

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – Nº 009/2.025

SEI:1116.2025/0001603-0

END. AVENIDA DOUTOR TIMÓTEO PENTEADO, nº 1.578, JARDIM SANTA MENA GUARULHOS/SP

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

ÁREA CONSTRUÍDA: 2.793,07 M²/ **ÁREA DO TERRENO:** 573,00 M²

IC: 083.73.01.0204.00.000

ÍNDICE FISCAL: 703 (687,6999 UFG/M²)

TIPO EDIFICAÇÃO: 50.10-EDIFICAÇÃO COMERCIAL SIMPLES

SDU



Foto 01 – fachada do imóvel para a Avenida Dr. Timóteo Penteado

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 COMODATOS

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade a **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO** do imóvel comercial situado na Avenida Doutor Timóteo Penteado, nº 1.578, Jardim Santa Mena, Guarulhos /SP para fins de formalização do contrato de locação do prédio comercial para instalação da Sede da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

PRESSUPOSTOS, 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

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 COMODATOS

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é constituído de uma *Edificação Comercial Simples- tipo 50.10*, com 2.793,07 m² de área construída (conforme IC: 083.73.01.0204.00.000), é constituído por 07 (sete) pavimentos, sendo 01 pavimento térreo, 03 pavimentos tipo e 03 subsolos, em um terreno de 573,00 m².

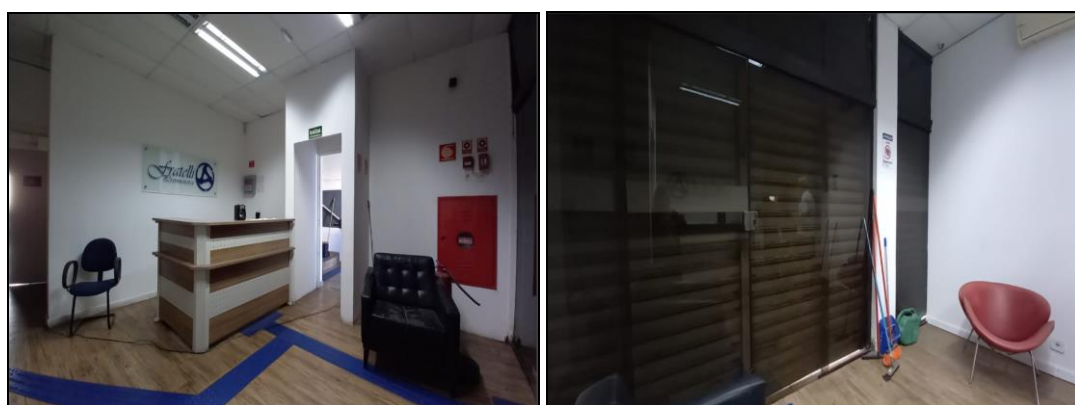
Trata de uma construção com idade aparente de, aproximadamente de 30 anos com acabamentos de padrão simples, com piso cerâmico e paredes pintadas com tinta látex. As escadas são revestidas em granito.

Quanto ao estado de conservação e manutenção, o imóvel apresenta boas condições de uso.

A vistoria foi realizada em 14/05/2025, no período da manhã, conforme ilustrado nas fotos a seguir:

