ENSINO

Rua: Prefeito Jaime Monteiro, N° 791 – Centro  
Paraguaçu Paulista – São Paulo.

**OBJETO:** Avaliação Patrimonial do Imóvel, situado na:

Rua: Prefeito Jaime Monteiro, N° 791 – Centro  
Paraguaçu Paulista – São Paulo.

**LAUDO N°.: 1523/ 11**





<b>SUMÁRIO</b>	<b>Página</b>
<b>1. INTERESSADO</b>	<b>03</b>
<b>2. PROPRIETÁRIO</b>	<b>03</b>
<b>3. OBJETO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>4. FINALIDADE</b>	<b>04</b>
<b>5. VISTORIA</b>	<b>04</b>
<b>6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>07</b>
<b>7. METODOLOGIAS EMPREGADAS</b>	<b>07</b>
<b>8. PESQUISA DE VALORES</b>	<b>09</b>
<b>9. NÍVEL DE RIGOR</b>	<b>09</b>
<b>10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>10</b>
<b>11. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES</b>	<b>13</b>
<b>12. ENCERRAMENTO</b>	<b>14</b>

Acompanham este laudo os seguintes anexos:

Anexo 1: Fotografias

Anexo 2: Documentação Compulsada

Anexo 3: Memória de Cálculo

Anexo 4: Elementos Comparativos





**1.0 INTERESSADO.**

**FUNDAÇÃO GAMMON DE ENSINO**

**2.0 PROPRIETARIO.**

**INSTITUTO GAMMON DE ENSINO**

**3.0 OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**3.1 TIPO DE BEM:**

**I-URBANA**





### **3.2 DESCRIÇÃO DO BEM:**

Os bens objeto da presente avaliação consistem em uma área de terras, com respectivas edificações e benfeitorias, destacando:

### **3.3 ÁREA:**

**Área do Construída:** 5.992,50m<sup>2</sup>

**Área do Terreno:** 48.000,00m<sup>2</sup>

### **4.0 FINALIDADE.**

A presente avaliação tem como finalidade

**DVM - Determinação de Valor de Mercado.**

### **5.0 VISTORIA.**

#### **5.1 DATA DA VISTORIA**

A vistoria ao imóvel avaliado foi realizada no dia 11 e 12 de Julho de 2.011.





## **5.2 DOCUMENTAÇÃO**

A documentação apresentada refere - se á:

- Cópia reprográfica de Certidão de Registro.

## **5.3 LOCALIZAÇÃO**

O Imóvel objeto do presente trabalho está situado na área urbana da cidade de Paraguaçu Paulista/SP.

A região possui acesso facilitado através da Avenida Galdino.

## **5.4 LEGISLAÇÃO E POSTURAS MUNICIPAIS**

Trata-se de Zona de Utilização Mixta, segundo as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Paraguaçu Paulista/SP.

## **5.5 ANÁLISE DA REGIÃO**

5.5.1 O Imóvel é servido de melhoramentos tais como:

- ✓ Energia Elétrica
- ✓ Rede de Água
- ✓ Rede de Telefonia
- ✓ Pavimentação Asfáltica
- ✓ Serviços de Correio.
- ✓ Iluminação
- ✓ Coleta de lixo
- ✓ Etc.

*d*





## **5.6 CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA**

A região apresenta uma ocupação heterogênea, caracterizada por residências uni familiares, de padrão médio e terrenos.

### **5.7.1 TERRENO**

#### ***5.7.1. Área do Terreno***

O terreno referente ao imóvel em estudo é de conformação irregular (de acordo com documentação compulsada) com 48.000,00 m<sup>2</sup>

#### ***5.7.2 Topografia e Características do Solo***

O terreno se apresenta no mesmo nível do logradouro para qual entesta, exibindo topografia plana, onde se encontram as construções.

O solo é aparentemente seco, de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

## **5.6 BENFEITORIAS**

Sobre o referido terreno encontra-se erigida diversas edificações e que apresentam as seguintes e principais características:





## CANTINA DA FACULDADE

Nº de Pavementos	01
Idade Aparente	12 anos
Estado de Conservação	Bom Estado
Pé Direito	~ 4,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Reboco/Tijolo a vista
Estrutura do Telhado	Metálica
Cobertura	Metálica
Piso	Cimentado
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

AREA(m²)	225,00	R\$/m²	463,96	
ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.VL.UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>				
1.1	Projetos	225,00	M² 4,50	1.012,50
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb 350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	67,50	M² 1,85	124,88
1.4	Terraplenagem	247,50	M² 2,20	544,50
1.5	Barracão de Obra	15,00	M² 12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M² 35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>				<b>2.254,38</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>				
2.1	Escavação Manual de Valas	75,00	M³ 2,85	213,75
2.2	Concreto Ciclóptico	64,29	M³ 245,50	15.782,14
<b>TOTAL ITEM 2</b>				<b>15.995,89</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>				
3.1	Forma	472,50	M² 15,50	7.323,75
3.2	Armação	1.620,00	Kg 7,50	12.150,00
3.3	Concreto	56,25	M³ 455,00	25.593,75
<b>TOTAL ITEM 3</b>				<b>45.067,50</b>
<b>VEDAÇÃO</b>				
4.1	Alvenaria	135,00	M² 18,23	2.461,05
<b>TOTAL ITEM 4</b>				<b>2.461,05</b>
<b>ESQUADRIAS</b>				
5.1	Esquadrias	1,00	Vb 7.312,50	7.312,50
<b>TOTAL ITEM 5</b>				<b>7.312,50</b>
<b>COBERTURAS</b>				
6.1	Engradamento	258,75	M² 15,50	4.010,63
6.2	Cobertura	258,75	M² 17,50	4.528,13
<b>TOTAL ITEM 6</b>				<b>8.538,75</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>				
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb 1.890,00	1.890,00
<b>TOTAL ITEM 7</b>				<b>1.890,00</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>				
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb 2.812,50	2.812,50
<b>TOTAL ITEM 8</b>				<b>2.812,50</b>
<b>REVESTIMENTO</b>				
9.1	Chapisco	427,50	M² 2,16	923,40
9.2	Reboco	427,50	M² 7,60	3.249,00
<b>TOTAL ITEM 9</b>				<b>4.172,40</b>
<b>PISOS</b>				
10.1	Pisos	252,00	M² 25,50	6.426,00
<b>TOTAL ITEM 10</b>				<b>6.426,00</b>
<b>PINTURA</b>				
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	427,50	M² 7,50	3.206,25
<b>TOTAL ITEM 11</b>				<b>3.206,25</b>
<b>DIVERSOS</b>				
12.1		1,00	Vb 3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>				<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>				
13.1		1,00	Vb 409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>				<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00		
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>				<b>104.390,90</b>





## PRÉDIO OFICINAS/LABORATÓRIO

Nº de Pavementos	01
Idade Aparente	15 anos
Estado de Conservação	Bom Estado
Pé Direito	~ 4,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Bloco
Estrutura do Telhado	Madeira
Cobertura	Telha Cerâmica
Piso	Cimentado
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

AREA(m²)	541,00	R\$/m²	451,43	
ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.VL.UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>				
1.1	Projetos	541,00	M² 4,50	2.434,50
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb 350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	162,30	M² 1,85	300,26
1.4	Terraplenagem	595,10	M² 2,20	1.309,22
1.5	Barracão de Obra	15,00	M² 12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M² 35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>				<b>4.616,48</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>				
2.1	Escavação Manual de Valas	180,33	M³ 2,85	513,95
2.2	Concreto Ciclópico	154,57	M³ 245,50	37.947,29
<b>TOTAL ITEM 2</b>				<b>38.461,24</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>				
3.1	Forma	1.136,10	M² 15,50	17.609,55
3.2	Armação	3.895,20	Kg 7,50	29.214,00
3.3	Concreto	135,25	M³ 455,00	61.538,75
<b>TOTAL ITEM 3</b>				<b>108.362,30</b>
<b>VEDAÇÃO</b>				
4.1	Alvenaria	324,60	M² 18,23	5.917,46
<b>TOTAL ITEM 4</b>				<b>5.917,46</b>
<b>ESQUADRIAS</b>				
5.1	Esquadrias	1,00	Vb 17.582,50	17.582,50
<b>TOTAL ITEM 5</b>				<b>17.582,50</b>
<b>COBERTURAS</b>				
6.1	Engradamento	622,15	M² 15,50	9.643,33
6.2	Cobertura	622,15	M² 17,50	10.887,63
<b>TOTAL ITEM 6</b>				<b>20.530,95</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>				
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb 4.544,40	4.544,40
<b>TOTAL ITEM 7</b>				<b>4.544,40</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>				
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb 6.762,50	6.762,50
<b>TOTAL ITEM 8</b>				<b>6.762,50</b>
<b>REVESTIMENTO</b>				
9.1	Chapisco	1.027,90	M² 2,16	2.220,26
9.2	Reboco	1.027,90	M² 7,60	7.812,04
<b>TOTAL ITEM 9</b>				<b>10.032,30</b>
<b>PISOS</b>				
10.1	Pisos	605,92	M² 25,50	15.450,96
<b>TOTAL ITEM 10</b>				<b>15.450,96</b>
<b>PINTURA</b>				
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	1.027,90	M² 7,50	7.709,25
<b>TOTAL ITEM 11</b>				<b>7.709,25</b>
<b>DIVERSOS</b>				
12.1		1,00	Vb 3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>				<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>				
13.1		1,00	Vb 409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>				<b>409,05</b>
Índice Padrão de Construção		1,00		
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>				<b>244.224,01</b>





## QUADRA DESCOBERTA

Nº de Pavementos	01
Idade Aparente	15 anos
Estado de Conservação	Bom Estado
Pé Direito	-
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	-
Estrutura do Telhado	-
Cobertura	-
Piso	Cimentado
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.	VL.UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	416,00	M²	4,50	1.872,00
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	124,80	M²	1,85	230,88
1.4	Terraplenagem	457,60	M²	2,20	1.309,22
1.5	Barracão de Obra	15,00	M²	12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>3.682,10</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	138,67	M³	2,85	395,20
2.2	Concreto Ciclópico	118,86	M³	245,50	29.179,43
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>29.574,63</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	0,00	M²	15,50	0,00
3.2	Armação	0,00	Kg	7,50	0,00
3.3	Concreto	0,00	M²	455,00	0,00
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>0,00</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	0,00	M²	18,23	0,00
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>0,00</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	0,00	Vb	17.582,50	0,00
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>0,00</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	0,00	M²	15,50	0,00
6.2	Cobertura	0,00	M²	17,50	0,00
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>0,00</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	0,00	Vb	4.544,40	0,00
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>0,00</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	5.200,00	5.200,00
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>5.200,00</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	0,00	M²	2,16	0,00
9.2	Reboco	0,00	M²	7,60	0,00
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>0,00</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	465,92	M²	25,50	11.880,96
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>11.880,96</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	0,00	M²	7,50	0,00
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>0,00</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>35.484,39</b>

*a*





## QUADRA COBERTA

N° de Pavimentos	01
Idade Aparente	8 anos
Estado de Conservação	Bom Estado
Pé Direito	~ 8,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Tijolo a vista
Estrutura do Telhado	Metálica
Cobertura	Metálica
Piso	Cimentado
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.	VL.UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	600,00	M²	4,50	2.700,00
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	180,00	M²	1,85	333,00
1.4	Terraplenagem	660,00	M²	2,20	1.452,00
1.5	Barracão de Obra	15,00	M²	12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>5.057,50</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	200,00	M³	2,85	570,00
2.2	Concreto Ciclópico	171,43	M³	245,50	42.085,71
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>42.655,71</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	1.260,00	M²	15,50	19.530,00
3.2	Armação	4.320,00	Kg	7,50	32.400,00
3.3	Concreto	150,00	M³	455,00	68.250,00
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>120.180,00</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	360,00	M²	18,23	6.562,80
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>6.562,80</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	1,00	Vb	19.500,00	19.500,00
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>19.500,00</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	690,00	M²	15,50	10.695,00
6.2	Cobertura	690,00	M²	17,50	12.075,00
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>22.770,00</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb	5.040,00	5.040,00
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>5.040,00</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	7.500,00	7.500,00
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>7.500,00</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	0,00	M²	2,16	0,00
9.2	Reboco	0,00	M²	7,60	0,00
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>0,00</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	672,00	M²	25,50	17.136,00
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>17.136,00</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	0,00	M²	7,50	0,00
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>0,00</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>112.795,06</b>





## PRÉDIO DA BIBLIOTECA E SALA DE AULA

N° de Pavimentos	01
Idade Aparente	8 anos
Estado de Conservação	Bom Estado
Pé Direito	- 4,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Reboco
Estrutura do Telhado	Madeira
Cobertura	Telha ceramica
Piso	Cimentado/ardósia
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.	VL.UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	1.025,00	M²	4,50	4.612,50
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	307,50	M²	1,85	568,88
1.4	Terraplenagem	1.127,50	M²	2,20	2.480,50
1.5	Barracão de Obra	40,00	M²	12,50	500,00
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>8.546,88</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	341,67	M³	2,85	973,75
2.2	Concreto Ciclóptico	292,86	M³	245,50	71.896,43
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>72.870,18</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	2.152,50	M²	15,50	33.363,75
3.2	Armação	7.380,00	Kg	7,50	55.350,00
3.3	Concreto	256,25	M³	455,00	116.593,75
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>205.307,50</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	615,00	M²	18,23	11.211,45
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>11.211,45</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	1,00	Vb	33.312,50	33.312,50
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>33.312,50</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	1.178,75	M²	15,50	18.270,63
6.2	Cobertura	1.178,75	M²	17,50	20.628,13
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>38.898,75</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb	8.610,00	8.610,00
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>8.610,00</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	12.812,50	12.812,50
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>12.812,50</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	1.947,50	M²	2,16	4.206,60
9.2	Reboco	1.947,50	M²	7,60	14.801,00
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>19.007,60</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	1.148,00	M²	25,50	29.274,00
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>29.274,00</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	1.947,50	M²	7,50	14.606,25
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>14.606,25</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>344.033,46</b>





## PRÉDIO LABORATÓRIO DE INFORMATICA

N° de Pavementos	01
Idade Aparente	10 anos
Estado de Conservação	Bom Estado
Pé Direito	~ 4,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Reboco
Estrutura do Telhado	Madeira
Cobertura	Telha ceramica
Piso	Ardósia
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.	VL. UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	306,00	M²	4,50	1.377,00
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	91,80	M²	1,85	169,83
1.4	Terraplenagem	336,60	M²	2,20	740,52
1.5	Barracão de Obra	15,00	M²	12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>2.859,85</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	102,00	M³	2,85	290,70
2.2	Concreto Ciclópico	87,43	M³	245,50	21.463,71
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>21.754,41</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	642,60	M²	15,50	9.960,30
3.2	Armação	2.203,20	Kg	7,50	16.524,00
3.3	Concreto	76,50	M³	455,00	34.807,50
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>61.291,80</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	183,60	M²	18,23	3.347,03
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>3.347,03</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	1,00	Vb	9.945,00	9.945,00
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>9.945,00</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	351,90	M²	15,50	5.454,45
6.2	Cobertura	351,90	M²	17,50	6.158,25
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>11.612,70</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb	2.570,40	2.570,40
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>2.570,40</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	3.825,00	3.825,00
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>3.825,00</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	581,40	M²	2,16	1.255,82
9.2	Reboco	581,40	M²	7,60	4.418,64
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>5.674,46</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	342,72	M²	25,50	8.739,36
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>8.739,36</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	581,40	M²	7,50	4.360,50
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>4.360,50</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>140.234,20</b>





## LABORATÓRIO DE TECNOLOGIA DE ALIMENTOS

Nº de Pavementos	01
Idade Aparente	8 anos
Estado de Conservação	Bom Estado
Pé Direito	~ 4,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Reboco
Estrutura do Telhado	Madeira
Cobertura	Telha ceramica
Piso	Ardósia
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.	VL. UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	81,50	M²	4,50	366,75
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	24,45	M²	1,85	45,23
1.4	Terraplenagem	89,65	M²	2,20	197,23
1.5	Barracão de Obra	15,00	M²	12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>1.181,71</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	27,17	M³	2,85	77,43
2.2	Concreto Ciclópico	23,29	M³	245,50	5.716,64
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>5.794,07</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	171,15	M²	15,50	2.652,83
3.2	Armação	586,80	Kg	7,50	4.401,00
3.3	Concreto	20,38	M³	455,00	9.270,63
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>16.324,45</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	48,90	M²	18,23	891,45
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>891,45</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	1,00	Vb	2.648,75	2.648,75
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>2.648,75</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	93,73	M²	15,50	1.452,74
6.2	Cobertura	93,73	M²	17,50	1.640,19
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>3.092,93</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb	684,60	684,60
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>684,60</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	1.018,75	1.018,75
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>1.018,75</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	154,85	M²	2,16	334,48
9.2	Reboco	154,85	M²	7,60	1.176,86
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>1.511,34</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	91,28	M²	25,50	2.327,64
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>2.327,64</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	154,85	M²	7,50	1.161,38
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>1.161,38</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>40.890,73</b>





## PRÉDIO DA ESCOLA E SECRETARIA

Nº de Pavementos	01
Idade Aparente	8 anos
Estado de Conservação	Bom Estado
Pé Direito	~ 4,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Reboco
Estrutura do Telhado	Madeira
Cobertura	Telha cerâmica
Piso	Cerâmica
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.	VL. UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	1.196,00	M²	4,50	5.382,00
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	358,80	M²	1,85	663,78
1.4	Terraplenagem	1.315,60	M²	2,20	2.894,32
1.5	Barracão de Obra	40,00	M²	12,50	500,00
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>9.825,10</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	398,67	M³	2,85	1.136,20
2.2	Concreto Ciclópico	341,71	M³	245,50	83.890,86
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>85.027,06</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	2.511,60	M²	15,50	38.929,80
3.2	Armação	8.611,20	Kg	7,50	64.584,00
3.3	Concreto	299,00	M³	455,00	136.045,00
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>239.558,80</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	717,60	M²	18,23	13.081,85
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>13.081,85</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	1,00	Vb	38.870,00	38.870,00
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>38.870,00</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	1.375,40	M²	15,50	21.318,70
6.2	Cobertura	1.375,40	M²	17,50	24.069,50
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>45.388,20</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb	10.046,40	10.046,40
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>10.046,40</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	14.950,00	14.950,00
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>14.950,00</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	2.272,40	M²	2,16	4.908,38
9.2	Reboco	2.272,40	M²	7,60	17.270,24
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>22.178,62</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	1.339,52	M²	25,50	34.157,76
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>34.157,76</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA Int./ext. 2 demãos	2.272,40	M²	7,50	17.043,00
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>17.043,00</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>400.785,35</b>





