Rubrica: R
Classificação: PA
Fls: 25
Número: 2.138/24

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – Nº 011/2.024

PROCESSO: 2.138/2024
END.: RUA RIO GRANDE, Nº 594, VILA ROSÁLIA, GUARULHOS/SP
ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA PROPOSTA DE LOCAÇÃO
ÁREA: 411,68 M² (IC: 083.33.27.0416.00.000) – **ÍNDICE FISCAL:** 661 (394,9978 UFG/M²)
TIPO EDIFICAÇÃO: 11.40 – EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MÉDIA
DATA DA VISTORIA: 20.03.2024

Fotos 01 – fachada do imóvel

Elaborado pela Eng.ª Civil e Perita Avaliadora: Roseli E. Farbo
CREA-SP: 5060143126

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

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade a **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO** do imóvel situado a Rua Rio Grande, nº 594, Vila Rosália, Guarulhos /SP para fins de formalização de contrato 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 desocupado, o que determina um fator favorável 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:

O Processo Avaliatório abrange as seguintes etapas:

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 e dados colhidos na vistoria.

Rubrica
Classificação: PA
Fls: 27
Número: 2.138/24

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de uma edificação com características de residência unifamiliar de 02 pavimentos com área construída de 411,68 m² em um terreno de 750,00 m², localizada na confrontação da Rua Mozart c/ a Rua Rio Grande, na Vila Rosália, conforme a Ficha do Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Guarulhos. nº. 083.33.27.0416.00.000. O imóvel se enquadra na tipologia 11.40- *Edificação Residencial Média*, conforme o Anexo III da Lei 6.793/2010.

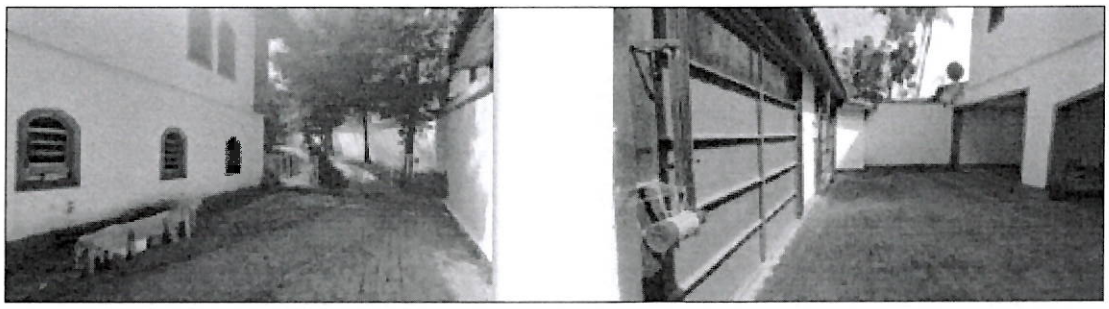
O imóvel avaliando possui idade aparente de mais de 40 anos, possui projeto arquitetônico elaborado, com estrutura em concreto armado e um padrão médio de acabamentos.

Possui piso em pedra ardósia, granito, assoalho de madeira e piso cerâmico.

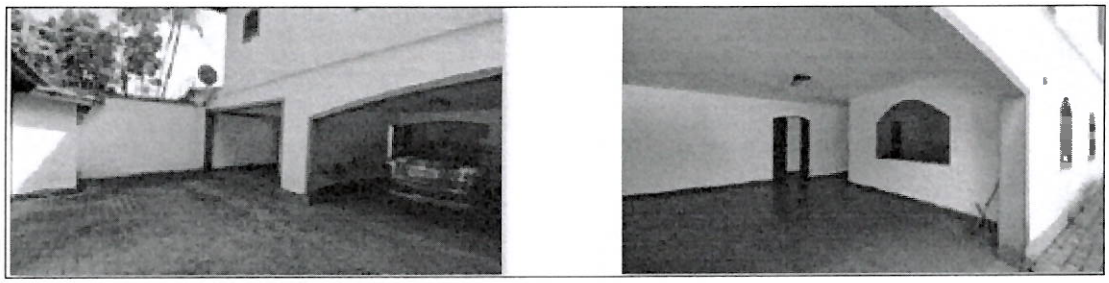
As paredes apresentam pintura látex não nova e com manchas de sujidade; e revestimento cerâmico nas áreas molhadas.

A cobertura é em telhas de barro tipo capa e canal, apoiadas em estrutura de madeira.