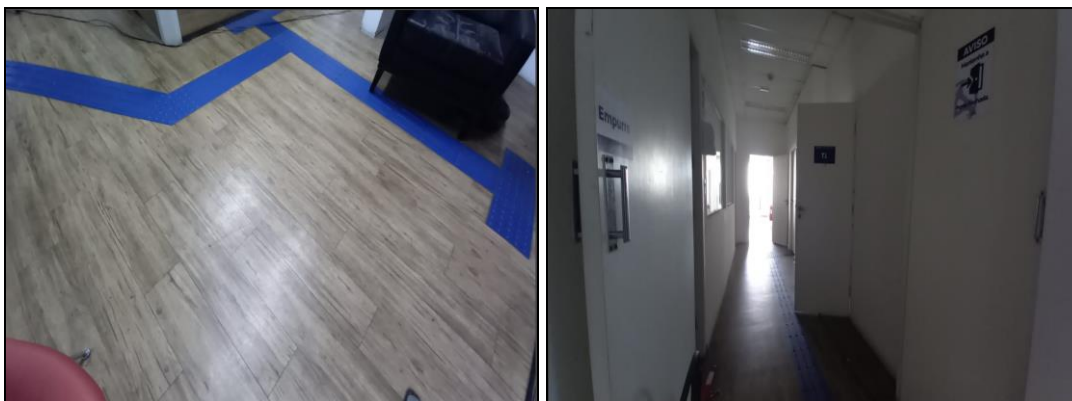


Fotos 02 e 03 – elevador / escada do 1º andar



Fotos 04 e 05 – piso cerâmico

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



Fotos 06 e 07 – circulação – piso vinílico



Fotos 08 e 09- banheiro do 1º andar



Fotos 10 e 11 – ar condicionado/ Studio

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



Fotos 12 e 13 – sala de reunião 1º andar

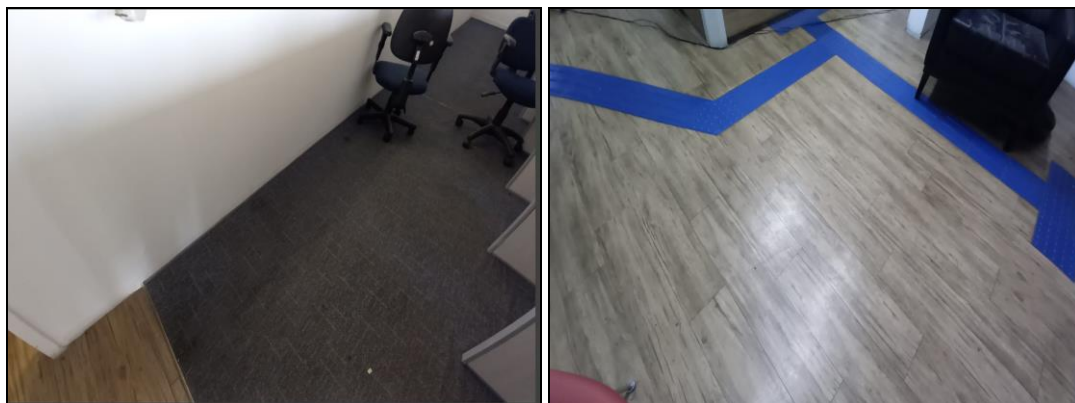


Fotos 14 e 15 – salas de trabalho 1º andar



Fotos 16 e 17 – banheiro masculino /feminino

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



Fotos 18 e 19 – piso de vinílico



Fotos 20 e 21 – hidrante 1º andar



Fotos 22 e 23 – elevador no térreo/quadro de energia

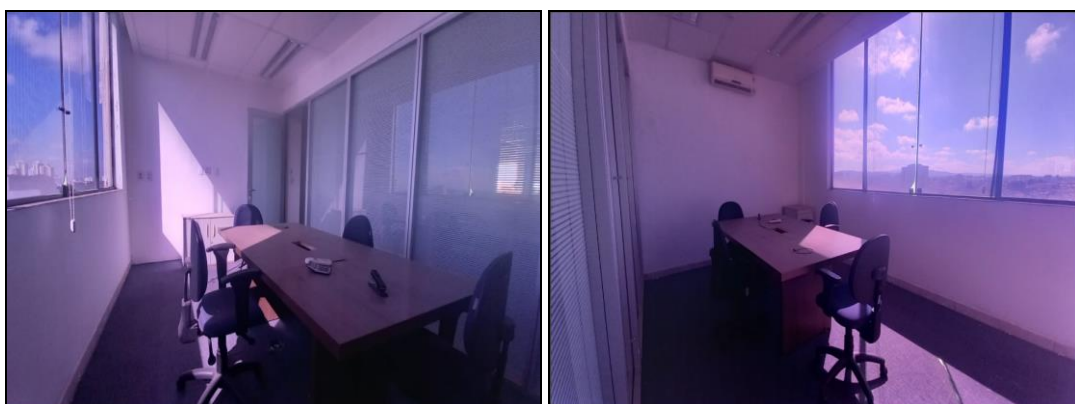
SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATOS



Fotos 24 e 25 – térreo



Fotos 26 e 27 – elevador/escada do 2º andar



Fotos 28 e 29 - salas de reunião no 2º andar

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



Fotos 30 e 31 – sala de trabalho/ ar condicionado 2º andar

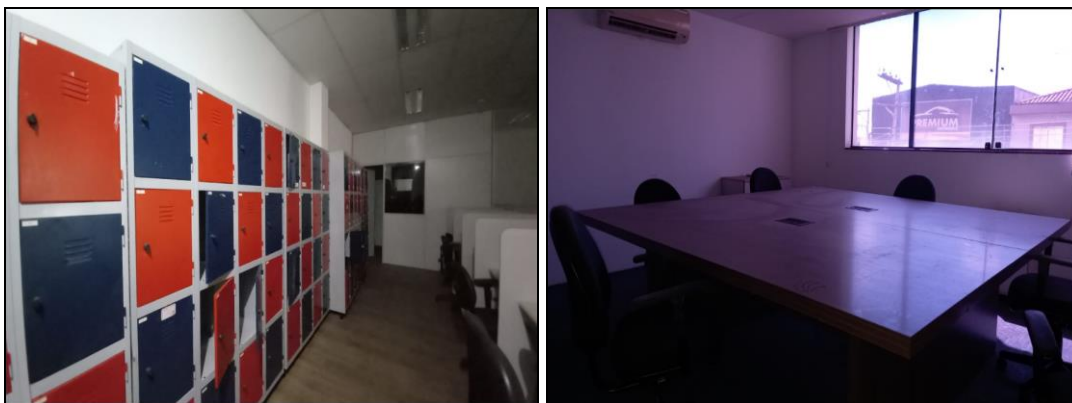


Fotos 32 e 33 – banheiro masculino /feminino 2º andar

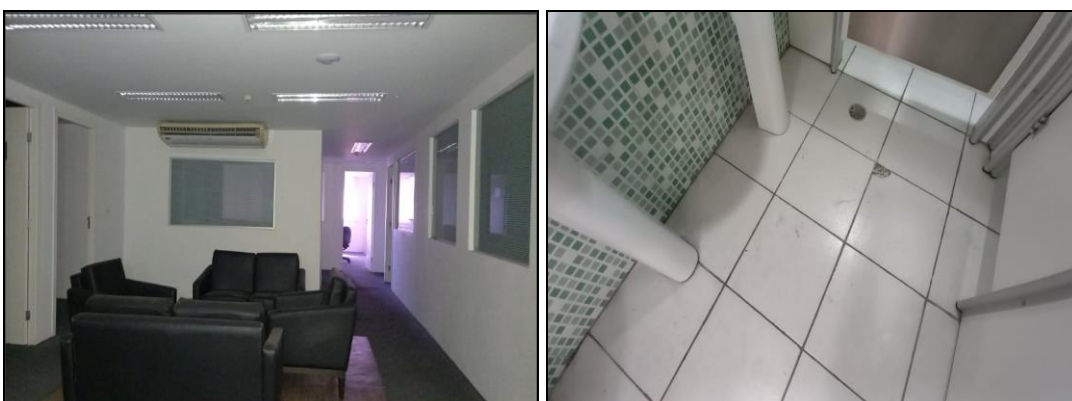


Fotos 34 e 35 – pisos de carpete 2º andar

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



Fotos 36 e 37 – armarios/sala de reunião



Fotos 38 e 39 – sala de conforto/piso cerâmico



Fotos 40 e 41 – salas / circulação

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



Fotos 42 e 43 – piso de vinílico/sala de trabalho na área térrea



Fotos 44 e 45 – elevador/refeitório 3º andar



Fotos 46 e 47 – copa/piso cerâmico 3º andar

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



Fotos 48 e 49 – sala administrativa 3º andar

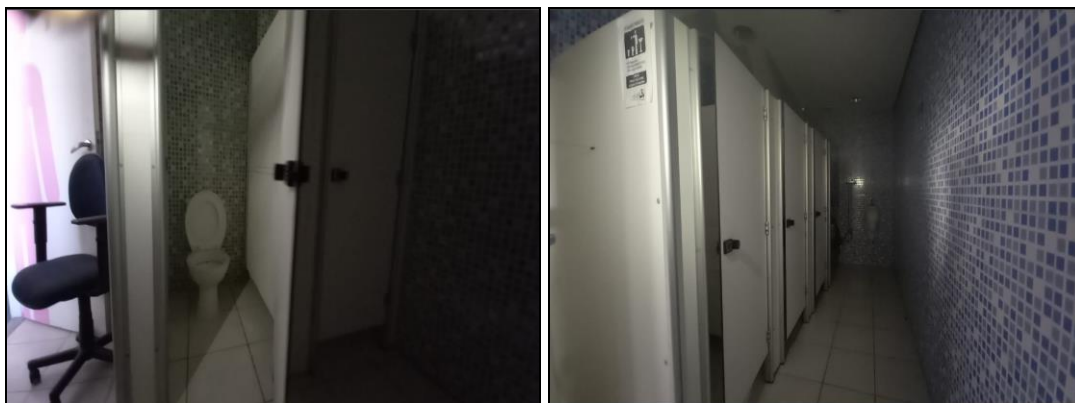


Fotos 50 e 51 – sala de arquivos/sala administrativa 3º andar

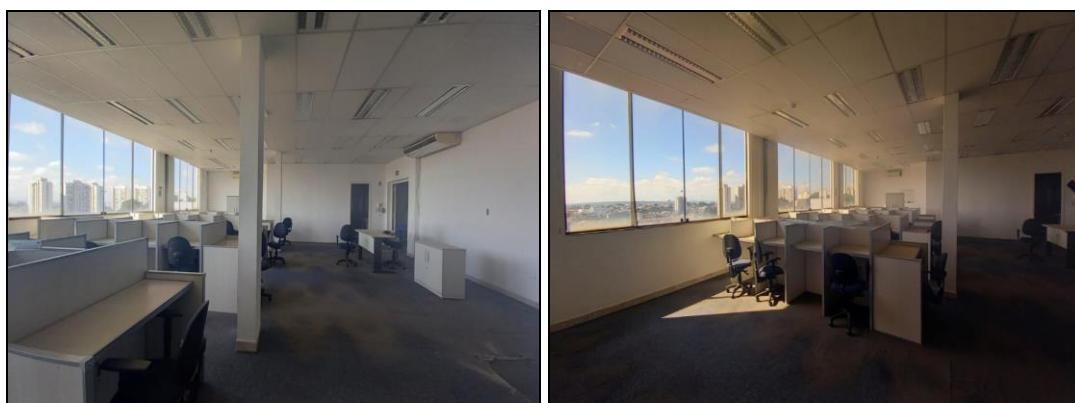


Fotos 52 e 53 – sala administrativa/escada para a cobertura

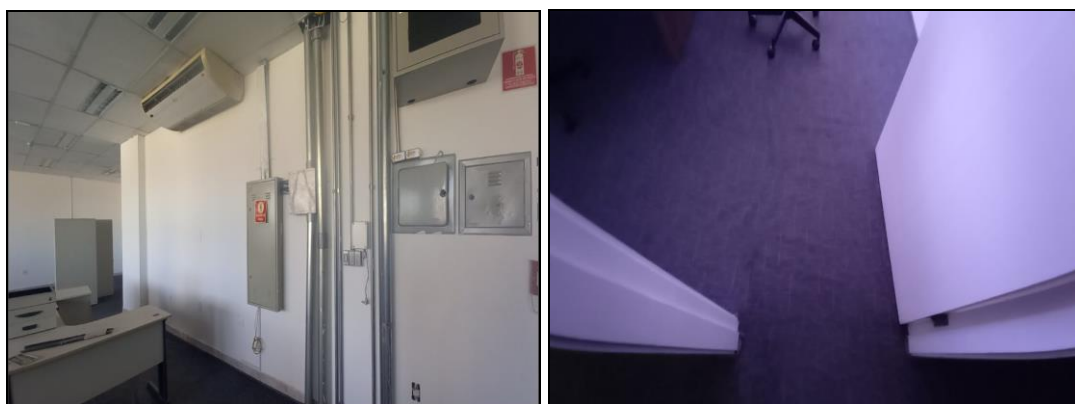
SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE FORMALIZAÇÃO
E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS E COMODATOS



Fotos 54 e 55 –banheiro masculino /feminino no 3º



Fotos 56 e 57 – salas administrativas no 3º andar



Fotos 58 e 59 – lavanderia

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



Fotos 60 e 61 – cabine primária



Fotos 62 e 63- cobertura



Fotos 64 e 65 – entrada do equipamento

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

LOCALIZAÇÃO E PRINCIPAIS ACESSOS:

Podemos destacar as principais vias da região:

- **Avenida Suplicy** - é uma avenida importante da cidade de Guarulhos, conectada em diversos bairros sendo um ponto de comércio e transporte público. Ela é conhecida pela sua movimentação e pela presença de vários estabelecimentos comerciais e de serviços.
- **Rua Nossa senhora Mãe dos homens** – é um logradouro que se destaca por ter sido palco de grandes transformações urbanas, indo de um cenário rural para um mais moderno. Rua localizada em uma área com acesso a escolas, praças e hospitais.
- **Rua Cachoeira** – é conhecida por ser uma das ruas mais movimentadas do bairro, especialmente na área comercial e gastronômica. Possui uma variedade de lojas, restaurantes e bares, o que a torna um ponto de encontro para moradores e turistas.