## PRÉDIO DA MATERNIDADE

N° de Pavementos	01
Idade Aparente	15 anos
Estado de Conservação	Bom Estado
Pé Direito	~ 4,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Reboco/Tijolo a vista
Estrutura do Telhado	Madeira
Cobertura	Telha cerâmica
Piso	Cerâmica
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.	VL. UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	77,00	M²	4,50	346,50
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	23,10	M²	1,85	42,74
1.4	Terraplenagem	84,70	M²	2,20	186,34
1.5	Barracão de Obra	15,00	M²	12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>1.148,08</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	25,67	M³	2,85	73,15
2.2	Concreto Ciclópico	22,00	M³	245,50	5.401,00
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>5.474,15</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	161,70	M²	15,50	2.506,35
3.2	Armação	554,40	Kg	7,50	4.158,00
3.3	Concreto	19,25	M³	455,00	8.758,75
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>15.423,10</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	46,20	M²	18,23	842,23
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>842,23</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	1,00	Vb	2.502,50	2.502,50
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>2.502,50</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	88,55	M²	15,50	1.372,53
6.2	Cobertura	88,55	M²	17,50	1.549,63
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>2.922,15</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb	646,80	646,80
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>646,80</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	962,50	962,50
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>962,50</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	146,30	M²	2,16	316,01
9.2	Reboco	146,30	M²	7,60	1.111,88
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>1.427,89</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	86,24	M²	25,50	2.199,12
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>2.199,12</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	146,30	M²	7,50	1.097,25
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>1.097,25</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>38.899,44</b>





**PRÉDIO DA SALA DE VIDEO**

Nº de Pavementos	01
Idade Aparente	12 anos
Estado de Conservação	Bom Estado
Pé Direito	~ 3,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Reboco
Estrutura do Telhado	Madeira
Cobertura	Telha de fibrocimento
Piso	Ardósia
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

**Cálculo Sumário do Valor de Reposição**

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.	VL.UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	213,00	M²	4,50	958,50
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	63,90	M²	1,85	118,22
1.4	Terraplenagem	234,30	M²	2,20	515,46
1.5	Barracão de Obra	15,00	M²	12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>2.164,68</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	71,00	M³	2,85	202,35
2.2	Concreto Ciclópico	60,86	M³	245,50	14.940,43
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>15.142,78</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	447,30	M²	15,50	6.933,155
3.2	Armação	1.533,60	Kg	7,50	11.502,00
3.3	Concreto	53,25	M³	455,00	24.228,75
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>42.663,90</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	127,80	M²	18,23	2.329,79
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>2.329,79</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	1,00	Vb	6.922,50	6.922,50
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>6.922,50</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	244,95	M²	15,50	3.796,73
6.2	Cobertura	244,95	M²	17,50	4.286,63
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>8.083,35</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb	1.789,20	1.789,20
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>1.789,20</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	2.662,50	2.662,50
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>2.662,50</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	404,70	M²	2,16	874,15
9.2	Reboco	404,70	M²	7,60	3.075,72
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>3.949,87</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	238,58	M²	25,50	6.083,28
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>6.083,28</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	404,70	M²	7,50	3.035,25
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>3.035,25</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>99.080,78</b>





## CANTINA DA ESCOLA

Nº de Pavementos	01
Idade Aparente	10 anos
Estado de Conservação	Bom Estado
Pé Direito	~ 3,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Reboco
Estrutura do Telhado	Madeira
Cobertura	Telha ceramica
Piso	Cerâmica
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

AREA(m²) 40,00		RS/m²		563,16	
ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.	VL.UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	40,00	M²	4,50	180,00
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	12,00	M²	1,85	22,20
1.4	Terraplenagem	44,00	M²	2,20	96,80
1.5	Barracão de Obra	15,00	M²	12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>871,50</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	13,33	M³	2,85	38,00
2.2	Concreto Ciclópico	11,43	M³	245,50	2.805,71
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>2.843,71</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	84,00	M²	15,50	1.302,00
3.2	Armação	288,00	Kg	7,50	2.160,00
3.3	Concreto	10,00	M³	455,00	4.550,00
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>8.012,00</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	24,00	M²	18,23	437,52
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>437,52</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	1,00	Vb	1.300,00	1.300,00
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>1.300,00</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	46,00	M²	15,50	713,00
6.2	Cobertura	46,00	M²	17,50	805,00
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>1.518,00</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb	336,00	336,00
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>336,00</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	500,00	500,00
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>500,00</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	76,00	M²	2,16	164,16
9.2	Reboco	76,00	M²	7,60	577,60
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>741,76</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	44,80	M²	25,50	1.142,40
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>1.142,40</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	76,00	M²	7,50	570,00
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>570,00</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>22.526,57</b>





## PRÉDIO ADMINISTRATIVO E FACULDADE

Nº de Pavementos	01
Idade Aparente	10 anos
Estado de Conservação	Bom Estado
Pé Direito	~ 3,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Reboco
Estrutura do Telhado	Madeira
Cobertura	Telha de Fibrocimento
Piso	Cerâmica/Madeira
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.VL.UNIT.	RS/m²	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	526,00	M²	4,50	2.367,00
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	157,80	M²	1,85	291,93
1.4	Terraplenagem	578,60	M²	2,20	1.272,92
1.5	Barracão de Obra	15,00	M²	12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>4.504,35</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	175,33	M³	2,85	499,70
2.2	Concreto Ciclópico	150,29	M³	245,50	36.895,14
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>37.394,84</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	1.104,60	M²	15,50	17.121,30
3.2	Armação	3.787,20	Kg	7,50	28.404,00
3.3	Concreto	131,50	M³	455,00	59.832,50
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>105.357,80</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	315,60	M²	18,23	5.753,39
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>5.753,39</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	1,00	Vb	17.095,00	17.095,00
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>17.095,00</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	604,90	M²	15,50	9.375,95
6.2	Cobertura	604,90	M²	17,50	10.585,75
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>19.961,70</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb	4.418,40	4.418,40
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>4.418,40</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	6.575,00	6.575,00
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>6.575,00</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	999,40	M²	2,16	2.158,70
9.2	Reboco	999,40	M²	7,60	7.595,44
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>9.754,14</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	589,12	M²	25,50	15.022,56
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>15.022,56</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	999,40	M²	7,50	7.495,50
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>7.495,50</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>237.586,36</b>





## PRÉDIO ALMOXARIFADO

Nº de Pavementos	01
Idade Aparente	10 anos
Estado de Conservação	Regular
Pé Direito	~ 3,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Reboco
Estrutura do Telhado	Madeira
Cobertura	Telha Ceramica
Piso	Cimentado
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.	VL.UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	120,00	M²	4,50	540,00
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	36,00	M²	1,85	66,60
1.4	Terraplenagem	132,00	M²	2,20	290,40
1.5	Barracão de Obra	15,00	M²	12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>1.469,50</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	40,00	M³	2,85	114,00
2.2	Concreto Ciclópico	34,29	M³	245,50	8.417,14
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>8.531,14</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	252,00	M²	15,50	3.906,00
3.2	Armação	864,00	Kg	7,50	6.480,00
3.3	Concreto	30,00	M³	455,00	13.650,00
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>24.036,00</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	72,00	M²	18,23	1.312,56
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>1.312,56</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	1,00	Vb	3.900,00	3.900,00
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>3.900,00</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	138,00	M²	15,50	2.139,00
6.2	Cobertura	138,00	M²	17,50	2.415,00
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>4.554,00</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb	1.008,00	1.008,00
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>1.008,00</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	1.500,00	1.500,00
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>1.500,00</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	228,00	M²	2,16	492,48
9.2	Reboco	228,00	M²	7,60	1.732,80
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>2.225,28</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	134,40	M²	25,50	3.427,20
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>3.427,20</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	228,00	M²	7,50	1.710,00
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>1.710,00</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>57.927,36</b>





## REITORIA

Nº de Pavementos	01
Idade Aparente	18 anos
Estado de Conservação	Regular
Pé Direito	~ 3,0 m
Estrutura da Edificação	Concreto armado
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Reboco
Estrutura do Telhado	Madeira
Cobertura	Telha Ceramica
Piso	Madeira
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.	VL.UNIT.	Valor Total
<b>ÁREA(m²) 180,00      R\$/m²      469,32</b>					
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	180,00	M²	4,50	810,00
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	54,00	M²	1,85	99,90
1.4	Terraplenagem	198,00	M²	2,20	435,60
1.5	Barracão de Obra	15,00	M²	12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>1.918,00</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	60,00	M³	2,85	171,00
2.2	Concreto Ciclópico	51,43	M³	245,50	12.625,71
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>12.796,71</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	378,00	M²	15,50	5.859,00
3.2	Armação	1.296,00	Kg	7,50	9.720,00
3.3	Concreto	45,00	M³	455,00	20.475,00
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>36.054,00</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	108,00	M²	18,23	1.968,84
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>1.968,84</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	1,00	Vb	5.850,00	5.850,00
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>5.850,00</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	207,00	M²	15,50	3.208,50
6.2	Cobertura	207,00	M²	17,50	3.622,50
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>6.831,00</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb	1.512,00	1.512,00
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>1.512,00</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	2.250,00	2.250,00
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>2.250,00</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	342,00	M²	2,16	738,72
9.2	Reboco	342,00	M²	7,60	2.599,20
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>3.337,92</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	201,60	M²	25,50	5.140,80
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>5.140,80</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	342,00	M²	7,50	2.565,00
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>2.565,00</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>84.477,95</b>





## CAIXA D'AGUA

N° de Pavimentos	01
Idade Aparente	5 anos
Estado de Conservação	Regular
Pé Direito	~ 3,0 m
Estrutura da Edificação	Metálica
Revestimento Externo	Metálica
Estrutura do Telhado	Madeira
Cobertura	-
Piso	-
Caixilhos	-
Instalações Elétricas	-
Instalações Hidráulicas	-

### Cálculo Sumário do Valor de Reposição

AREA(m²)		RS/m²		988,53	
ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTITATIVO	UN.	VL.UNIT.	Valor Total
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	16,00	M²	4,50	72,00
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	4,80	M²	1,85	8,88
1.4	Terraplenagem	17,60	M²	2,20	38,72
1.5	Barracão de Obra	15,00	M²	12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>692,10</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	5,33	M³	2,85	15,20
2.2	Concreto Ciclópico	4,57	M³	245,50	1.122,29
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>1.137,49</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	0,00	M²	15,50	0,00
3.2	Armação	0,00	Kg	7,50	0,00
3.3	Concreto	0,00	M²	455,00	0,00
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>0,00</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	0,00	M²	18,23	0,00
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>0,00</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	0,00	Vb	520,00	0,00
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>0,00</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	0,00	M²	15,50	0,00
6.2	Cobertura	0,00	M²	17,50	0,00
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>0,00</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	0,00	Vb	134,40	0,00
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>0,00</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	0,00	Vb	200,00	0,00
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>0,00</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	0,00	M²	2,16	0,00
9.2	Reboco	0,00	M²	7,60	0,00
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>0,00</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	0,00	M²	25,50	0,00
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>0,00</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	0,00	M²	7,50	0,00
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>0,00</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		2,80			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>15.816,49</b>





## PRÉDIO DO ENSINO MÉDIO E EDUCAÇÃO INFANTIL

N° de Pavimentos	01				
Idade Aparente	15 anos				
Estado de Conservação	Bom Estado				
Pé Direito	~ 4,0 m				
Estrutura da Edificação	Concreto armado				
Revestimento Externo	Latex PVA s/ Reboco				
Estrutura do Telhado	Madeira				
Cobertura	Telha cerâmica				
Piso	Cimentado / Cerâmica				
Caixilhos	-				
Instalações Elétricas	-				
Instalações Hidráulicas	-				
<b>Cálculo Sumário do Valor de Reposição</b>					
AREA(m²)	360,00	R\$/m²	455,92		
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>QUANTITATIVO</b>	<b>UN.</b>	<b>VL.UNIT.</b>	<b>Valor Total</b>
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>					
1.1	Projetos	360,00	M²	4,50	1.620,00
1.2	Instalações Provisórias	1,00	Vb	350,00	350,00
1.3	Limpeza do Terreno	108,00	M²	1,85	199,80
1.4	Terraplenagem	396,00	M²	2,20	871,20
1.5	Barracão de Obra	15,00	M²	12,50	187,50
1.6	Placa de Obra	1,00	M²	35,00	35,00
<b>TOTAL ITEM 1</b>					<b>3.263,50</b>
<b>INFRA-ESTRUTURA</b>					
2.1	Escavação Manual de Valas	120,00	M³	2,85	342,00
2.2	Concreto Ciclópico	102,86	M³	245,50	25.251,43
<b>TOTAL ITEM 2</b>					<b>25.593,43</b>
<b>SUPRA-ESTRUTURA</b>					
3.1	Forma	756,00	M²	15,50	11.718,00
3.2	Armação	2.592,00	Kg	7,50	19.440,00
3.3	Concreto	90,00	M³	455,00	40.950,00
<b>TOTAL ITEM 3</b>					<b>72.108,00</b>
<b>VEDAÇÃO</b>					
4.1	Alvenaria	216,00	M²	18,23	3.937,68
<b>TOTAL ITEM 4</b>					<b>3.937,68</b>
<b>ESQUADRIAS</b>					
5.1	Esquadrias	1,00	Vb	11.700,00	11.700,00
<b>TOTAL ITEM 5</b>					<b>11.700,00</b>
<b>COBERTURAS</b>					
6.1	Engradamento	414,00	M²	15,50	6.417,00
6.2	Cobertura	414,00	M²	17,50	7.245,00
<b>TOTAL ITEM 6</b>					<b>13.662,00</b>
<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>					
7.1	Instalações Hidráulicas	1,00	Vb	3.024,00	3.024,00
<b>TOTAL ITEM 7</b>					<b>3.024,00</b>
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>					
8.1	Instalações Elétricas	1,00	Vb	4.500,00	4.500,00
<b>TOTAL ITEM 8</b>					<b>4.500,00</b>
<b>REVESTIMENTO</b>					
9.1	Chapisco	684,00	M²	2,16	1.477,44
9.2	Reboco	684,00	M²	7,60	5.198,40
<b>TOTAL ITEM 9</b>					<b>6.675,84</b>
<b>PISOS</b>					
10.1	Pisos	403,20	M²	25,50	10.281,60
<b>TOTAL ITEM 10</b>					<b>10.281,60</b>
<b>PINTURA</b>					
11.1	Pintura PVA int./ext. 2 demãos	684,00	M²	7,50	5.130,00
<b>TOTAL ITEM 11</b>					<b>5.130,00</b>
<b>DIVERSOS</b>					
12.1		1,00	Vb	3.844,63	3.844,63
<b>TOTAL ITEM 12</b>					<b>3.844,63</b>
<b>LIMPEZA GERAL</b>					
13.1		1,00	Vb	409,05	409,05
<b>TOTAL ITEM 13</b>					<b>409,05</b>
<b>Índice Padrão de Construção</b>		1,00			
<b>TOTAL GERAL Valor de Reposição</b>					<b>164.129,73</b>





## **6.0 DIAGNOSTICO DE MERCADO.**

A região de situação do imóvel apresenta um número pequeno de ofertas de elementos similares ao avaliando, com poucas transações efetuadas no período.

## **7.0 METODOLOGIA EMPREGADA.**

### **7.1 METODOLOGIA**

Para apuração do justo, real e atual valor de mercado do imóvel avaliando, os avaliadores valeram-se dos métodos usualmente adotados na moderna técnica avaliatória, bem como das recomendações constantes das normas brasileiras da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (no que tange a procedimentos e generalidades) e as do IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA (no que concernem as particularidades regionais).

O método utilizado para avaliação do terreno é o "MÉTODO COMPARATIVO", que consiste em determinar o valor do imóvel ou da renda do mesmo, pela comparação direta com outros similares, através de seus preços de mercado, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes.

Para as benfeitorias existentes, utiliza-se para sua avaliação o "MÉTODO DE CUSTO", que define o valor da benfeitoria, através de orçamentos sumários ou pormenorizados para sua reprodução. Aqui a benfeitoria é depreciada de acordo com seu estado de conservação, adequacidade, aproveitamento eficiente, idade, etc., ou valorização de acordo com o aproveitamento econômico do terreno.

### **7.2 VISTORIA**

É o exame circunstanciado e a conseqüente descrição do imóvel avaliando. Visa classificar os objetos da avaliação, em relação ao universo que pertencem.





### **7.3 PESQUISAS DE MERCADO**

Os trabalhos de pesquisa têm por objetivo a coleta do maior número de elementos significativos, sendo os valores assentados em bases realistas e comprováveis.

De acordo com a natureza do imóvel e a disponibilidade de dados, deverá abranger:

- Valores de transação e ofertas;
- Avaliações e estimativas anteriores;
- Valores fiscais.

A cada item apresentado, existem considerações específicas visando os cálculos de homogeneização e adoção dos valores médios de mercado, analisando ainda as características extrínsecas e intrínsecas de cada elemento pesquisado.

### **7.4 MÉTODOS**

#### **7.4.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

"É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham igual valor ou guardem entre si proporcionalidade linear".





#### **7.4.2. MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**

"É aquele em que o valor das benfeitorias resulta do orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras semelhantes às que são objeto da avaliação, levando-se em conta os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias".

#### **7.4.3. DEPRECIÇÃO DOS PRÉDIOS**

Defini-se depreciação como a perda da aptidão de alguma coisa servir ao fim a que foi destinada. Em imóveis ou benfeitorias essa perda refere-se à diminuição de interesse, comodidade, procura e conseqüentemente o valor.

Essas causas são várias e classificam-se em 2 grupos: Ordem física e ordem funcional.

As depreciações de ordem físicas caracterizam-se pela idade e pelo desgaste físico. As de ordem funcional caracterizam-se pelo obsolescimento ou idéia de coisa superada.

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação do bem avaliando.

Para o presente Laudo Avaliatório, o critério de depreciação utilizado será o de Ross-Heidecke, utilizando índices de vida útil remanescente das edificações apresentadas co-relacionadas com o estado de conservação e manutenção do bem. .





