



SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO

Rubrica Classificação: PA	Fls: 11 Número: 33.070/23
-------------------------------------	--

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – nº 013/2.023

P.A.: 33.070/2023

END.: RUA BETEL, 425, VILA BARROS, GUARULHOS/SP

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA PROPOSTA DE LOCAÇÃO

ÁREA: 375,00 m² (CONFORME IC: 084.54.51.0233.00.000) – **I. F.:** 521 (146,9832 UFG/M²)

TIPO DE EDIFICAÇÃO: 50.10 – EDIFICAÇÃO COMERCIAL SIMPLES

DATA DA VISTORIA: 28.04.2023

UBS VILA BARROS



Foto 01 – fachada do Imóvel

R



R
Rubrica: **PA** Fls: **12**
Classificação: **PA** Número: **33070/23**

SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo a **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO** do imóvel situado a Rua Betel, 425, Vila Barros, Guarulhos/SP, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, **para fins de locação**

PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente Laudo de Avaliação Imobiliária obedeceu aos seguintes princípios:

- 1- A signatária inspecionou pessoalmente as instalações avaliadas e o presente Laudo foi elaborado após as análises, opiniões e suas conclusões.
- 2- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do código de ética profissional.
- 3- A avaliadora não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Avaliação.
- 4- O imóvel encontra-se, ocupado, o que determina um fator desfavorável para a vistoria.

NORMAS GERAIS

Os procedimentos adotados para o desenvolvimento deste Laudo estão de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653 – Avaliação de Bens – Parte 1 Procedimentos gerais; Parte 2 – Imóveis Urbanos e a metodologia aplicada é o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que será explanado em “Processo Avaliatório”.

METODOLOGIA DE TRABALHO

Vistoria local: foi procedida uma visita ao local e anotadas as suas características e todos os detalhes relevantes ao objeto deste relatório.

Relatório fotográfico: imagens para elucidar o descrito neste LAUDO, utilizando deste meio para trazer uma melhor compreensão dos problemas aqui apresentados.

Análise Regional: através de observações dos aspectos ocupacionais, tendências construtivas, níveis de urbanismo e melhoramentos de serviços públicos.

Pesquisa de Mercado: através de consultas em sites de ofertas de imóveis e imobiliárias locais, onde consideramos as amostras de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Análise dos Documentos: foi elaborada com base nos documentos acostados no processo administrativo e em dados colhidos na vistoria.



**SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO**

Rubrica	Fls: 13
Classificação: PA	Número: 33.070/23

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel avaliando possui características, de Edificação Comercial Simples e está localizado na Rua Betel, 425, Vila Barros, Guarulhos/SP.

De acordo com a Ficha Cadastral do imóvel de n.º 084.54.51.0233.00.000, a área total de construção é de 375,00 m².

Trata-se de uma edificação não nova de padrão simples e se enquadra na tipologia 50.10- *Edificações Comerciais, de Serviços ou Mista*, conforme o Anexo III da Lei 6.793/2010.

O imóvel avaliando é constituído de um prédio com 02 pavimentos, sendo que, no térreo encontramos um salão comercial, que foi dividido, por meio de divisórias em Eucatex, em salas e consultórios. O pavimento superior, também consiste em um salão que foi subdividido em salas, que estão sendo usadas como consultórios e salas de escritório administrativo. Possui uma edícula utilizada como sala de curativos, depósito e sanitário.

O imóvel possui um partido arquitetônico simples; e não possui vagas de estacionamento.

A estrutura do imóvel avaliando é em concreto armado com a utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, onde, a fachada é pintada com tinta látex sobre emboço e reboco.

O piso do andar térreo é em granilite, e do pavimento superior é em material vinílico colado sobre cerâmica. Os sanitários possuem piso e revestimento cerâmico.

As esquadrias das janelas são em ferro; as portas de entrada são em ferro com vidro e as portas internas são em madeira pintadas.

As características gerais do imóvel avaliando são retratadas nas fotos a seguir:



Foto 02 – acesso à UBS



Foto 03 – espaço com tenda (espera)



**SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO**

Rubrica	Fis: 14
Classificação: R#	Número: 33.040/23



Foto 04 – espaço com tenda (espera)



Foto 05 – aspecto geral do pavimento térreo

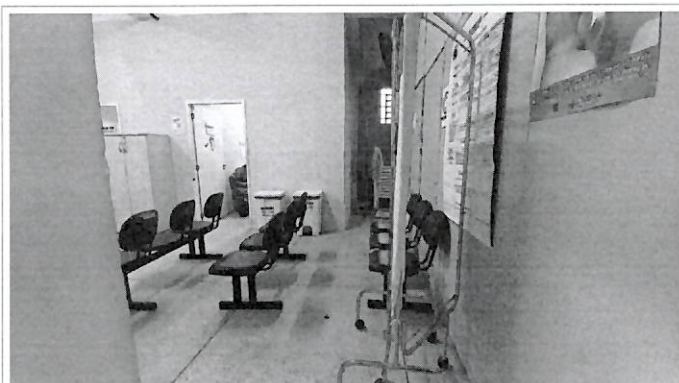


Foto 06 – sala de espera



Foto 07 – salas adequadas com divisórias



Foto 08 – recepção (piso em granilite)



