

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 043/2025



**Rua Igaratá, nº 79 – Jardim Santa Helena – Itaquaquetuba -
SP - CEP: 08570-740**



LAUDO DE AVALIAÇÃO 043/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com Inscrição Municipal nº 44453-22-55-0176-00-000

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel (Locação)

Finalidade

Instruir Processo nº 9947/2025

Localização

Rua Igaratá, nº 79 – Jardim Santa Helena – Itaquaquecetuba - SP - CEP: 08570-740

Área do terreno

258,00m²

Área construída

279,45m²

Proprietários

Rodrigo Teixeira dos Santos

Rossélia Fernandes A. Dos Santos

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel: R\$14.536,40

Sumário

1. SOLICITANTE.....	4
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
3. FINALIDADE	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	4
6. BEFEITORIAS.....	7
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
8. METODOLOGIA	8
9. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	8
10. CONCLUSÃO	12

1. SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Educação.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel. (Locação)

3. FINALIDADE

Instruir processo nº 9.947/2025 – Solicitação de avaliação do imóvel (Locação)

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na ficha cadastral nº 44453-22-55-0176-00-000

- No contrato de compra e venda anexo ao processo já citado;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 26/09/2025;

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, através de pesquisas em sites oficiais de imobiliárias renomadas.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: -23.48180490489625

Fonte: Google Maps (09/2025)

Longitude: -46.35649984246662

Identificação

Descrição Escritura 26.987 e 26.988:

Um terreno medindo 12,00m de frente por 21,50m do lado direito de quem da frente o olha, e 21,50m do lado esquerdo, tendo nos fundos 12,00, encerramento a area de 258,00m².

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Av. Ver. João Fernandes da Silva, 283 - Vila Virginia,
Itaquaquecetuba - SP, 08576-000



PREFEITURA DE
ITAQUAQUECETUBA
RECONSTRUÇÃO DA NOSSA CIDADE. AMOR POR NOSSA GENTE.

69

Características da região e entorno

Atividade predominante: O Local abriga uma Creche

Padrão construtivo do entorno: Residências e pequenos comércios

Zoneamento: ZUEC (Zona Urbana Em Consolidação)

Tráfego de pedestres: sim

Tráfego de veículos: sim

Pavimentação do logradouro: sim

Pavimentação do passeio: sim

Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone

Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☐ Correios, ☒ Educação, ☐ Lazer, ☒ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☐ Sem serviços públicos, ☒ Transporte coletivo

Características do imóvel

Formato do terreno: regular

Vegetação: sem vegetação

Uso do solo: urbano

Acesso: Rua Igaratá

Topografia: plana

Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela

Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca

Área do terreno: 258,00m²

Frente: 12,00 m

Lateral direita: 21,50m

Lateral esquerda: 21,50m

Fundos: 12,00m

Condição de ocupação*

☒ Ocupado

☐ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Av. Ver. João Fernandes da Silva, 283 - Vila Virginia,
Itaquaquecetuba - SP, 08576-000



PREFEITURA DE
ITAQUAQUECETUBA
RECONSTRUÇÃO DA NOSSA CIDADE - AMOR POR NOSSA GENTE

70

6. BENFEITORIAS

6.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01 Descrição	Idade aparente: 10 anos	Área construída = 258,00m ²	Nº de Pav:02
	Padrão	Conservação	Tipologia
	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartament o
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box
	☐ Econômico	☒ Regular	☐ Casa
	☒ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão
	☐ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno
	☐ Outros	☐ Sem valor	☒ Outros

CONSERVAÇÃO				
☐ Em ruína	Parcialmente deteriorado		☒ Regular	☐ Conservado
SEU USO				
Residencial urbano	☐ Residencial rural	☐ Industrial	☐ Comercial	☐ Serviços
☐ Inst. governamental	☐ Institucional religioso	☐ Institucional militar	☒ Outros institucionais	

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- desempenho do mercado ☐ desaquecido ☒ normal ☐ aquecido
- número de ofertas ☐ baixo ☒ médio ☐ alto
- liquidez ☐ baixa ☒ média ☐ alta
- absorção pelo mercado ☐ demorada ☒ normal ☐ rápida

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Av. Ver. João Fernandes da Silva, 283 - Vila Virginia,
Itaquaquecetuba - SP, 08576-000



PREFEITURA DE
ITAQUAQUECETUBA
RECONSTRUÇÃO DA NOSSA CIDADE. AMOR POR NOSSA GENTE.

8. METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

9. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

9.1. Método de Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$14.536,40

Imóvel avaliando

Rua Igaratá, n° 79 – Jardim Santa Helena – Itaquaquecetuba - SP - CEP: 08570-740.