Além de possuir fácil acesso às principais vias da Cidade, os acessos à Rodovia Presidente Dutra e à Rodovia Fernão Dias são fáceis.



Localização e principais acessos



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

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O Jardim Santa Mena pertence à região do Picanço, que trata de um distrito da Zona Norte da Grande São Paulo que pertence ao município de Guarulhos.

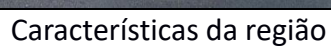
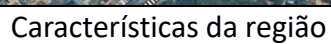
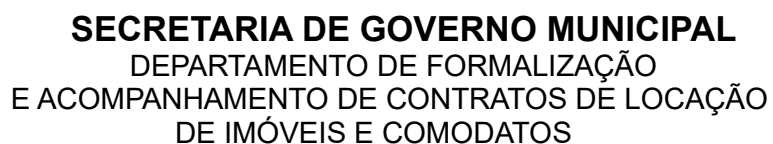
É uma região tipicamente residencial, de classe média, e é servida por grandes avenidas como a Avenida Timóteo Penteado, Avenida Bartolomeu de Carlos, Avenida Suplicy, e Rua Cachoeira.

Possui uma ótima localização, próximo do centro comercial de Guarulhos, e do centro comercial da Vila Galvão. Próximo da Rodovia Fernão Dias, e, da Via Dutra, além da relativa proximidade com as estações do metrô Tucuruvi e Parada Inglesa.

Nota-se atualmente no distrito, uma grande valorização imobiliária, e uma crescente verticalização. Na paisagem do distrito é notável a presença de altos edifícios, e muitas novas construções sendo edificadas.

O distrito não é servido por nenhuma linha de *transporte* sobre trilhos, logo o *transporte* local é feito por linhas de ônibus, que basicamente fazem a integração dos bairros mais afastados da cidade. O bairro possui os pontos de ônibus para os bairros: Centro, Paraventi, Itapegica, Jardim Fortaleza, Tucuruvi, Armênia (Linha 1 do Metrô de São Paulo), Penha, Carrão, e para a Avenida Paulista.

- **Residencial:** Predominantemente residencial, com ruas tranquilas e arborizadas.
- **Boa infraestrutura:** Oferece diversos serviços, como escolas, centros de saúde, farmácias, supermercados e opções de lazer.
- **Transporte público:** Bem conectado, com fácil acesso a transporte público e a outros bairros de Guarulhos e à capital paulista.
- **Segurança:** Considerado um dos bairros mais seguros de Guarulhos, com baixo índice de criminalidade.
- **Áreas verdes:** Possui diversas áreas verdes, como parques e o Zoológico Municipal, que proporcionam lazer e contato com a natureza.
- **Comércios e serviços:** Dispõe de uma ampla gama de comércio e serviços, facilitando a vida dos moradores.
- **Crescimento:** É um bairro em crescimento, com novos projetos e desenvolvimento.





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

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 COMODATOS

PESQUISAS REALIZADAS

AMOSTRA 01

fonte: www.chavenamao.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Lopes Barão Imóveis-(11) 3214-5074

Aluguel de Prédio construído em 2013. Vista para Ponte Estaiada, ótima localização com fácil acesso as principais avenidas como Avenida Paulo Facchini e Rodovia Presidente Dutra, sendo uma região de comércio bastante ativo. Térreo: Estacionamento 12 vagas, recepção, copa e vestiário – Área 247,97 m2 1º andar: Vão livre, 3 banheiros, 2 salas diretoria – Área 430,66 m2 2º andar: 6 salas (média 45m2), 2 banheiros – Área 383,02 m2 3º andar: 6 salas (média 45m2), 2 banheiros – Área 383,02 m2 4º andar: 6 salas (média 45m2), 2 banheiros – Área 383,02 m2 5º andar: Vão livre, 3 banheiros – Área 400,09 m2 Área construída: 2.228 m2 Elevador: 8 passageiros ou 600 kg. Imóvel atende à vários tipos de comércio, aproveite essa oportunidade. Atendendo a lei de acessibilidade.

ÍNDICE FISCAL:670 (UFG/ M² 414.0003); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 70.000,00

Área: 1.845,00m²

Valor de locação por m²: 37,94 R\$/m²



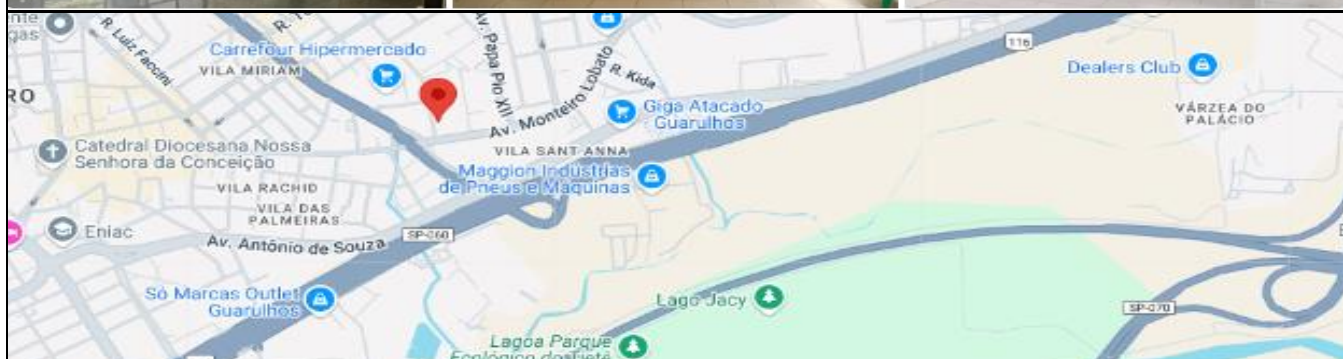
Rua Do Rosário, 423
Vila Camargos, Guarulhos/SP

Prédio para alugar na Rua do Rosário, 423, Vila Cama...
Aluguel de Prédio construído em 2013. Vista para Ponte ...

