

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 024/2026



Av. Vereador João Fernandes da Silva, 200 – Vila Virginia, Itaquaquetuba
– SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO 024/2026

FICHA RESUMO

Objeto

- ❖ Terreno urbano com Inscrição Municipal n°(s):
- ❖ 44453-33-29-047-02-000

Objetivo

- ❖ Determinação do valor de mercado do imóvel (Locação)

Finalidade

- ❖ Instruir Processo n° 14891/2026

Localização

Av. Vereador João Fernandes da Silva, 200 – Vila Virginia, Itaquaquetuba – SP

Área do terreno

- ❖ 350,00 m²

Área construída

- ❖ 321,47 m² (IPTU)

Proprietários:

- ❖ I. SANCHEZ CORRETORA DE SEGUROS & ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA

Resultados da avaliação

- ❖ Valor de mercado do imóvel: R\$ 17.568,33

1. SOLICITANTE

SGT – SECRETARIA DE GOVERNO E TECNOLOGIA

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel.(Locação)

3. FINALIDADE

Instruir processo nº14.891/2026 – 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 44453-33-29-0474-02-000

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

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 11/06/2026;

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

- i) Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- ii) Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho;
- iii) Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- iv) 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**;
- v) As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa

fé;

vi) Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos;

vii) Não está previsto neste estudo a verificação de titularidade do imóvel e demais documentos licenciáveis como **CETESB / CORPO DE BOMBEIROS / HABITE-SE / REGULARIDADE FICAL**.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: -23.4848755
Longitude: -46.3527102

Fonte: Google Maps (2026)

Identificação

Descrição do imóvel: Um Imóvel localizado na Av Vereador João Fernandes, 200 – Vila Virginia, Itaquaquetuba – SP, com terreno de área de 350,00m² e área construída de 321,47m².

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis
e Averiguação de Critérios Técnicos



Características da região e entorno
Atividade predominante: Locação de Imóvel Comercial
Padrão construtivo do entorno: Comercial
Zoneamento: ZADU-Atrai
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: Av Vereador João Fernandes
Topografia: plana
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca
Área do terreno: 350,00 m²
Medida da frente do terreno: 10,00 m

Condição de ocupação*
☐ Ocupado ☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

6. BENFEITORIAS

6.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01 Descrição	Idade aparente: 20 anos	Área construída = 321,47	Nº de Pav:02
	Padrão	Conservação	Tipologia
Foram executadas intervenções voltadas à adequação do espaço físico, contemplando a criação de novas salas conforme projeto previamente aprovado, o que proporcionou melhor aproveitamento da área construída e maior funcionalidade ao imóvel. Além disso, houve o fornecimento e instalação de mobiliário adequado às necessidades do empreendimento, conforme proposta anexa ao processo, agregando valor e utilidade ao espaço. Também foi realizada a pintura geral das dependências, atendendo à solicitação do contratante, o que contribuiu para a conservação, valorização estética e prolongamento da vida útil das superfícies. Essas melhorias representam investimentos significativos na infraestrutura, ampliando a capacidade de uso, modernizando o ambiente e elevando o padrão de conservação do imóvel.	☐ Rústico	☒ Novo	☐ Apartamento
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box
	☐ Econômico	☐ Regular	☐ Casa
	☐ Simples	☐ Entre regular e 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

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\$ 219.956,20

Imóvel avaliando

Av Vereador João Fernandes, 200 – Vila Virginia, Itaquaquetuba – SP

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

F5:Estacionamento

9.3. Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:



Área construída: 412,00m²

Valor: R\$ 20.000,00

End.: Avenida Uberaba, 965, Vila Virgínia, Itaquaquetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 48,54

Fonte: [Comercial para aluguel, Vila Virgínia, Itaquaquetuba - R\\$ 20.000, 260 m2 - ID: 3038032381 - Imovelweb](#) em 23/06/2026.

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis
e Averiguação de Critérios Técnicos



Imóvel 2:



Área: 275,00m²

Valor: R\$ 10.000,00

End.: Rua Cobalto, 280 Parque São Pedro, Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 36,36

Fonte: [Comercial para aluguel, Vila Virgínia, Itaquaquecetuba - R\\$ 10.000, 275 m2 - ID: 3032791379 - Imovelweb](#) em 23/06/2026

Imóvel 3:



Área: 733,00 m²

Valor: R\$ 38.000,00

End.: Rua Vereador José Barbosa de Araújo, 110 - Vila Virgínia, Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 51,84

Fonte : [Sala Comercial na Rua Vereador José Barbosa de Araújo, 110, Vila Virgínia em Itaquaquecetuba, por R\\$ 38.000/Mês - Viva Real](#) em 23/06/2026

9.4. Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m ² homog.
1	48,54	1,00	1,00	1,00	1,30	1,00	63,11
2	36,36	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	43,64
3	51,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	51,84

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 52,86$$

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

$$S = 9,78$$

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: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |63,11 - 52,86| / 9,78 = 1,05 < 1,38$
(amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |43,64 - 52,86| / 9,78 = 0,94 < 1,38$
(amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |51,84 - 52,86| / 9,78 = 0,10 < 1,38$
(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 ser encontrado.

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 Estudante, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 52,86 - 1,89 * 9,78/\sqrt{(3 - 1)} = 39,80$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 52,86 + 1,89 * 9,78/\sqrt{(3 - 1)} = 65,93$$

d) Cálculo do campo de arbitragem:

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis
e Averiguação de Critérios Técnicos



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\$47,58 a R\$58,15

e) Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliado:

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 avaliado: R\$ 54,65

f) Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$54,65 * 321,47 = R\$ 17.568,33

**Valor do aluguel do imóvel
avaliando:**

R\$ 17.568,33

10.0. - 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 a reforma geral a qual o proprietário se prontificou a fazer conforme o relatório fotográfico em anexo.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valor total – R\$ 17.568,33

(Dezessete mil, quinhentos e sessenta e oito reais e trinta e três centavos)

Data de referência da avaliação 23/06/2026

¹ Arbitrado

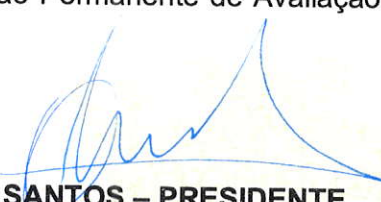
² Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%

**Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis
e Averiguação de Critérios Técnicos**

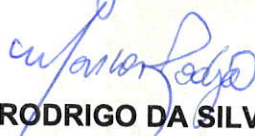


Por todo o exposto, esta Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, declara encerrados os trabalhos destinados à Avaliação do imóvel localizado na Av. Vereador João Fernandes da Silva, 200 – Vila Virginia, Itaquaquecetuba – SP, cuja avaliação foi realizada conforme o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira – NBR 14653, sendo o valor avaliado para fins de locação de R\$ 17.568,33 (Dezessete mil, quinhentos e sessenta e oito reais e trinta e três centavos).

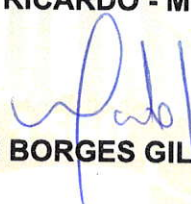
Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e Averiguação Técnica, em 23 de junho de 2026.


RENATO FERNANDES DOS SANTOS – PRESIDENTE


CLELIA ALVES DE OLIVEIRA - RELATORA


MARCOS RODRIGO DA SILVA SIQUEIRA - MEMBRO


JOSE CRISTIANO RICARDO - MEMBRO


THALITA SANTOS BORGES GIL - MEMBRO

<https://calculoexato.com.br/salvar.aspx?codMenu=PeriAvaliaAlug>

EM BRANCO