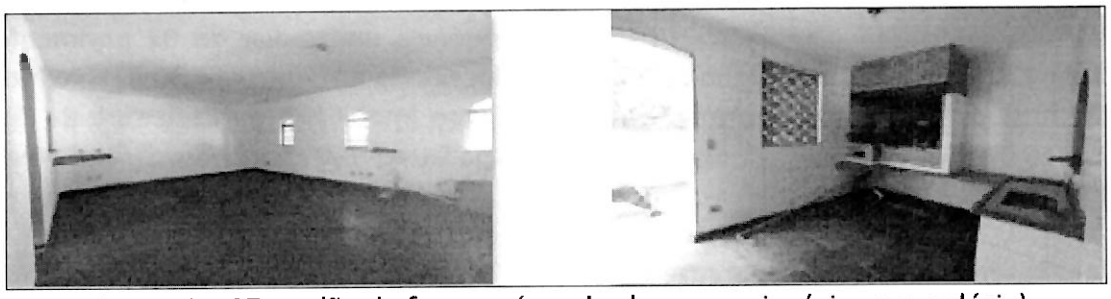
As características do imóvel avaliando serão retratadas nas fotos a seguir:



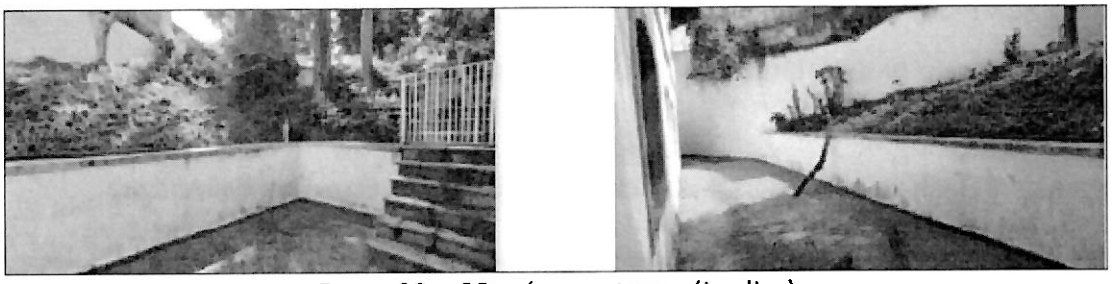
Fotos 02 e 03 – área externa e acesso à garagem



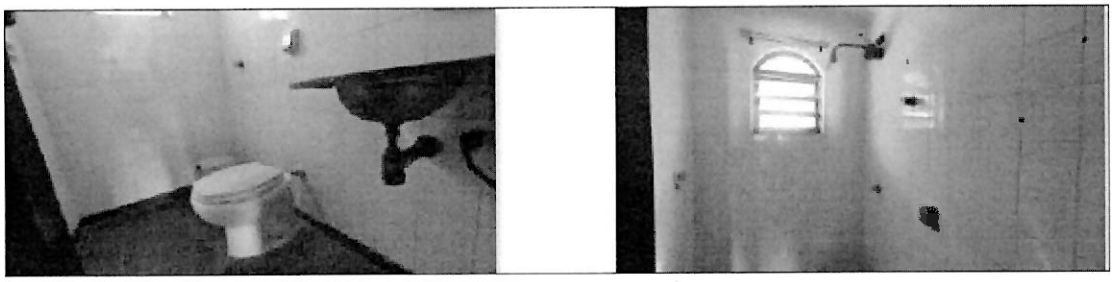
Fotos 04 e 05 – garagem



Fotos 06 e 07 – salão de festas e área da churrasqueira (piso em ardósia)



Fotos 08 e 09 – área externa (jardim)

