



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

Rubrica	Fis: 26
Classificação: PA	Número: 5151/24

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – Nº 013/2.024

PROCESSO: 5.151/2024

END.: RUA SILVIO BARBOSA, Nº 330 , VILA CAMARGOS, GUARULHOS/SP

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA PROPOSTA DE LOCAÇÃO

ÁREA: 1.201,20 M² (conforme cadastro imobiliário)

IC: 084.20.32.0052.00.000/084.20.320053.00.000/084.20.32.0143.00.000

ÍNDICE FISCAL: 687 (466,3494 UFG/M²)

TIPO EDIFICAÇÃO: 50.20 – EDIFICAÇÃO COMERCIAL MÉDIA

DATA DA VISTORIA: 16.04.2024

CER



Fotos 01 – fachada do imóvel

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



2
Rubrica: PA
Fls: 24
5/51/24

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 comercial situado à Rua Silvio Barbosa, nº 330, Vila Camargos , 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, parcialmente desocupado, o que determina um fator favorável para a vistoria.

NORMAS

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.



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

Rubrica	28
Classificação:	Número: 5451/24
PA	

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de uma edificação comercial de três pavimentos classificada como *Edificação Comercial Média*, conforme o Anexo III da Lei 6.793/2010.

O imóvel avaliando possui projeto arquitetônico elaborado, com estrutura em concreto armado e fechamento em blocos de concreto pintados e acabamentos de médio padrão.

Possui piso em pedra ardósia e piso cerâmico nas áreas molhadas.

As paredes apresentam pintura látex sobre os blocos de concreto.

A cobertura é em telhas de fibrocimento, apoiadas em estrutura metálica.

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



Fotos 02 e 03 – acesso ao imóvel e recepção



Fotos 04 e 05 – escada de acesso ao pavimento superior (quadra)



Rubrica	Fls: 29
Classificação: DA	Número: 5.151/24

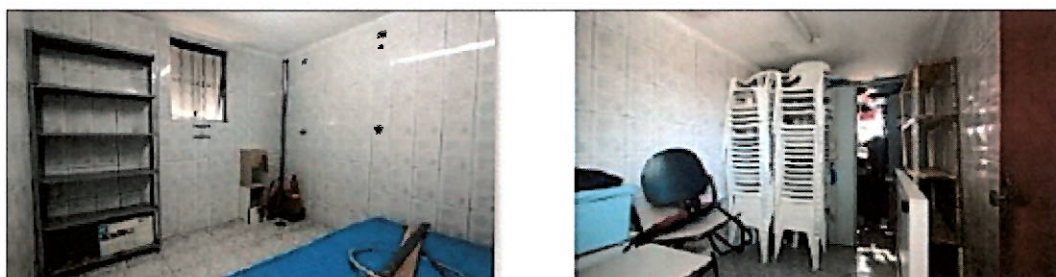
**SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATO**



Fotos 06 e 07 – pavimento superior (quadra)



Fotos 08 e 09 – cobertura da quadra e aspecto geral do sanitário



Fotos 10 e 11 – salas anexas à quadra



Fotos 12 e 13 – salas anexas à quadra

2



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

Rubrica	Fls: 30
Classificação: 1A	Número: 5151/24



Fotos 14 e 15 – hidrante



Fotos 16 e 17 – pavimento térreo (aspecto geral das salas)

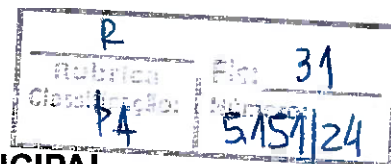


Fotos 18 e 19 – piso em ardósia



Fotos 20 e 21 – piso em ardósia

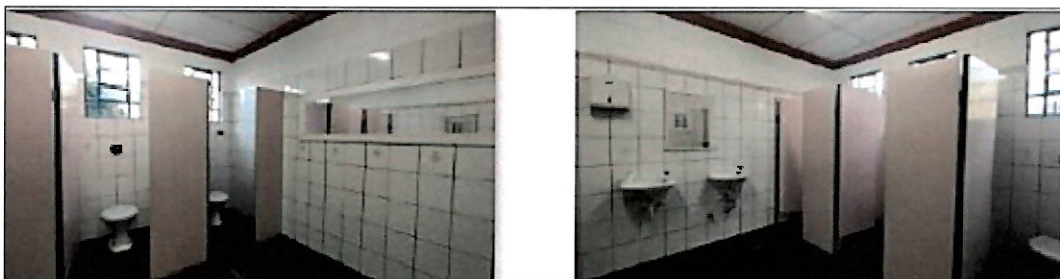
R



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



Fotos 22 e 23 – salas: pintura sobre blocos, forro em gesso e piso em ardósia



Fotos 24 e 25 – sanitário



Fotos 26 e 27 – acesso ao pavimento inferior



Fotos 28 e 29 – pavimento inferior

R



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

Rubrica	32
Classificação	PA
Assinatura	5/15/24



Fotos 30 e 31 – sanitários



Fotos 32 e 33 – pavimento inferior - salas



Fotos 34 e 35 – pavimento inferior -circulação e área externa aos fundos (quadra)