Foto 09 – sala de vacina

R



**SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO**

Rubrica	Fls: 15
Classificação: PA	Número: 33.070/23



Foto 10 – consultório médico



Foto 11 – consultório médico (piso em granilite)



Foto 12 – sala de enfermagem



Foto 13 – consultório médico

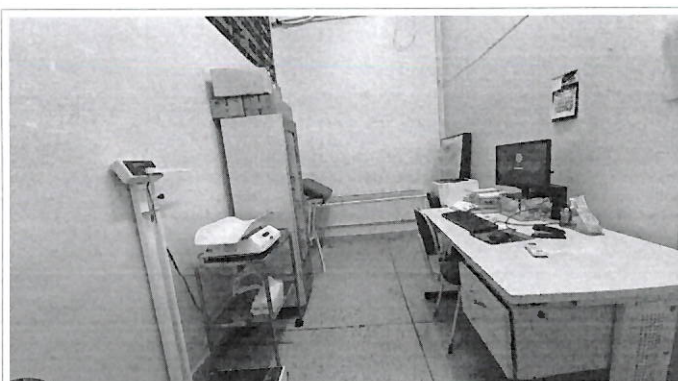


Foto 14 – consultório médico



Foto 15 – consultório médico

R



**SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO**

Rubrica	Fls: 16
Classificação: PA	Número: 33.040/23

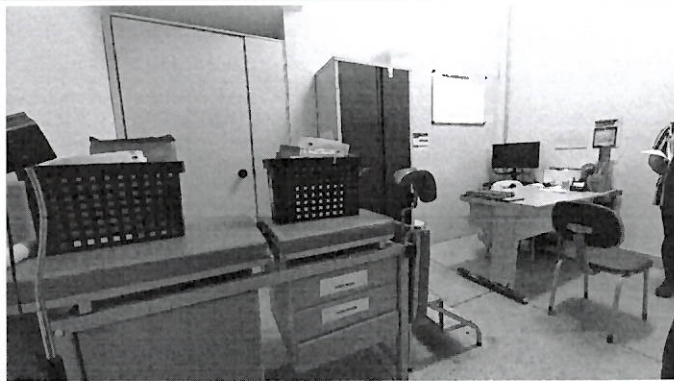


Foto 16 – consultório médico



Foto 17 – aspecto geral dos sanitários



Foto 18 – depósito de material de limpeza



Foto 19 – escada de acesso ao pavimento superior



Foto 20 – aspecto geral do pavimento superior



Foto 21 – almoxarifado

R



**SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO**

Rubrica Classificação: PA	Fls: 14 Número: 33.040/23
------------------------------	------------------------------