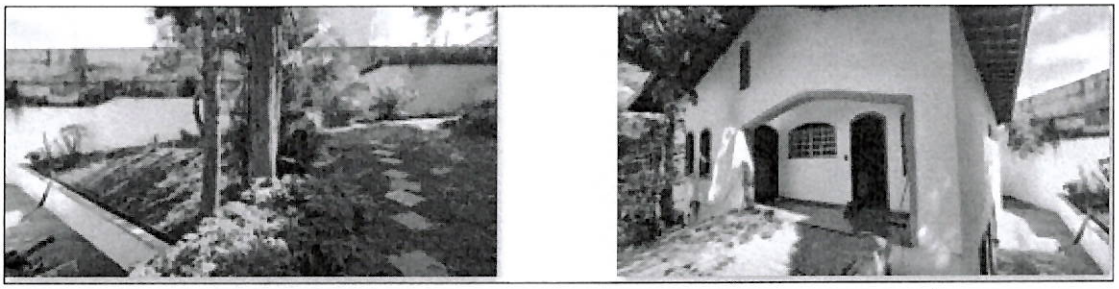


Fotos 10 e 11 – sanitário

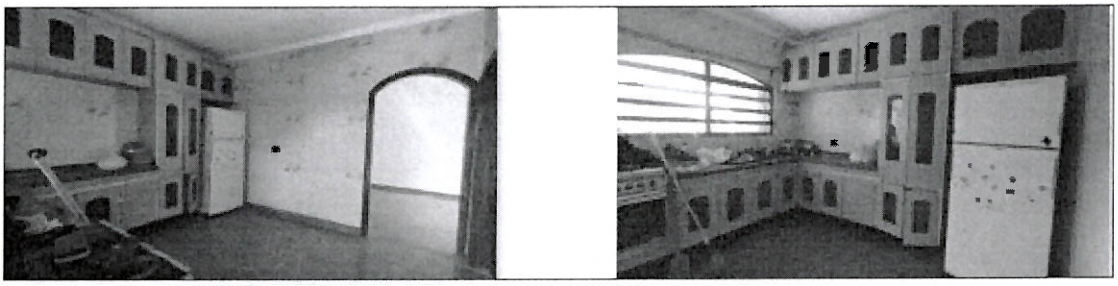
Fotos 12 e 13 – área externa (jardim)

Classificação: PA
Número: 2130/24

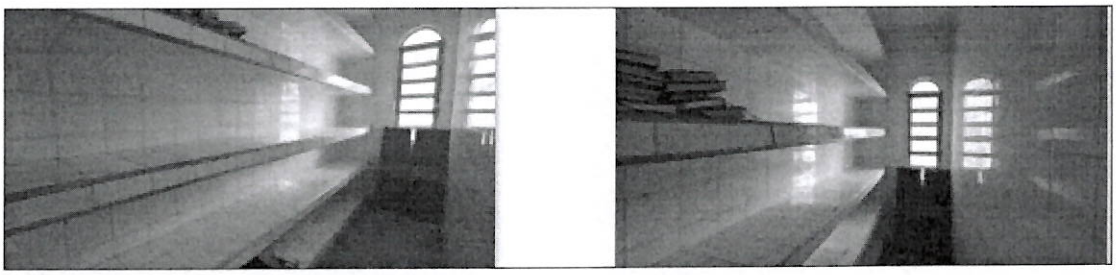
Fotos 14 e 15 – acesso à residência e jardim



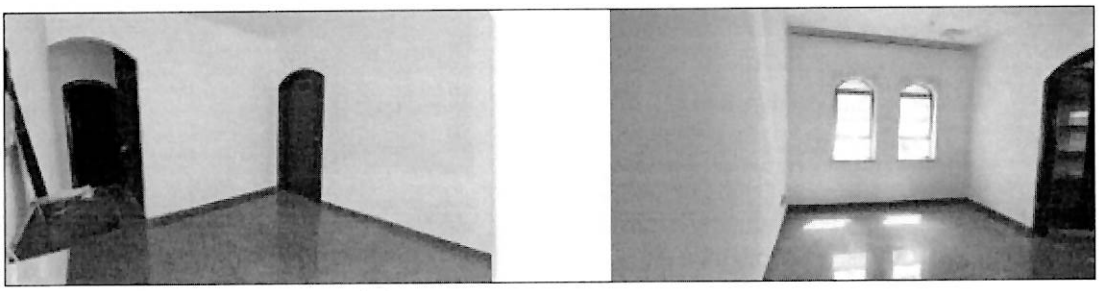
Fotos 16 e 17 –jardim e fachada do imóvel (pavimento superior)



