

LAUDO DE AVALIAÇÃO	MUNICÍPIO: Curitiba	ENPROL: CB167
	CPE : 1403	

01. Interessado: Estado do Paraná / Sec. de Estado da Administração e Previdência - SEAP

02. Proprietário: ESTADO DO PARANÁ

03. Dados do Usuário: HOSPITAL DA POLICIA MILITAR

04. Objeto da Avaliação :

Município: Curitiba **Distrito:** SEDE
Endereço: RUA PREFEITO OMAR SABBAG,
Bairro: JARDIM BOTANICO **CEP:** 80210000

Tipo do Imóvel:

<input type="checkbox"/> Posto	<input checked="" type="checkbox"/> Prédio	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Ginásio	<input type="checkbox"/> Outros:			

05. Finalidade da Avaliação

Determinar o valor de mercado do bem em análise.

06. Grau de Fundamentação e Precisão

Grau de Fundamentação "I" e Precisão "I" - de acordo com o que estabelece a NBR 14.653 2 e 14.653 3 – Avaliação de Imóveis Urbanos e rurais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

07. Condições Gerais

7.1 Data da vistoria: 30/05/2011

7.2 Caracterização do terreno e região

a) Aspectos físicos:

Topografia/Superfície:

Plana	<input type="checkbox"/>	Aclive 10%	<input checked="" type="checkbox"/>	Declive 10%	<input type="checkbox"/>	Arenoso	<input checked="" type="checkbox"/>
Acidentado	<input checked="" type="checkbox"/>	Elevado	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Pedregoso	<input type="checkbox"/>
Alagadiço	<input type="checkbox"/>	Seco	<input checked="" type="checkbox"/>	Brejoso	<input type="checkbox"/>	Argiloso	<input checked="" type="checkbox"/>

b) Infra-estrutura urbana:

Asfalto	<input checked="" type="checkbox"/>	Calçamento	<input type="checkbox"/>	Sem pavimentação	<input type="checkbox"/>	Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/>
Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Drenagem	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de energia	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>

c) Equipamentos e serviços comunitários:

Transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/>
Hospitais	<input checked="" type="checkbox"/>	Colégios/ Universidade	<input checked="" type="checkbox"/>	Outros	<input type="checkbox"/>

d) Uso e ocupação do solo

Postura legal:

Restrições legais: NIHIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO	MUNICÍPIO: Curitiba	ENPROL: CB167
	CPE : 1403	

7.3 Dimensões do terreno:

Forma: Irregular
 Área Total: 8.042,58 m²
 Área Disponível: 4.306,76 m²

7.4 Confrontantes:

Frente: RUA PROFESSOR OMAR SABBAG Fundo: RUA PADRE FRANCISCO JOAO AZEVEDO
 L. Esquerdo: RUA ERNESTO ARAUJO L. Direito: IMOVEL N.906 FRENTE PARA RUA PREF. OMAR SABBAG

7.5 Benfeitorias:

Idade aparente: (18) anos

Área construída: (12.545,41) m²

7.6 Acabamento/Edificação

Piso

Radier/concreto Alvenaria de pedra Tijolo Outros:

Piso

Cimentado Cerâmico Madeira Carpete
 Vulcanizado Pedras Vinílico Outros:

Paredes

Tijolo Bloco Concreto Outros:

Esquadria

Madeira Metálica Especial Outros:

Revestimento Interno

Ausência Cerâmico PVA/Óleo Outros:

Teto

Gesso Madeira Concreto Outros:

Cobertura

Fibro cimento Metálica Laje Telha cerâmica
 Especial Outros

Revestimento da fachada principal

Ausência Cerâmico PVA/Óleo Reboco
 Pedra Natural Madeira Especial Outros:

Instalações elétricas

Ótimo Bom Regular Sofrível
 Monofásica Bifásica Trifásica

Instalações hidro sanitárias

Ótimo Bom Regular Sofrível

LAUDO DE AVALIAÇÃO	MUNICÍPIO: Curitiba	ENPROL: CB167
	CPE : 1403	

Padrão de acabamento

Luxo Alto Normal/Alto Normal
 Normal/Baixo Baixo Mínimo

Condições do Imóvel:

Bom Regular Ruim
 Construção/Reforma Outros

Observações Gerais sobre o Imóvel: As dimensões do imóvel verificadas "in loco" conferem com aquelas anotadas nas matrículas n. 10.834, 73.738, 41.559, 37.178, 41.560 e 41.561 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba, na transcrição n. 5.567 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba e nas transcrições n. 17.171 e 25.146 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba.
 Os documentos n. 10.384, 73.738 e 37.178 estão em nome da FASPM.
 O documento n. 25.146 está em nome de terceiros.
 O restante dos documentos está em nome do ESTADO DO PARANÁ.

08. Metodologia

A definição da metodologia mais adequada para a realização de um trabalho avaliatório depende das condições mercadológicas que o profissional de avaliação se defronta no mercado, ou seja, quantidade de informações coletadas, confiabilidade dessas informações, diversidade de fontes de informações, bem como o Grau de Fundamentação e Precisão que se pretenda desenvolver para cada tipo de serviço. A metodologia adotada para a definição do valor de mercado do imóvel em questão está descrita no item 3.0 – Metodologia Aplicada da Apresentação deste trabalho.

Modelo adotado:
Vr. Total =

$$\begin{aligned}
 &e^{(+7,978295182} \\
 &+0,8528371268 * \ln (\text{Área Total}) \\
 &-15,95891891 / \text{Localização}^{1/2} \\
 &+0,009712708981 * \text{Infraestrutura}
 \end{aligned}$$

Valor do terreno: R\$ 4.987.117,29
Valor das benfeitorias: R\$ 9.754.215,51
Valor final do imóvel: R\$ 14.741.332,80

09. Conclusão

O imóvel cadastrado de propriedade do (ESTADO DO PARANÁ), localizado na (RUA PREFEITO OMAR SABBAG), com base na metodologia exposta tem o seu valor estimado em: **R\$ 14.741.332,80, catorze milhões, setecentos e quarenta e um mil e trezentos e trinta e dois reais, oitenta centavos.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO	MUNICÍPIO: Curitiba	ENPROL: CB167
	CPE : 1403	

10. Considerações Finais

- Os cálculos e conclusões deste laudo referem-se ao mês de (agosto de 2011) .
- As características e dimensões do imóvel têm como base o levantamento de campo e matrícula fornecida, anexos.
- Pressupomos que os dados fornecidos pelos agentes do mercado imobiliário e documentos obtidos foram fornecidos de boa-fé e, portanto, confiáveis.

11. Data, nomes, assinaturas e números de registros no CREA dos Engenheiros responsáveis.

Fortaleza (Ce), (25 de agosto de 2011) .

Eng^o. José Maria Moreira Lima
CREA – 3878 D-CE

Eng^o. Robson Cesar Martins Caetano
CREA – 14661 D-CE

Anexos:

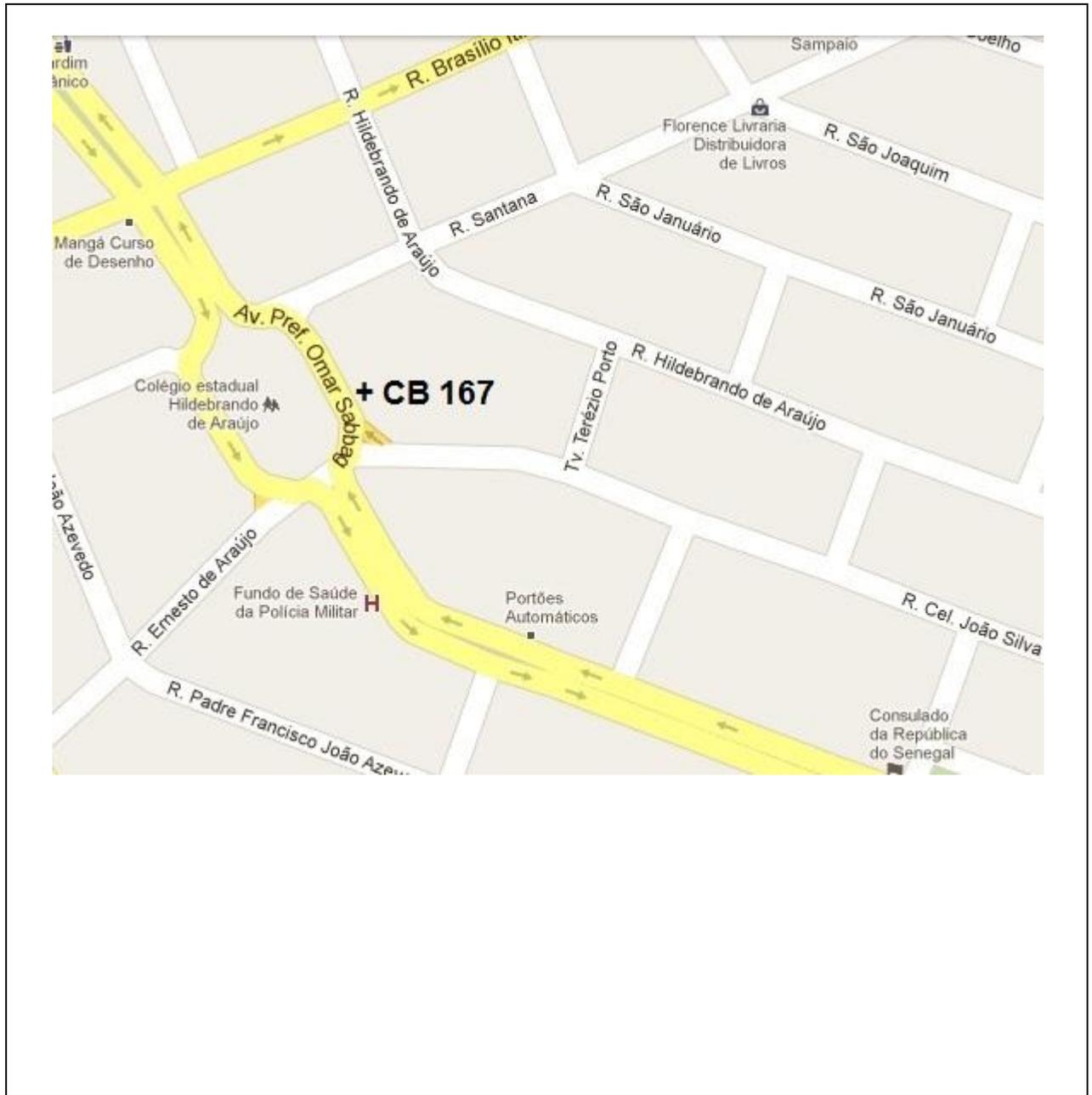
Croquis do Imóvel;

Relatório Fotográfico;

Cálculos Matemáticos/Estatísticos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	MUNICÍPIO: Curitiba	ENPROL: CB167
	CPE : 1403	

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Localção e Dimensões do Imóvel	
1. Área Terreno:	8.042,58 m ²
2. Área Edificada:	12.545,41 m ²

LAUDO DE AVALIAÇÃO	MUNICÍPIO: Curitiba	ENPROL: CB167
	CPE : 1403	

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Frente Principal



Foto 02 – Frente Principal



Foto 03 – Área Interna



Foto 04 – Área Interna



Foto 05 – Fundos



Foto 06 – Via de Acesso

LAUDO DE AVALIAÇÃO	MUNICÍPIO: Curitiba	ENPROL: CB167
	CPE : 1403	

CÁLCULO DO TERRENO

Modelo:

Curitiba Centro e Entorno

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de junho de 2011

Informações Complementares:

Logradouro: Rua Prefeito Omar Sabbag, 894
Complemento:

Bairro: Jardim Botânico

Município: Curitiba UF: PR

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total = 8042,58
- Localização = 232
- Infraestrutura = 100

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Médio =
 - Mínimo =
 - Máximo =
- Valor Total
 - **Médio = 5.541.241,43**
 - Mínimo (7,39%) = 5.131.800,30
 - Máximo (7,98%) = 5.983.349,85

Valor final retirado os 10% por haver apenas ofertas nas amostras da pesquisa.

V = R\$ 4.987.117,29

LAUDO DE AVALIAÇÃO	MUNICÍPIO: Curitiba	ENPROL: CB167
	CPE : 1403	

CÁLCULOS DA EDIFICAÇÃO

IDENT. HOSPITAL DA POLICIA MILITAR HOSPITAL DA POLICIA MILITAR HOSPITAL DA POLICIA MILITAR

LOCAL: Rua Prefeito Omar Sabbag, 894, Jardim Botânico, Curitiba/PR Rua Prefeito Omar Sabbag, 894, Jardim Botânico, Curitiba/PR Rua Prefeito Omar Sabbag, 894, Jardim Botânico, Curitiba/PR

FINALIDADE: A e B - FASPM C - FASPM D, F e G - MANUTENÇÃO / GARAGEM

IMAGEM / ESTRUTURA				
	DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO	RASA	RASA	RASA
Fundação	ALVENARIA	CONCRETO ARMADO	ALVENARIA	
Estrutura	ALVENARIA	ALVENARIA	ALVENARIA	
Fechamento	TELHA CERÂMICA	FIBROCIMENTO	FIBROCIMENTO	
Coberta	CERÂMICO	CERÂMICO	CERÂMICO	
Piso	MASSA COM TINTA ÓLEO	MASSA COM TINTA ÓLEO	MASSA COM TINTA ÓLEO	
Parede Int.	MASSA COM TINTA ÓLEO	MASSA COM TINTA ÓLEO	MASSA COM TINTA ÓLEO	
Parede Ext.	LAJE	LAJE	LAJE	
Forro	ALUMÍNIO/VIDRO	MADEIRA	ALUMÍNIO/VIDRO	
Esquadria				
ETAPAS CONSTRUTIVAS (*)	MODELO (R\$/m²)	COMPOSIÇÃO DE CUSTOS POR M³	COMPOSIÇÃO DE CUSTOS POR M³	COMPOSIÇÃO DE CUSTOS POR M³
	Serviços Preliminares	8,80	8,80	8,80
	Movimento de terra	8,80	8,80	8,80
	Infra-estrutura	70,44	70,44	70,44
	Superestrutura	184,90	184,90	184,90
	Vedação	48,43	48,43	48,43
	Esquadrias	88,05	88,05	88,05
	Cobertura	44,02	44,02	44,02
	Hidráulica	74,84	74,84	74,84
	Elétrica	39,62	39,62	39,62
	Impermeabilização/Isolação	44,02	44,02	44,02
	Revestimentos	176,09	176,09	176,09
	Vidros	17,61	17,61	17,61
	Pinturas	70,44	70,44	70,44
	Serviços Complementares	4,40	4,40	4,40
	RESULTADOS VALOR NOVO	Subtotal	880,47	880,47
Projetos / Cópias / Emol.		8,80	8,80	8,80
BDI		44,02	44,02	44,02
TOTAL R\$ por m²		933,30	933,30	933,30
VALOR ATUAL DEPRECIADO	Área Total Construída (m²)	617,53	545,58	142,42
	Valor Novo (R\$)	R\$ 576.340,75	R\$ 509.189,81	R\$ 132.920,59
VALOR ATUAL DEPRECIADO	Valor para Depreciação (δ)**	R\$ 518.706,67	R\$ 458.270,83	R\$ 119.628,53
	Depreciação	R\$ 0,215	R\$ 0,215	R\$ 0,215
	Valor Depreciado (R\$)	R\$ 111.521,93	R\$ 98.528,23	R\$ 25.720,13
VALOR TOTAL GERAL (R\$)		R\$ 464.818,81	R\$ 410.661,58	R\$ 107.200,45