Foto 22 – escritório administrativo



Foto 23 – consultório médico



Foto 24 – sala de odontologia



Foto 25 – sala de odontologia



Foto 26 – copa/ refeitório



Foto 27 – sanitário



**SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO**

Rubrica	Fis: 18
Classificação: PA	Número: 33.040/23



Foto 28 – consultório médico



Foto 29 – piso vinílico com peças danificadas



Foto 30 – pavimento superior – sala de espera



Foto 31 – piso vinílico com peças danificadas

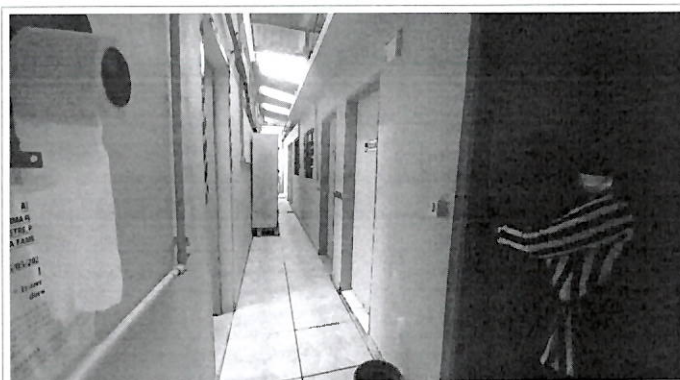


Foto 32 – edícula



Foto 33 – sanitário

2



**SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO**

Rubrica	Fis: 19
Classificação: PA	Número: 35040/23

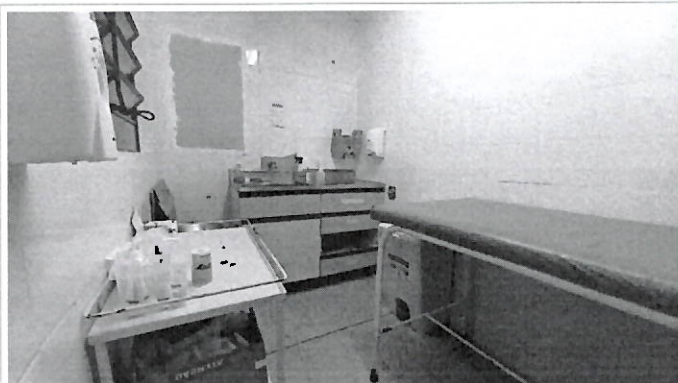


Foto 34 – sala de curativo



Foto 35 – sala de esterilização

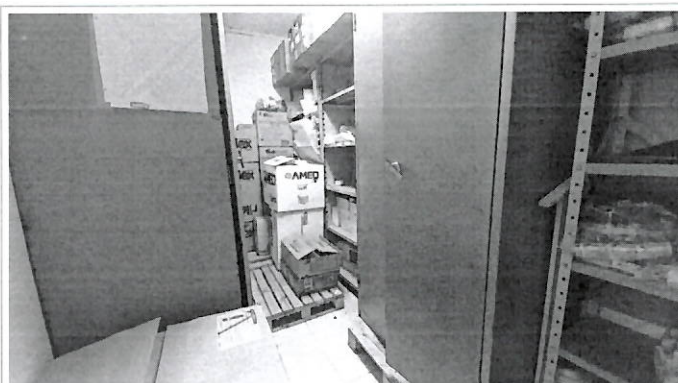


Foto 36 – depósito



Foto 37 – recuo lateral (abrigo de gás e lixeiras)

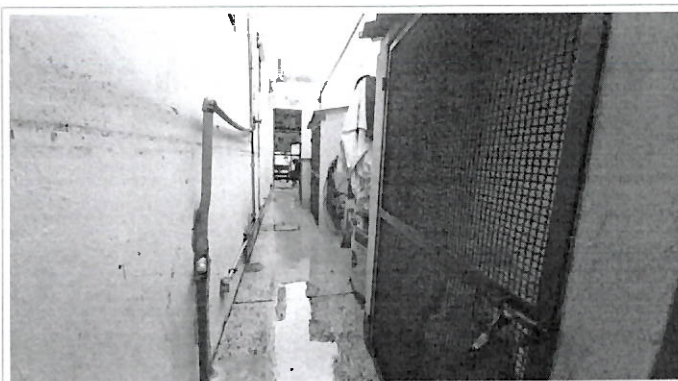


Foto 38 – recuo lateral (abrigo de gás e lixeiras)



Foto 39 – fachada

R



**SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO**

Rubrica PA	Fis: 20 Número: 33.040/3
---------------	-----------------------------

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está situado na Rua Betel, 425 na Vila Barros, em Guarulhos, e dista cerca de 500 m da Avenida Otávio Braga de Mesquita.

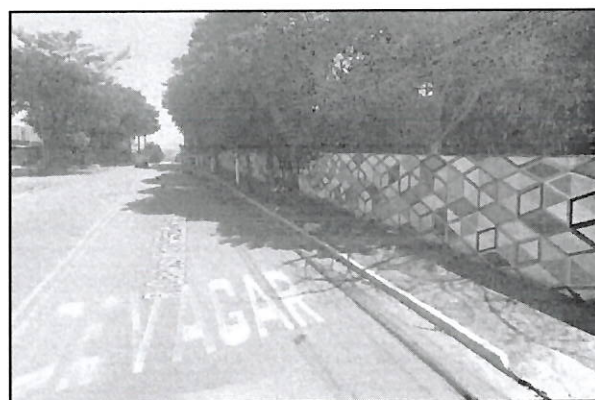
O logradouro onde o imóvel está inserido é, misto, com imóveis residenciais e a presença de comércios locais, escolas e igrejas

O local possui todos os melhoramentos, como: rede pública de água e esgoto, telefonia, internet, iluminação pública e transporte público.

As fotos a seguir mostram as características da região do imóvel avaliando:



características da região do imóvel avaliando



características da região do imóvel avaliando

R

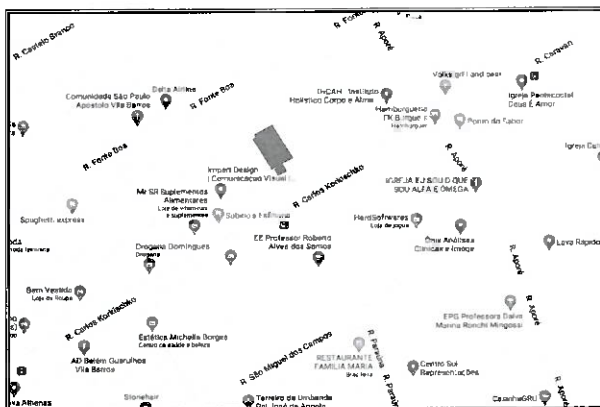
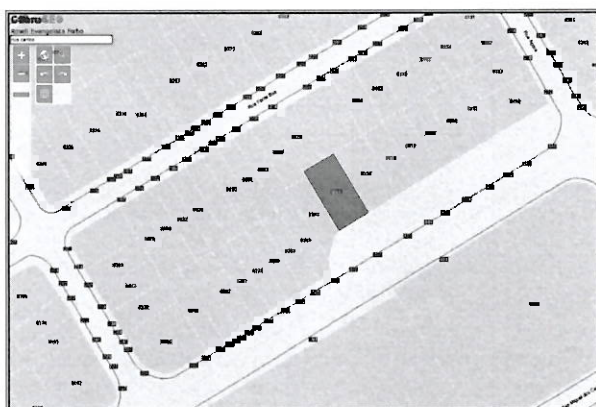


**SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO**

Rubrica	Fis: 21
Classificação: PA	Número: 33040/23

LOCALIZAÇÃO E ACESSOS:

O imóvel avaliando localiza-se na Vila Barros em Guarulhos, na Rua Betel, que é uma travessa da Avenida Otávio Braga de Mesquita, com fácil acesso à Rodovia Presidente Dutra.