Fotos 36 e 37 – – pavimento inferior -circulação e área externa aos fundos (quadra)

R



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

R	Fls: 33
PA	5.151/24



Fotos 38 e 39 – pavimento inferior -sala



Fotos 40 e 41 – pavimento inferior-sala



Fotos 42 e 43 – pavimento inferior - sala



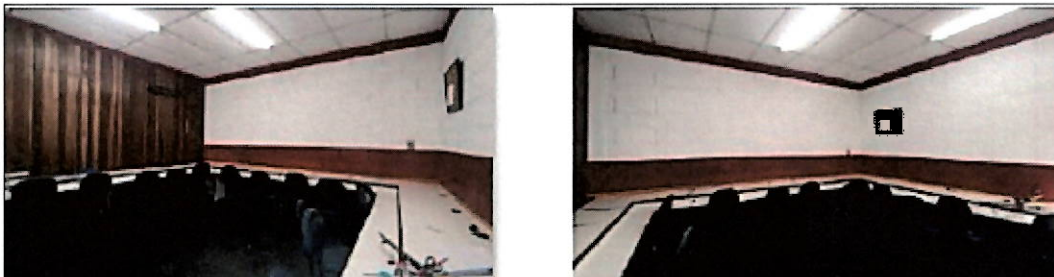
Fotos 44 e 45 – hidrante

12



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

R	Nº: 34
PA	5.151/24



Fotos 46 e 47 – pavimento inferior - sala



Fotos 48 e 49 – pavimento inferior – área lateral e sala



Fotos 50 e 51 – pavimento inferior- acessos



Fotos 52 e 53 – pavimento inferior- área externa

R

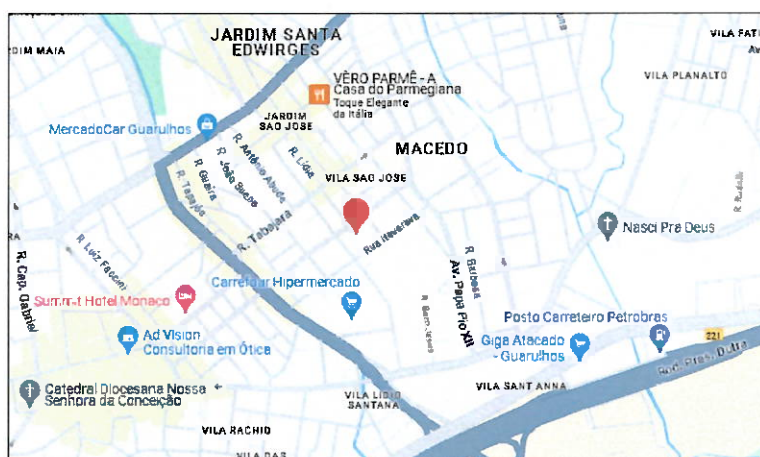


2
Rubrica
Classificação: 35
PA 5/151/24

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

LOCALIZAÇÃO E ACESSOS:

O imóvel avaliando está localizado em região central com fácil acesso às principais vias de Guarulhos, com Avenida Salgado Filho, Avenida Paulo Faccini, Avenida Tiradentes, Avenida Monteiro Lobato e à Rodovia Presidente Dutra.



googlemaps.com.br



googlemaps.com.br

2



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

Rubrica:	PA	Nº: 36
Classificação:	PA	Nº: 5151/24

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Atualmente, o Macedo conta uma infraestrutura urbana já consolidada e bastante desenvolvida. O local possui uma completa e ampla rede de comércio, serviços, transporte e lazer que contempla supermercados, hospitais, bancos, farmácias, restaurantes, bares, parque, faculdades, escolas, lojas de departamento e de vários outros segmentos.