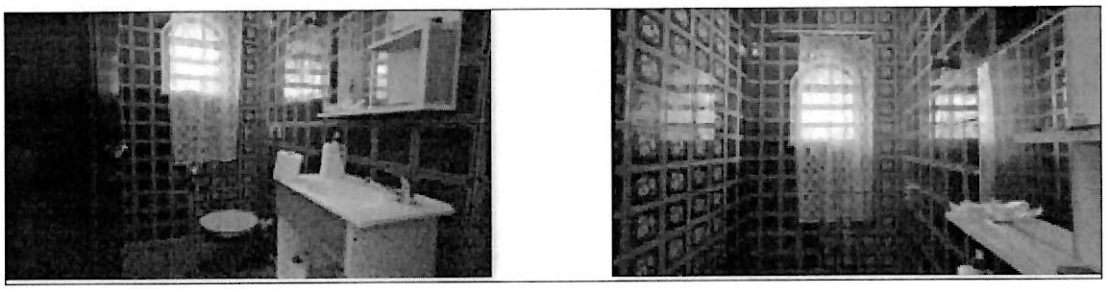
Fotos 18 e 19 – cozinha



Fotos 20 e 21 – dispensa



Fotos 22 e 23 – piso em granito



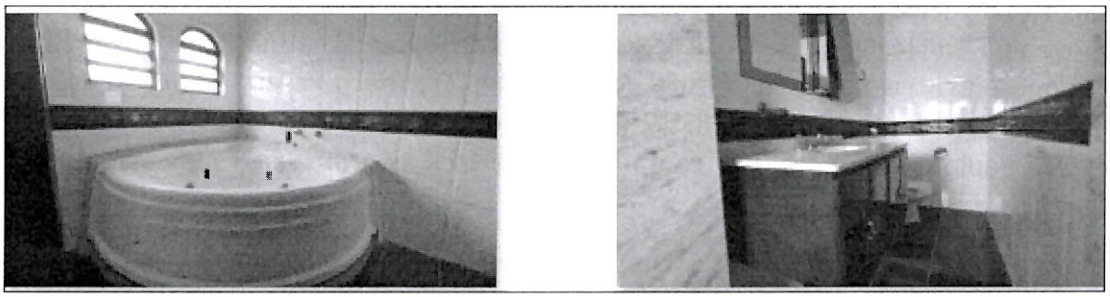
Fotos 24 e 25 – sanitário

Fotos 26 e 27 – assoalho em madeira

Fotos 28 e 29 – sanitário

R
Rubrica
Classificação: PA
Fls. 29
Proc. 2138/24

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



Fotos 30 e 31 – sanitário

Fotos 32 e 33 – fachada dos fundos e jardim

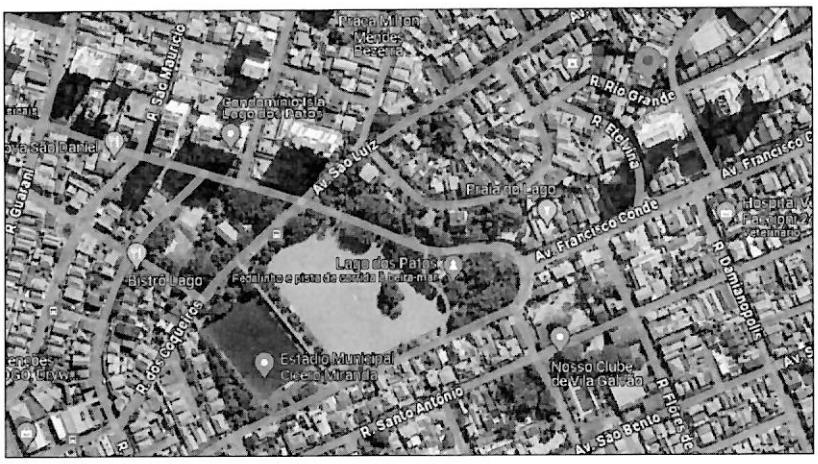
Fotos 34 e 35 - jardim

Fotos 36 e 37 – jardim

LOCALIZAÇÃO E ACESSOS:

As principais vias de acesso à Vila Rosália são as avenidas Doutor Timóteo Penteado (que faz ligação com o Centro), a Avenida Emílio Ribas (faz ligação com o bairro Gopouva), a Rua Sete de Setembro, a Avenida Francisco Conde e as ruas comerciais Treze de Maio, Rua Francisco Pereira, Rua São Francisco e a Praça Santos Dumont. A atual Infraestrutura viária facilita o deslocamento para outros locais do município, bem como para São Paulo e Mairiporã, por conta do acesso fácil às principais rodovias que cortam a cidade (Fernão Dias, Dutra e Ayrton Senna).

googlemaps.com.br



googlemaps.com.br

R
Rubrica Fls: 30
Classificação: PA Número: 2.130/24

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A Vila Rosália possui características predominantemente residenciais, com edificações de classe média alta e com média verticalização. Juntamente com o bairro do Maia, é tratado como área exclusivamente residencial pela Lei de Zoneamento de Guarulhos, sendo também o lote mais nobre do município.