R\$ 70.000
Iptu: R\$ 3.780

1.845m² 12 Garagem 14 Banheiros

Contatar



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

AMOSTRA 02

fonte: www.chavenamao.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Inova Brokers Imobiliários (11)2459-2166

Localizado no Jardim Bebedouro, um dos bairros mais estratégicos e promissores de Guarulhos, este prédio comercial apresenta uma oportunidade única para empresas que buscam espaço, comodidade e funcionalidade. Com uma área construída de 1996 m² distribuída em 3 lotes de terreno, este empreendimento oferece uma infraestrutura completa para diversos tipos de 4 negócios há também 5 salas por andar, exceto pelo último andar, que possui 4 salas, totalizando 19 salas. As mesmas podem ser adaptadas para escritórios individuais, salas de reunião ou áreas de trabalho colaborativo, conforme a necessidade de cada empresa. Não possui elevador.

ÍNDICE FISCAL: 597(210.0117 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$60.000,00

Área Construída: 1.996,00 m²

Valor de locação por m²: 30,06 R\$/m²



VISTO

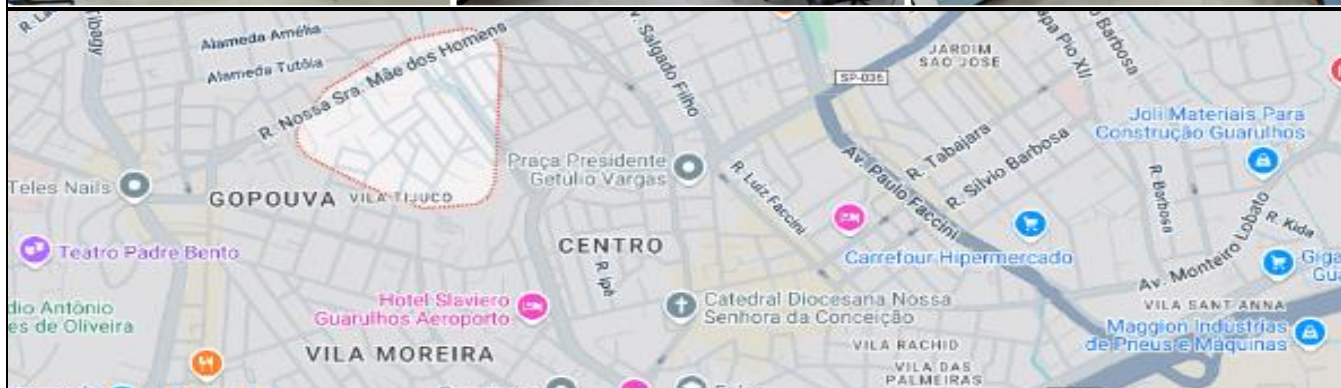
Endereço indisponível
Jardim Bebedouro, Guarulhos/SP

R\$ 60.000

Prédio, 1996 m² - venda por R\$ 11.000.000,00 ou alugu...
Localizado no Jardim Bebedouro, um dos bairros mais ...

1.996m² 19 Garagem

Contatar



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

AMOSTRA 03

fonte: www.chavenamao.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato :Zuccaro Imóveis (11) 2408-7888

. Prédio comercial para locação no Santa Mena! Com 2000 m² de área construída, possui salas, banheiros, ar condicionado, subsolo com estacionamento para 16 carros, ampla recepção no térreo, elevador, para diversas finalidades. Fácil acesso a Av. Timóteo Penteado, a cinco minutos da Av. Suplicy, Av. Paulo Facchini, comércio em geral. Possui elevador

ÍNDICE FISCAL:670 (414.0003 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 30.000.00

Área: 2.000,00 m²

Valor de locação por: 15,00 R\$/ m²



VISTO

Endereço indisponível
Jardim Santa Mena, Guarulhos/SP

R\$ 30.000
Iptu: R\$ 1.293

Prédio para alugar, 2000 m² por R\$ 31.293.82/mês - J...
Prédio comercial para locação no Santa Mena! Com 20...

2.000m² 16 Garagem 6 Banheiros

Contatar










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

AMOSTRA 04

fonte: www.chavenamao.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Vertere Imóveis (11) 91423-0484

Destaques do Imóvel: 4 andares + 2 mezaninos (piso superior e acima das piscinas) Estacionamento privativo com 24 vagas para carros, vagas para motos e portões automáticos 2 piscinas (9x22,45m e 11x5m), com opção de aproveitamento ou transformação do espaço Amplas áreas de vão livre: •528,4m² no terceiro andar •563,6m² no quarto andar •226m² de mezanino metálico no quarto nível • Espaço pronto para instalação de elevador. Localização Estratégica: Situado no Jardim Vila Galvão em Guarulhos/SP, o imóvel oferece fácil acesso às principais vias da região: Anel Viário de Guarulhos Avenida Emílio Ribas Rodovia Fernão Dias Avenida Timóteo Penteado Transporte público e acesso facilitado à Zona Norte de São Paulo e ao Metrô Tucuruvi. Não Possui elevador.

