

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 005/2024



**Avenida Itaquaquecetuba, 237 – Vila Monte Belo -
Itaquaquecetuba – SP.**

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 005/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com Inscrição Municipal nº 44453-21-12-1206-00-007

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

Finalidade

Instruir Processo nº 18.297/2023

Localização

Avenida Itaquaquecetuba, 237 – Vila Monte Belo - Itaquaquecetuba – SP.

Área do terreno

2375,00 m². (conforme IPTU).

Área Utilizada pela escola

728,12 m²

Área construída total

1.001,44 m²

Área ampliada (Avaliação)

482,02 m²

Proprietários:

Jefferson Maicon Ferro

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel: **14.219,59**

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

34

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 Desenvolvimento Social.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel. (Locação)

3. FINALIDADE

Instruir processo nº 18.297/2023 – 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 44453-21-12-1206-00-007

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

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 16/02/2024;

- 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: -23.481438880324234

Fonte: Google Maps (02/2024)

Longitude: -46.364700542891846

Identificação

Descrição do terreno: "Um Terreno situado na Avenida Itaquaquecetuba, nº 237 – Monte Belo – Itaquaquecetuba – SP - medindo 21,34m de frente, por 31,65m do lado direito de quem da rua olha, e do lado esquerdo 31,75m de quem da rua olha, e no fundos 20,65m, encerrando a área de 728,12m² aproximadamente (somente área utilizada pela Creche).

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

37

Características da região e entorno

Atividade predominante: Atualmente o espaço é ocupado pela creche CS Mama Dora

Padrão construtivo do entorno: Residências e pequenos comércios

Zoneamento: ZUEC (Zona de Uso 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: irregular

Vegetação: não há

Uso do solo: urbano

Acesso: pela Av. Itaquaquecetuba

Topografia: plana

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

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

Área do terreno: 728,12m²

Área construída: 482,02 m² (apenas ampliação pav. Superior)

Medida da frente do terreno: 21,34 m

Medida lateral 1 do terreno: 31,65 m

Medida lateral 2 do terreno: 31,75 m

Medida dos fundos do terreno: 20,65 m

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 NESSA CIDADE

21

6. BENFEITORIAS

6.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01 Descrição	Idade aparente: 01 ano	Área construída = 482,02m 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	☒ Comercial

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 CENTE

32

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\$ 14.219,59

Imóvel avaliando

End.: Avenida Itaquaquecetuba, 237 – Vila Monte Belo - Itaquaquecetuba – SP, atualmente ocupado pela Creche Subvencionada Terezinha Sciarretta , possui 482,02 m² de área construída e terreno de 728,12m².

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'

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

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

de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.



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

40

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Testada

F3: Topografia

F4: Benfeitorias

9.3. Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Área construída: 315,00m²

Valor: R\$ 8.000,00

End.: Rua Uberlândia, 146 - Vila Virginia - Itaquaquecetuba – SP

Valor por metro quadrado: R\$ 25,40

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-virginia-bairros-itaquaquecetuba-315m2-aluguel-RS8000-id-2686893841/> em 08/02/2024



Imóvel 2:

Área construída: 300,00m²

Valor: R\$ 10.000,00.

End. Jardim Odete II, Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 33,33

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-conjunto-habitacional-jardim-odete-ii-itaquaquecetuba-sp-300m2-id-2574648268/> 10/01/2024

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



Imóvel 3:

Área construída: 270,00m²

Valor: R\$ 6.000,00.

End.: Parque São Pedro, Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 22,22

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-para-aluguel-no-parque-sao-pedro-2971296764.html>
em 08/02/2024



Imóvel 4:

Área construída: 250,00m²

Valor: R\$ 7.500,00.

End.: Avenida Vereador João Fernandes da Silva 50, Vila Virgínia, Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 30,00

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-para-aluguel-na-vila-virginia-2992161990.html> em
08/02/2024



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 CRIE.

42

9.4. Tabela de homogeneização:

IMÓVEL	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² / Homog.
1	25,40	1,00	1,00	1,00	1,00	25,40
2	33,33	1,00	1,00	1,00	1,00	33,33
3	22,22	1,00	1,00	1,00	1,00	22,22
4	30,00	1,00	1,00	1,00	1,00	30,00

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 27,74$

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

$S = 4,91$

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

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

Amostra 1: $d = |25,40 - 27,74| / 4,91 = 0,48 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |33,33 - 27,74| / 4,91 = 1,14 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |22,22 - 27,74| / 4,91 = 1,12 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |30,00 - 27,74| / 4,91 = 0,46 < 1,54$ (amostra pertinente)

C) Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

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

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

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 27,74 - 1,64 * 4,91/\sqrt{(4 - 1)} = 23,09$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 27,74 + 1,64 * 4,91/\sqrt{(4 - 1)} = 32,39$

D) 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\$24,96 a R\$30,51

E) 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 sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 25,40 (amostra 1); 30,00 (amostra 4).

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

43

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$27,70

F) Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$27,70 * 482,02 = R\$13.351,19

Critério técnico do avaliador: Valor Final R\$ 29,50 * 482,02 = R\$ 14.219,59

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$14.219,59

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor de locação, foi utilizado o valor do campo de arbítrio para uma avaliação mais confiável, considerando ainda que o imóvel já está sendo utilizado pela Secretaria de Educação, e o proprietário realizou as adaptações necessárias de acordo com as exigências da respectiva secretaria. Este laudo acompanha relatório fotográfico.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 14.219,59

(Quatorze mil duzentos e dezenove mil e cinquenta e nove centavos)

Data de referência da avaliação

16/02/2024

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 Avenida Itaquaquetuba, 237 - Vila Monte Belo, neste Município de Itaquaquetuba, cuja avaliação foi realizada conforme método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira – NBR 14653, sendo o valor avaliado para fins de locação, R\$ 14.219,59 (quatorze mil duzentos e dezenove mil e cinquenta e nove centavos).

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e Averiguação Técnica, em 16 de fevereiro de 2024



ELTON JOSÉ DE LIMA FERREIRA – PRESIDENTE



MARIANY ARAUJO DA SILVA - MEMBRO



ANDERSON MARCHIORI DOS SANTOS - MEMBRO



JOSE CRISTIANO RICARDO - MEMBRO



THALITA SANTOS BORGES - MEMBRO