A região, juntamente com a Vila Galvão, é considerada autossustentável, pois possui grande número de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviço dos setores de vestuário, calçados, alimentação, farmacêutico, eletroeletrônico, mobiliário, cosmético, serviços médicos, bancário, financeiro, jurídico, educacional dentre outros e possui todos os melhoramentos, como: ruas pavimentadas, rede de água e esgoto, iluminação pública, entre outros.

características da região do imóvel avaliando

características da região do imóvel avaliando

PROCESSO AVALIATÓRIO

De acordo com a Norma 14653, podemos classificar o imóvel como **RESIDÊNCIA MÉDIA.**

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 (m^2), bem como os valores de locação total de cada amostra:

R 31
Rubrica Fls.
Classificação Número
PA 2.138/24

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

PESQUISAS REALIZADAS

AMOSTRA 01
fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO
Contato: Quinto Andar
Casa para Aluguel - Vila Rosália, 4 Quartos, 436 m2 - Guarulhos **ÍNDICE FISCAL**: 661 (394,9978 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO**: 11.40 (ANEXO III -LEI 6793/2010)
Valor de locação: R$ 9.500,00
Área: 436,00 m²
Valor de locação por m²: 21,79 R$/m²

R$ 9.500

Rua Rio Grande
Vila Rosália, Guarulhos

436 m² tot. 4 quartos 5 ban. 4 vaga

Sobre o imóvel. Valores. - Aluguel: R$ 9500. - Condomínio R$ 0. - iptu: R$ 660. Que tal agendar uma visita? Entre em contato pelo formulário.

Super destaque

Rubrica: R
Classificação: PA
Fls: 32
Processo: 2.138/24

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

AMOSTRA 02
fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Quinto Andar

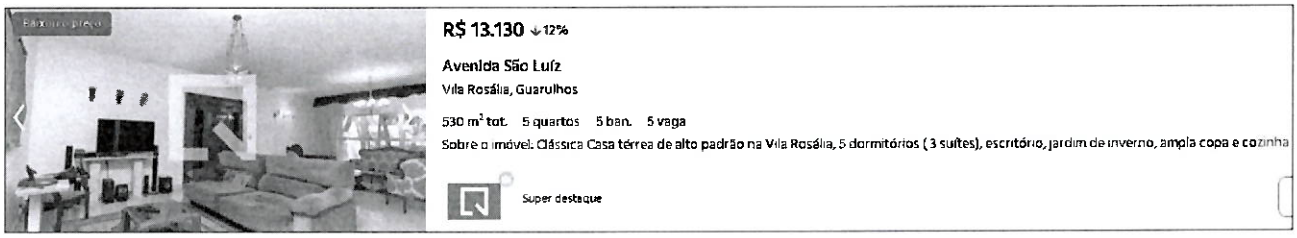
Clássica Casa térrea de alto padrão na Vila Rosália, 5 dormitórios (3 suítes), escritório, jardim de inverno, ampla copa e cozinha em excelente local com ótimo acabamento. Lazer com piscina, salão de festa, churrasqueira, e garagem para vários carros em terreno de 750 M2, próximo ao Lagos dos Patos.

ÍNDICE FISCAL: 661 (394,9978 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO**: 11.40 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R$ 13.130,00

Área: 530,00 m²

Valor de locação por m²: 24,77 R$/m²



R
Rubrica
Classificação: PA
Fls: 33
Número: 2138/24

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

AMOSTRA 03
fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Zuccaro Imóveis (11) 2463 7888

Com portão automático e muito bem murado, este sobrado conta com 436m de área construída com muito requinte e sofisticação. Na entrada você se depara com uma garagem para 6 carros grandes, com o acabamento em piso frio que facilita a limpeza, e mais 2 cômodos, um deles é bem amplo. O sobrado conta com duas entradas, um acesso pela garagem e outro acesso social com um lindo jardim ao entorno. São 2 salas, sendo que uma delas tem sacada para a frente do imóvel e na outra tem uma lareira. Também conta com uma sala de jantar, um bar e 1 quarto. Na parte superior o sobrado tem 3 suítes com varanda, sendo que a suíte master conta com banheira e closet. **ÍNDICE FISCAL**: 661 (394,9978 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO**: 11.40 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R$ 9.500,00