## **8.0 PESQUISA DE VALORES.**

### **8.1 PERÍODOS DA PESQUISA**

A pesquisa de mercado foi realizada em entre 11 e 13 de Julho de 2.011.

### **8.2 NÚMERO DE DADOS DE MERCADO UTILIZADOS**

A pesquisa de mercado apresentada no ANEXO é formada por um conjunto de 12 (Doze) elementos e opiniões homogêneos quanto às condições intrínsecas e com características similares às da unidade avaliada, sendo todos os dados considerados, devido a seus valores unitários estarem dentro dos limites de 30%.



**9.0 NIVEL DE RIGOR.**

NIVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

TABELA – 4 – TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU	GRAU	GRAU	PONTUAÇÃO
		III	II	I	
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
02	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	2
03	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
04	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos.	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	1
05	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida	3
06	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	3
TOTAL					13

**9.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**

Conforme o exposto na tabela acima e atendendo a tabela 5 da NBR 14.653 – Parte – 2.

Enquadra-se o presente trabalho no **Grau de Fundamentação II**.**9.2 GRAU DE PRECISÃO:**A maior amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no **Grau de Precisão II**.





## **10.0 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.**

### **10.1 AVALIAÇÃO**

OS PROCEDIMENTOS TÉCNICOS EMPREGADOS NO PRESENTE LAUDO SEGUEM EM SUA ÍNTEGRA OS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS PELAS NORMAS DE AVALIAÇÃO NBR 14.653-3:2004 DA ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS E PELAS NORMAS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA APROVADAS PELO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE – DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO – BEM COMO NO ESTUDO DENOMINADO “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP” – VERSÃO AGOSTO/2007.

#### **10.1.2. VALOR DO TERRENO**

Efetuada a pesquisa de mercado, buscou-se a homogeneização dos elementos relacionados (ver anexo 4. Memória de Cálculo), visando uniformizar todos os dados. Assim sendo, temos:

- VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$ / m <sup>2</sup> ):	115,83
- ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	48.000,00
- VALOR DE MERCADO PARA O TERRENO (R\$):	5.559.840,00

Em números comerciais temos:

**VALOR DE MERCADO PARA O TERRENO = R\$ 5.559.000,00**  
(Cinco milhões Quinientos e Cinquenta e Nove Mil Reais)

α





## 10.2 EDIFICAÇÃO E BENFEITORIAS

Foram avaliados através do Método do Custo de Reprodução ou substituição, que consiste em determinar o valor atual das edificações e benfeitorias, através da elaboração de orçamentos sumários ou detalhados de cada prédio, levando-se em conta o desgaste físico e/ou obsolescência funcional.

### 10.2.1 CUSTO CONSTRUTIVO

Os referidos valores foram obtidos com base em amplas pesquisas junto a arquitetos, engenheiros, construtores, incorporadores, corretores e inspeção dos imóveis, subtraindo o valor do terreno dos valores globais da venda dos mesmos, sendo apresentados no aludido estudo em expressões da forma:

$$\text{"Valor Unitário} = \text{CUB} / \text{m}^2 \times \text{"li a lm"}$$

onde:

"li" e "lm" são respectivamente os multiplicadores mínimos e máximos determinados quando da análise de seu padrão construtivo e "CUB / m<sup>2</sup>" corresponde ao Custo Unitário Básico referente ao seu tipo de Padrão e Projeto, calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 e com a Norma Técnica NBR 12.721 : 2.006 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), mensalmente divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON).

Para o "CUB / m" utilizado para cada Tipo de Construção, ver anexo 4 - Memória de Cálculo e para a Classificação de cada Construção, ver o item 5.7. – Benfeitorias.

### 10.2.2 DEPRECIAÇÃO

Para a determinação da depreciação referente às edificações, será adotado o Método de Ross – Heidecke, conforme planilha de quadro amostral em anexo a este trabalho.

$$D = (100-K) / 100$$

### 10.2 .3 VIDA ÚTIL ECONÔMICA REMANESCENTE [VUER]

A fixação da vida útil econômica remanescente é um dos problemas que o profissional de avaliação se defronta, eis que sua determinação é bastante empírica, devendo representar o provável período de utilização econômica do prédio.

Este período depende do uso atual, da estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas em cada caso analisado.

De acordo com estas dificuldades, foram elaboradas tabelas específicas contendo os resultados de trabalhos estatísticos que juntamente com o tirocínio profissional, possibilitam a fixação de tais valores com bom grau de confiabilidade.





## 10.2.4 VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

A seguir, apresentaremos o valor atual de cada edificação ou benfeitoria, que é obtido pela multiplicação do custo de reprodução como nova (Índice multiplicador mínimo e máximo do Padrão Construtivo x Custo Unitário Básico), por um fator de depreciação (Kd), como segue, subdivididas em Grupos de edificações determinados pelo proprietário:

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

ITEM	EDIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	CUSTO (R\$/m²)	IDADE (anos)	V.U.E.R. (anos)	Kd (R\$/m²)	VALOR DE MERCADO (R\$/m²)
1	Cantina da Faculdade	225,00	463,96	12	38	0,785	81.917,36
2	Prédio Oficina/Laboratório	541,00	451,43	15	35	0,739	180.376,03
3	Quadra Descoberta	416,00	85,30	15	35	0,739	26.207,98
4	Quadra Coberta	600,00	187,99	8	42	0,851	95.960,96
5	Prédio Biblioteca e Sala de Aulas	1.025,00	335,64	8	42	0,851	292.688,85
6	Prédio Laboratório de Informática	306,00	458,28	10	40	0,817	114.581,13
7	Laboratório Tecnologia de Alimentos	81,50	501,73	8	42	0,851	34.788,55
8	Prédio da Escola e Secretaria	1.196,00	335,10	8	42	0,851	340.968,46
9	Prédio Ensino Médio e Educação Infa	360,00	455,92	15	35	0,739	121.222,23
10	Prédio da Maternidade	77,00	505,19	15	35	0,739	28.730,06
11	Prédio da Sala de Vídeo	213,00	465,17	12	38	0,785	77.750,68
12	Cantina da Escola	40,00	563,16	10	40	0,817	18.405,71
13	Prédio Administrativo Faculdade	526,00	451,69	10	40	0,817	194.127,46
14	Prédio Almojarifado	120,00	482,73	10	40	0,817	47.331,07
15	Reitoria	180,00	469,32	18	32	0,695	58.723,36
16	Caixa D'água	16,00	988,53	5	45	0,904	14.296,85
17	Benfeitorias	1,00	120.000,00	30	20	0,294	35.262,92
	<b>TOTAL</b>	<b>5.922,50</b>					<b>1.763.339,67</b>

Em números comerciais temos:

**VALOR DE MERCADO PARA AS EDIFICAÇÕES = R\$ 1.763.000,00**  
(Um Milhão Setecentos e Sessenta e Três Mil Reais)





## 10.3 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Observadas as premissas da avaliação e com as considerações feitas ao imóvel em estudo, tem-se o valor de:

- VALOR DO TERRENO (R\$):	5.559.000,00
- VALOR DAS EDIFICAÇÕES (R\$):	1.763.000,00
- VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA O MERCADO (R\$):	7.322.000,00

Como resultante do processo de avaliação temos:

O VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA, resultante da AVALIAÇÃO é de:

# RS 7.322.000,00

**(Sete Milhões Trezentos e Vinte e Dois Mil Reais)**

**OBS:** Valor de mercado pode ser definido como o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem, contudo estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista de mercado (Stanley L. Mc. Michael-Mc. Michaels Appraising Manual 4. Edição - Prentice Hall - Englewood Cliffs, U.S.A.).

## 11.0 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES.

O imóvel avaliando encontra-se desocupado pelo proprietário, não sendo necessários gastos para a manutenção e utilização do mesmo. Este Laudo deverá ser utilizado apenas com finalidade mercadológica, não podendo ser usado para fins periciais.





**12.0 ENCERRAMENTO.**

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, considerando a inexistência de posse domínio, hipoteca, arresto, usufrutos, penhores, desapropriações ou quaisquer ônus ou problemas que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação, que se compõe de folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 4 (Quatro) anexos:

1. Fotografias
2. Documentação Compulsada
3. Memória de Cálculo
4. Elementos Comparativos

São Paulo, 20 de Julho de 2.011.

  
**UNI-SERVICE ASSESSORIA PATRIMONIAL LTDA.**

**CNPJ 05.315.680/0001 - 56**

  
\_\_\_\_\_  
**JEAN JOSEPH MARTINS DE LIMA**  
Engenheiro Civil e Especialista em Avaliações e Perícias  
CREA/MG nº 75037/D CPF: 813.450.546-53





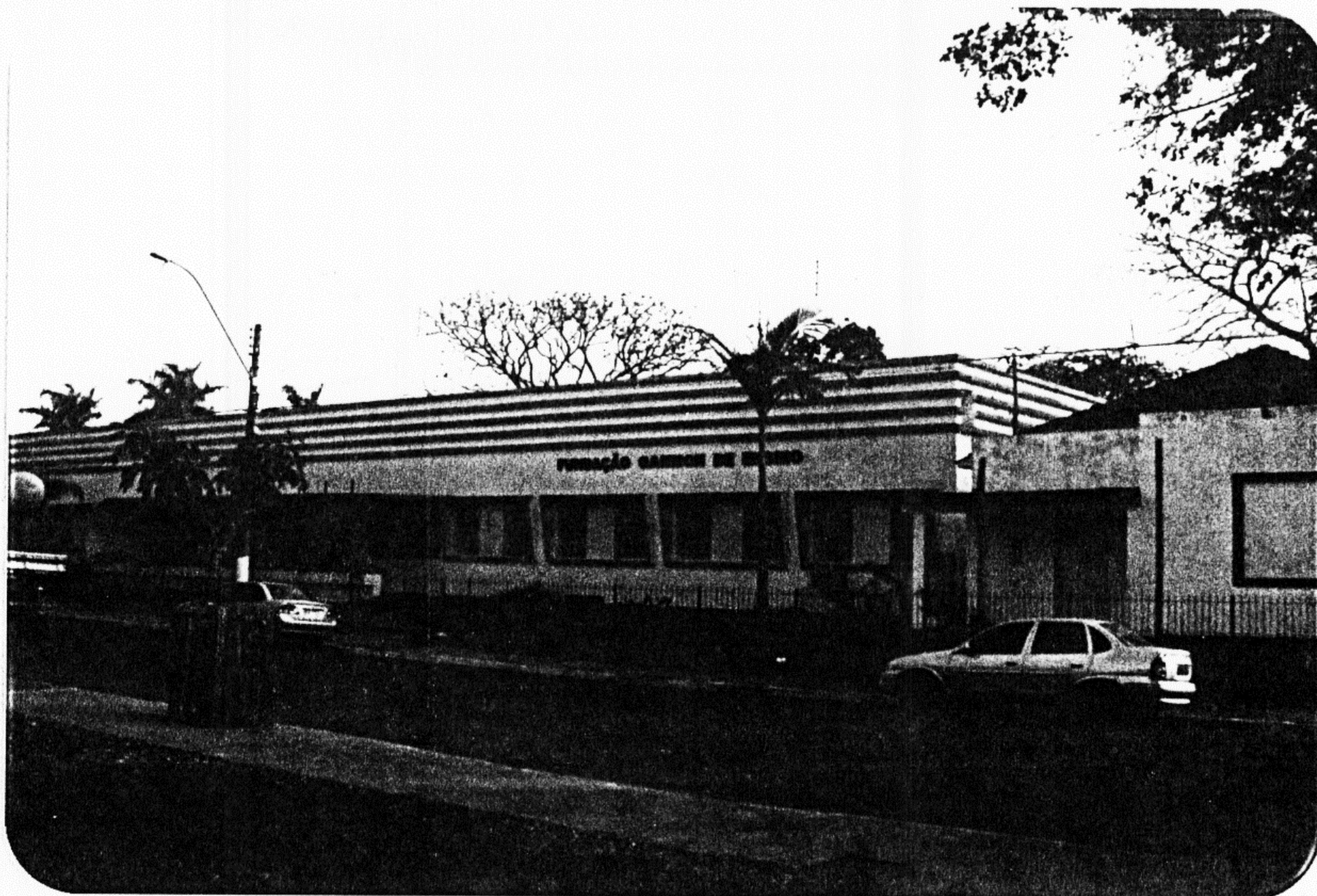
F U I U U N A R I A S

F U I U U N A R I A S

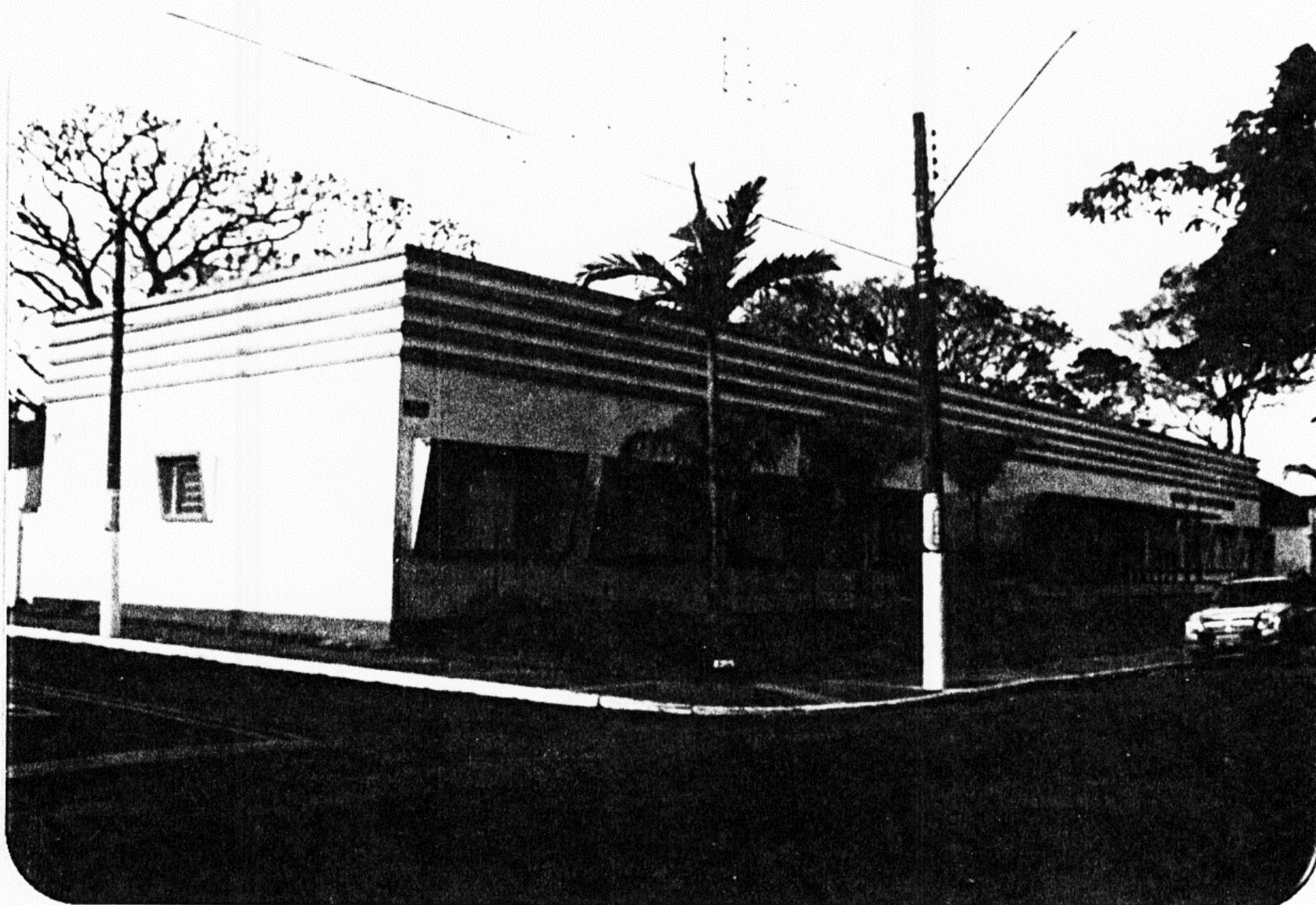




UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO



**VISTA PARCIAL PRÉDIO ADMINISTRATIVO DA FACULDADE**



Rua: Ricci di Lorenza, 59 - Jardim Ipanema - São Paulo / SP - Cep: 05891 - 190 - Tel: 5825 7587

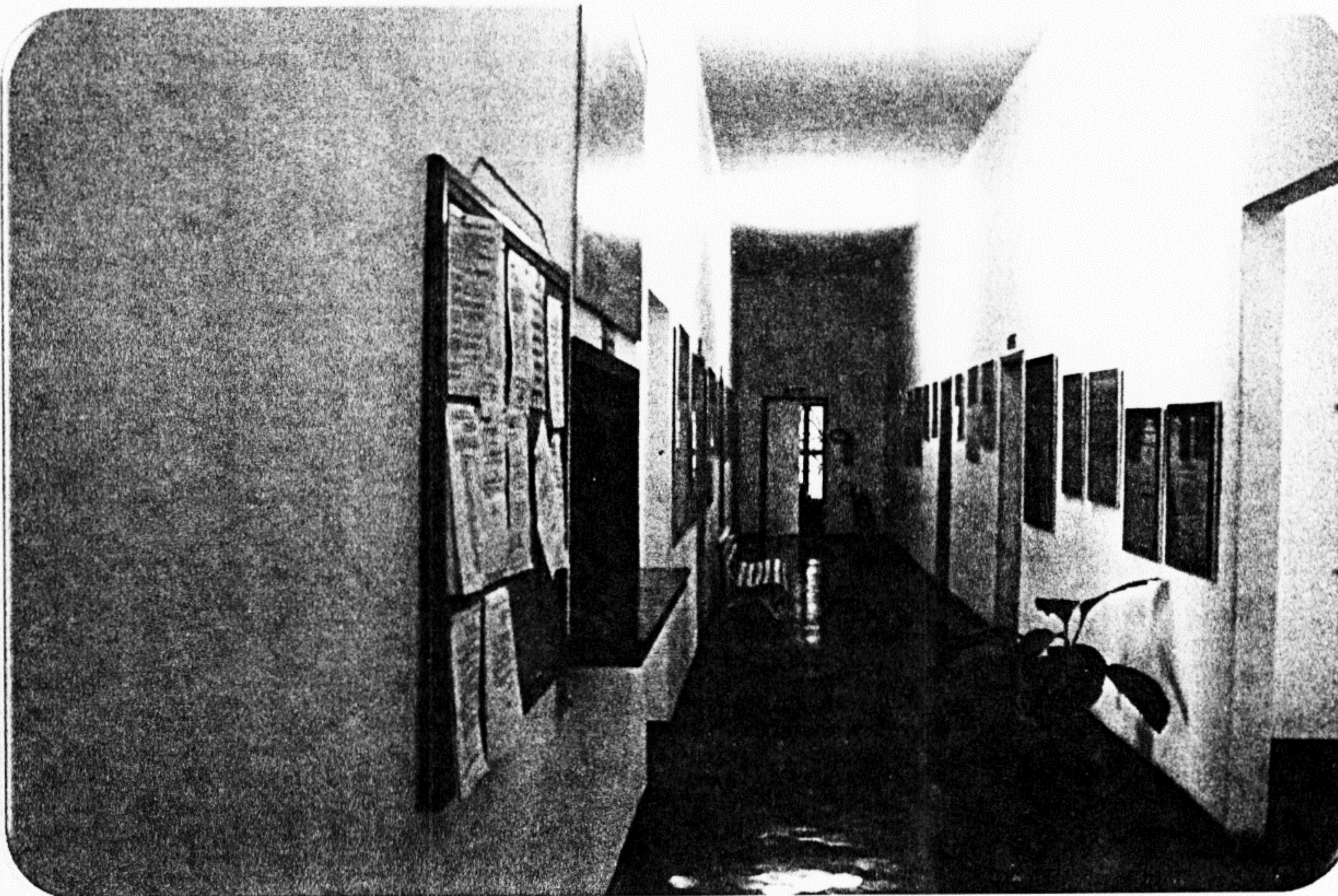




Administrativos, Comerciais, Educacionais, etc.