O bairro conta com algumas das principais avenidas da cidade, como a Paulo Faccini, Tiradentes e Monteiro Lobato, que são caminhos importantes para quem deseja ir para outras regiões de Guarulhos. A Avenida Paulo Faccini também é famosa por ser o corredor gastronômico da cidade de Guarulhos. Em toda sua extensão há opções para todos os gostos e paladares, que vão desde padarias, lanchonetes fast-food, casas de sanduíches e sucos naturais, bares, cachaçarias, até restaurantes de culinárias de outros países.

A região possui todos os melhoramentos, como: vias asfaltadas, rede pública de água e energia elétrica, iluminação pública, linhas de ônibus, etc.



características da região do imóvel avaliando



características da região do imóvel avaliando

Handwritten signature in blue ink.



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

PROCESSO AVALIATÓRIO

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

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.

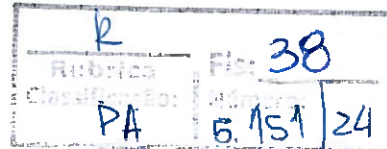
. **Fator acabamento:** Para esse fator, faremos uso os valores unitários publicados pelo caderno de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP para eliminar as diferenças relativas aos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis da amostra.

. **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 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: Dantas & Almir (11) 9 5743 2662

Prédio, 1148 m² - locação por \$ 43.900,01/mês - Centro - Guarulhos/SP Alugo prédio comercial localizado no coração do centro de Guarulhos, uma região de grande movimentação e visibilidade proporcionando fácil acesso para clientes e funcionários, seja de carro, transporte público ou a pé.

ÍNDICE FISCAL: 711 (86,3258 UFG/M²); TIPO DE CONSTRUÇÃO: 50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 40.000,00

Área: 1.148,00 m²

Valor de locação por m²: 34,84 R\$/m²



R\$ 40.000

Rua Capitão Gabriel 214
Centro, Guarulhos

458 m² tot. 6 ban. 15 vaga

Alugo ou Venda prédio comercial localizado no coração do centro de Guarulhos, uma região de grande movimentação e visibilidade proporcionando fácil ac...

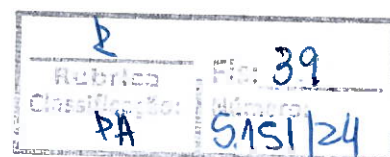
Super destaque

WhatsApp Contatar





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: Steiner Imóveis (11) 2463 2626

PRÉDIO COMERCIAL no Bairro do Centro, próximo a Avenida Paulo Faccini, contendo: 1164 m² de área construída total aproximada, 495 m² de área de terreno aproximada, 7 salas, 6 Wc's, cozinha, elevador, 3 pavimentos, 2 vagas na garagem, quintal e área de serviço. Imóvel com 15 anos de idade.

ÍNDICE FISCAL: 703 (687,6999 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 45.000,00

Área: 1.164,00 m²

Valor de locação por m²: 38,66 R\$/m²



R\$ 45.000

Endereço não informado
Macedo, Guarulhos

495 m² tot. 6 ban. 2 vaga

Prédio comercial no Bairro do Centro, próximo a Avenida Paulo Faccini, contendo: 1164 m² de área construída total aproximada, 495 m² de área de terreno ap...

[Destaque](#)

[Contatar](#)





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: Steiner Imóveis (11) 2463 2626

PRÉDIO COMERCIAL no Bairro do Gopouva, próximo ao 15º Batalhão da Polícia Militar, contendo: **1200m² de área construída total** aproximada, 370m² de área de terreno aproximada, refeitório, 6 Wc's, Escritório, 8 Vagas de garagem, elevador, energia trifásico.
ÍNDICE FISCAL: 703 (687,6999 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III - LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 45.000,00

Área: 1.200,00 m²

Valor de locação por m²: 37,50 R\$/m²



R\$ 45.000

Endereço não informado
Gopouva, Guarulhos

1200 m² tot. 6 ban.

Prédio comercial no Bairro do Gopouva, próximo ao 15º Batalhão da Polícia Militar, contendo: 1200m² de área construída total aproximada, 370m² de área de t...

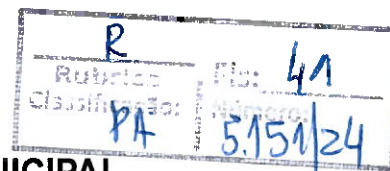
 Destaque

  Contatar





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: Steiner Imóveis (11) 2463 2626

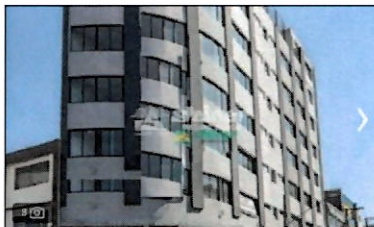
PRÉDIO COMERCIAL no Bairro do Centro, próximo ao calçadão de Guarulhos, **contendo: 1200m² de área construída** total aproximada, 6 pavimentos, copa e 6 Wc's. Imóvel com mais de 15 anos.