(*) Valor de cada Etapa do processo de construção, em função de cada tipo de Edificação ou benfeitoria, tendo como base o Custo Unitário Básico de Edificações, (R\$/m²) fornecido pela revista Construção Mercado da PINI, revista nº 117, de abril de 2011.

(**) Tabela Depreciação Física - Ross/Heidecke - pag. 241 - Livro de Engenharia de Avaliações do Eng. Rubens Alves Dantas. Onde:

Estado	2 (Regular)
Idade em duração	30%

LAUDO DE AVALIAÇÃO	MUNICÍPIO: Curitiba	ENPROL: CB167
	CPE : 1403	

IDENT. HOSPITAL DA POLICIA MILITAR HOSPITAL DA POLICIA MILITAR HOSPITAL DA POLICIA MILITAR

LOCAL: Rua Prefeito Omar Sabbag, 894, Jardim Botânico, Curitiba/PR Rua Prefeito Omar Sabbag, 894, Jardim Botânico, Curitiba/PR Rua Prefeito Omar Sabbag, 894, Jardim Botânico, Curitiba/PR

FINALIDADE: E - CENTRO TERAPÉUTICO - FASPM H - FISIOTERAPIA I - HOSPITAL

IMAGEM / ESTRUTURA				
DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Fundação Estrutura Fechamento Coberta Piso Parede Int. Parede Ext. Forro Esquadria	RASA CONCRETO ARMADO ALVENARIA FIBROCIMENTO CERÂMICO MASSA COM TINTA ÓLEO MASSA COM TINTA ÓLEO LAJE ALUMÍNIO/VIDRO	RASA ALVENARIA ALVENARIA FIBROCIMENTO CERÂMICO MASSA COM TINTA ÓLEO MASSA COM TINTA ÓLEO LAJE ALUMÍNIO/VIDRO	RASA ALVENARIA ALVENARIA FIBROCIMENTO CERÂMICO MASSA COM TINTA ÓLEO MASSA COM TINTA ÓLEO LAJE ALUMÍNIO/VIDRO
ETAPAS CONSTRUTIVAS (*)	MODELO (R\$/m²)	COMPOSIÇÃO DE CUSTOS POR M³	COMPOSIÇÃO DE CUSTOS POR M³	COMPOSIÇÃO DE CUSTOS POR M³
	Serviços Preliminares	8,80	8,80	8,80
	Movimento de terra	8,80	8,80	8,80
	Infra-estrutura	70,44	70,44	70,44
	Superestrutura	184,90	184,90	184,90
	Vedação	48,43	48,43	48,43
	Esquadrias	88,05	88,05	88,05
	Cobertura	44,02	44,02	44,02
	Hidráulica	74,84	74,84	74,84
	Elétrica	39,62	39,62	39,62
	Impermeabilização/Isolação	44,02	44,02	44,02
	Revestimentos	176,09	176,09	176,09
	Vidros	17,61	17,61	17,61
	Pinturas	70,44	70,44	70,44
	Serviços Complementares	4,40	4,40	4,40
RESULTADOS VALOR NOVO	Subtotal	880,47	880,47	880,47
	Projetos / Cópias / Emol.	8,80	8,80	8,80
	BDI	44,02	44,02	44,02
	TOTAL R\$ por m²	933,30	933,30	933,30
	Área Total Construída (m²)	178,88	408,20	2360,84
	Valor Novo (R\$)	R\$ 166.948,70	R\$ 380.973,06	R\$ 2.203.371,97
VALOR ATUAL DEPRECIADO	Valor para Depreciação (δ)**	R\$ 150.253,83	R\$ 342.875,75	R\$ 1.983.034,77
		0,215	0,215	0,215
	Depreciação	R\$ 32.304,57	R\$ 73.718,29	R\$ 426.352,48
	Valor Depreciado (R\$)	R\$ 134.644,13	R\$ 307.254,77	R\$ 1.777.019,50
VALOR TOTAL GERAL (R\$)				