**VISTA PARCIAL PRÉDIO ADMINISTRATIVO DA FACULDADE**

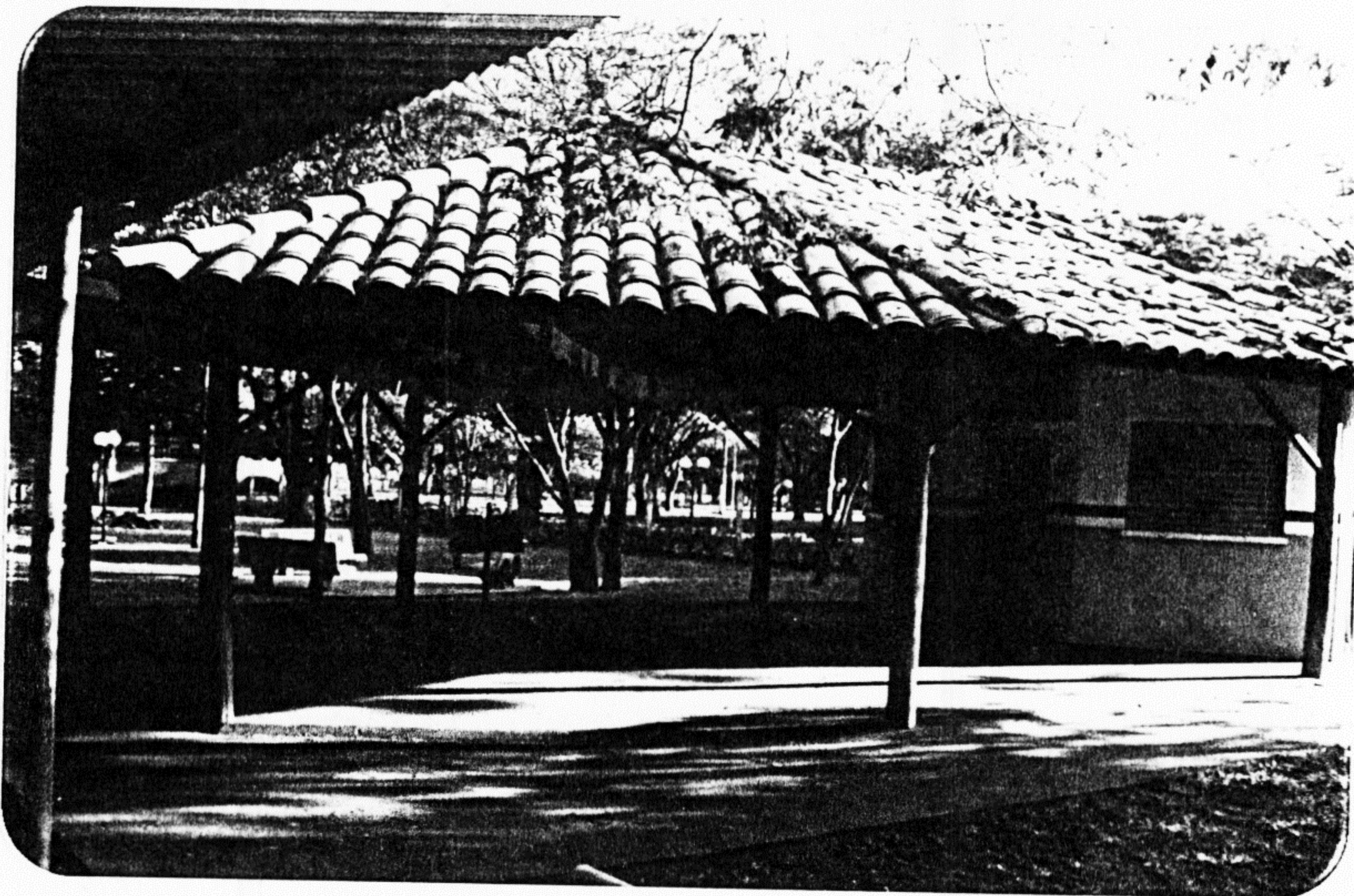


Rua: Ricci di Lorenzo, 59 - Jardim Ipanema - São Paulo / SP - Cep: 05891 - 190 - Tel: 5825 7507





Ministério da Educação - Universidade Federal de São Carlos



**VISTA EXTERNA CANTINA DA FACULDADE**

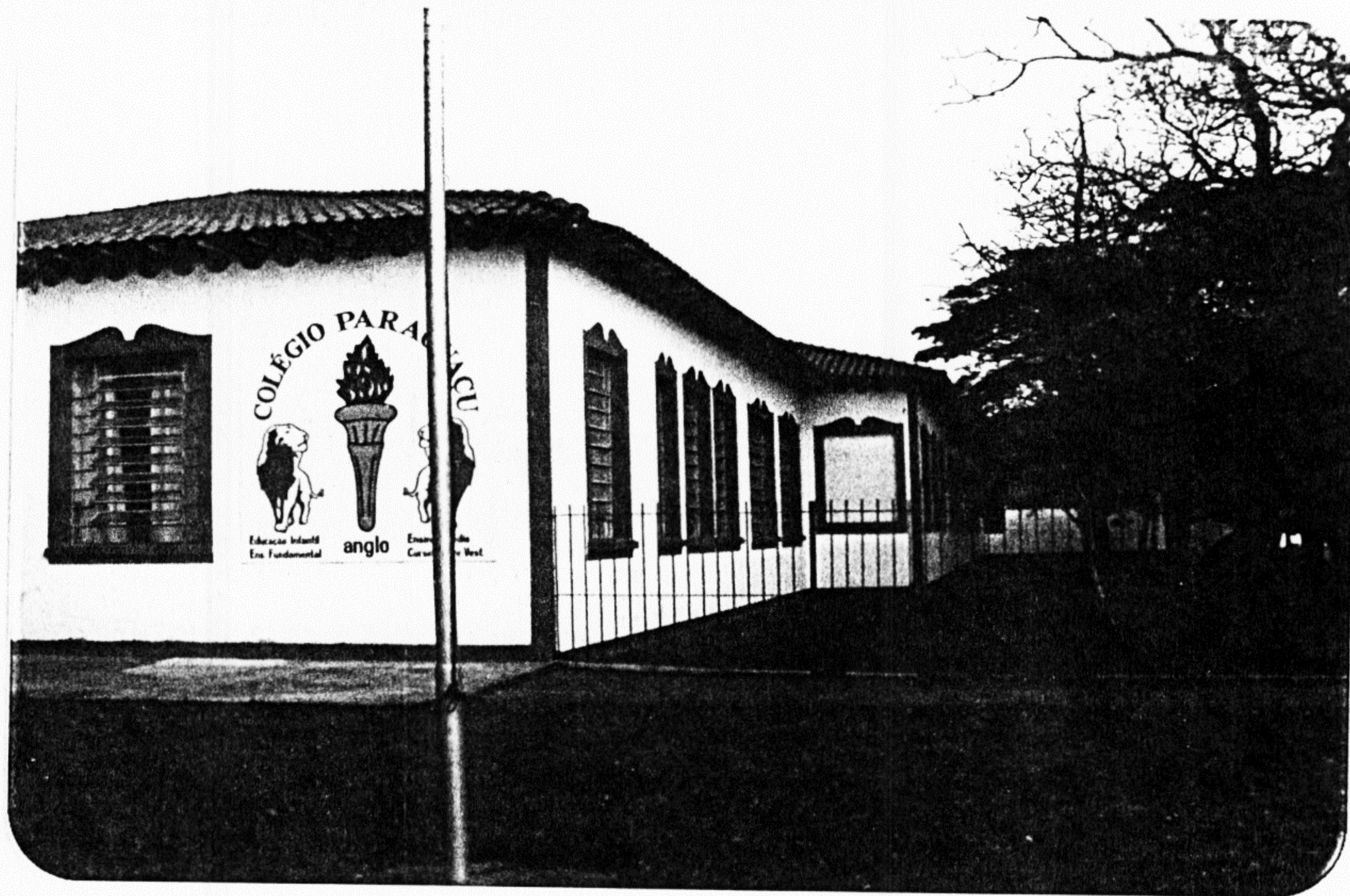


Rua: Ricci di Lorenza, 59 - Jardim Irapiranga - São Paulo / SP - Cep: 05891-190 - Tel: 5025-3505





UNISERVICE - SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E REPARAÇÃO DE VEÍCULOS



**VISTA DA FACHADA DO PRÉDIO DO ENSINO MÉDIO E INFANTIL**

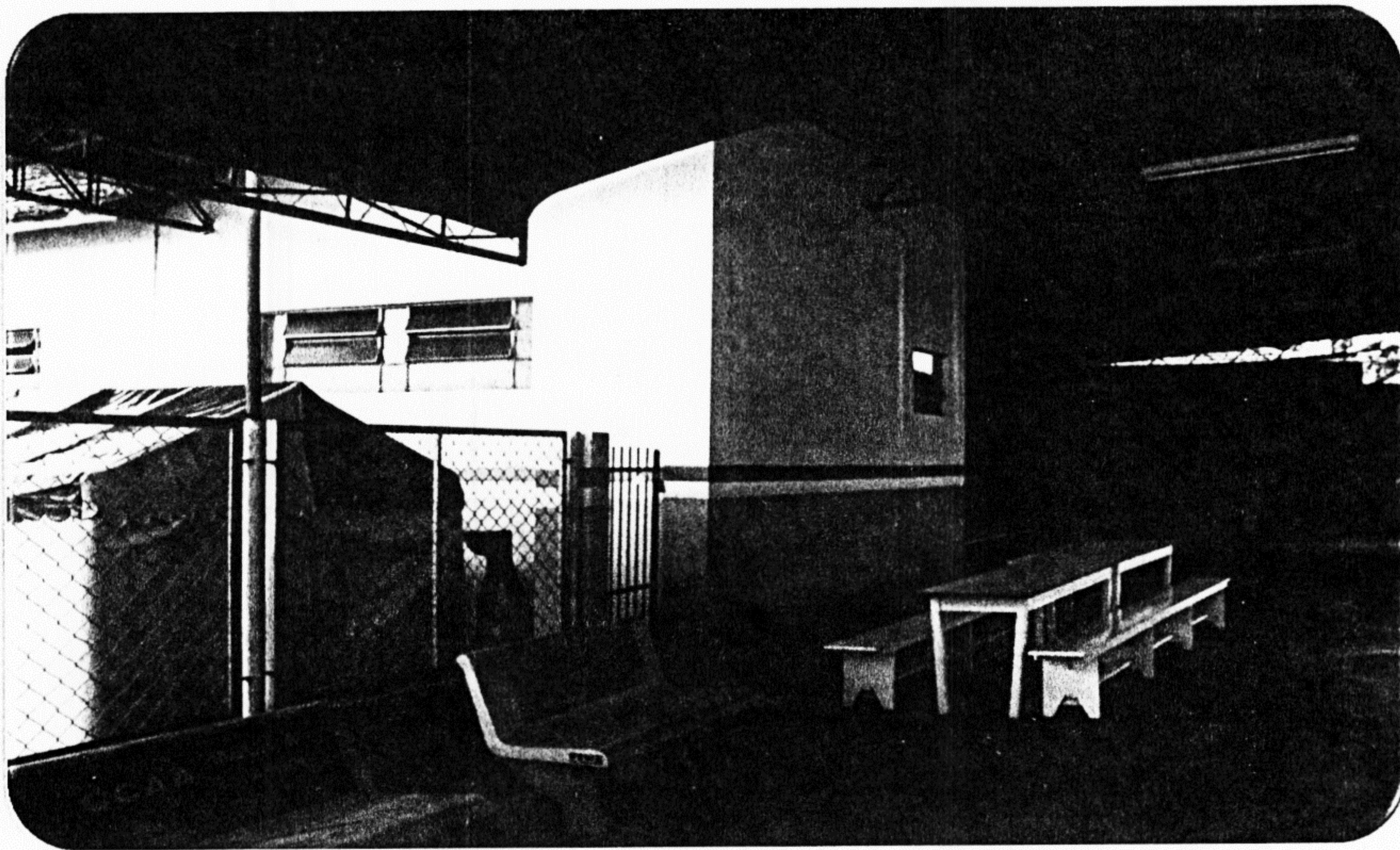


Rua: Ricci di Lorenza, 59 - Jardim Iranirama - São Paulo / SP - Cep: 05891-190 - Tel: 5925-7503

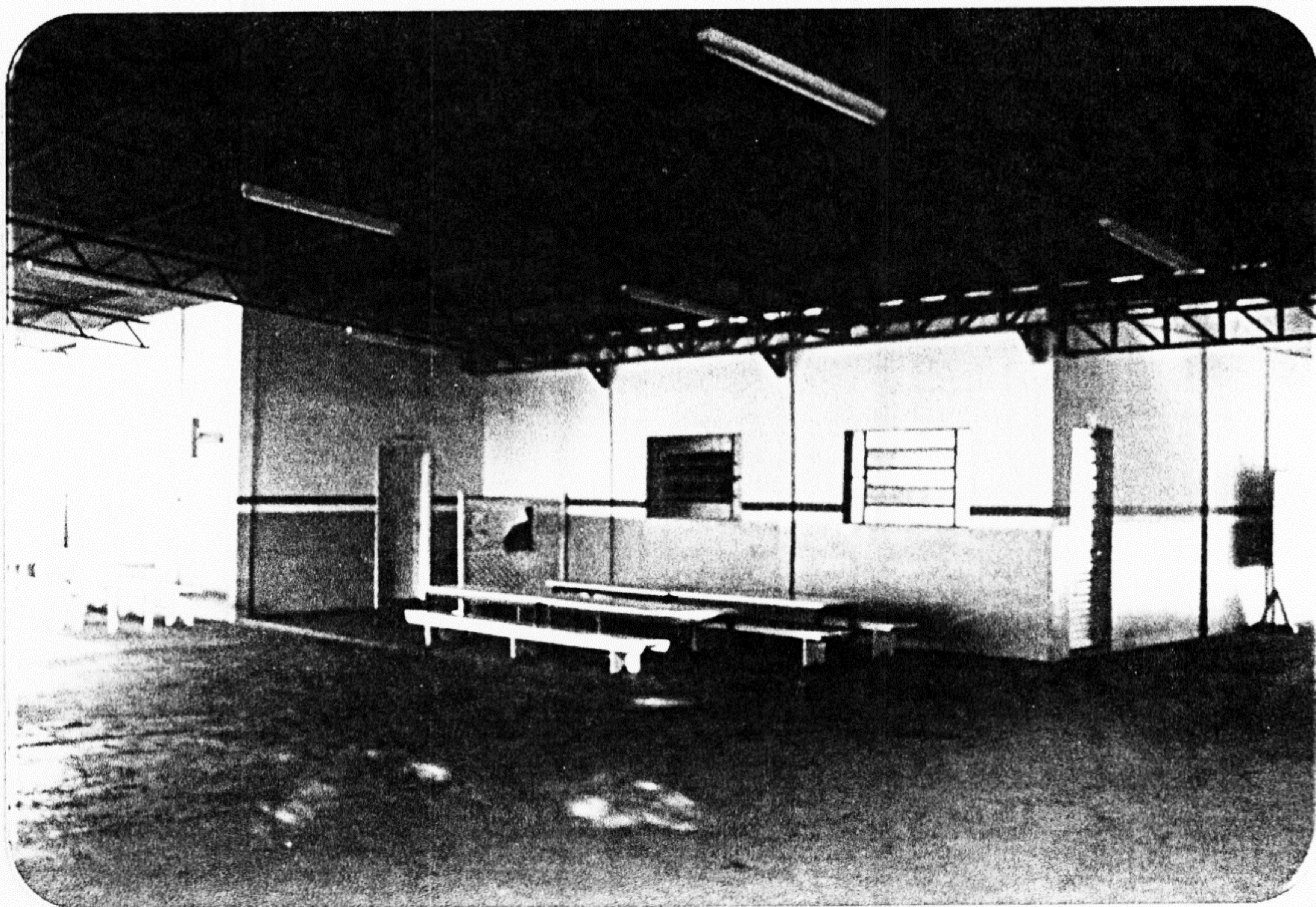




Administradora de Serviços Prediais S.A.