Área: 436,00 m²

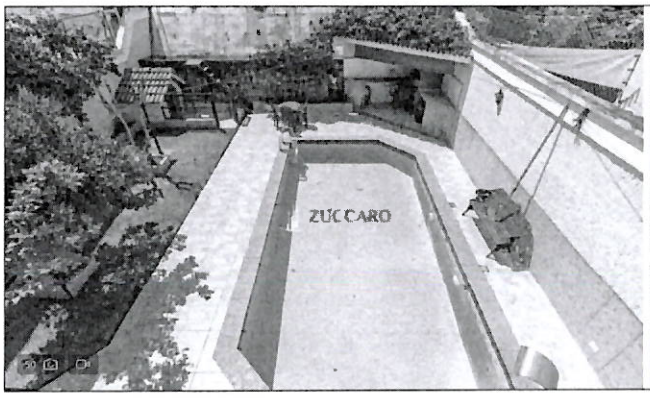
Valor de locação por m²: 21,79 R$/m²

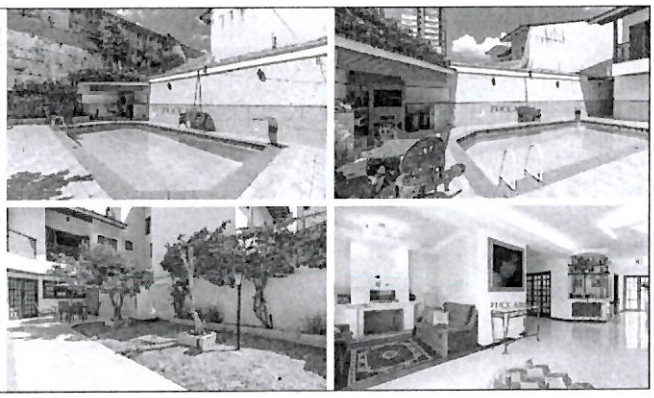
R$ 9.500

Rua Rio Grande 52
Vila Rosália, Guarulhos

436 m² tot. 3 quartos 5 ban. 6 vaga
Atendimento Imediato: Corretor Carlos Bento. (11) Ver dados. creci: Ver dados-F. Excelente Sobrado na Vila Rosália

Destaque





R
Rubrica
Classificação:
Fls. 34
PA 2.130/24

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

AMOSTRA 04
fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

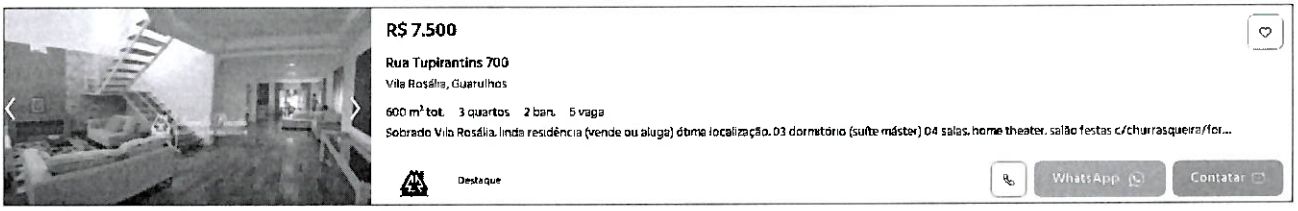
Contato: Eduardo Paixão Negócios Imobiliários (11) 2451 7000

Sobrado com 3 dormitórios, 450 m² - venda por R$ 2.800.000,00 ou aluguel por R$ 7.500,00/mês - linda residência, ótima localização, 03 dormitórios (suíte máster,)04 salas, Home Theather, salão festas c/churrasqueira/forno, amplo quinta, l05 vagas
ÍNDICE FISCAL: 670 (414,0003 UFG/m²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO**: 11.40 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R$ 7500,00

