

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

159

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 47/2025



R. Ver. José Barbosa de Araújo, 260 - Vila Virginia Itaquaquecetuba - SP, 08573-040

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 047/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com Inscrição Municipal nº 44453-33-56-0295-01-001
44453-33-56-0295-01-002
44453-33-56-0295-01-003
44453-33-56-0295-01-004
44453-33-56-0295-01-005

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel (Locação)

Finalidade

Instruir Processo nº 16.315/2025

Localização

R. Ver. José Barbosa de Araújo, 260 - Vila Virginia
Itaquaquecetuba - SP, 08573-040

Área do terreno

642,62m²

Área construída

1.793,52m²

Proprietários

Gap Incorporação e Empreimentos Ltda

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel: R\$63.281,84

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

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

1. SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Planejamento.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel.(Locação)

3. FINALIDADE

Instruir processo nº16315/2025 – 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 nº44453-33-56-0295-01-001
44453-33-56-0295-01-002
44453-33-56-0295-01-003
44453-33-56-0295-01-004
44453-33-56-0295-01-005

- No contrato de compra e venda anexo ao processo já citado;
- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 21/10/2025;
- 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.

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

41

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 TERRENO

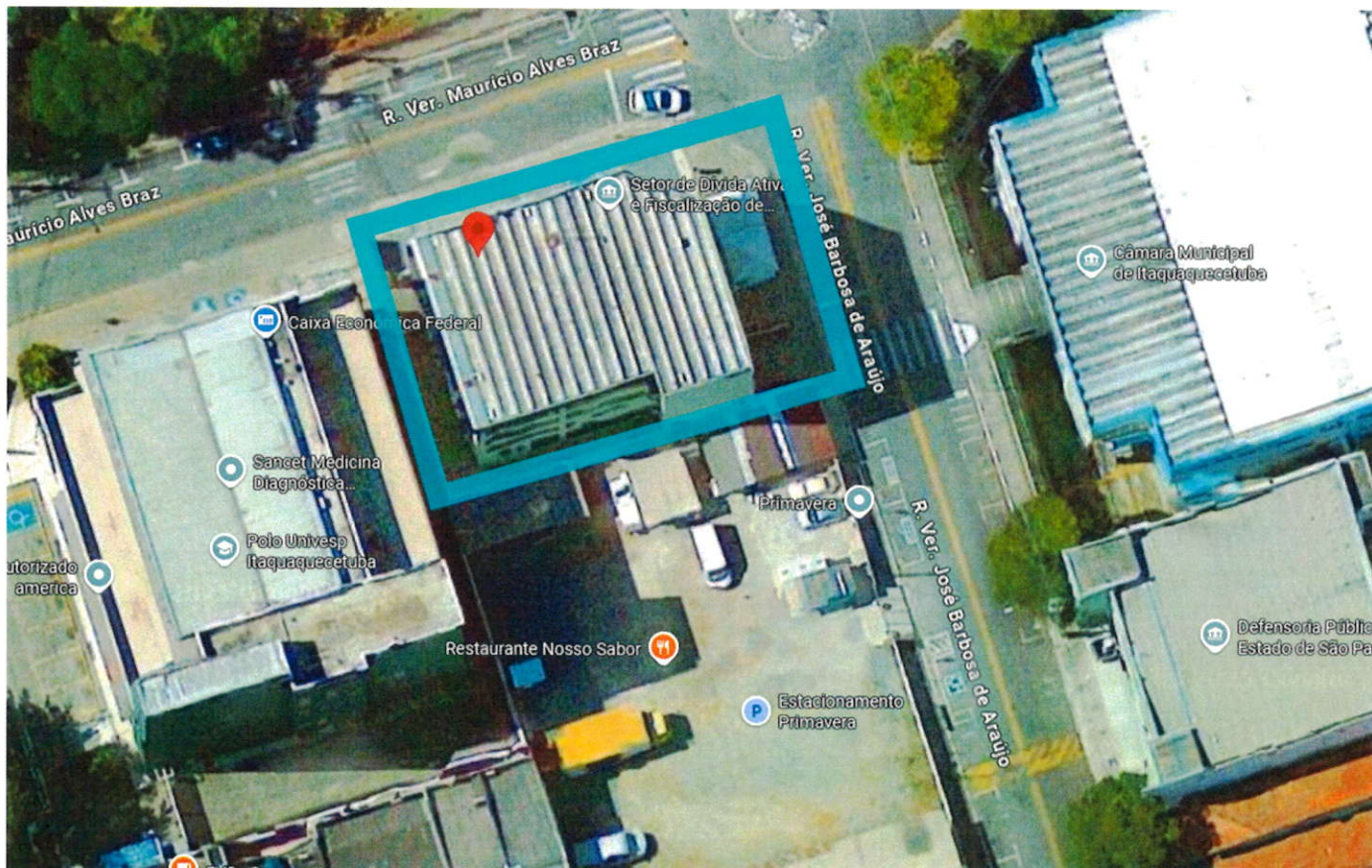


Imagem de localização (Google)

Latitude: -23.485912771578874

Fonte: Google Maps (10/2025)

Longitude: -46.35167073096476

Identificação

Descrição conforme Matrículas 45 e 46:

Terreno: Um Terreno situado na Rua Vereador José Barbosa de Araújo esquina com a rua Barbacena, medindo de frente 13,00m e 14,14m em curva e 21,00m de quem da rua olha, e 30,00m do lado esquerdo de quem da rua olha, e nos fundos possui 22,00m, constituído pelo lote 29 e 30 da quadra 49 da Vila Virginia, encerrando a área de 642,62 m².