**VISTA INTERNA DO PRÉDIO DO ENSINO MÉDIO E INFANTIL**

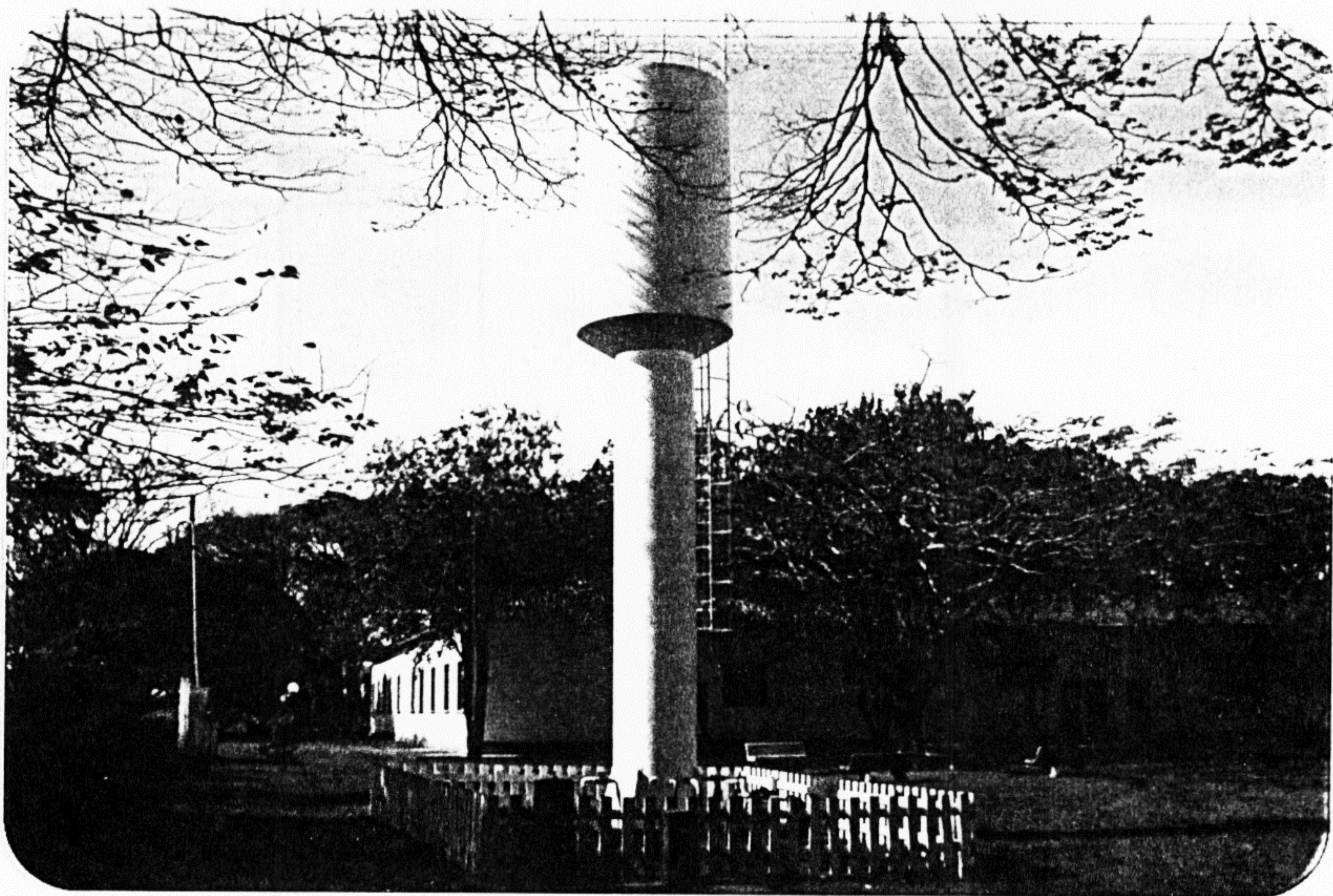


Rua: Ricci di Lorenza, 59 - Jardim Ipanema - São Paulo / SP - Cep: 05891-190 - Tel: 5825-7507

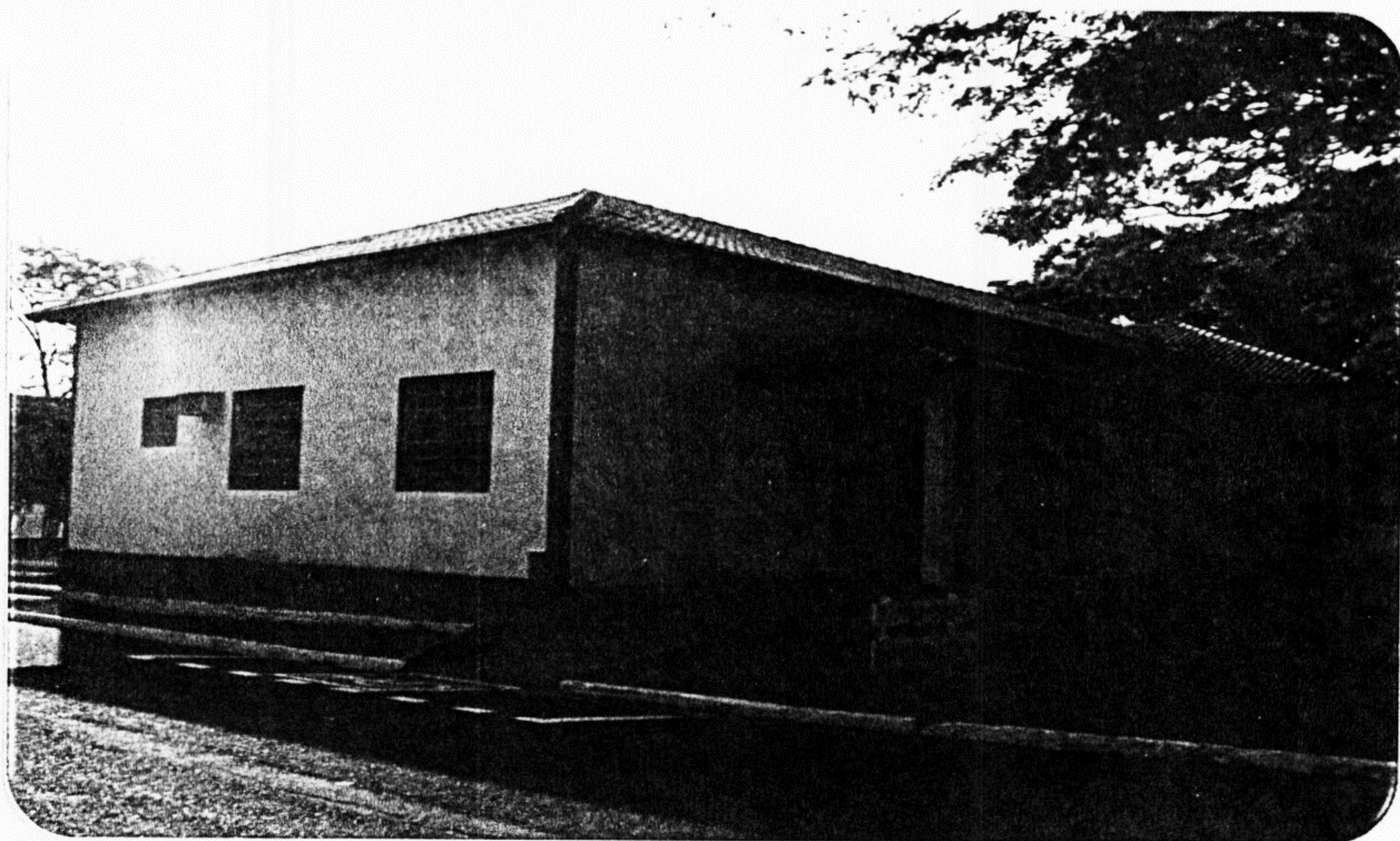




Projeto de Arquitetura e Urbanismo



**VISTA PARCIAL CAIXA D'AGUA.**



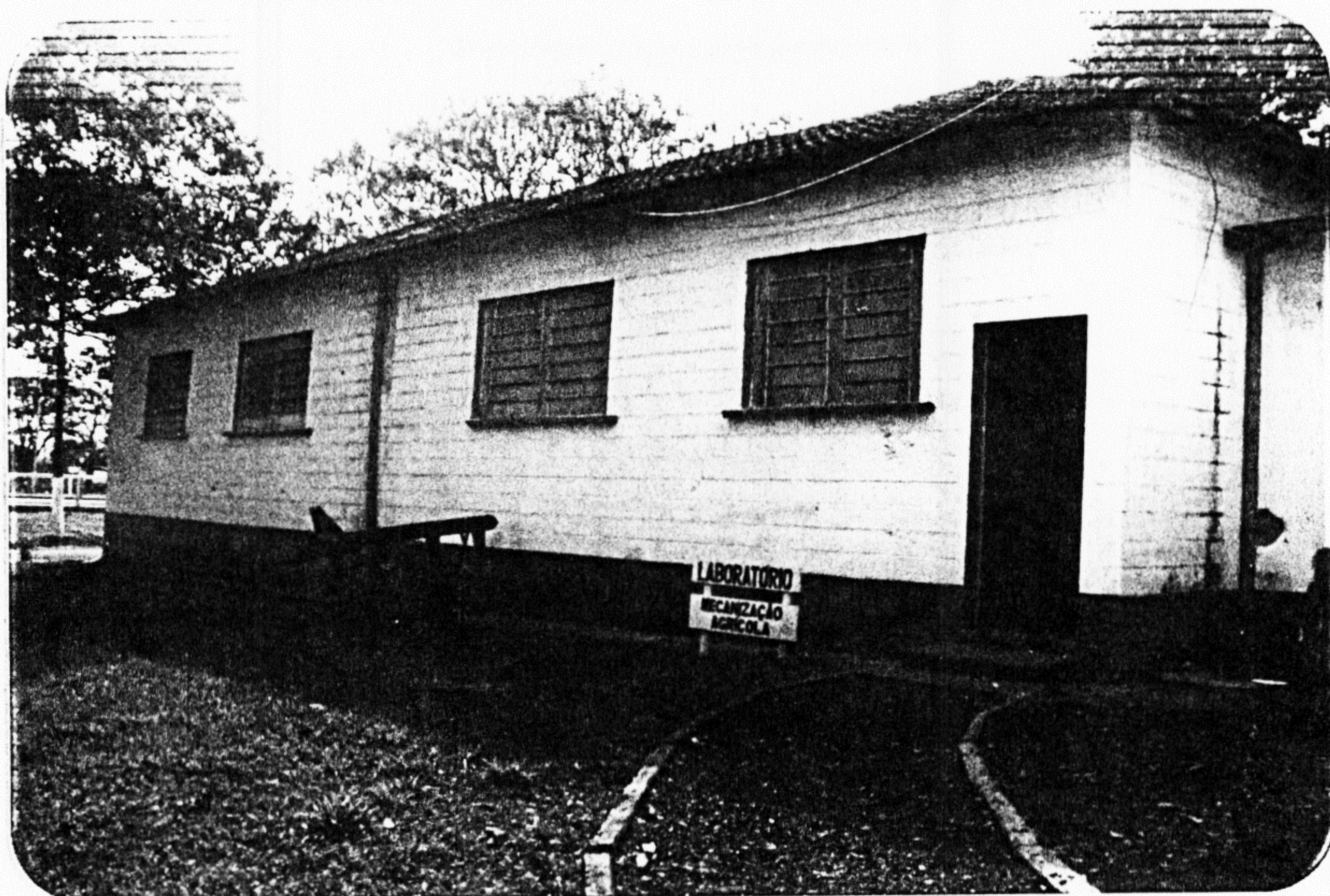
**VISTA PARCIAL LABORATÓRIO DE INFORMATICA**

Rua: Ricci di Lorenza, 59 - Jardim Ipanema - São Paulo / SP - Cep: 05891 - 190 - Tel: 5825 7503





UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO



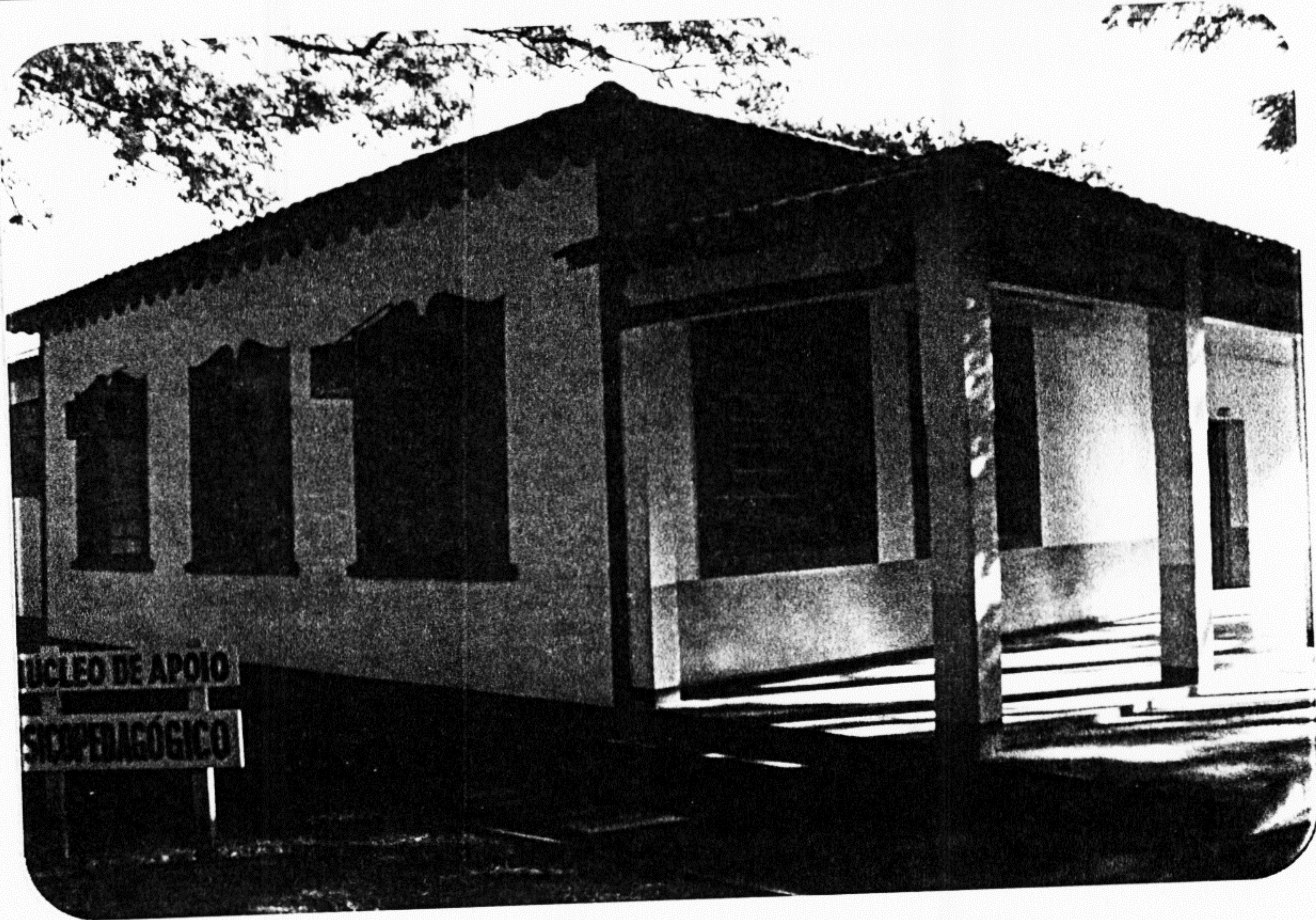
**VISTA PARCIAL LABORATÓRIO MECANIZAÇÃO AGRÍCOLA**



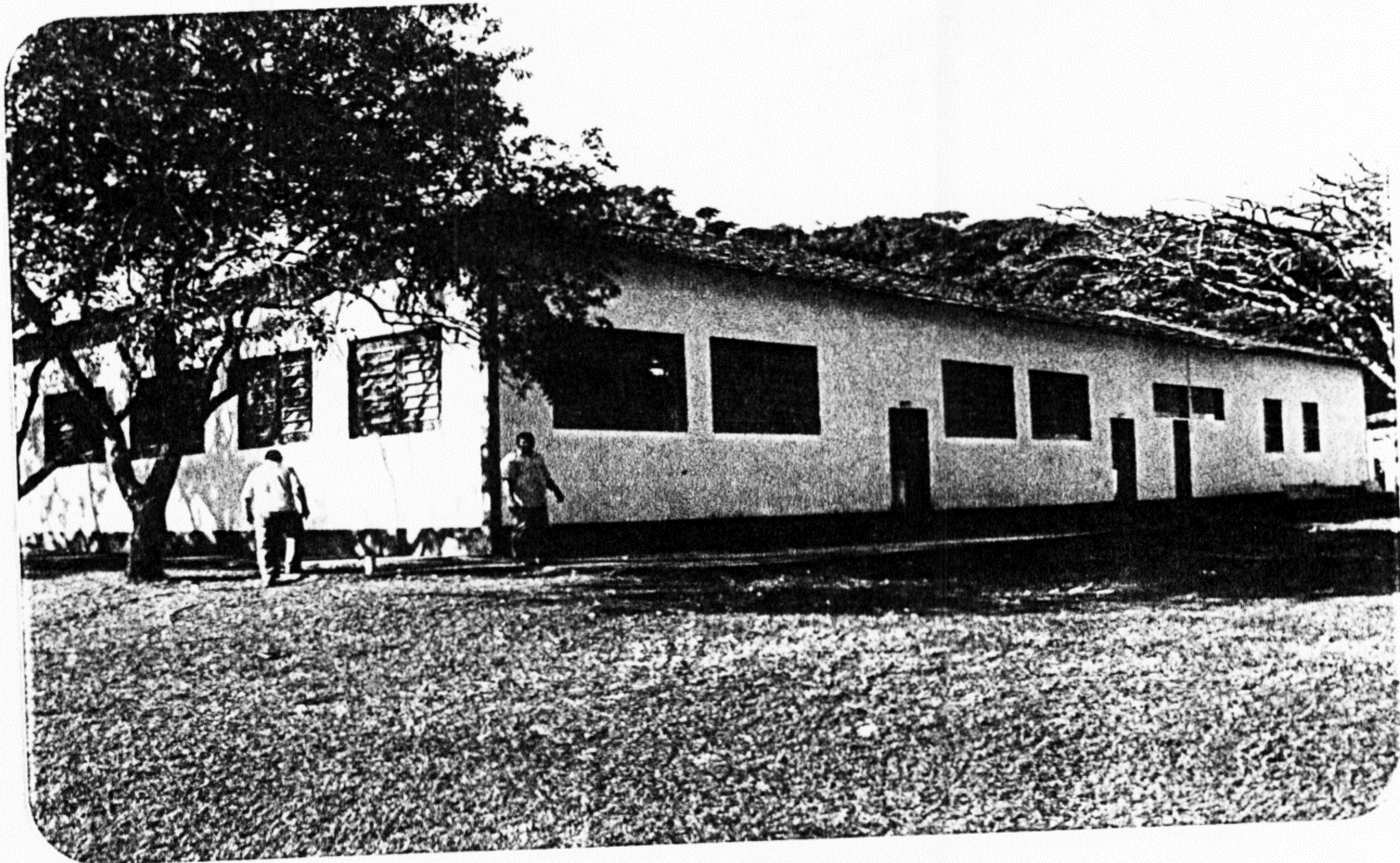
**VISTA INTERNA LABORATÓRIO MECANIZAÇÃO AGRÍCOLA**