Imagens retiradas dos sites: guarugeo.guarulhos.sp.gov.br e google.com.br



Imagens retiradas do site: google.com.br



SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO

Rubrica	Fls: 22
Classificação: PA	Número: 33040/23

PROCESSO AVALIATÓRIO

De acordo com a Norma 14653, podemos classificar o imóvel como **EDIFICAÇÃO COMERCIAL SIMPLES**.

Para obtenção do valor adequado do imóvel utilizamos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, através do qual procuramos identificar elementos comparativos de mercado contidos na mesma região, como a situação geográfica, a situação socioeconômica e as características da utilização do imóvel.

Tomamos como base os elementos que mais guardam semelhanças ao imóvel avaliando, conforme a pesquisa atualizada de ofertas no Mercado Imobiliário e os interpretamos de forma a atingir adequadamente a homogeneização das características dos imóveis, aproximando as mesmas ao imóvel avaliando.

Os dados disponíveis desta pesquisa foram analisados e comparados aos do imóvel em processo de avaliação. Nesta avaliação computou-se diversos fatores necessários à homogeneização dos valores.

Para a obtenção do valor final de Locação do objeto avaliando, determinamos os seguintes fatores de ajustes necessários a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

. **Fator de localização:** Corrige as variações decorrentes da localização, mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. No caso, os imóveis das amostras estão todos localizados na mesma região do avaliando.

. **Fator oferta:** Dos elementos coletados, admitiu-se uma elasticidade de negociação aplicando-se um desconto de 5%, compensando, desta forma, o sobre preço natural do mercado. A aplicação deste fator tem como objetivo corrigir possíveis distorções nos valores fixados para negociação.

. **Fator acabamento:** Para esse fator, faremos uso os valores unitários publicados pelo caderno de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP para eliminar as diferenças relativas aos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis da amostra.

. **Fator arquitetura:** Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30.

As **pesquisas** efetuadas no mercado, estão apresentadas a seguir e contêm os valores de oferta de mercado para imóveis equivalentes ao avaliando e apresentadas de forma sintética na Tabela 1, na qual contém os valores unitários por metro quadrado (m²), bem como os valores de locação total de cada amostra:



SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO

Rubrica: 23
Classificação: PA
Número: 33.040/23

PESQUISAS REALIZADAS

AMOSTRA 01

fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Farias Negócios Imobiliários (11) 4751 9665

Salão comercial com 470m², sendo aproximadamente metade na loja térrea e metade no piso superior, com 2 banheiros em cada piso, vaga
ÍNDICE FISCAL: 521 (146,9832UFG/m²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.10 (ANEXO III - LEI 6.793/2010)

Valor de locação: R\$ 13.000,00

Área: 471,00 m²

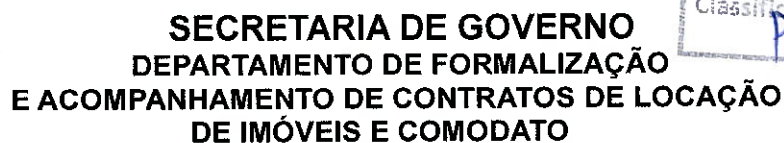
Valor de locação por m²: 27,60 R\$/m²

R\$ 13.000 Vila Barros, Guarulhos

|| 471 m² 471 m² 4 ban 1 vagas

Salão para Alugar, 470 m2 Por R\$13.411/mês - Vila Barros - Guarulhos/sp

Salão comercial com 470m², sendo aproximadamente metade na loja térrea e metade no piso superior, com 2 banheiros em cada piso.



Rubrica: PA
 Classificação: 33.040/p3
 24

fonte: www.imovelweb.com.br

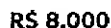
Contato: Aliança Imóveis (11) 2442 3100

ÍNDICE FISCAL: 521 (146,9832 UFG/m²); TIPO DE CONSTRUÇÃO: 60.30 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 8.000,00

Área: 250,00 m²

Valor de locação por m²: 32,00 R\$/m²



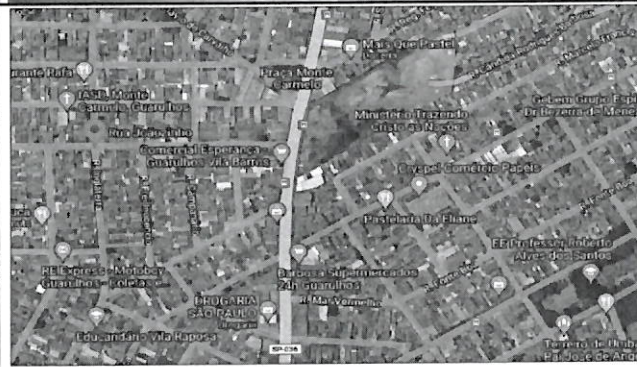
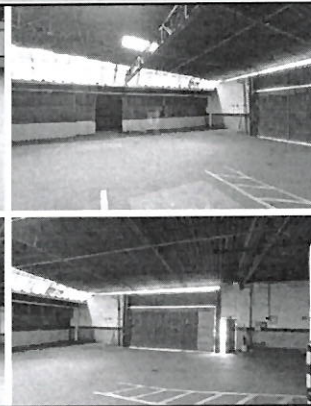
R Joãozinho, 459