ÍNDICE FISCAL: 588(195.8810 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III - LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 54.000,00

Área: 2.558 m²

Valor de locação por m²: 21,11 R\$/m²



VISTO

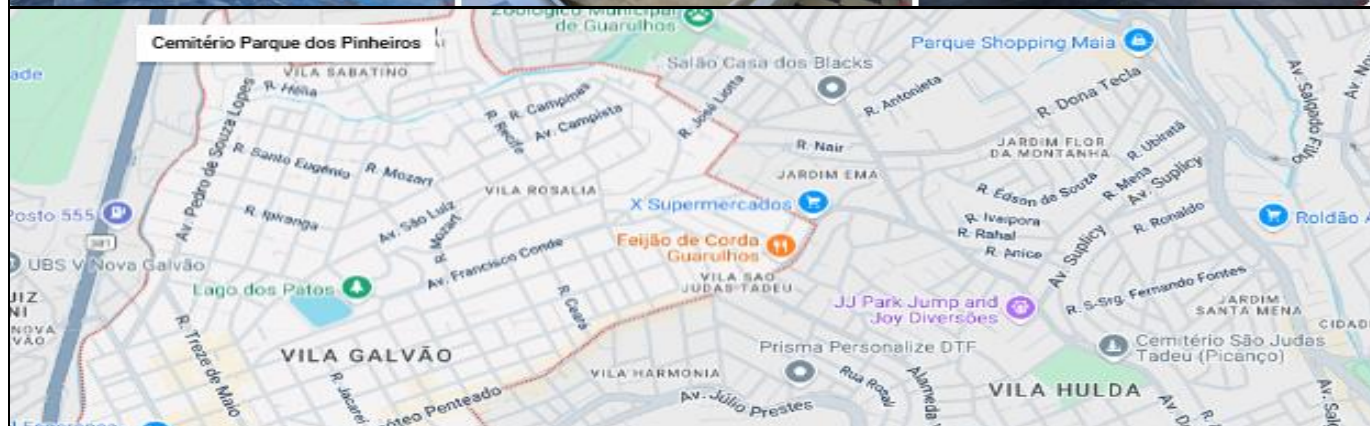
Endereço indisponível
Vila Galvão, Guarulhos/SP

R\$ 54.000
Iptu: R\$ 50.000

Prédio Comercial Jardim Vila Galvão, Guarulhos/SP
Prédio Comercial Locação - 2.558m² - Jardim Vila Gal...

2.558m² 24 Garagem

Contatar



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

AMOSTRA 05

fonte: www.chavenamao.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Foco imóveis (11) 4803-9500

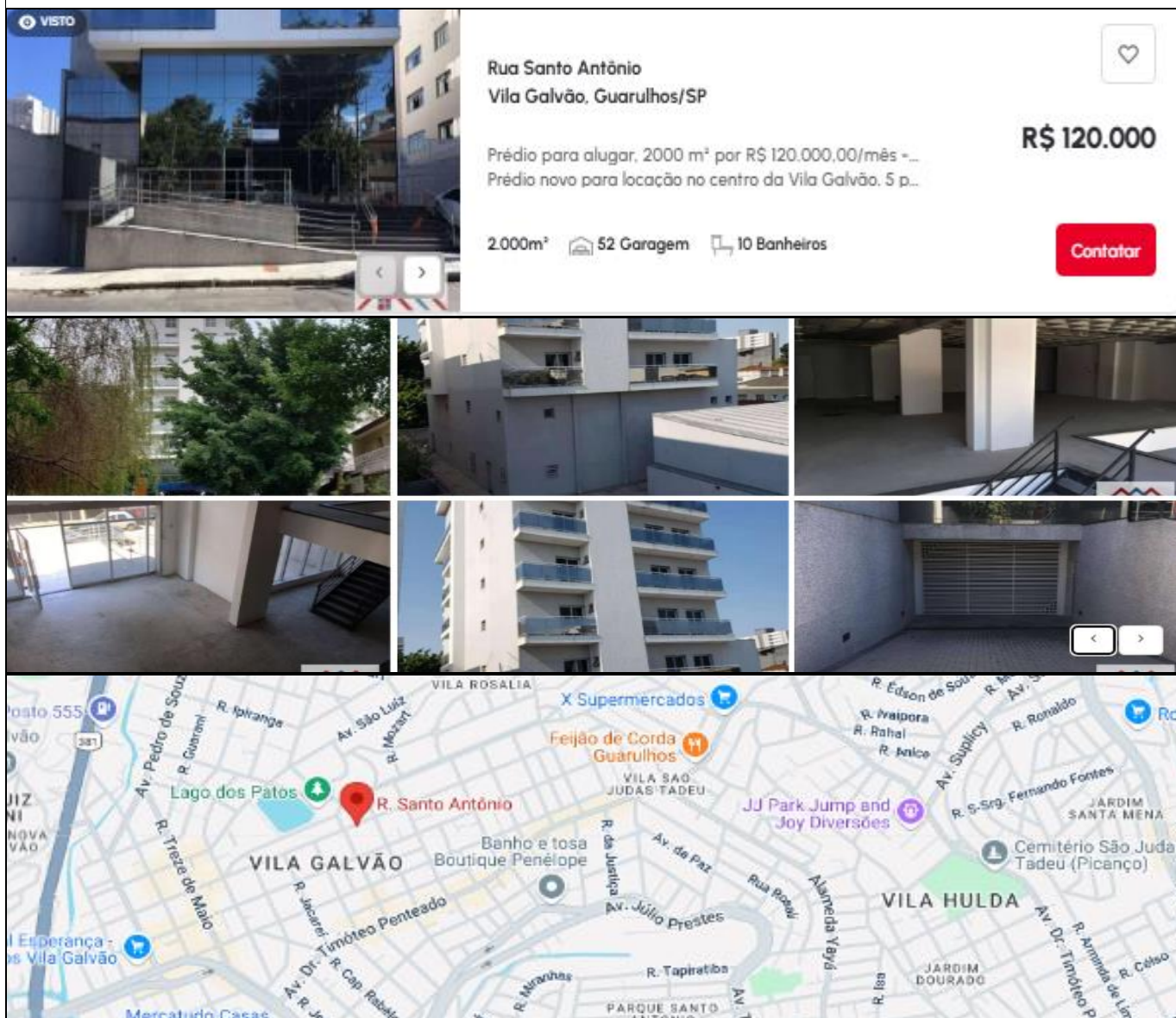
5 pavimentos de andar tipo 2 elevadores Rampa de acesso PNE Mezanino Salão comercial térreo Subsolo com 50 vagas Sacadas Todos os pavimentos são sobrelevados Todas as paredes que dividem as salas são removíveis fazendo com que os pavimentos ganhem características diferentes em função da necessidade de ocupação. Possui elevador.

