

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

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

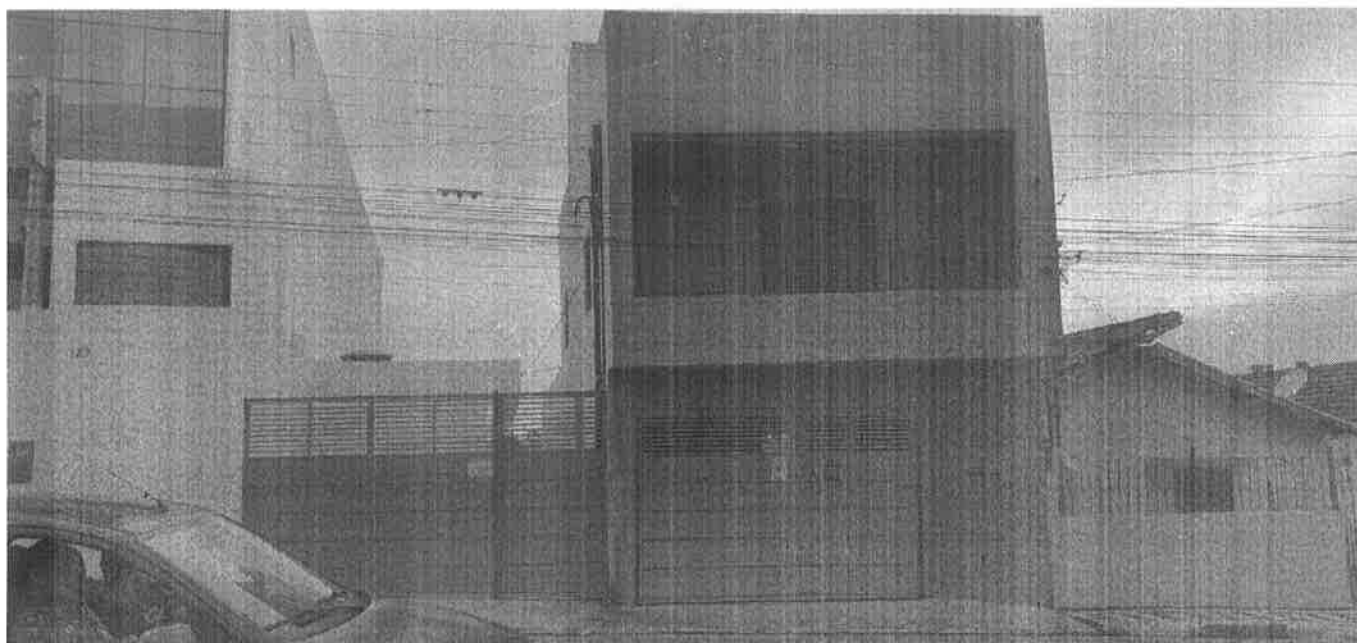


PREFEITURA DE
ITAQUAQUECETUBA
RECONSTRUÇÃO DA NOSSA CIDADE. AMOR POR NOSSA GENTE

fol. 54 26
PA 16719/24
adk

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 045/2024



**Avenida Presidente Tancredo Neves, 141 – Estação -
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.

R: 55 27
PA 16719/2024
RSC

LAUDO DE AVALIAÇÃO 045/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com Inscrição Municipal nº 44453-31-76-0302-00-000

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

Finalidade

Instruir Processo nº 16.719/2024

Localização

Avenida Presidente Tancredo Neves, 141 – Estação - Itaquaquecetuba – SP.

Área do terreno

300,00 m². (conforme IPTU).

Área construída

- Casa 1: 80,00m²
- Casa 2: 160,00m²

Área construída total

240,00 m²

Proprietários:

- Doralice Iraci da Silva Pequeno
- Geraldo Pedro da Silva
- Gilberto Pedro da Silva
- Gilson Pedro da Silva

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel: **R\$5.577,60**

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.

28
PA - SG
PA 16749/24
[Signature]

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 FOSSA CIDADE AMOR POR NOSSA GENTE

Handwritten notes: 79, 16719/24, and a signature.

1. SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel. (Locação)

3. FINALIDADE

Instruir processo nº 16.719/2024 – 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 44453-31-76-0302-00-000

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

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 06/12/2024;

- 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.

30
fls 81
1A 16719/m
Ok

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: -23.48124309763853

Fonte: Google Maps (09/2024)

Longitude: -46.35127103904373

Identificação

Descrição do terreno: "Um Terreno situado na Avenida Presidente Tancredos Neves, lado esquerdo de quem desta vai em direção a Estação de Itaquaquecetuba, distante de seu ponto mais extremo aproximadamente 148,50m da confluência dessa com a Estrada de Rodagem de Santa Isabel, tendo forma retangular fazendo frente para a referida via , numa extensão de 10,00m, tem 30,00m da frente aos fundos, e nos fundos mede 10,00m, encerrando a área de 300,00m².