Vila Barros, Guarulhos

 250 m² 250 m²

Ótimo Galpão 250 m2 - Vila Barros

Galpão para alugar, 250 m² - Vila Barros - Guarulhos/sp, seguro fiança, seguro incêndio à confirmar





SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO

Rubrica: PA
Classificação: 33.040/23
Fls: 25
Número: 33.040/23

AMOSTRA 03

fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Ferrari Ramos Imóveis (11) 4965 8100

Salão Industrial / Comercial com área total de 260 m², 02 banheiros, 01 sala, cozinha, depósito. Pé direito 4m30, 02 portas frontais. Excelente local ao lado da Av Otávio Braga de Mesquita, com fácil acesso e perfeito para instalação de oficina mecânica, lojas, restaurantes, lanchonetes.

ÍNDICE FISCAL: 521 (146,9832 UFG/m²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.10 (ANEXO III - LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 4.900,00

Área: 260,00 m²

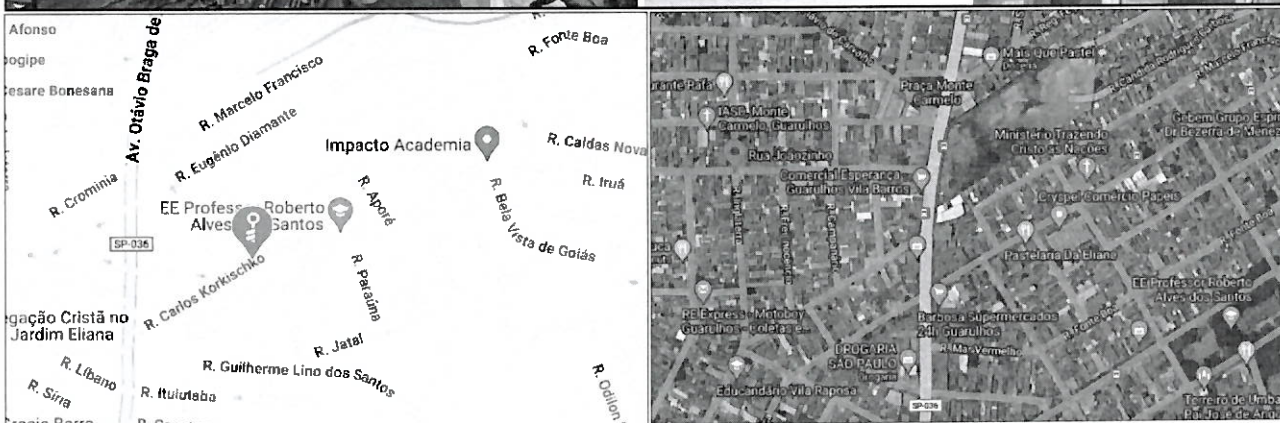
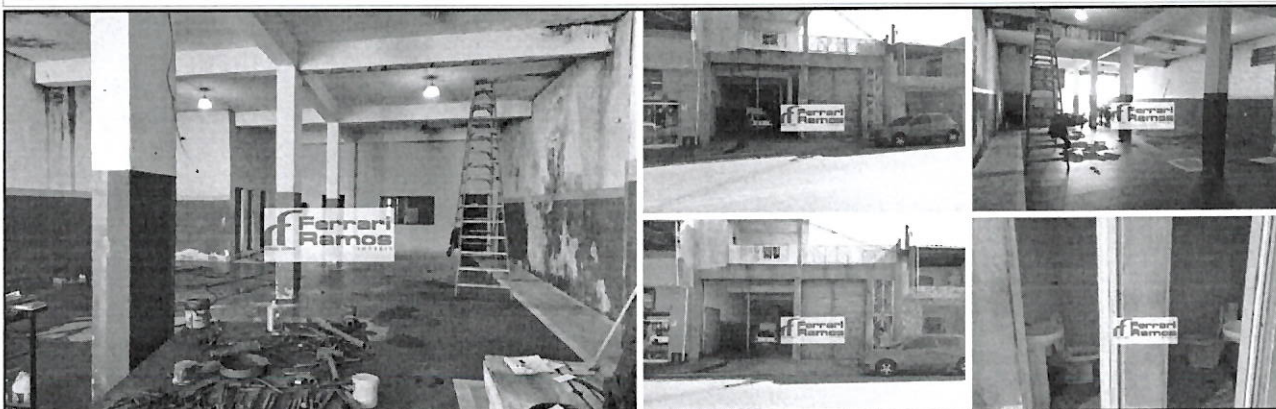
Valor de locação por m²: 18,85 R\$/m²

R\$ 4.900 **Rua Carlos Korkischko 259**
Vila Barros, Guarulhos

260 m² 260 m² 2 ban

Salão para Alugar, 260 m2 Por R\$4.900,00/mês - Vila Barros - Guarulhos/sp

Salão Industrial / Comercial com área total de 260m2, 02 banheiros, 01 sala, cozinha, depósito. Pé direito 4m30, 02 portas frontais.





SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO

Rubrica PA	Fls: 26
Classificação: 33.040/b3	Número:

AMOSTRA 04

fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO:

Contato: Imobiliária Monte Sião (11) 9 4890 2592

Prédio comercial, localizado privilegiada próximo ao Adamastor C.M.E. Travessa da Avenida Monteiro com a Paulo Faccini.

ÍNDICE FISCAL: 588 (195,8810 UFG/m²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.10 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 7.000,00

Área: 440,00 m²

Valor de locação por m²: 15,91 R\$/m²



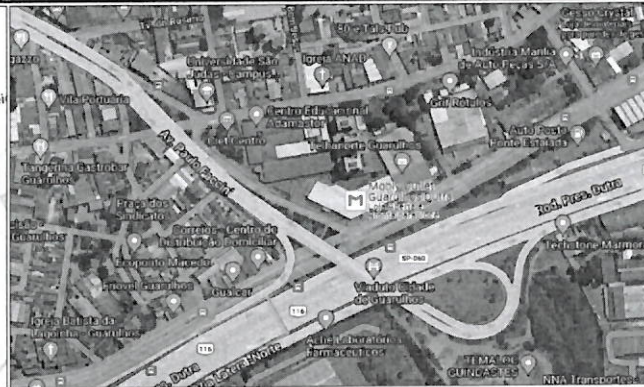
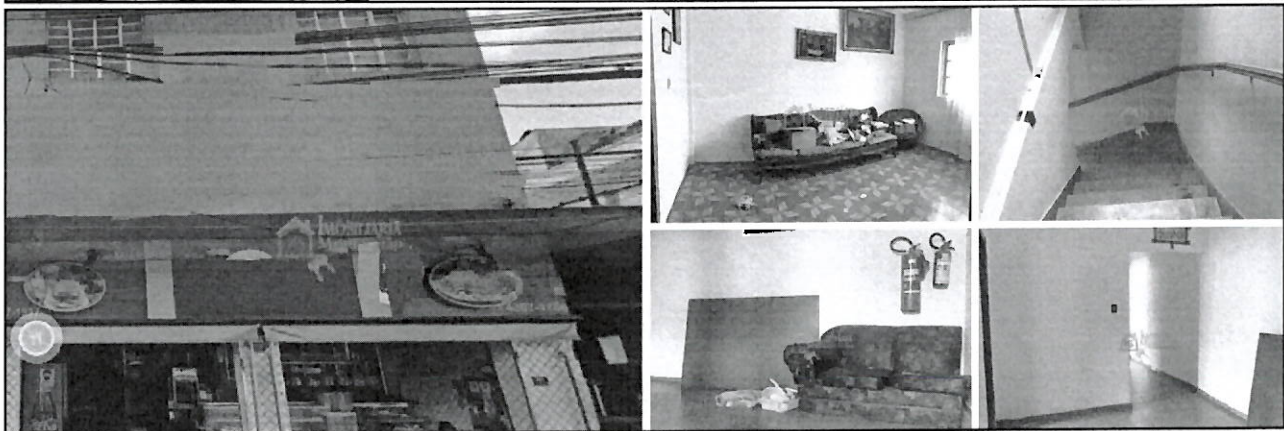
R\$ 7.000

Avenida Monteiro Lobato 729
Macedo, Guarulhos

358 m² 440 m² 3 ban

Prédio, 439 m2 Sendo Salão Comercial E Casa em Clima - Venda Por R\$2.490.000 Ou Aluguel Por R\$14.000

Excelente oportunidade! Prédio comercial, localizado privilegiado próximo ao Adamastor C.M.E. Travessa da Monteiro com a Paulo Faccini.





SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO

Rubrica	Fls: 24
Classificação: PA	Número: 33040/23

AMOSTRA 05

fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO:

Contato: Imobiliária Steiner (11) 2463 2626

Galpão, no Bairro de Vila Galvão, próximo à Escola de Música Nelson, contendo: 450 m2 de área construída total aproximada, 300 m2 de área de terreno aproximada, pé direito 12 m, refeitório, energia trifásica, 5 Wcs e 4 vagas na garagem. Imóvel com 7 anos de idade.