Área: 450,00 m²

Valor de locação por m²: 16,67 R$/m²



R 35
PA 2.138/24

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

AMOSTRA 05
fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

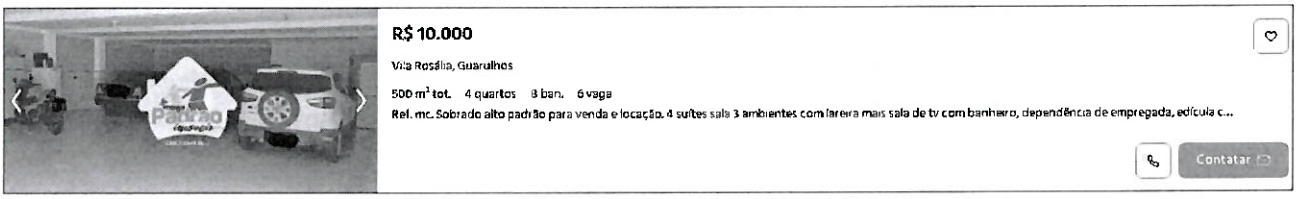
Contato: Padrão Imóveis (11) 2451 4000

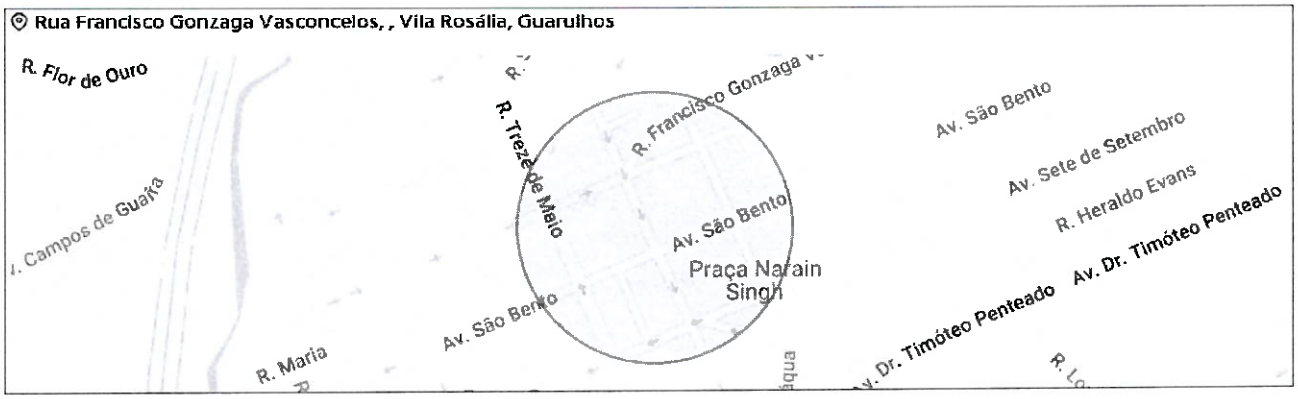
Sobrado alto padrão para venda e locação.4 suítes sala 3 ambientes com lareira mais sala de TV com banheiro, dependência de empregada, edícula com quarto, banheiro, sala e cozinha, churrasqueira, salão de festas, Piscina, Soton e Árvore frutíferas.
ÍNDICE FISCAL: 661 (394,9978 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO**: 11.40 (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

R
Rubrica
Classificação
Fls. 36
PA 2.138/24

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

AMOSTRA 06
fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Home Fast Imóveis (11) 2087 2602

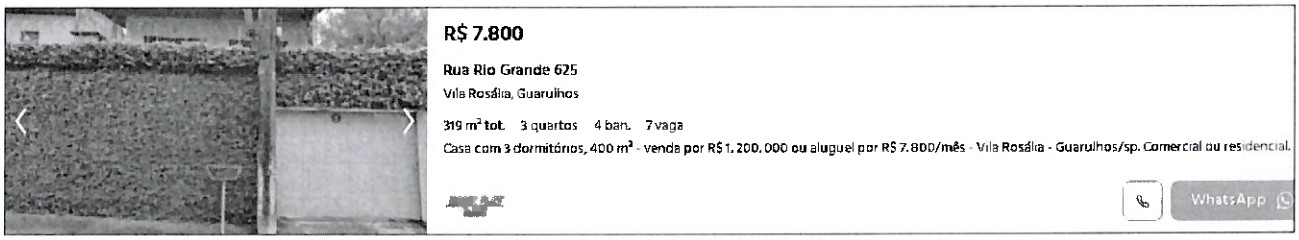
Casa com 3 dormitórios, 400 m² - venda por R$ 1.200.000 ou aluguel por R$ 7.800/mês - Vila Rosália - Guarulhos/SP. COMERCIAL OU RESIDENCIAL. Casa assobradada com 2 saídas para rua Terreno de 319 m² área construída 400 m² com 3 dormitórios, sendo 2 suítes, sala de estar com lareira, sala jantar, cozinha ampla, 4 Wc's, churrasqueira 7 vagas de garagem.