Rua: Ricci di Lorenza, 59 - Jardim Ipanema - São Paulo / SP - Cep: 05891-190 - Tel: 5825-7507





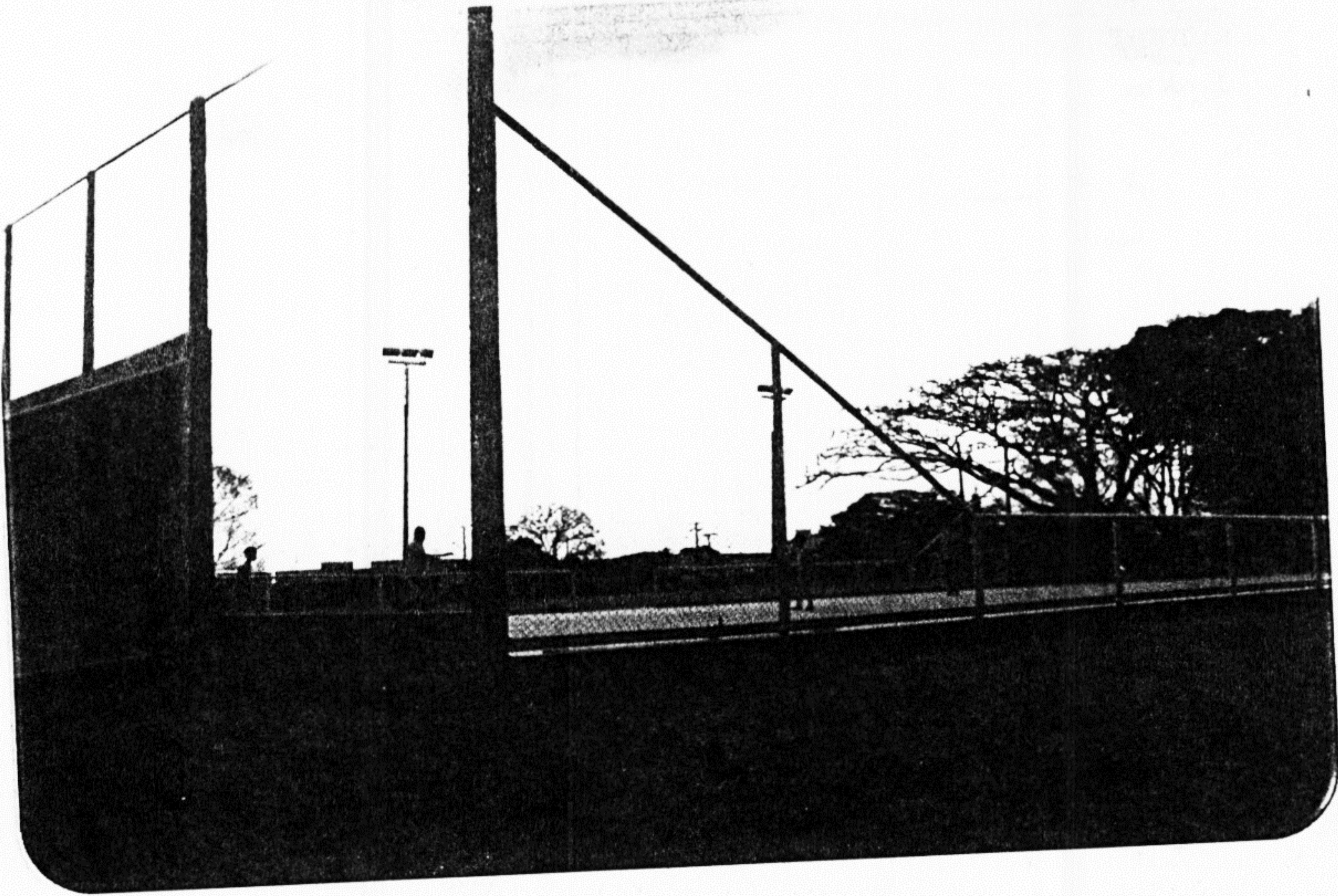
**VISTA PARCIAL DO PRÉDIO DO NÚCLEO DE APOIO PSICOPED.**



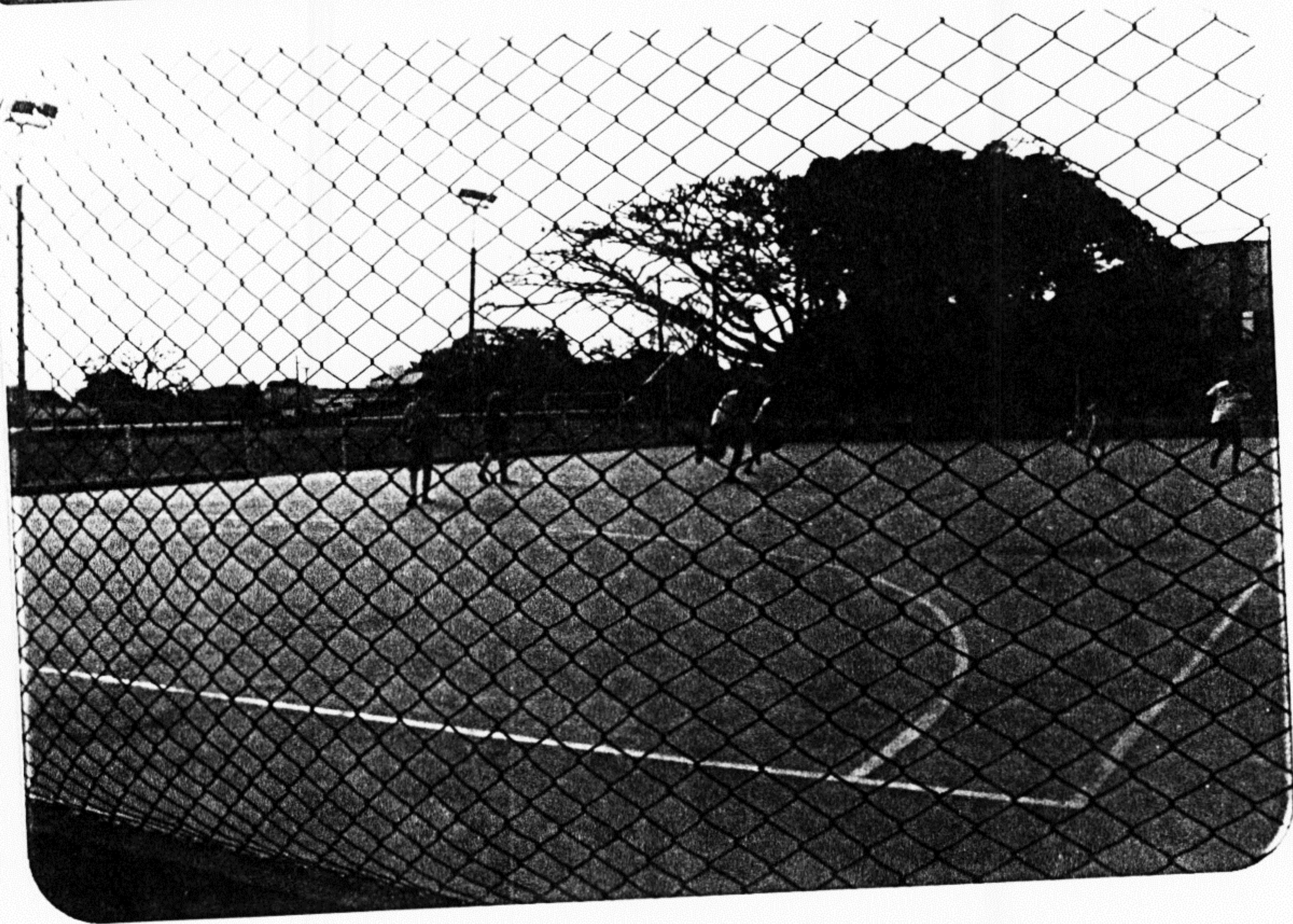




Uniservice Acessorios Patrimoniais Ltda.

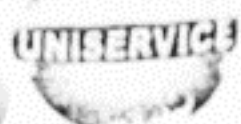


**VISTA PARCIAL DA QUADRA DESCOBERTA**

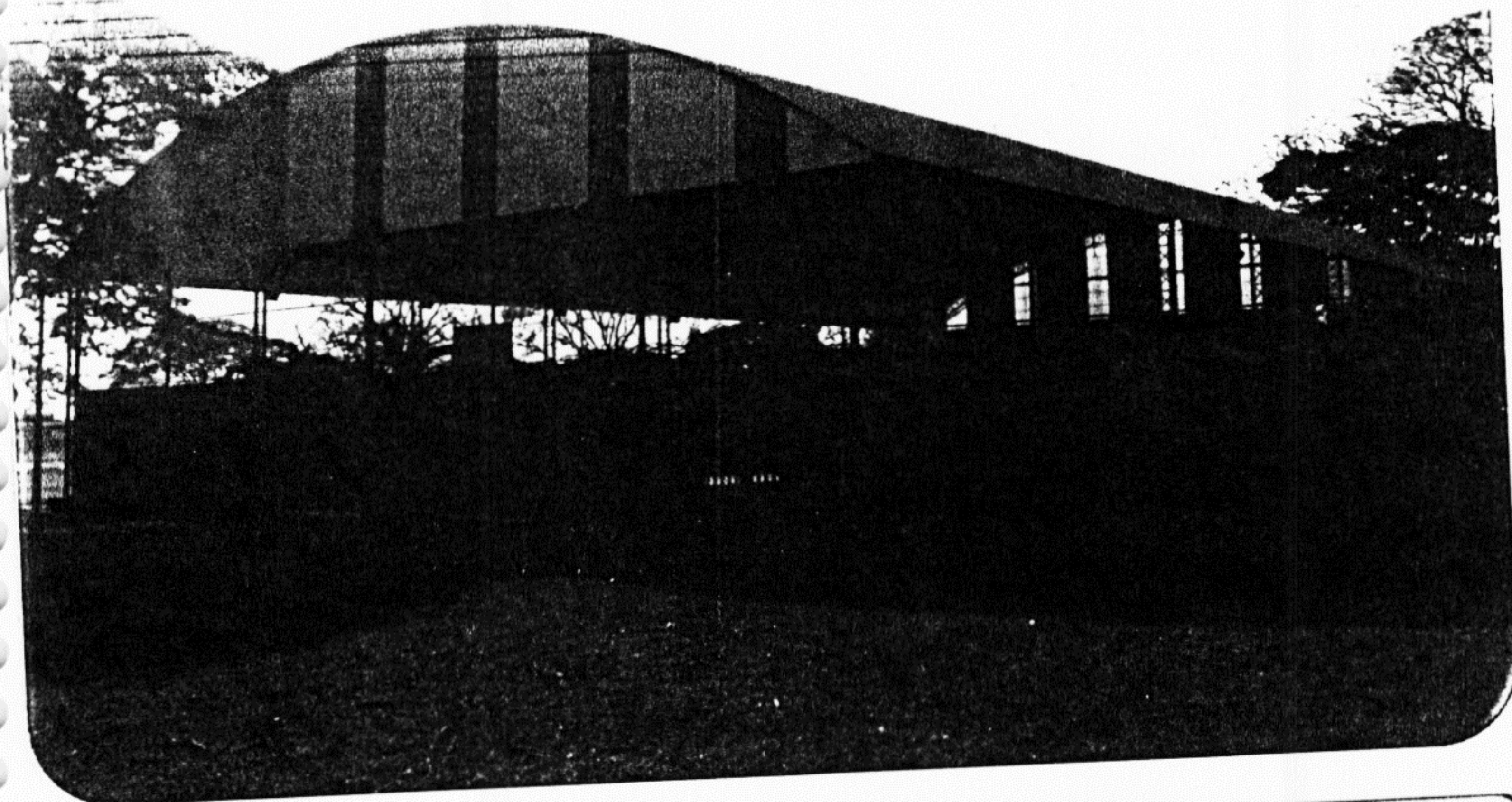


Rua: Ricci di Lorenzo, 59 - Jardim Ipanema - São Paulo / SP - Cep: 05891 - 190 - Tel: 5825 7525

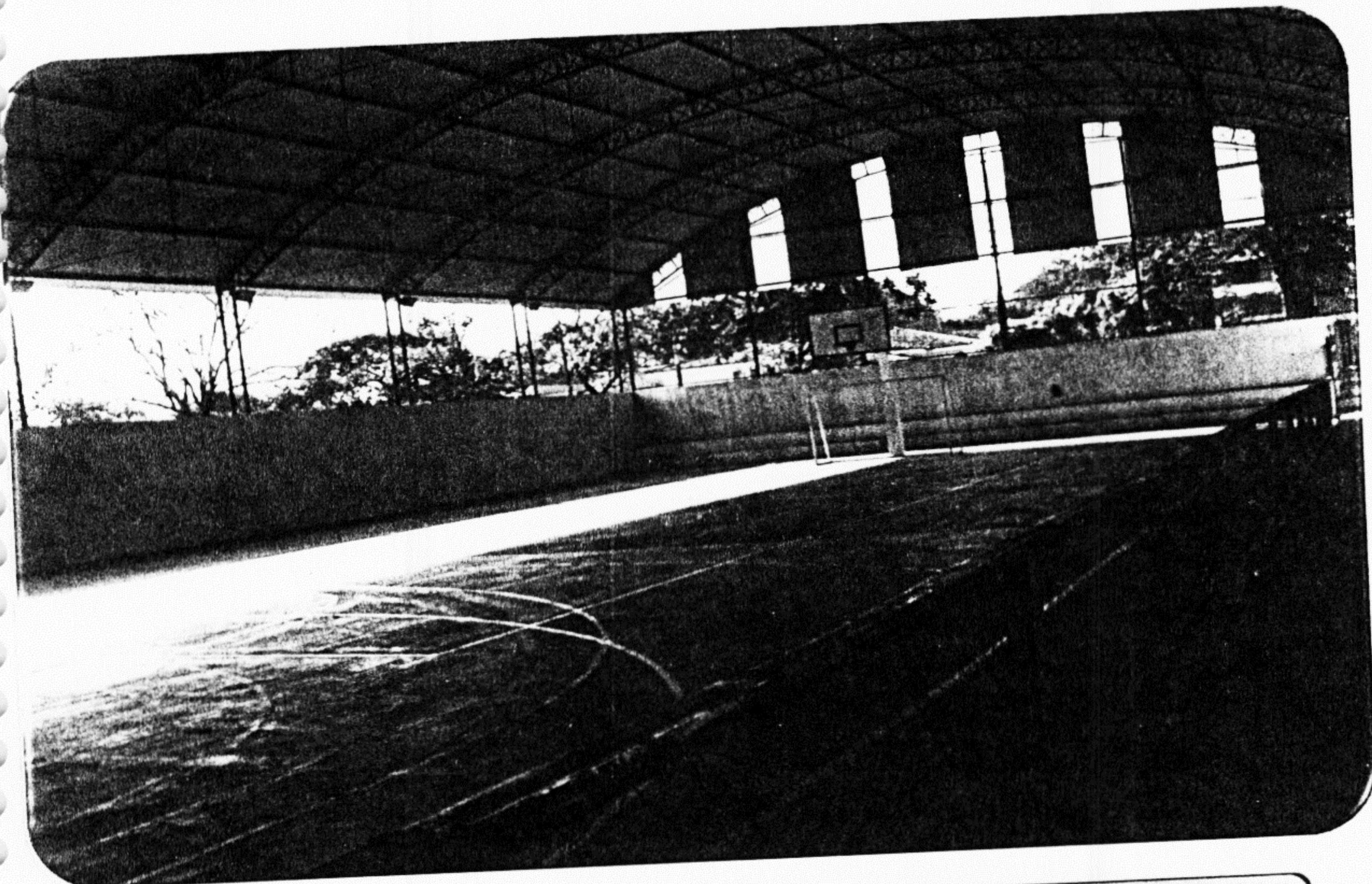




Administrativa - Engenharia - Arquitetura - Planejamento - Manutenção



**VISTA EXTERNA DA QUADRA COBERTA**



**VISTA INTERNA DA QUADRA COBERTA**

Rua: Ricci di Lorenza, 59 - Jardim Irapiranga - São Paulo / SP - Cep: 05891 - 190 - Tel: 5825 7507





# **ANEXO 2**

**DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA**



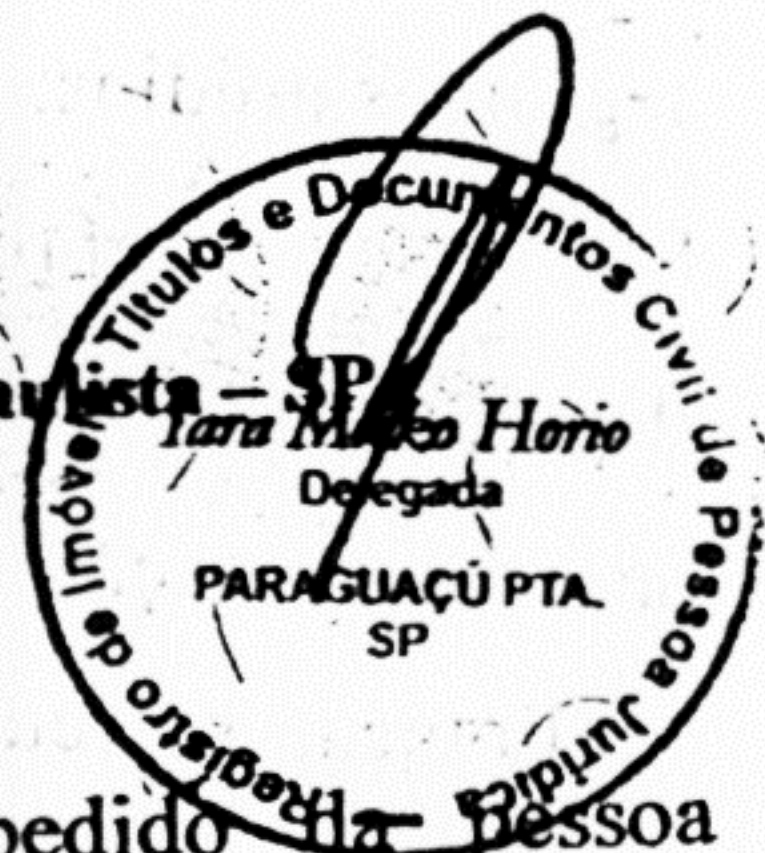
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PARAGUAÇU PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