ÍNDICE FISCAL: 597 (210,0117 UFG/m²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.10 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 8.500,00

Área: 450,00 m²

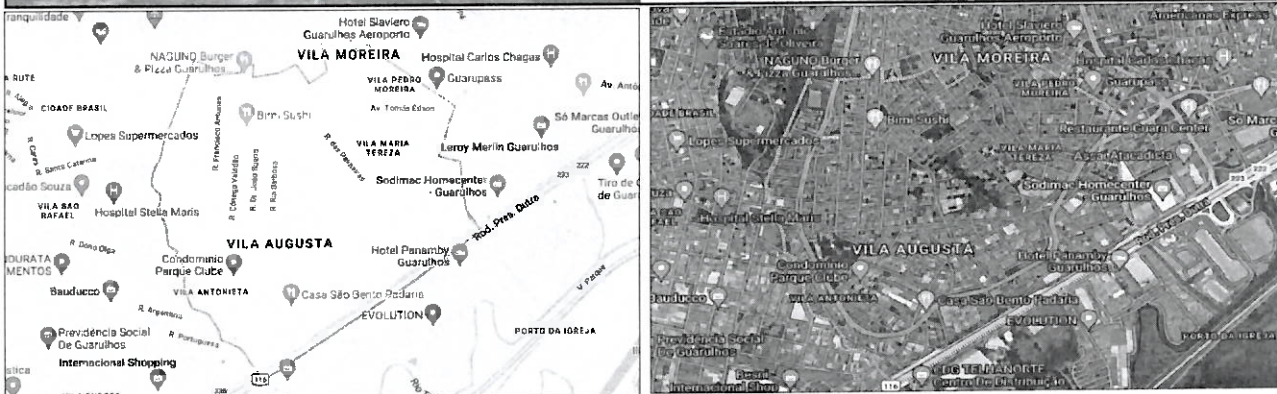
Valor de locação por m²: 18,89 R\$/ m²

R\$ 8.500 Vila Augusta, Guarulhos

360 m² 450 m² 5 ban 4 vagas

Galpão, 450 m2 - Venda Por R\$3.800.000ou Aluguel Por R\$8.500 - Vila Augusta - Guarulhos/sp

Galpão, no Bairro de Vila Galvão, próximo à Escola de Música Nelson, contendo: 450 m2 de área construída total aproximada, 300 m2





SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO

Rubrica	Fls: 28
Classificação:	Número: 33.040/23

AMOSTRA 06

fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO:

Contato: Imobiliária Steiner (11) 2463 2626

PRÉDIO COMERCIAL NO Centro de Guarulhos, próximo ao Hospital Carlos Chagas, contendo 370 mts de área construída dividida em 2 pavimentos térreo com 165 mts com 2 vestiários e uma piscina, primeiro andar com 165 mts em vão-livre. Imóvel com 30 anos de idade.

ÍNDICE FISCAL: 604 (228,8141 UFG/m²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.10 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 7.000,00

Área: 370,00 m²

Valor de locação por m²: 18,92 R\$/m²



R\$ 7.000

Vila Rachid - Guarulhos

370 m² 370 m² 2 ban

Prédio para Alugar, 370 m2 Por R\$7.307 - Vila Rachid - Guarulhos/sp

Prédio comercial no Centro de Guarulhos, próximo ao Hospital Carlos Chagas. Contendo 370 mts de área construída dividida em 2 pavimentos







**SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO**



AMOSTRA 07

fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO:

Contato: Imobiliária Superação (11) 4964 4111

São 250m² de terreno e 500 m² construção, 6 banheiros 2 por andar. O ambiente possui bastante iluminação natural e ar fresco com uma vista incrível que é possível enxergar 360º, perfeito para quem busca abrir uma academia, buffet de festas, coworking, agência ou até mesmo escritório. **ÍNDICE FISCAL:** 539 (151,2668 UFG/m²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.10 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 10.000,00

Área: 500,00 m²

Valor de locação por m²: 20,00 R\$/ m²



R\$ 10.000

Jardim Bom Clima, Guarulhos

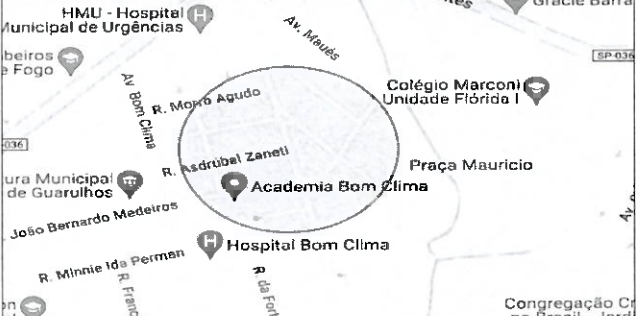
500 m² 500 m² 6 ban

Prédio Comercial para Venda E Aluguel em Jardim Bom Clima De 500.00 m2

Encontrar o imóvel ideal, ficou mais fácil com a parceira L45 e Imobiliária Superação! Prédio comercial com 500m², 6 vagas de garagem.









SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO

Rubrica	30
Classificação	33040/23

AMOSTRA 08

fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO:

Contato: Imobiliária Monte Sião (11) 9 4890 2592

A localização deste salão é uma das mais estratégicas de Guarulhos, com fácil acesso as principais rodovias de São Paulo, como: Presidente Dutra, Ayrton Senna e rodovia Fernão Dias, além de fácil acesso a Marginal Tietê. Também está próximo as principais avenidas de Guarulhos como a Avenida Otavio Braga de Mesquita e Av. Tiradentes. O imóvel ainda conta com proximidades entre padarias, hipermercados e restaurantes.