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Prédio locado para a secretaria de planejamento
Padrão construtivo do entorno: Comércio e repartições públicas
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: irregular
Vegetação: sem vegetação
Uso do solo: urbano
Acesso: Rua Vereador José Barbosa de Araújo esquina com a rua Barbacena
Topografia: plana
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca
Área do terreno: 642,62 m ²
Frente: 13,00 m + 14,14m em curva
Lateral direita: 21,00m
Lateral esquerda: 30,00m
Fundos: 22,00m

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

62

6. BENFEITORIAS

6.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01 Descrição	Idade aparente: 10 anos	Área construída = 545,65	Nº de Pav:02
	Padrão	Conservação	Tipologia
	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento
	☐ 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



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\$63.281,84

Imóvel avaliando

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:

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.

13

Imóvel 1:

Área: 350,00m²

Valor: R\$ 14.000,00.

End.: Avenida Vereador João Fernandes da Silva, 190 - Vila Virgínia, Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 40,00

Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-vila-virginia-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-350m2-aluguel-R\\$14000-id-2830503851/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-vila-virginia-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-350m2-aluguel-R$14000-id-2830503851/?source=ranking%2Crp) em 21/10/2025.



Imóvel 2:

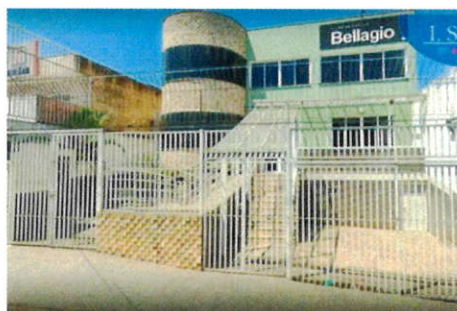
Área construída: 428,00m²

Valor: R\$ 6.500,00

End.: Avenida Ítalo Adami, 1233 - Vila Zeferina, Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 15,19

Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-zeferina-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-428m2-aluguel-R\\$6500-id-2824262821/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-zeferina-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-428m2-aluguel-R$6500-id-2824262821/?source=ranking%2Crp) em 21/10/2025.



Imóvel 3:

Área construída: 350,00m²

Valor: R\$ 15.000,00

End.: Vila Virgínia, Itaquaquecetuba - SP

Valor por metro quadrado: R\$ 42,86

Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-vila-virginia-bairros-itaquaquecetuba-35m2-aluguel-R\\$1400-id-2830172280/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-vila-virginia-bairros-itaquaquecetuba-35m2-aluguel-R$1400-id-2830172280/?source=ranking%2Crp) em 21/10/2025.

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 4:

Área construída: 125,00m²

Valor: R\$ 5.000,00

End.: Rua Rua Piracicaba, 98, Vila Monte Belo, Itaquaquecetuba-SP.

Valor por metro quadrado: R\$ 40,00

Fonte https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-para-alugar-em-vila-monte-belo-de-3018463340.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=8&n_pos=8 em 21/10/2025.



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.

9.4. Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m² homog.
1	40,00	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	35,28
2	15,19	1,10	1,00	0,90	0,90	1,10	14,88
3	42,86	0,90	1,00	1,10	0,90	1,10	42,00
4	40,00	1,10	0,90	1,00	1,10	1,00	43,56

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 33,93$

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

$S = 13,20$

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

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

Amostra 1: $d = |35,28 - 33,93| / 13,20 = 0,10 < 1,54$

(amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |14,88 - 33,93| / 13,20 = 1,44 < 1,54$

(amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |42,00 - 33,93| / 13,20 = 0,61 < 1,54$

(amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |43,56 - 33,93| / 13,20 = 0,73 < 1,54$

(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):

$Li = 33,93 - 1,64 * 13,20/\sqrt{(4 - 1)} = 21,44$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 33,93 + 1,64 * 13,20/\sqrt{(4 - 1)} = 46,43$

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\$30,54 a R\$37,33

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

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

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

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$35,28

E) Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

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



Valor final = R\$35,28 * 1.793,52 = R\$63.281,84

Valor do imóvel avaliando:

R\$63.281,84

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\$ 63.281,84

(Sessenta e três mil duzentos e oitenta e um reais e oitenta e quatro centavos)

Data de referência da avaliação
18/11/2025

¹Arbitrado

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

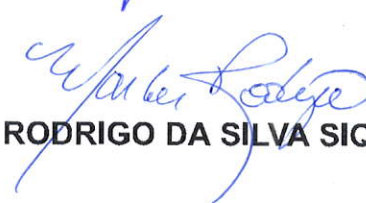


Por todo o exposto, esta Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, declara encerrados os trabalhos destinados à Avaliação do Imóvel localizado Avenida Vereador João Fernandes da Silva, nº 260 – Vila Virgínia – Itaquaquecetuba - SP - CEP: 08573-040, cuja avaliação foi realizada conforme o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira – NBR 14653, sendo o valor avaliado para fins de locação de R\$63.281,84 (sessenta e três mil, duzentos e oitenta e um reais e oitenta e quatro).

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e Averiguação Técnica, em 18 de Novembro de 2.025.


ELTON JOSÉ LIMA FERREIRA – PRESIDENTE


CLELIA ALVES DE OLIVEIRA - RELATORA


MARCOS RODRIGO DA SILVA SIQUEIRA - MEMBRO


JOSE CRISTIANO RICARDO - MEMBRO


THALITA SANTOS BORGES GIL - MEMBRO

EM BRANCO