Iara Mieko Horio  
OFICIAL

# CERTIDÃO

## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua Irmã Gomes, 320 - Fone: (18) 3361 1107 - Paraguaçu Paulista



CERTIFICO, em breve relatório, a pedido da pessoa interessada, que revendo no Cartório a meu cargo, o livro TRÊS B, de "Transcrição das Transmissões", do então 2º CRI local, dele às folhas duzentos e oitenta e dois (282) e duzentos e oitenta e três (283), verifiquei constar a transcrição sob número de ordem dois mil, setecentos e quarenta e um (2.741), feita em data de 11 de Agosto de 1.943, em virtude de escritura de doação de 5 de agosto de 1.943, das notas do 1º tabelionato local, pela qual, **FRANCISCO JACINTO DA SILVA VEADO** e sua mulher **FRANCISCA DE PAULA VIEIRA**, transmitiram pelo preço de Cr\$.28.000,00 (vinte e oito mil cruzeiros), ao **INSTITUTO GAMMON**, associação de ensino, com sede na cidade de Lavras, Estado de Minas Gerais, Um terreno com a área de 28.240 (vinte e oito mil, duzentos e quarenta) metros quadrados, com as divisas e confrontações constantes do título e respectiva transcrição; localizado na Avenida Galdino, esquina da Rua do Matadouro, neste distrito, município e comarca.- Transcrição anterior: nº 237, fls. 75, deste Registro. Consta do título, nas condições do contrato, o seguinte: A doação é feita afim de no terreno ser edificado um Ginásio e outros Departamentos de ensino a critério do adquirente, ficando, entretanto, a presente doação de nenhum efeito e nula de pleno direito se a área doada não for utilizada para o fim a que se destina. No caso do adquirente resolver cessar suas atividades no referido terreno e benfeitorias nele construídas, a alienação ou transferência dos mesmos só poderão ser feitas a outros estabelecimentos de ensino congêneres, que por sua vez, obrigar-se-hão a respeitar as cláusulas e condições desta doação tal qual é feita.- **CERTIFICO MAIS**, que revendo o mesmo livro, dele às mesmas folhas, em frente a transcrição nº 2.741, supra certificada, na coluna competente, verifiquei constar as averbações do teor seguinte: N.º 1) Conforme requerimento assinado



nesta cidade, aos 11 de Setembro de 1.957, devidamente selado, com a firma reconhecida na mesma data, pelo 1º tabelião interino desta cidade, João Alves Galhardo, o adquirente edificou no terreno da transcrição ao lado nº 2.741, os seguintes prédios: Prédio nº 791, de alvenaria, com a área construída com cerca de 800 mts.2, compreendendo as seguintes repartições: um salão nobre, quatro salas de aula, uma sala de geografia e trabalhos manuais, uma sala para laboratório, uma sala para secção feminina "buffet", livraria, sala médica, sala de professores, biblioteca, secretaria, tesouraria, diretoria, inspetoria, laboratório de química, instalações sanitárias, para alunos, alunas, professores e diretores, separadamente, e área coberta em torno da parte interna do edifício; Prédio nº 845, de alvenaria, constando de 26 dormitórios e dois conjuntos de instalações sanitárias, um em cada extremidade do edifício, totalizando a área construída cerca de 550,00 mts.2; Prédio nº 833, de alvenaria, com uma área construída de 227,00 mts.2, constando de um salão de refeições, uma copa, uma cosinha, uma dispensa, uma área coberta e uma instalação sanitária.- Paraguaçu Paulista, 11 de Setembro de 1.957. A 3ª sub-oficial, Luiza Pavoeiro. O Oficial intº. (a.) Jair Garcia Nogueira.- Nº 2) Por requerimento assinado nesta cidade, com firma reconhecida, e conforme Certidão nº 1502/2007, expedida pela Prefeitura Municipal local, fica averbado que os prédios sob nºs 791, 833 e 845, estão localizados na Rua Prefeito Jayme Monteiro, Centro, Cadastro Municipal nº 87600, consistente do Lote 01, Quadra 01, Setor 03, 02ª Zona, cujo comprovante fica arquivado neste Registro.- O referido é verdade; dou fé.- Paraguaçu Paulista, 19 de Novembro de dois mil e sete (2.007).- A Oficial, (a.) Iara Mieko Horio.- **CERTIFICO MAIS**, que revendo o livro TRÊS C, de "Transcrição das Transmissões", do então 2º CRI local, dele às folhas duzentos e quarenta e dois (242), verifiquei constar a transcrição sob número de ordem três mil, setecentos e quatro (3.704), feita em data de 20 de Dezembro de 1.944, em virtude de escritura de compra e venda de 14 de novembro de 1.944, das notas do 1º tabelionato local, pela qual, **FRANCISCO JACINTO DA SILVA VEADO** e sua mulher **FRANCISCA DE PAULA VIEIRA**, transmitiram pelo preço de Cr\$.10.000,00 (dez mil cruzeiros), sem condições, à **INSTITUTO GAMMON**, estabelecimento







REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PARAGUAÇU PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

de ensino, com sede em Lavras, Estado de Minas Gerais, representado por seu procurador, João Boyle, Um terreno medindo quarenta metros de frente aos fundos, ou sejam 3.728 metros quadrados, com as divisas e confrontações constantes do título e respectiva transcrição; localizado na Rua sem denominação, na Vila Galdino, neste distrito, município e comarca.- Transcrição anterior: n° 237, fls. 75, L.° 3, deste Registro.- CERTIFICO MAIS, que revendo o mesmo livro, dele às mesmas folhas, em frente a transcrição n° 3.704, supra certificada, na coluna competente, verifiquei constar a averbação do teor seguinte: N° 1) Conforme mandado do MM. Juiz de Direito da comarca, Exmo. Sr. Dr. Luiz Carlos da Costa Mendes, extraído em 23 de fevereiro de 1.965, pela oficial maior da 1ª circunscrição local, Mieko Horio, que fica arquivado neste Registro, fica ratificada a transcrição ao lado n° 3.704, para constar que o terreno tem as seguintes metragens: 40 metros de frente por 93,20 metros da frente aos fundos, ou sejam 3.728 metros quadrados, ficando dita transcrição ratificada em todos os seus demais termos.- Paraguaçu Paulista, 23 de Fevereiro (de 1.965. A Oficial maior, (a.) Luiza Pavoeiro.- CERTIFICO MAIS, que revendo o livro TRÊS D, de "Transcrição das Transmissões", do então 2° CRI local, dele às folhas duzentos e quarenta e um (241), verifiquei constar a transcrição sob número de ordem quatro mil, setecentos e setenta e cinco (4.775), feita em data de 4 de Agosto de 1.947, em virtude de escritura de compra e venda de 24 de Julho de 1.947, das notas do 2° tabelionato local, pela qual, ANTONIO NOGUEIRA JUNIOR e sua mulher HELGA HEDY NOGUEIRA, transmitiram pelo preço de Cr\$.40.000,00 (quarenta mil cruzeiros), sem condições, à INSTITUTO GAMMON, com matriz na cidade de Lavras, Estado de Minas Gerais e filial nesta cidade, Uma área de terras com 31,46 ha., contendo benfitorias, com as divisas e confrontações constantes do título e respectiva transcrição; localizada na Fazenda Alegre, neste distrito, município e comarca.- Transcrição anterior: n.° 4.461, L.° 3-D, da 1ª local.- CERTIFICO MAIS, que revendo o livro TRÊS E, de "Transcrição das Transmissões", do então 2° CRI local, dele às folhas cento e oitenta e nove (189) e cento e noventa (190), verifiquei constar a transcrição sob número de ordem cinco mil, seiscentos e dezesseis (5.616), feita em data de 29 de

J.



Março de 1.950, em virtude de escritura de doação de 2 de Março de 1.950, das notas do 1º tabelionato local, pela qual, ALFREDO PLATZECK e sua mulher ALZIRA NOGUEIRA PLATZECK, doaram pelo valor de Cr\$.6.000,00 (seis mil cruzeiros), sem condições, à INSTITUTO GAMMON, associação de ensino, com sede em Lavras, Estado de Minas Gerais, Duas datas de terreno, sem benfeitorias, sob ns. 3 e 4, do quarteirão "H", medindo cada uma vinte metros de frente por trinta e nove metros e oitenta centímetros da frente aos fundos; com as divisas e confrontações constantes do título e respectiva transcrição; localizadas na Rua do Matadouro, esquina de uma rua sem denominação, na Vila Galdino, neste distrito, município e comarca.- Transcrição anterior: n.º 3.082, fls. 77, deste Registro.- CERTIFICO MAIS, que revendo o mesmo livro, dele às folhas duzentos e oitenta e três (283), verifiquei constar a transcrição sob número de ordem cinco mil, novecentos e quarenta e cinco (5.945), feita em data de 2 de Abril de 1.951, em virtude de escritura de compra e venda de 19 de fevereiro de 1.951, das notas do 1º tabelionato local, pela qual, ISIDORO BATISTA & CIA, transmitiu pelo preço de Cr\$.80.000,00 (oitenta mil cruzeiros), sem condições, à INSTITUTO GAMMON, Sociedade Civil, com sede em Lavras, Estado de Minas Gerais, Um prédio construídos de tijolos, coberto com telhas e seu respectivo terreno sob n.º 2, do quarteirão H, medindo vinte metros de frente por trinta e nove metros e oitenta centímetros da frente aos fundos, com as divisas e confrontações, constantes do título e respectiva transcrição; localizado na Rua do Ginásio, 496, neste distrito, município e comarca.- Transcrição anterior: n.º 4.112, fls. 58, L.º 3-D, deste registro.- CERTIFICO MAIS, que revendo o livro TRÊS F, de "Transcrição das Transmissões", do então 2º CRI local, dele às folhas cento e sessenta e nove (169), verifiquei constar a transcrição sob número de ordem seis mil, quinhentos e sessenta e quatro (6.564), feita em data de 2 de Maio de 1.952, em virtude de escritura de compra e venda de 4 de Abril de 1.952, das notas do 1º tabelionato local, pela qual, CARLOS VICENTE DA SILVA e sua mulher MARIANA DA SILVA, transmitiram pelo preço de Cr\$.15.000,00 (quinze mil cruzeiros), sem condições, ao INSTITUTO GAMMON, Sociedade Civil, com sede em Lavras, Estado de Minas Gerais, - representados por Haler





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PARAGUAÇU PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

Alves de Lima, Uma data de terras, <sup>Jara Micko Horio</sup> sem benfeitorias, sob n.º 1, <sup>de 16 metros de frente</sup> medindo vinte metros de frente por trinta e nove metros e oitenta centímetros, da <sup>quadra 22 e lotes 7 e 8 da quadra 16, e de um outro terreno, todos anexos,</sup> frente aos fundos, com as divisas e confrontações constantes do título e respectiva transcrição; localizada na Rua do Ginásio, esquina da Rua Conselheiro Rodrigues Alves, na Vila Galdino, neste distrito, município e comarca.- Transcrição anterior: n.º 4.332, fls. 117, L.º 3-D, deste Registro.- **CERTIFICO MAIS**, que revendo o livro TRÊS M, de "Transcrição das Transmissões", do então 2º CRI local, dele às folhas noventa e dois (92), verifiquei constar a transcrição sob número de ordem treze mil, duzentos e setenta e seis (13.276), feita em data de 9 de Agosto de 1.967, em virtude de escritura de compra e venda de 4 de agosto de 1.967, das notas do 2º Tabelionato local, pela qual, ADÃO VIEIRA DE CARVALHO e sua mulher MARIA JOSE RAMOS VIEIRA, YOLANDO RAMOS FRANCO e sua mulher TEREZINHA DE CAMARGO RAMOS, JOÃO BATISTA VIEIRA e sua mulher MARIA CONCEIÇÃO RAMOS VIEIRA e DANIEL LUIZ CORREIA, transmitiram pelo preço de NCr\$500,00 (quinhentos cruzeiros novos), sem condições, à COLEGIO COMERCIAL e GINASIO PARAGUAÇU, estabelecimento de ensino, com sede nesta cidade, representado por Armando Penaforte Amorim, brasileiro, casado, ministro do evangelho, residente nesta cidade, Um terreno sem benfeitorias, composto dos lotes 1 e 2, da quadra 22 e lotes 7 e 8 da quadra 16, e de um outro terreno, todos anexos, medindo em sua totalidade 53 metros de frente por 31 ditos da frente aos fundos, com as divisas e confrontações constantes do título e respectiva transcrição; localizado na Rua Engenheiro Loschi, neste município e comarca.- Transcrição anterior: n.º 7.461, 7.462, 9.728 e 10.779, deste Registro.- **CERTIFICO MAIS**, que revendo o mesmo livro, dele às mesmas folhas, em frente a transcrição n.º 13.276, supra certificada, na coluna competente, verifiquei constar a averbação do teor seguinte: N.º 1) Por escritura de 23 de Agosto de 1.967, das notas do 2º tabelião local, lavrada pelo oficial maior, Orlando T. Silva, o adquirente e transmitentes da transcrição ao lado n.º 13.276, retificaram a referida escritura para constar que o adquirente é INSTITUTO GAMMON e não Colégio Comercial e Ginásio Paraguaçu, como erroneamente ficou constando. Paraguaçu Paulista, 25 de Agosto

f.



de 1.967. A Oficial Maior, (a) Luiza Pavoeiro.- **CERTIFICO MAIS**, que revendo o mesmo livro, dele às folhas cento e quarenta e três (143), verifiquei constar a transcrição sob número de ordem treze mil, quinhentos e um (13.501), feita em data de 8 de fevereiro de 1.968, em virtude de escritura de compra e venda de 31 de Janeiro de 1.968, das notas do 2º Tabelionato local, pela qual, **ADÃO VIEIRA DE CARVALHO** e sua mulher **MARIA JOSÉ RAMOS VIEIRA**, **YOLANDO RAMOS FRANCO** e sua mulher **TEREZINHA DE CAMARGO RAMOS**; **JOÃO BAPTISTA VIEIRA** e sua mulher **MARIA CONCEICÃO RAMOS VIEIRA**; **CELIO DIAS FERREZ FACHECO** e sua mulher **DIVULANDA GENOVA FACHECO**, transmitiram pelo preço de Cr\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos cruzeiros novos), ao **INSTITUTO GAMMON**, com sede em Lavras, representado por Ambrósio Ferreira Amorim, brasileiro, casado, ministro do evangelho, residente nesta cidade, um terreno, sem benfeitorias, medindo 175 metros de frente, por 31 ditos da frente aos fundos, com as divisas e confrontações constantes do título e respectiva transcrição; localizado na Rua Engenheiro Loschi, esquina da Avenida Cel. Galdino, neste distrito, município e comarca.- Transcrição anterior: 7.461, 7.462 e 9.782, deste Registro, e 13.484, fls. 139, deste livro.- Consta do título, nas condições do contrato, o seguinte: O terreno é composto da totalidade do imóvel adquirido pela transcrição 13.484 e completado pelas outras transcrições.- **CERTIFICO MAIS**, que revendo o livro TRÊS N, de "Transcrição das Transmissões", do então 2º CRI local, dele às folhas cento e cinquenta e quatro (154), verifiquei constar a transcrição sob número de ordem quatorze mil, oitocentos e setenta e oito (14.878), feita em data de 18 de Dezembro de 1.970, em virtude de escritura de compra e venda de 20 de Outubro de 1.954, das notas do 1º tabelionato local, pela qual, **INSTITUTO GAMMON**, com matriz na cidade de Lavras, Estado de Minas Gerais, e filial nesta cidade, representado pelo Sr. Celio Rodrigues Siqueira, transmitiu pelo preço de Cr\$ 40,00 (quarenta cruzeiros), à **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGUACU PAULISTA**, representada pelo Prefeito Lauro Toledo, Um terreno trapezoidal, sem benfeitorias, com a área total de setenta mil, quatrocentos e onze metros e vinte e cinco centímetros quadrados, com as medidas, divisas e confrontações constantes do título e





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PARAGUAÇU PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

respectiva transcrição; localizado na Fazenda Alegre, neste município e comarca

Transcrição anterior: n.º 4.775, L.º 3-D, fls. 241, deste Registro. - Consta do título,

nas condições do contrato, o seguinte: No terreno será construído o estádio municipal e conseqüente abertura das ruas que a adquirente julgar necessárias.