ÍNDICE FISCAL: 604 (228,8141 UFG/m²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.10 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 12.100,00

Área: 500,00 m²

Valor de locação por m²: 24,20 R\$/ m²



R\$ 12.100

Avenida Otávio Braga de Mesquita 1181
Vila Flórida, Guarulhos

250 m² 500 m² 4 ban

Prédio para Alugar, 500 m2 Por R\$12.511,00/mês - Vila Flórida - Guarulhos/sp

Salão comercial para locação com 500 metros de área total no Bairro Vila Flórida em Guarulhos! Imóvel conta com piso inferior e superior...







R
Rubrica
Classificação: **PA**
Fls: **81**
Número: **33090/33**

SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO

CÁLCULO DO VALOR LOCATÍCIO

TRATAMENTO DAS AMOSTRAS POR FATORES: (Área do imóvel avaliando = 375,00 m²)

Padrão Construtivo do Imóvel Avaliando: 50.10 (Anexo III da Lei 6.793/2010)

TABELA 1: Resumo das Amostras

AMOSTRAS	LOCAL	ÍND. FISCAL	VALOR LOCAÇÃO (R\$)	ÁREA CONST.(m²)	UNIT. DE LOCAÇÃO(R\$/m²)
1	Vila Barros	521	13.000,00	471,00	27,60
2	Vila Barros	521	8.000,00	250,00	32,00
3	Vila Barros	521	4.900,00	260,00	18,85
4	Macedo	588	7.000,00	440,00	15,91
5	Vila Augusta	597	8.500,00	450,00	18,89
6	Vila Rachid	604	7.000,00	370,00	18,92
7	Jardim Bom Clima	539	10.000,00	500,00	20,00
8	Vila Flórida	604	12.100,00	500,00	24,20

Onde: Unitário de Locação = $\frac{\text{VALOR LOCAÇÃO}}{\text{ÁREA CONSTRUÍDA}}$

TABELA 2: Tratamento das amostras por fatores

AMOSTRAS	UNIT LOCAÇÃO	F1	F2	F3	F4	VALOR HOMOG.	X-Xi	(X-Xi)²	VAL. HOMOG. VÁLIDOS
1	27,60	1,00	0,95	1,00	1,00	26,22	-1,16	1,33	26,22
2	32,00	1,00	0,95	1,30	1,30	51,38	24,00	576,05	-
3	18,85	1,00	0,95	1,30	1,30	30,26	2,89	8,34	30,26
4	15,91	0,89	0,95	1,20	1,20	19,28	-8,09	65,45	19,28
5	18,89	0,87	0,95	1,10	1,20	20,67	-6,70	44,92	20,67
6	18,92	0,86	0,95	1,10	1,15	19,61	-7,76	60,25	19,61
7	20,00	0,97	0,95	1,15	1,20	25,34	-2,03	4,12	25,34
8	24,20	0,86	0,95	1,15	1,15	26,23	-1,15	1,32	26,23
						219,00		761,80	167,62

Onde: F1 – FATOR DE LOCALIZAÇÃO

F2 – FATOR OFERTA

F3 – FATOR DE ACABAMENTO

F4 – FATOR ARQUITETURA

R



SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO

Rubrica	Fls: 32
Classificação: PA	Número: 33040/23

VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO: SOMA DOS VALORES HOMOGENEIZADOS

Nº DE AMOSTRAS

VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO = $219,00 / 8 = 27,38 \text{ R\$ /m}^2$

DESVIO PADRÃO = $(S(X-X_i)^2 / n-1)^{0,50} = 10,43 \text{ R\$ /m}^2$

INTERVALO VÁLIDO: $16,95 \text{ R\$ /m}^2$ a $37,81 \text{ R\$ /m}^2$

PORTANTO, A AMOSTRA 02 ESTÁ FORA DO INTERVALO, ASSIM A MÉDIA SANEADA SERÁ:

VALOR MÉDIO SANEADO = $23,95 \text{ R\$ /m}^2$

CONCLUSÃO

Tendo sido analisados, sob todos os aspectos tangíveis como: **a região** (infraestrutura urbana, situação geoeconômica e mercado imobiliário), **o imóvel** (localização, tipo, idade, estado de conservação, qualidade do projeto arquitetônico e dos materiais utilizados em sua construção e fins de utilização) e com base nos resultados alcançados através dos métodos e critérios adotados em sua avaliação:

Valor Avaliado = $\text{R\$ } 9.000,00$ (nove mil reais)

Salientando, também, que se pode adotar valores dentro do **CAMPO DE ARBÍTRIO DA AVALIAÇÃO** (+/-10%) e ou qualquer valor inferior ao valor mínimo arbitrado:

VALOR MÍNIMO ARBITRADO: $(- 10\%) = \text{R\$ } 8.100,00$

VALOR MÁXIMO ARBITRADO: $(+ 10\%) = \text{R\$ } 9.900,00$

Guarulhos, 16 de junho de 2023

Eng.ª Civil Roseli E. Farbo
Chefe de Divisão Técnica
SGMSAI07.03