



PA 10841/24
PA 89
DE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 043/2024



**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 NOVA CIDADE - AMOR POR NOSSA CENTE

PA 10841/24
R\$. 90
Dr.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 043/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com Inscrição Municipal nº 44453-21-12-1206-00-001/002/003/004/005/006/007

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel (Locação térreo)

Finalidade

Instruir Processo nº 10.841/2024

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

1115,23m² Térreo

Proprietários:

Jefferson Maicon Ferro

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 14.284,25**

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

PA 10841/24
Hs. 9 de
21

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

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 CRIANÇA

PA 10841/24
15.02
[Signature]

1. SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Educação.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel. (Locação)

3. FINALIDADE

Instruir processo nº 10.841/2024 – 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 44453-21-12-1206-00-001/002/003/004/005/006/007

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

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 04/12/2024;

- 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.

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

PA 10811/24
Km 93
X

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: -23.481438880324234

Fonte: Google Maps (04/2024)

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
REGISTRO E REGISTRAÇÃO DA NOSSA CIDADE - AMOR PODE NOSSA CRIAR

PA 10841/24
Ks. 94
22

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: 728,12m ²
Área construída: 1115,23 m ² (apenas pav. térreo)
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 NOSSA GENTE

DA 108m/2h
15-05
[Signature]

6. BENFEITORIAS

6.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01 Descrição	Idade aparente: 01 ano	Área construída = 1115,23m 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 GENTE.

PA 108211/24
Hs. 96
10/10

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\$ 14.284,25

Imóvel avaliando

End.: Avenida Itaquaquecetuba, 237 – Vila Monte Belo - Itaquaquecetuba – SP, atualmente ocupado pela Creche Subvencionada Terezinha Sciarretta , possui 1115,23 m² de área construída e terreno de 2.375,00m².

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: Topografia

F4: Benfeitorias

Laudo nº 043 / 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.

PA 10841/24
fh. 97
[Signature]

9.3. Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Área construída: 1.200,00m²

Valor: R\$ 15.000,00

End.: Centro - Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 12,50

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-bairros-itaquaquecetuba-1200m2-aluguel-RS15000-id-2739526025/> em 04/12/2024



Imóvel 2:

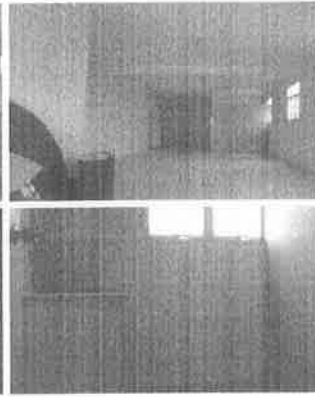
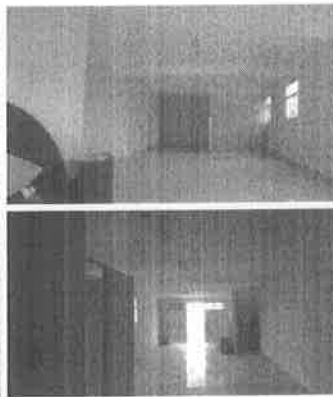
Área construída: 300,00m²

Valor: R\$ 10.000,00.

End. Residencial Flamboyant - Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 33,33

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-residencial-flamboyant-2942249141.html> - 04/12/2024



Imóvel 3:

Área construída: 767,00m²

Valor: R\$ 15.350,00.

End.: Parque São Pedro, Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 20,01

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-para-aluguel-no-parque-sao-pedro-2971296561.html> em 04/12/2024

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.

PA 10841/24
Xp. 98
[Signature]



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

PA 108m/24
Ms. 100
9x

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$12,81

F) Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$12,81 * 1.115,23 = **R\$14.284,25**

Valor do aluguel do imóvel avaliando: **R\$14.284,25**

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\$ 14.284,25

(Quatorze mil duzentos e oitenta e quatro reais e vinte e cinco centavos)

Data de referência da avaliação

04/12/2024

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 Itaquaquecetuba, 237 - Vila Monte Belo. Município de Itaquaquecetuba, 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\$ 14.284,25 (Quatorze mil duzentos e oitenta e quatro reais e vinte e cinco centavos).

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e Averiguação Técnica, em 04 de Dezembro de 2.024

ELTON JOSÉ DE LIMA FERREIRA – PRESIDENTE

MARIANY ARAUJO DA SILVA - MÊMBRO

ANDERSON MARCHIORI DOS SANTOS - MEMBRO

JOSE CRISTIANO RICARDO - MEMBRO

THALITA SANTOS BORGES - MEMBRO (Férias de 21/11/2024 à 08/12/2024).