ÍNDICE FISCAL: 670 (414,0003 UFG/m²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III - LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 35.000,00

Área: 1.200,00 m²

Valor de locação por m²: 29,17 R\$/m²



R\$ 35.000

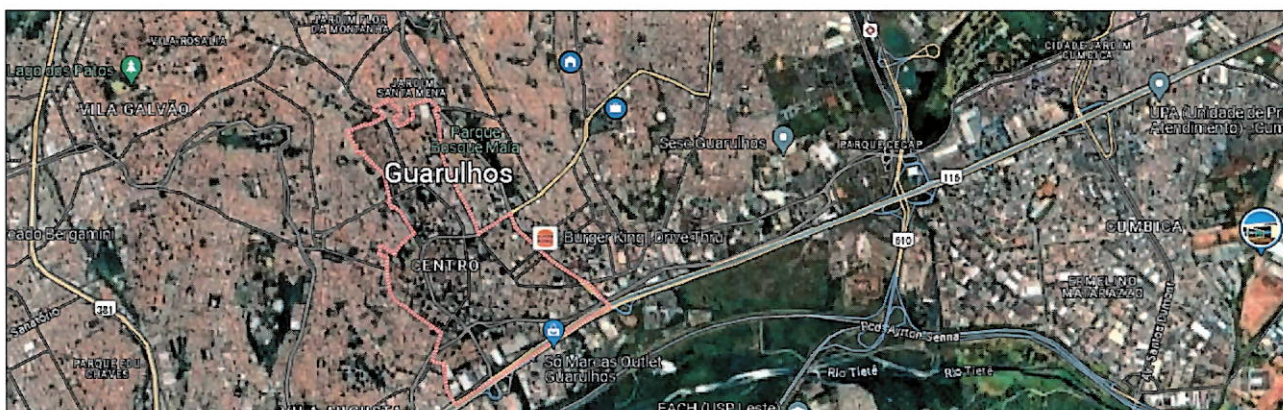
Endereço não informado
Centro, Guarulhos

1200 m² tot. 6 ban.

Prédio comercial no Bairro do Centro, próximo ao calçadão de Guarulhos, contendo: 1200m² de área construída total aproximada, 6 pavimentos, copa e 6 Wc's...

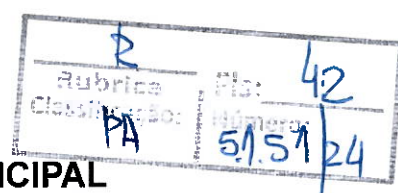
 Destaque

 **Contatar**





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: Bianco Imóveis (11) 2461 3131

Prédio comercial com 1.200m² de área construída (pavimento térreo loja 550mts livres com banheiros. e 1 pavimento superior dividido em 16 salas, vários banheiros, cozinha/refeitório, etc.). Em rua super movimentada por pedestres, ônibus e automóveis, cercado por diversos tipos de comércios, como padaria, mercado, farmácia, açougue, inúmeras lojas dos mais diversificados tipos e ramos de atividade no centro da cidade de Guarulhos junto da Rua Dom Pedro II e da Praça Getúlio Vargas de frente ao pontão de ônibus na Rua Capitão Gabriel, com fácil acesso às principais vias de acesso e rodovias da cidade

ÍNDICE FISCAL: 711 (86,3258 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 47.000,00

Área: 1.200,00 m²

Valor de locação por m²: 39,17 R\$/m²



R\$ 47.000

Rua Capitão Gabriel 334
Centro, Guarulhos

1200 m² tot. 6 ban.
Prédio comercial com 1.200m² de área construída (pavimento térreo loja 550mts livres com banheiros. E 1 pavimento superior dividido em 16 salas, vários ban...

WhatsApp Contatar





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

Rubrica: 43
Classificação: PA
Número: 5.151/24

AMOSTRA 06

fonte: www.imovelweb.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Dantas & Almir (11) 9 5743 2662

Prédio para alugar, 1200 m² por R\$ 35.000,00/mês - Vila Endres - Guarulhos/SP Excelente Prédio de 1.200 m² com 5 andares, recepção, elevador panorâmico, ar condicionado, todos andares com banheiros e sala de café e 8 vagas de garagem.