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.

31
PA 1679/24
RSC

Características da região e entorno

Atividade predominante: Atualmente parte das residências está em uso, o restante está desocupado

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: regular

Vegetação: não há

Uso do solo: urbano

Acesso: pela Av. Avenida Presidente Tancredos Neves

Topografia: plana

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

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

Área do terreno: 300,00m²

Área construída: 240,00 m²

Medida da frente do terreno: 10,00 m

Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m

Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m

Medida dos fundos do terreno: 10,00 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.

32
PA 16719/24
De

6. BENFEITORIAS

6.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01 Descrição	Idade aparente: 01 ano	Área construída = 240,00m²	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.

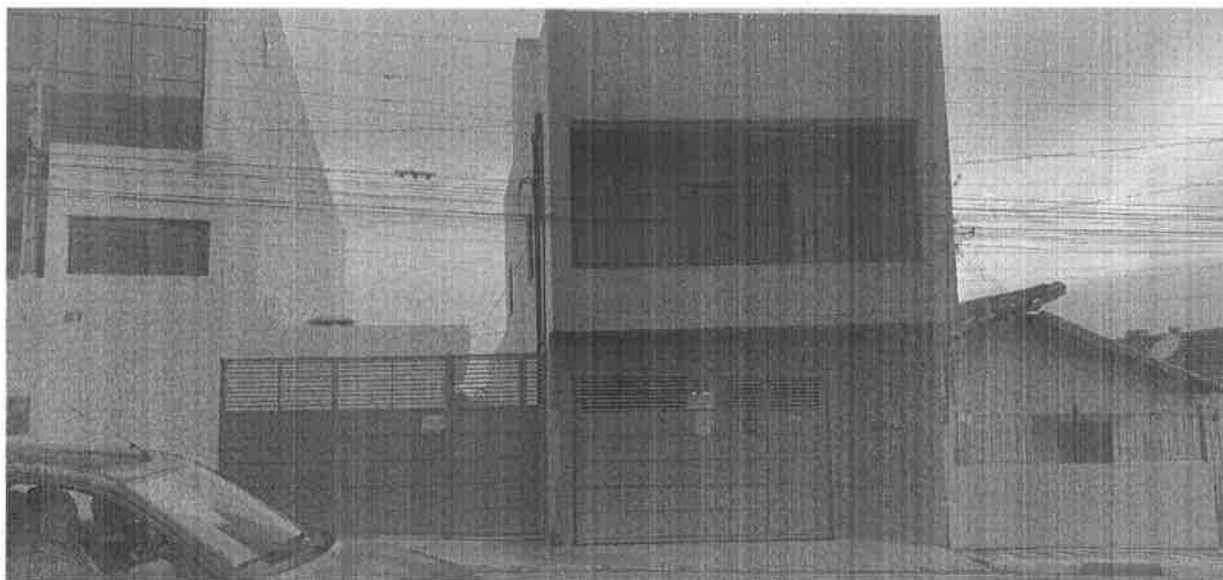
Handwritten notes: 31, 16719/24, and a signature.

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\$5.577,60

Imóvel avaliando

End.: Avenida Presidente Tancredo Neves, 141 – Estação - Itaquaquecetuba – SP, possui 240,00 m² de área construída e terreno de 300,00m².

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:

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 15749/24
37
OK

F1: Localização

F2: Testada

F3: Topografia

F4: Benfeitorias

9.3. Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

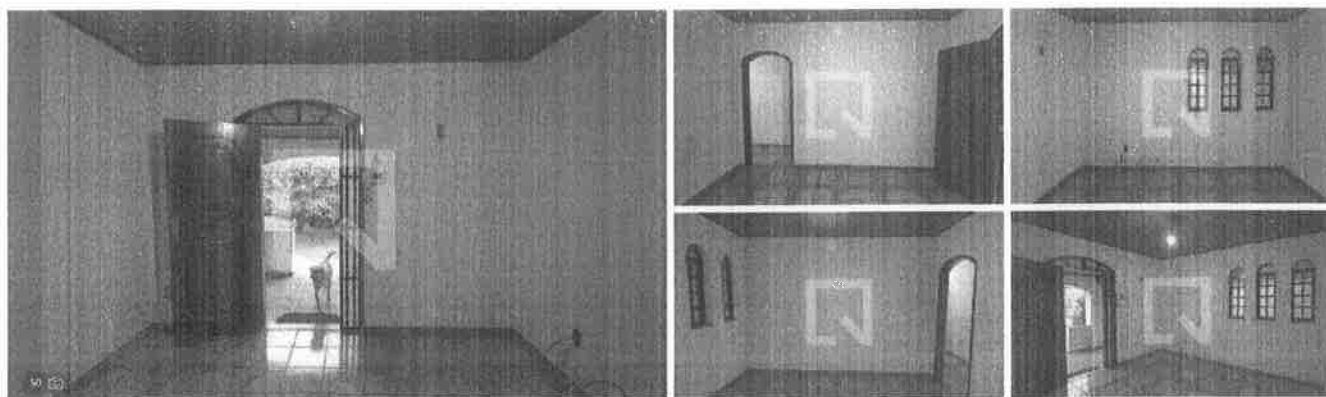
Área construída: 280,00m²

Valor: R\$ 3.750,00

End.: Avenida Italo Adami, Vila Zeferina, Itaquaquecetuba - Itaquaquecetuba – SP.

Valor por metro quadrado: R\$ 13,39

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-aluguel-vila-miranda-3-quartos-280-m-3000362461.html> em 09/12/2024.



Imóvel 2:

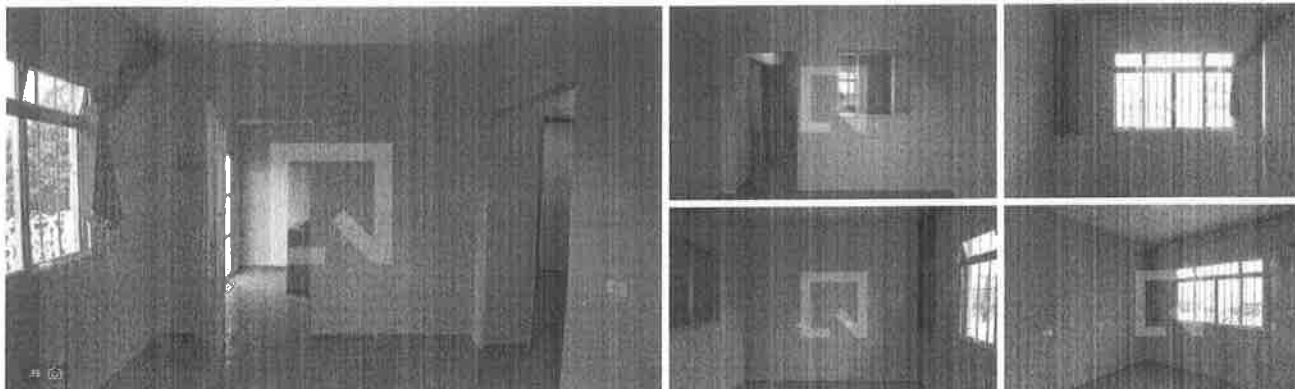
Área construída: 150,00m²

Valor: R\$ 2.125,00.

End. Rodovia Alberto Hinoto, Jardim Itapuã - Itaquaquecetuba – SP.

Valor por metro quadrado: R\$ 14,17

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-aluguel-vila-virginia-3-quartos-150-m-2999560972.html> em 09/12/2024.



Imóvel 3:

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

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

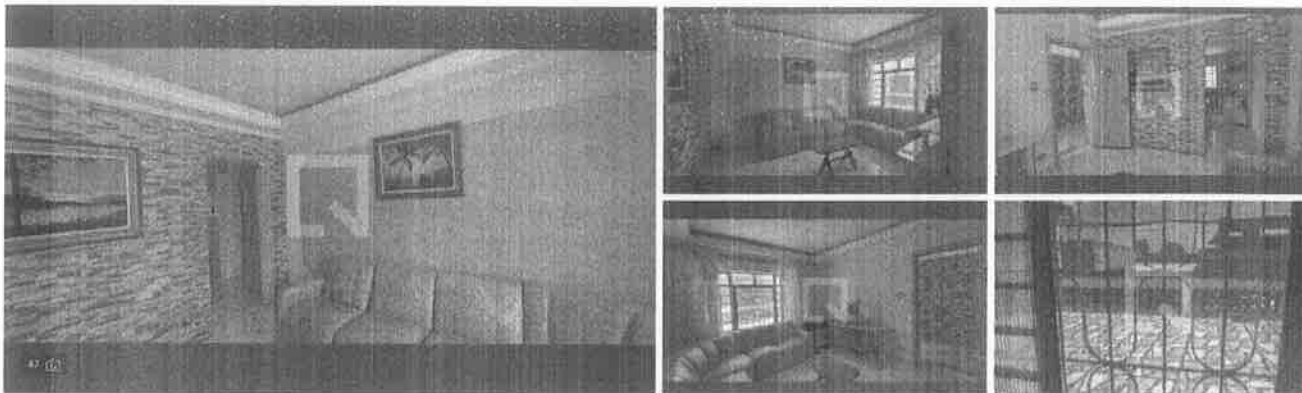
Área construída: 120,00m²

Valor: R\$ 2.600,00.