– atualmente o imóvel já está em uso pela CS José Candido Agostinho Neto, possui 258,00m² de terreno e área construída de 279,45m².

9.2. Método empregado:

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

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

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Testada

F3: Estacionamento

F4: Benfeitorias

F5: Topografia

9.3. Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Área: 125,00m²

Valor: R\$ 4.500,00.

End.: Rua Evangelho Quadrangular, 130 - Vila Virgínia, Itaquaquecetuba - SP.

Valor por metro quadrado: R\$ 36,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-vila-virginia-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-125m2-aluguel-RS4500-id-2612603655/?source=ranking%2Crp> em 12/09/2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Av. Ver. João Fernandes da Silva, 283 - Vila Virgínia,
Itaquaquecetuba - SP, 08576-000



PREFEITURA DE
ITAQUAQUECETUBA
RECONSTRUÇÃO DA NOSSA CIDADE - AMOR POR NOSSA GENTE



Imóvel 2:

Área: 110,00m²

Valor: R\$ 3.900,00.

End.: Estrada Alberto Hinoto, 3679 - Vila São Carlos, Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 35,45

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-sao-carlos-bairros-itaquaquecetuba-110m2-aluguel-RS3900-id-2743294772/?source=showcase%2Crp> 12/09/2025.



Imóvel 3:

Área construída: 208,00m²

Valor: R\$ 6.000,00

End.: Vila Virgínia, Itaquaquecetuba - SP, Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 18,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-vila-virginia-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-208m2-venda-RS1500000-id-2787684641/?source=ranking%2Crp> 12/09/2025.



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Av. Ver. João Fernandes da Silva, 283 - Vila Virginia,
Itaquaquecetuba - SP, 08576-000

Imóvel 4:

Área construída: 50,00m²

Valor: R\$ 900,00

End.: Rua Queluz, 92 - Vila Gepina, Itaquaquecetuba - SP.

Valor por metro quadrado: R\$ 28,85

Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-vila-gepina-bairros-itaquaquecetuba-50m2-aluguel-R\\$900-id-2830382724/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-vila-gepina-bairros-itaquaquecetuba-50m2-aluguel-R$900-id-2830382724/?source=ranking%2Crp)



9.4. Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m ² homog.
1	36,00	1,30	1,20	1,30	0,90	1,10	72,28
2	35,45	1,30	1,50	1,10	0,90	1,00	68,44
3	18,00	1,30	1,20	0,80	1,10	1,20	29,65
4	28,85	1,20	1,00	1,10	0,90	1,10	37,70

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 52,02$

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

$S = 21,49$

B) Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

C) Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

Amostra 1: $d = |72,28 - 52,02| / 21,49 = 0,94 < 1,54$

(amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |68,44 - 52,02| / 21,49 = 0,76 < 1,54$

(amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |29,65 - 52,02| / 21,49 = 1,04 < 1,54$

(amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |37,70 - 52,02| / 21,49 = 0,67 < 1,54$

(amostra pertinente)

D) Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

Lauda nº 043 / 2025

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Av. Ver. João Fernandes da Silva, 283 - Vila Virginia,
Itaquaquecetuba - SP, 08576-000



$$Li = 52,02 - 1.64 * 21,49 / \sqrt{(4 - 1)} = 31,67$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 52,02 + 1.64 * 21,49 / \sqrt{(4 - 1)} = 72,37$$

E) Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$46,82 a R\$57,22

Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

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

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$52,02

F) Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$52,02 * 279,45 = R\$14.536,40$$

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$14.536,40

CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor de mercado, foi utilizado o valor do campo de arbítrio para uma avaliação mais confiável, considerando ainda que o imóvel já está em uso e possui as adequações necessárias para continuidade das atividades, este laudo acompanha o relatório fotográfico em anexo.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$14.536,40

(Quatorze mil quinhentos e trinta e seis)

Data de referência da
avaliação 12/09/2025

¹Arbitrado

²Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%

Por todo o exposto, esta Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, declara encerrados os trabalhos destinados à Avaliação do Imóvel localizado na Rua Igaratá, nº 79 – Jardim Santa Helena – Itaquaquecetuba - SP - CEP: 08570-740 - SP, cuja avaliação foi realizada conforme o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira – NBR 14653, sendo o valor avaliado para fins de locação de R\$14.536,40 (Quatorze mil e quinhentos e trinta e seis reais e quarenta centavos).

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e Averiguação Técnica, em 26 de Setembro de 2.025.


ELTON JOSÉ LIMA FERREIRA – PRESIDENTE


CLELIA ALVES DE OLIVEIRA - RELATORA

MARIANY ARAUJO DA SILVA - MEMBRO


JOSE CRISTIANO RICARDO - MEMBRO


THALITA SANTOS BORGES GIL - MEMBRO