ÍNDICE FISCAL: 588 (195,8810 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III - LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 35.000,00

Área: 1.200,00 m²

Valor de locação por m²: 29,17 R\$/m²

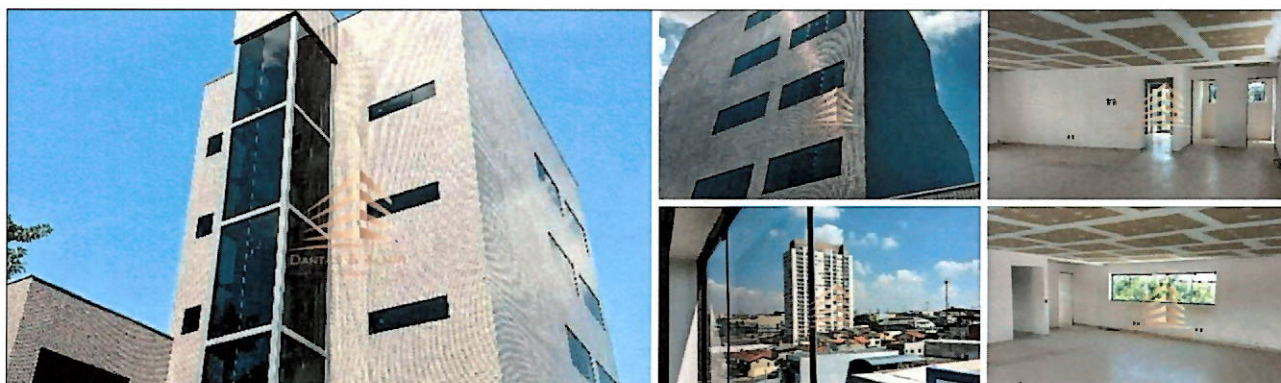


R\$ 35.000

Rua Francisco Zanzini 43
Vila Endres, Guarulhos

600 m² tot. 12 ban. 8 vaga
Excelente Prédio de 1.200 m² com 5 andares, recepção, elevador panorâmico, ar condicionado, todos andares com banheiros e sala de café e 8 vagas de gara...

WhatsApp Contatar



2



R
Autarquia
Classificação: PA
Fls: 44
5151/24

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

CÁLCULO DO VALOR LOCATÍCIO

Área construída = 1.201,20 m² – Tipo: 50.20 - Comercial Médio

TABELA 1: Resumo das Amostras

AMOSTRAS	LOCAL	ÍND. FISCAL	VALOR LOCAÇÃO (R\$)	ÁREA CONST.(m ²)	UNIT. DE LOCAÇÃO(R\$/m ²)
1	Centro	711	40.000,00	1.148,00	34,84
2	Macedo	703	45.000,00	1.164,00	38,66
3	Gopouva	703	45.000,00	1.200,00	37,50
4	Centro	670	35.000,00	1.200,00	29,17
5	Centro	711	47.000,00	1.200,00	39,17
6	Vila Endres	588	35.000,00	1.200,00	29,17

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	34,84	0,97	0,95	1,00	1,00	31,98	-1,26	1,58	31,98
2	38,66	0,98	0,95	1,00	1,00	35,89	2,65	7,03	35,89
3	37,50	0,98	0,95	1,00	1,00	34,81	1,58	2,48	34,81
4	29,17	1,03	0,95	1,00	1,00	28,41	-4,82	23,27	-
5	39,17	0,97	0,95	1,00	1,00	35,96	2,72	7,38	35,96
6	29,17	1,17	0,95	1,00	1,00	32,38	-0,86	0,74	32,38
						199,43		42,49	171,02

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



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

Rubrica	Fis: 45
Classificação: PA	Número: 5151/24

VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO = 33,24 R\$ /m²

DESVIO PADRÃO = $(S(X-Xi)^2 / n-1)^{0,50} = 2,92 \text{ R\$ /m}^2$

INTERVALO VÁLIDO: 30,32 R\$ /m² à 36,16 R\$ / m²

PORTANTO, A AMOSTRA 04 ESTÁ FORA DO INTERVALO, ASSIM A MÉDIA SANEADA SERÁ:

VALOR MÉDIO SANEADO = 34,20 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\$ 41.000,00 (quarenta e um mil 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: R\$ 34.850,00

VALOR MÁXIMO ARBITRADO: R\$ 47.150,00

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

Guarulhos, 30 de abril de 2.024