(*) Valor de cada Etapa do processo de construção, em função de cada tipo de Edificação ou benfeitoria, tendo como base o Custo Unitário Básico de Edificações, (R\$/m²) fornecido pela revista Construção Mercado da PINI, revista n° 117, de abril de 2011.

(**) Tabela Depreciação Física - Ross/Heidecke - pag. 241 - Livro de Engenharia de Avaliações do Eng. Rubens Alves Dantas. Onde:

Estado	2 (Regular)
Idade em duração	30%

LAUDO DE AVALIAÇÃO	MUNICÍPIO: Curitiba	ENPROL: CB167
	CPE : 1403	

IDENT. HOSPITAL DA POLICIA MILITAR HOSPITAL DA POLICIA MILITAR

LOCAL: Rua Prefeito Omar Sabbag, 894, Jardim Botânico, Curitiba/PR Rua Prefeito Omar Sabbag, 894, Jardim Botânico, Curitiba/PR
 J e K - PRÉDIO 8 PAV.

FINALIDADE: HOSPITAL M - LABORATÓRIO

IMAGEM / ESTRUTURA			
DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Fundação	PROFUNDA	RASA
	Estrutura	CONCRETO ARMADO	ALVENARIA
	Fechamento	ALVENARIA	ALVENARIA
	Coberta	FIBROCIMENTO	FIBROCIMENTO
	Piso	CERÂMICO	CERÂMICO
	Parede Int.	MASSA COM TINTA ÓLEO	MASSA COM TINTA ÓLEO
	Parede Ext.	MASSA COM TINTA ÓLEO	MASSA COM TINTA ÓLEO
	Forro	LAJE	LAJE
	Esquadria	ALUMÍNIO/VIDRO	ALUMÍNIO/VIDRO
ETAPAS CONSTRUTIVAS (*)	MODELO (R\$/m²)	COMPOSIÇÃO DE CUSTOS POR M³	COMPOSIÇÃO DE CUSTOS POR M³
	Serviços Preliminares	8,80	8,80
	Movimento de terra	8,80	8,80
	Infra-estrutura	70,44	70,44
	Superestrutura	184,90	184,90
	Vedação	48,43	48,43
	Esquadrias	88,05	88,05
	Cobertura	44,02	44,02
	Hidráulica	74,84	74,84
	Elétrica	39,62	39,62
	Impermeabilização/Isolação	44,02	44,02
	Revestimentos	176,09	176,09
	Vidros	17,61	17,61
	Pinturas	70,44	70,44
	Serviços Complementares	4,40	4,40
RESULTADOS VALOR NOVO	Subtotal	880,47	880,47
	Projetos / Cópias / Emol. BDI	8,80	8,80
	TOTAL R\$ por m²	933,30	933,30
	Área Total Construída (m²)	5855,51	269,69
VALOR ATUAL DEPRECIADO	Valor Novo (R\$)	R\$ 5.464.947,48	R\$ 251.701,68
	Valor para Depreciação (δ)**	4.918.452,73	226.531,51
	Depreciação	0,215	0,215
	Valor Depreciado (R\$)	R\$ 1.057.467,34	R\$ 48.704,27
VALOR TOTAL GERAL (R\$)		R\$ 4.407.480,15	R\$ 202.997,40

(*) Valor de cada Etapa do processo de construção, em função de cada tipo de Edificação ou benfeitoria, tendo como base o Custo Unitário Básico de Edificações, (R\$/m²) fornecido pela revista Construção Mercado da PINI, revista nº 117, de abril de 2011.