**CERTIFICO MAIS**, que revendo o livro 4-K, de "Registro Diversos", do então 2º CRI local, dele às folhas quarenta e três (43), verifiquei constar a inscrição sob número de ordem seis mil, seiscentos e sessenta e quatro (6.664), feita em data de 31 de Dezembro de 1.970, em virtude de escritura de 27 de Dezembro de 1.970, das notas do 2º tabelionato local, pela qual, **INSTITUTO GAMMON**, representado pelo Presidente de sua Assembléia Geral, Dr. Eduardo Lane, brasileiro, casado, médico, residente em Campinas, deu em comodato, à **FUNDAÇÃO GAMMON DE ENSINO**, representada pelo Prefeito Municipal de Paraguaçu Paulista, Dr. Mitsuo Marubayashi, brasileiro, casado, industrial e comerciante, residente nesta cidade, pelo valor de (não consta), por prazo indeterminado, aos juros e penas de (não consta). Um prédio utilizado para administração e salas de aulas sob n.º 791; um mictório; um barracão aberto; um prédio utilizado para o refeitório, sob n.º 833; um prédio utilizado para internato masculino, sob n.º 845; um prédio utilizado para oficina de marcenaria, contendo maquinaria, e mais dois barracões abertos e dois depósitos, e respectivo terreno medindo 266,40 metros de frente para a Rua do Ginásio; 151 metros pelo lado que faz frente para a Avenida Galdino e 120 metros pelo lado que faz frente para a Rua Conselheiro Rodrigues Alves; pelo outro lado, partindo da Avenida Galdino, segue na distancia de 196 metros, confrontando-se com a Rua Engenheiro Loschi até alcançar divisa com Maria Piedade; daí vira à esquerda, em ângulo reto, e segue na distancia de 31 metros, confrontando-se com a mesma Maria Piedade; daí, finalmente vira à direita, também em ângulo reto, e segue na distancia de 70,40 metros, confrontando-se com Maria Piedade, Paulo Rodrigues, José Alvares e Walter Eugênio até alcançar a Rua Conselheiro Rodrigues Alves, outro lado do terreno; Mais um prédio residencial sob n.º 796 e um prédio utilizado para internato feminino, sob n.º 826, e mais seu respectivo terreno medindo 80,00 metros de frente por 39,80 ditos da frente aos fundos, confrontando-se pela frente



com a Rua do Ginásio, por um lado com a Rua Conselheiro Rodrigues Alves, por outro lado com a Rua Armando Salles, e finalmente, nos fundos com Haler Alves Lima, Malaquias Rodrigues Biccás, Maria Miguel Martins, José Antônio Martins e Antônio Gomes; e Mais uma chácara com a área de 24,42 ha. de terras, confrontando-se por um lado (norte) com a Rua José Bonifácio, por outro lado (leste), com o prolongamento da Rua Conceição de Monte Alegre, por outro (sul) com Luiz Carlos Figueira, e, finalmente, por outro (oeste), com Seijen Yonashiro e imóvel da Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista, contendo uma casa de madeira, uma mangueira para gado, e outra para porcos, tudo em péssimo estado de conservação; localizados na Rua do Ginásio, ns. 791, 833, 845, 796, e 826; e Fazenda Alegre, neste município e comarca.- Transcrição anterior: n.º 2.741, 3.704, 13.276, 13.501, 5.616, 5.945, 6.564, 4.775, deste Registro.- Consta do título, nas condições do contrato, o seguinte: O comodato será mantido pelo tempo em que tiver existência a credora, destinando-se os bens cedidos ao cumprimento dos fins da referida credora, enquanto não for declarada a extinção da credora, será vedado à devedora, a qualquer título, pleitear a restituição dos bens nesta descritos e relacionados; sempre será permitido à credora, a qualquer tempo, firmar convênios com entidades públicas ou privadas, que envolvam a utilização dos bens dados em comodato.- **CERTIFICO MAIS**, que revendo o mesmo livro, dele às mesmas folhas, em frente a inscrição n.º 6.664, supra certificada, na coluna competente, verifiquei constar a averbação do teor seguinte: N.º 1) Certifico que por escritura de 16 de Novembro de 1.977, do 1º cartório de notas local (L.º 66, fls. 26), a credora renuncia do comodato inscrito ao lado, a chácara com a área de 24,42 ha. de terras. Paraguaçu Paulista, 16 de Novembro de 1.977. A Oficial Maior, (a.) Luiza Pavoeiro.- **CERTIFICO MAIS**, que revendo o livro DOIS (2), de "Registro Geral", do então 2º CRI local, dele na matrícula número mil, setecentos e setenta e dois (1.772), verifiquei constar o registro número um (1), feito em data de 16 de Novembro de 1.977, pelo qual se verifica que por escritura de compra e venda de 16 de novembro de 1.977, das notas do 1º Cartório de notas local (L.º 66 - Fls. 27), **INSTITUTO GAMMON**, entidade com sede em Lavras, Estado de Minas Gerais, CGC/MF n.º 22070643/0001-44, representada pelo



CE  
OFIC  
ESTI  
CAR  
RG.  
TRI  
TO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PARAGUAÇU PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

Presidente da Assembléia Geral, **Iara Mieke Horio**, <sup>OFICIAL</sup> ~~Albert Balge~~ Coit Júnior, norte

casado, missionário, residente em Campinas, transmitiu pelo <sup>OFICIAL</sup> ~~Albert Balge~~ <sup>OFICIAL</sup>

Cr\$200.000,00 (duzentos mil cruzeiros), à PREFEITURA MUNICIPAL DE

PARAGUAÇU PAULISTA, representada pelo Prefeito Municipal, Dr. Carlos

Arruda Garms, Uma gleba de terras com a área de 24,418875 ha., com as divisas e

confrontações constantes do título e respectiva matrícula; localizada na Rua José

Bonifácio e Rua Conceição de Monte Alegre, neste município e comarca.

Transcrição anterior: n.º 4.775, L.º 3-D, fls. 241, deste Registro. - CERTIFICO

FINALMENTE, que revendo os demais livros competentes, deles verifiquei que,

além da transcrição n.º 14.878, L.º 3-N, do comodato inscrito sob n.º 6.664, no

livro 4-K, e do registro n.º 01, da matrícula n.º 1.772, todos do então 2º CRTI local,

não consta ter nenhum outro registro pelo qual, INSTITUTO GAMMON, tenha

por qualquer título, alienado ou onerado, os imóveis adquiridos pelas

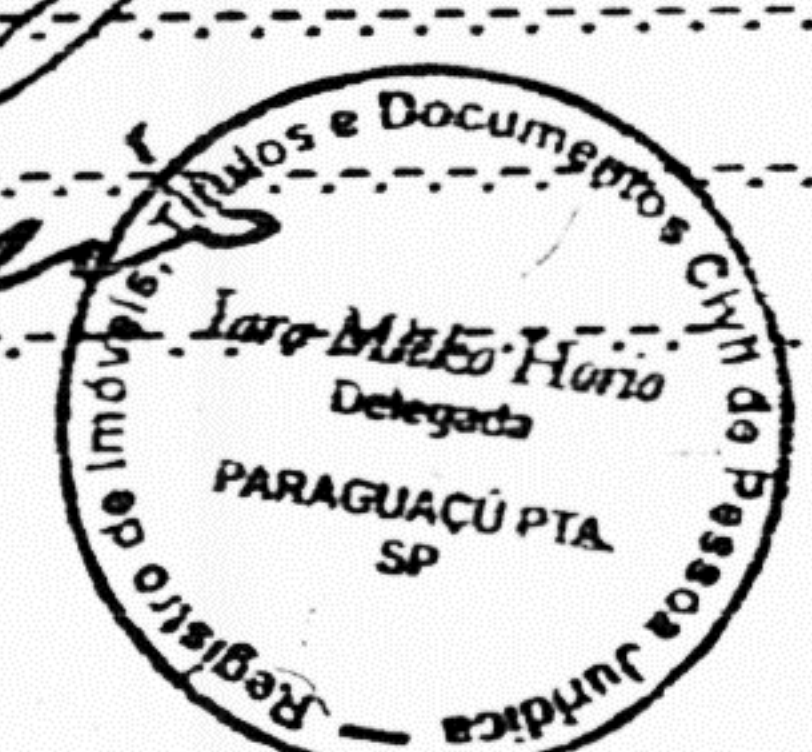
transcrições n.ºs 2.741, 3.704, 13.276, 13.501, 5.616, 5.945, 6.564, deste

Registro, nesta certificadas. - O referido é verdade; dou fé. - PARAGUAÇU

PAULISTA, treze de julho de dois mil e onze. - Eu, IARA MIEKO HORIO,

Oficial, fiz digitar, conferi e assinou.

*Iara Mieke Horio*



Iara Mieke Horio  
Oficial  
CPF 031.988.638-72

CERTIDÃO	
OFICIAL	R\$ 20,83
ESTADO	R\$ 5,92
CARTEIRA	R\$ 4,39
RG. CIVIL	R\$ 1,10
TRIB. JUST	R\$ 1,10
TOTAL	R\$ 33,34

REGISTRO DE IMÓVEIS  
SELO PAGO POR VERBA  
PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Oficial de Registro de Imóveis e A.º 1131-15  
Comarca de Paraguaçu Paulista - SP

3984 - AA 013220




Rua Irmã Gomes, 320 - Centro - Paraguaçu Paulista/SP - CEP: 19700-000  
Fone: (18) 3361-1107 - e-mail: scrvprot@nctonnec.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

*[Handwritten mark]*





# ANEXO 3

MEMORIA DE CALCULO



## HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

Área do Imóvel:

**Solicitante : FUNDAÇÃO GAMMON DE ENSINO**

**48.000,00 m<sup>2</sup>**

**Finalidade : Valor de Mercado**

Elemento	Área m <sup>2</sup>	Valor unitario R\$ / m <sup>2</sup>	Fator Fonte	Valor unitario Ajustado	Localização	Infra - estrutura	Topografia	MULTI-TESTADA	Valor Unitario homogenizado R\$ / m <sup>2</sup>
1	327,00	183,48	0,95	174,31	0,91	1,00	1,00	1,00	158,46
2	360,00	194,44	0,95	184,72	0,91	1,00	1,00	1,00	167,93
3	345,00	260,00	0,95	247,82	1,00	1,00	1,00	1,00	247,82
4	390,00	230,76	0,95	219,22	1,00	1,00	1,00	1,00	219,22
5	285,00	105,00	0,95	100,00	0,91	0,90	1,00	1,00	81,82
6	342,00	175,00	0,95	166,66	0,91	0,90	1,00	1,00	136,36
7	360,00	194,44	0,95	184,72	1,00	1,00	1,00	1,00	184,72
8	250,00	100,00	0,95	95,00	0,91	0,90	1,00	1,00	77,73
9	300,00	333,00	0,95	316,35	1,00	1,00	1,00	1,00	316,35
10	300,00	200,00	0,95	190,00	1,00	1,00	1,00	1,00	190,00
11	1.000,00	150,00	0,95	142,50	0,91	0,90	1,00	1,00	116,59
12	250,00	128,00	0,95	121,60	0,91	0,90	1,00	1,00	99,49

**LIMITE SUPERIOR ( MÉDIA +30% ) : 250,96**

**Soma: 1.737,44**

**LIMITE INFERIOR ( MÉDIA - 30% ) : 135,13**

**Média: 193,05**

**Índice de aproveitamento: 116,83**

**ELEMENTOS DESCONTADOS FORA DE LIMITES : Três Elementos**

**VALOR UNIT. HOMOGENEIZADO : R\$ 5.558.809,02**

## FATORES ADOTADOS NA HOMOGENEIZAÇÃO

### F O N T E

O Fator Fonte representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta as imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos da região é da ordem de 5% (Cinco por cento) a 10% (Dez por cento).

#### LOCALIZAÇÃO

MUITO BOA 1,10	BOA 1,00	RUIM 0,90
-------------------	-------------	--------------

#### INFRA-ESTRUTURA

COMPLETA 1,10	PARCIAL 1,00	PRECARIA 0,90
------------------	-----------------	------------------

#### TOPOGRAFIA

PLANA 1,10	PEQ.ACLIVE/DECLIVE 1,00	ACLIVE/DECLIVE ACENT. 0,80
---------------	----------------------------	-------------------------------

#### MULTITESTADA

SIM 1,10	NÃO 1,00
-------------	-------------

d.





# **ANEXO 4**

**ELEMENTO COMPATIVO**





## ELEMENTO 1

ENDEREÇO: **PARAGUAÇU PAULISTA.** ÁREA: **327,00 m<sup>2</sup>**

LOCALIZAÇÃO: **MUITO BOA** INFRAESTRUTURA: **PARCIAL** TOPOGRAFIA: **PLANA** MULTI-TESTADA: **NÃO**

VALOR OFERTA R\$: **60.000,00** SITUAÇÃO: **VENDA**

VALOR UNITÁRIO R\$: **183,48 m<sup>2</sup>**

FONTE: PELEGRINI IMÓVEIS TEL.: (18) 3361 - 2474

## ELEMENTO 2

ENDEREÇO: **PARAGUAÇU PAULISTA.** ÁREA: **360,00 m<sup>2</sup>**

LOCALIZAÇÃO: **BOA** INFRAESTRUTURA: **PARCIAL** TOPOGRAFIA: **PLANA** MULTI-TESTADA: **NÃO**

VALOR OFERTA R\$: **70.000,00** SITUAÇÃO: **VENDA**

VALOR UNITÁRIO R\$: **194,44 m<sup>2</sup>**

FONTE: PELEGRINI IMÓVEIS TEL.: (18) 3361 - 2474

## ELEMENTO 3

ENDEREÇO: **PARAGUAÇU PAULISTA.** ÁREA: **345,00 m<sup>2</sup>**

LOCALIZAÇÃO: **MUITO BOA** INFRAESTRUTURA: **PARCIAL** TOPOGRAFIA: **PLANA** MULTI-TESTADA: **NÃO**

VALOR OFERTA R\$: **90.000,00** SITUAÇÃO: **VENDA**

VALOR UNITÁRIO R\$: **260,86 m<sup>2</sup>**

FONTE: PELEGRINI IMÓVEIS TEL.: (18) 3361 - 2474





## ELEMENTO 4

ENDEREÇO: **PARAGUAÇU PAULISTA.** ÁREA: **390,00** m<sup>2</sup>

LOCALIZAÇÃO: **MUITO BOA** INFRAESTRUTURA: **PARCIAL** TOPOGRAFIA: **PLANA** MULTI-TESTADA: **NÃO**

VALOR OFERTA R\$: **90.000,00** SITUAÇÃO: **VENDA**

VALOR UNITÁRIO R\$: **230,76** m<sup>2</sup>

FONTE: PELEGRINI IMÓVEIS TEL.: (18) 3361 - 2474

## ELEMENTO 5

ENDEREÇO: **PARAGUAÇU PAULISTA.** ÁREA: **285,00** m<sup>2</sup>

LOCALIZAÇÃO: **BOA** INFRAESTRUTURA: **PRECARIA** TOPOGRAFIA: **PLANA** MULTI-TESTADA: **NÃO**

VALOR OFERTA R\$: **30.000,00** SITUAÇÃO: **VENDA**

VALOR UNITÁRIO R\$: **105,26** m<sup>2</sup>

FONTE: PELEGRINI IMÓVEIS TEL.: (18) 3361 - 2474

## ELEMENTO 6

ENDEREÇO: **PARAGUAÇU PAULISTA.** ÁREA: **342,00** m<sup>2</sup>

LOCALIZAÇÃO: **MUITO BOA** INFRAESTRUTURA: **PRECARIA** TOPOGRAFIA: **PLANA** MULTI-TESTADA: **NÃO**

VALOR OFERTA R\$: **63.000,00** SITUAÇÃO: **VENDA**

VALOR UNITÁRIO R\$: **175,43** m<sup>2</sup>

FONTE: PELEGRINI IMÓVEIS TEL.: (18) 3361 - 2474





## ELEMENTO 7

ENDEREÇO: **PARAGUAÇU PAULISTA.** ÁREA: **360,00** m<sup>2</sup>

LOCALIZAÇÃO: **MUITO BOA** INFRAESTRUTURA: **PARCIAL** TOPOGRAFIA: **PLANA** MULTI-TESTADA: **NÃO**

VALOR OFERTA R\$: **70.000,00**

SITUAÇÃO: **VENDA**

VALOR UNITÁRIO R\$: **194,44** m<sup>2</sup>

FONTE: PELEGRINI IMÓVEIS TEL.: (18) 3361 - 2474

## ELEMENTO 8

ENDEREÇO: **PARAGUAÇU PAULISTA.** ÁREA: **250,00** m<sup>2</sup>

LOCALIZAÇÃO: **BOA** INFRAESTRUTURA: **PRECARIA** TOPOGRAFIA: **PLANA** MULTI-TESTADA: **NÃO**

VALOR OFERTA R\$: **25.000,00**

SITUAÇÃO: **VENDA**

VALOR UNITÁRIO R\$: **100,00** m<sup>2</sup>

FONTE: NOVO TETO IMOBILIÁRIA TEL.: (18) 3361 - 2790

## ELEMENTO 9

ENDEREÇO: **PARAGUAÇU PAULISTA.** ÁREA: **300,00** m<sup>2</sup>

LOCALIZAÇÃO: **MUITO BOA** INFRAESTRUTURA: **PARCIAL** TOPOGRAFIA: **PLANA** MULTI-TESTADA: **NÃO**

VALOR OFERTA R\$: **100.000,00**

SITUAÇÃO: **VENDA**

VALOR UNITÁRIO R\$: **333,00** m<sup>2</sup>

FONTE: NOVO TETO IMOBILIÁRIA TEL.: (18) 3361 - 2790





## ELEMENTO 10

ENDEREÇO: **PARAGUAÇU PAULISTA.** ÁREA: **300,00** m<sup>2</sup>

LOCALIZAÇÃO: **MUITO BOA** INFRAESTRUTURA: **PARCIAL** TOPOGRAFIA: **PLANA** MULTI-TESTADA: **NÃO**

VALOR OFERTA R\$: **60.000,00** SITUAÇÃO: **VENDA**

VALOR UNITÁRIO R\$: **200,00** m<sup>2</sup>

FONTE: LIDER IMOBILIÁRIA TEL.: (18) 3361 - 1122

## ELEMENTO 11

ENDEREÇO: **PARAGUAÇU PAULISTA.** ÁREA: **1000,00** m<sup>2</sup>

LOCALIZAÇÃO: **BOA** INFRAESTRUTURA: **PRECARIA** TOPOGRAFIA: **PLANA** MULTI-TESTADA: **NÃO**

VALOR OFERTA R\$: **150.000,00** SITUAÇÃO: **VENDA**

VALOR UNITÁRIO R\$: **150,00** m<sup>2</sup>

FONTE: LIDER IMOBILIÁRIA TEL.: (18) 3361 - 1122

## ELEMENTO 12

ENDEREÇO: **PARAGUAÇU PAULISTA.** ÁREA: **250,00** m<sup>2</sup>

LOCALIZAÇÃO: **BOA** INFRAESTRUTURA: **PRECARIA** TOPOGRAFIA: **PLANA** MULTI-TESTADA: **NÃO**

VALOR OFERTA R\$: **32.000,00** SITUAÇÃO: **VENDA**

VALOR UNITÁRIO R\$: **128,00** m<sup>2</sup>

FONTE: NOVO TETO IMOBILIÁRIA TEL.: (18) 3361 - 2790