ÍNDICE FISCAL: 661 (394.9978 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 120.000,00

Área: 2.000,00 m²

Valor de locação por m²: 60,00 R\$/m²



Rua Santo Antônio
Vila Galvão, Guarulhos/SP

R\$ 120.000

Prédio para alugar, 2000 m² por R\$ 120.000,00/mês -...
Prédio novo para locação no centro da Vila Galvão. 5 p...

2.000m² 52 Garagem 10 Banheiros

Contatar

The listing features a main image of the building's exterior with a glass facade and a ramp. Below it is a grid of six smaller images: three showing interior spaces (a large open area, a staircase, and a room with a staircase) and three showing exterior views (a building corner, a building facade, and a parking area). At the bottom is a map of the area, highlighting the location on Rua Santo Antônio in Vila Galvão, near Lago dos Patos and various commercial points like X Supermercados and Feijão de Corda.

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

AMOSTRA 06

fonte: www.chavenamao.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Prosperit-Lar (11) 2358-0460

Rua Luiz Gama 217, Centro Guarulhos Esquina com a Rua Estrela Hackee Zeraí e Descrição do imóvel Terreno com área de 617,23 m² Área Construída de 1852,8 m², Zona Central Histórica, ZCH Sub solo, Térreo e 1 pavimento Prédio Comercial. Não possui elevador.

ÍNDICE FISCAL: 711 (863.3258 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 60.000,00

Área: 1.853,00m²

Valor de locação por m²: 32,38 R\$/m²



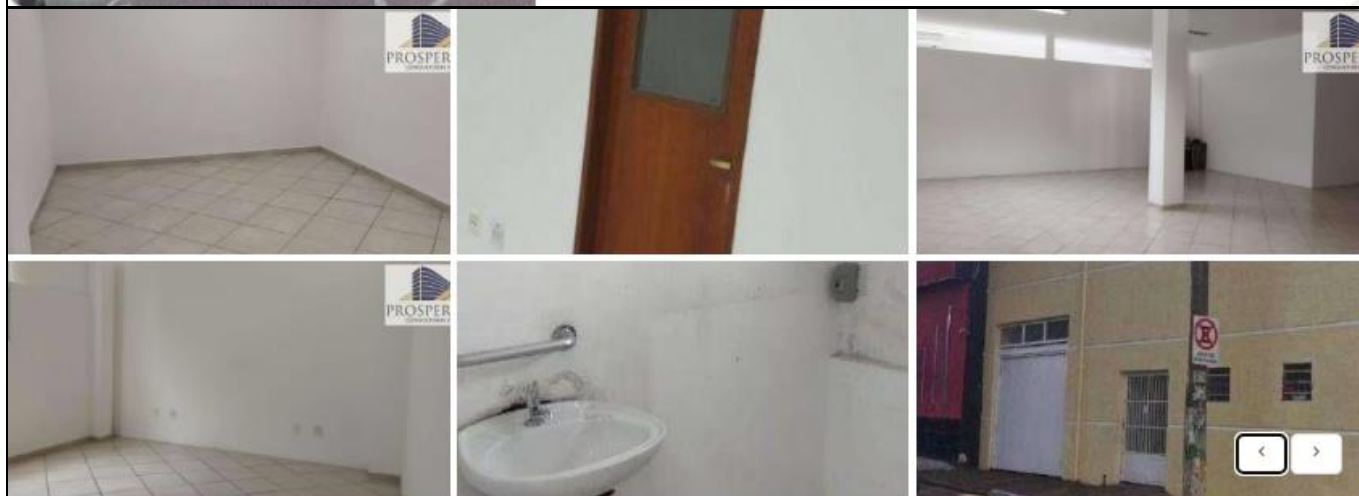
Rua Luiz Gama
Centro, Guarulhos/SP

Prédio, 1853 m² - venda por R\$ 9.000.000,00 ou alugu...
Rua Luiz Gama 217, Centro Guarulhos Esquina com a Ru...

1.853m² 10 Garagem

R\$ 60.000

Contatar



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

AMOSTRA 07

fonte: www.chavenamao.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Dantas & Almir (11) 95743-2662

APRESENTAMOS ESSA GRANDE OPORTUNIDADE NA CIDADE DE GUARULHOS BAIRRO CENTRO.PRÉDIO COM 2.500 M² DE CONSTRUÇÃO, COM FRENTE PARA DUAS RUAS, SENDO TÉRREO + 4 ANDARES, DISTRIBUÍDO EM GRANDES SALAS, GRANDE SALÃO NO PISO TÉRREO, DIVERSOS BANHEIROS MASCULINOS, FEMININOS E PCD.PRÓXIMO AS PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO, COLÉGIOS, FARMÁCIAS, FACULDADES, HOSPITAIS, PADARIAS, RESTAURANTES, TRANSPORTES PÚBLICO, SHOPPING, POSTOS DE COMBUSTÍVEIS, ENTRE OUTROS COMÉRCIOS LOCAIS.NÃO POSSUI ELEVADOR.