(**) Tabela Depreciação Física - Ross/Heidecke - pag. 241 - Livro de Engenharia de Avaliações do Eng. Rubens Alves Dantas. Onde:

Estado	2 (Regular)
Idade em duração	30%

LAUDO DE AVALIAÇÃO	MUNICÍPIO: Curitiba	ENPROL: CB167
	CPE : 1403	

IDENT. HOSPITAL DA POLICIA MILITAR HOSPITAL DA POLICIA MILITAR

LOCAL: Rua Prefeito Omar Sabbag, 894, Jardim Botânico, Curitiba/PR Rua Prefeito Omar Sabbag, 894, Jardim Botânico, Curitiba/PR

FINALIDADE: O - PRÉDIO 09 PAV. N, L, P e Q - EDIFICAÇÕES ANEXAS

IMAGEM / ESTRUTURA		
---------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Fundação	PROFUNDA	RASA
	Estrutura	CONCRETO ARMADO	ALVENARIA
	Fechamento	ALVENARIA	ALVENARIA
	Coberta	FIBROCIMENTO	FIBROCIMENTO
	Piso	CERÂMICO	CIMENTADO
	Parede Int.	MASSA COM TINTA ÓLEO	CAIAÇÃO/HIDRACOR
	Parede Ext.	MASSA COM TINTA ÓLEO	CAIAÇÃO / HIDRACOR
	Forro	LAJE	LAJE
	Esquadria	ALUMÍNIO/VIDRO	METÁLICA

ETAPAS CONSTRUTIVAS (*)	MODELO (R\$/m²)	COMPOSIÇÃO DE CUSTOS POR M³	COMPOSIÇÃO DE CUSTOS POR M³
	Serviços Preliminares	8,80	8,80
Movimento de terra	8,80	8,80	3,74
Infra-estrutura	70,44	70,44	26,19
Superestrutura	184,90	184,90	74,82
Vedação	48,43	48,43	89,78
Esquadrias	88,05	88,05	89,78
Cobertura	44,02	44,02	74,82
Hidráulica	74,84	74,84	89,78
Elétrica	39,62	39,62	33,67
Impermeabilização/Isolação	44,02	44,02	3,74
Revestimentos	176,09	176,09	202,01
Vidros	17,61	17,61	11,22
Pinturas	70,44	70,44	37,41
Serviços Complementares	4,40	4,40	7,48
RESULTADOS VALOR NOVO	Subtotal	880,47	748,20
	Projetos / Cópias / Emol.	8,80	7,48
	BDI	44,02	37,41
	TOTAL R\$ por m²	933,30	793,09
Área Total Construída (m²)	1950,93	215,83	
Valor Novo (R\$)	R\$ 1.820.802,97	R\$ 171.172,61	
VALOR ATUAL DEPRECIADO	Valor para Depreciação (δ)**	R\$ 1.638.722,67	R\$ 154.055,35
	Depreciação	R\$ 0,0102	R\$ 0,215
	Valor Depreciado (R\$)	R\$ 16.714,97	R\$ 33.121,90
VALOR TOTAL GERAL (R\$)	R\$ 1.804.088,00	R\$ 138.050,71	
VALOR TOTAL GERAL (R\$)	R\$ 1.820.802,97	R\$ 171.172,61	
VALOR TOTAL GERAL (R\$)	R\$ 1.804.088,00	R\$ 138.050,71	
VALOR TOTAL GERAL (R\$)	R\$ 1.820.802,97	R\$ 171.172,61	

(*) Valor de cada Etapa do processo de construção, em função de cada tipo de Edificação ou benfeitoria, tendo como base o Custo Unitário Básico de Edificações, (R\$/m²) fornecido pela revista Construção Mercado da PINI, revista nº 117, de abril de 2011.

(**) Tabela Depreciação Física - Ross/Heidecke - pag. 241 - Livro de Engenharia de Avaliações do Eng. Rubens Alves Dantas. Onde:

Estado	2 (Regular)
Idade em duração	30%