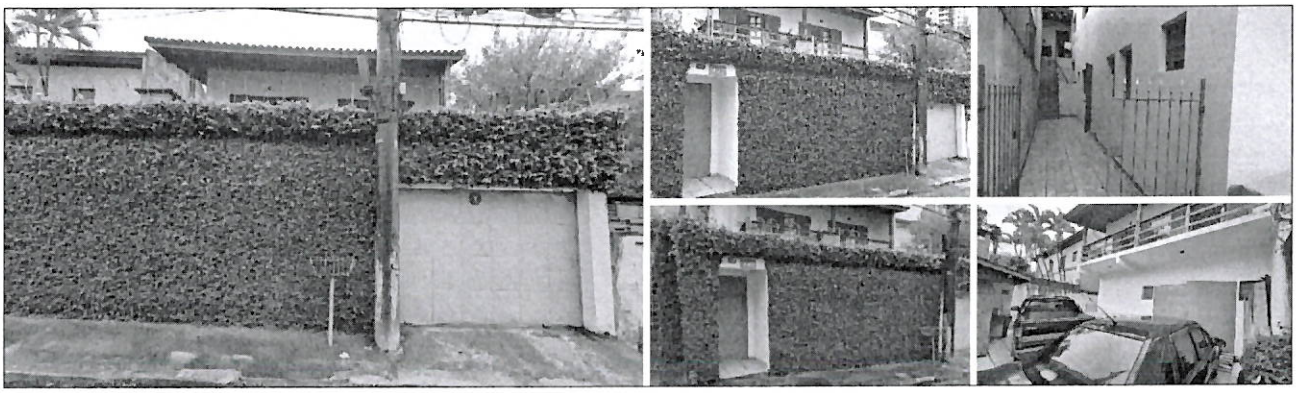
ÍNDICE FISCAL: 661 (394,9978 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO**: 11.40 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R$ 7.800,00

Área: 400,00 m²

Valor de locação por m²: 19,50 R$/m²





R
Rubrica Classificação: PA
Fls: 37
Número: 2.438/24

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

CÁLCULO DO VALOR LOCATÍCIO

Área construída = 411,68 m² – Tipo: 11.40 - Residencial Média

TABELA 1: Resumo das Amostras

AMOSTRAS	LOCAL	ÍND. FISCAL	VALOR LOCAÇÃO (R$)	ÁREA CONST.(m²)	UNIT. DE LOCAÇÃO(R$/m²)
1	Vila Rosália	661	9.500,00	436,00	21,79
2	Vila Rosália	661	13.130,00	530,00	24,77
3	Vila Rosália	661	9.500,00	436,00	21,79
4	Vila Rosália	670	7.500,00	450,00	16,67
5	Vila Rosália	661	10.000,00	500,00	20,00
6	Vila Rosália	661	7.800,00	400,00	19,50

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

TRATAMENTO DAS AMOSTRAS POR FATORES

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	21,79	1,00	0,95	1,00	1,10	22,77	1,12	1,25	22,77
2	24,77	1,00	0,95	1,00	1,10	25,88	4,23	17,91	-
3	21,79	1,00	0,95	0,90	1,15	21,43	-0,23	0,05	21,43
4	16,67	0,99	0,95	1,15	1,10	19,76	-1,89	3,57	19,76
5	20,00	1,00	0,95	1,00	1,10	20,90	-0,75	0,57	20,90
6	19,50	1,00	0,95	0,90	1,15	19,17	-2,48	6,15	-
						129,92		**29,49**	**84,86**

Onde:

F1 – FATOR DE LOCALIZAÇÃO

F2 – FATOR OFERTA

F3 – FATOR DE ACABAMENTO

F4 – FATOR ARQUITETURA

VALOR HOMOG.= UNITÁRIO DE LOCAÇÃO X F1 X F2 X F3 X F4

R

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

VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO = 21,65 R$ /m²

DESVIO PADRÃO = (S(X-Xi) ² / n-1) ^0,50 = 2,43 R$ /m²

INTERVALO VÁLIDO: 19,22 R$ /m² à 24,08 R$/ m²

PORTANTO, AS AMOSTRAS 02 E 06 ESTÃO FORA DO INTERVALO, ASSIM A MÉDIA SANEADA SERÁ:

VALOR MÉDIO SANEADO = 21,22 R$/m²

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 = **R$ 8.750,00 (oito mil setecentos e cinquenta reais)**

Salientando, também, que se pode adotar valores dentro do **CAMPO DE ARBÍTRIO DA AVALIAÇÃO (+/-15%) e ou qualquer valor inferior ao valor mínimo arbitrado:**

VALOR MÍNIMO ARBITRADO: (– 15%) = **R$ 6.600,00**

VALOR MÁXIMO ARBITRADO: (+ 15%) = **R$ 10.100,00**

Guarulhos, 26 de março de 2.024

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