End.: Rua Ilhéus, Vila Ferreira - Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 21,67

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-aluguel-vila-miranda-2-quartos-120-m-3003097881.html>
em 09/12/2024.



Imóvel 4:

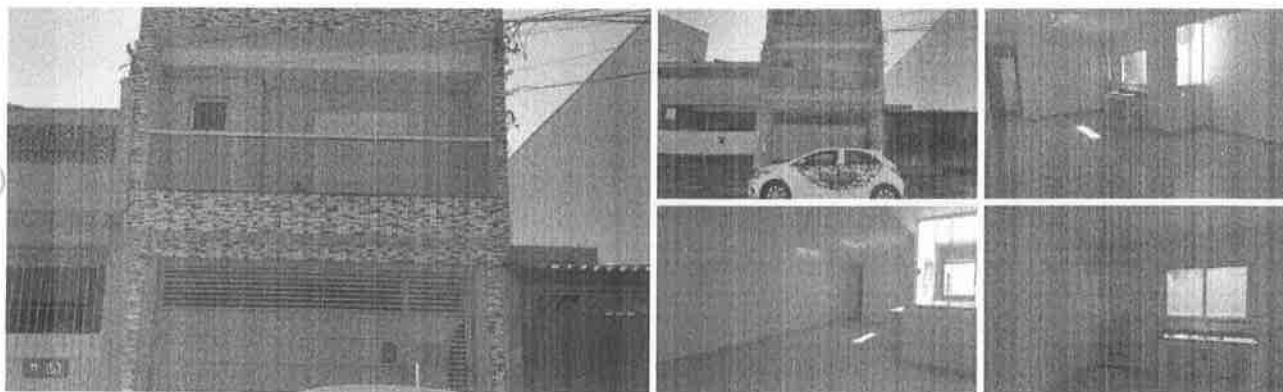
Área construída: 56,00m²

Valor: R\$ 1.200,00.

End.: Rua Rafael Ferreira de Barros 38, Vila Virgínia, Itaquaquecetuba

Valor por metro quadrado: R\$ 21,43

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-locacao-em-itaquaquecetuba-vila-virginia-1-3004207101.html> em 09/12/2024.



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 GENTE.

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the number 36 and the date 16/11/24.

9.4. Tabela de homogeneização:

IMÓVEL	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	R\$/m² / Homog.
1	13,39	1,00	1,50	1,00	1,00	20,09
2	14,17	1,00	1,20	1,00	1,00	17,00
3	21,67	1,00	1,20	1,00	1,00	26,00
4	21,43	1,00	1,00	1,00	1,00	21,43

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

Média: $X = \sum(X_i)/nX = 21,13$ Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}S = 3,74$

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: $d = |20,09 - 21,13| / 3,74 = 0,28 < 1,54$

(amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |17,00 - 21,13| / 3,74 = 1,10 < 1,54$

(amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |26,00 - 21,13| / 3,74 = 1,30 < 1,54$

(amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |21,43 - 21,13| / 3,74 = 0,08 < 1,54$

(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): $Li = 21,13 - 1,64 * 3,74/\sqrt{(4 - 1)} = 17,59$ Limite superior do intervalo de confiança (Ls): $Ls = 21,13 + 1,64 * 3,74/\sqrt{(4 - 1)} = 24,67$

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\$19,02 a R\$23,24

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. Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 23,24

F) Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área Valor final = $R\$23,24 * 240,00 = R\$5.577,60$

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$5.577,60

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 está disponível, bem como a sua localização de fácil acesso. Este laudo acompanha relatório fotográfico.

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.

37
16794/1
PA
R

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 5.577,60

(Cinco mil quinhentos e setenta e sete reais e sessenta centavos)

Data de referência da avaliação

09/12/2024

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 Presidente Tancredo Neves, 141 - Estação. 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\$ 5.557,60 (Cinco mil quinhentos e setenta e sete reais e sessenta centavos).

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e Averiguação Técnica, em 09 de Dezembro de 2.024



ELTON JOSÉ DE LIMA FERREIRA – PRESIDENTE



MARIANY ARAUJO DA SILVA - MEMBRO



ANDERSON MARCHIORI DOS SANTOS - MEMBRO



JOSE CRISTIANO RICARDO - MEMBRO



THALITA SANTOS BORGES - MEMBRO