ÍNDICE FISCAL: 711(863.3258 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:**50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$35. 000,00

Área:2.500,00m²

Valor de locação por m²: 14,00 R\$/m²



VISTO

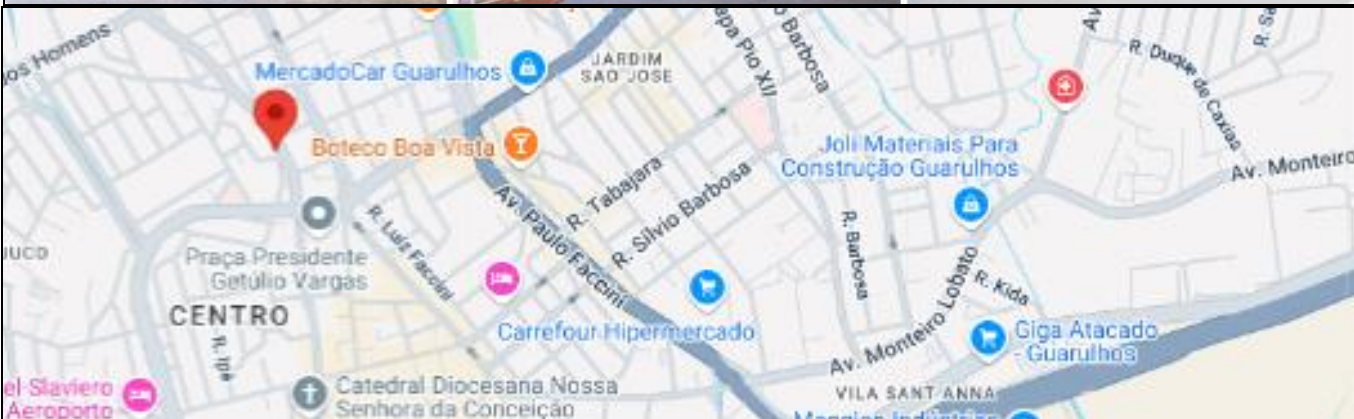
Avenida Esperança, 183
Centro, Guarulhos/SP

Prédio, 2500 m² - venda por R\$ 7.000.000,00 ou alug...
BUSCANDO UM NOVO ENDEREÇO PARA SUA EMPRES...

2.500m² 10 Banheiros

R\$ 35.000
Iptu: R\$ 2.500

Contatar



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

AMOSTRA 08

fonte: www.chavenamao.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: M. Toyota (11) 2409-5577

Prédio comercial, com 4.800m² de área construída e 3.153m² de terreno. Adequado para montar-se uma Igreja, pelo fato de que já foi ocupada por este segmento, e a formatação dos ambientes estão adequadamente feitos para o fim ali proposto. Próximo ao centro de Guarulhos, em avenida muito movimentada, em bairro cuja população é muito densa. Pode ser utilizada para outros fins, também. Edifício apresenta-se ótimo para grandes redes de mercados, lojas varejistas, escritórios, serviços, etc. Escritório com 250m², depósito de 290m². Energia elétrica trifásica. Contempla também um elevador. Encontra-se muito bem localizado a aproximadamente 3 minutos da Rodovia Presidente Dutra, há 5 minutos do Centro de Guarulhos. O prédio possui 3 pavimentos, com elevador privativo e estacionamento para cerca de 70 vagas.

ÍNDICE FISCAL: 703 (687.6999 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$90.000,00

Área: 4.800,00m²

Valor de locação por m²: 18,75 R\$/m²



Endereço indisponível
Macedo, Guarulhos/SP

Prédio para alugar, 4800 m² por R\$ 102.500,00/mês - ...
Prédio comercial, com 4.800m² de área construída e 3.1...

4.800m² 70 Garagem 20 Banheiros

R\$ 90.000
Iptu: R\$ 12.500

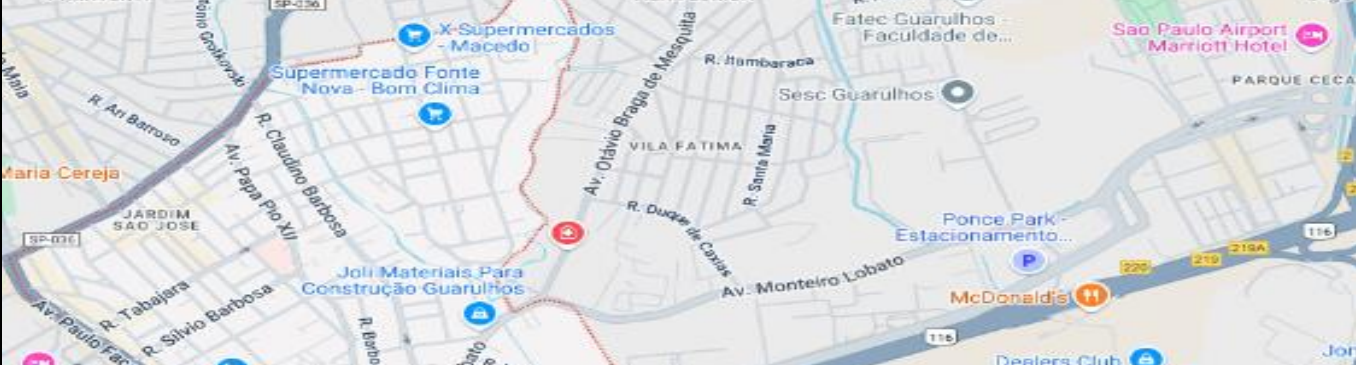
Contatar











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

AMOSTRA 09

fonte: www.chavenamao.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Dantas & Almir (11) 95743-2662

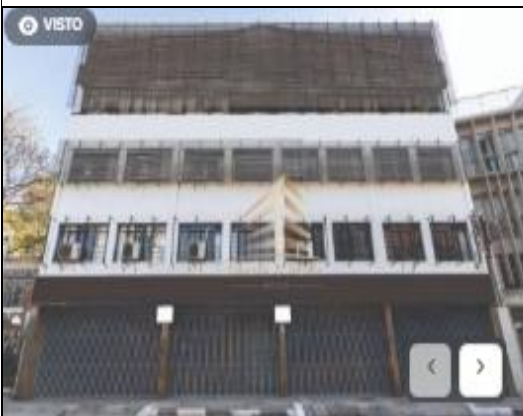
Alugo Prédio com 3500m², com 3 andares. 24 salas, 1 auditório para cerca de 250 pessoas. Estacionamento para 50 carros Elevador. Localizado no coração da cidade de Guarulhos. Estimativa de alunos 1 mil por período. Possui elevador.

ÍNDICE FISCAL: 779(1.563.9280 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:** 50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 60.000,00

Área. 3.500,00m²

Valor de locação por m²: 17, 15 R\$/m²



VISTO

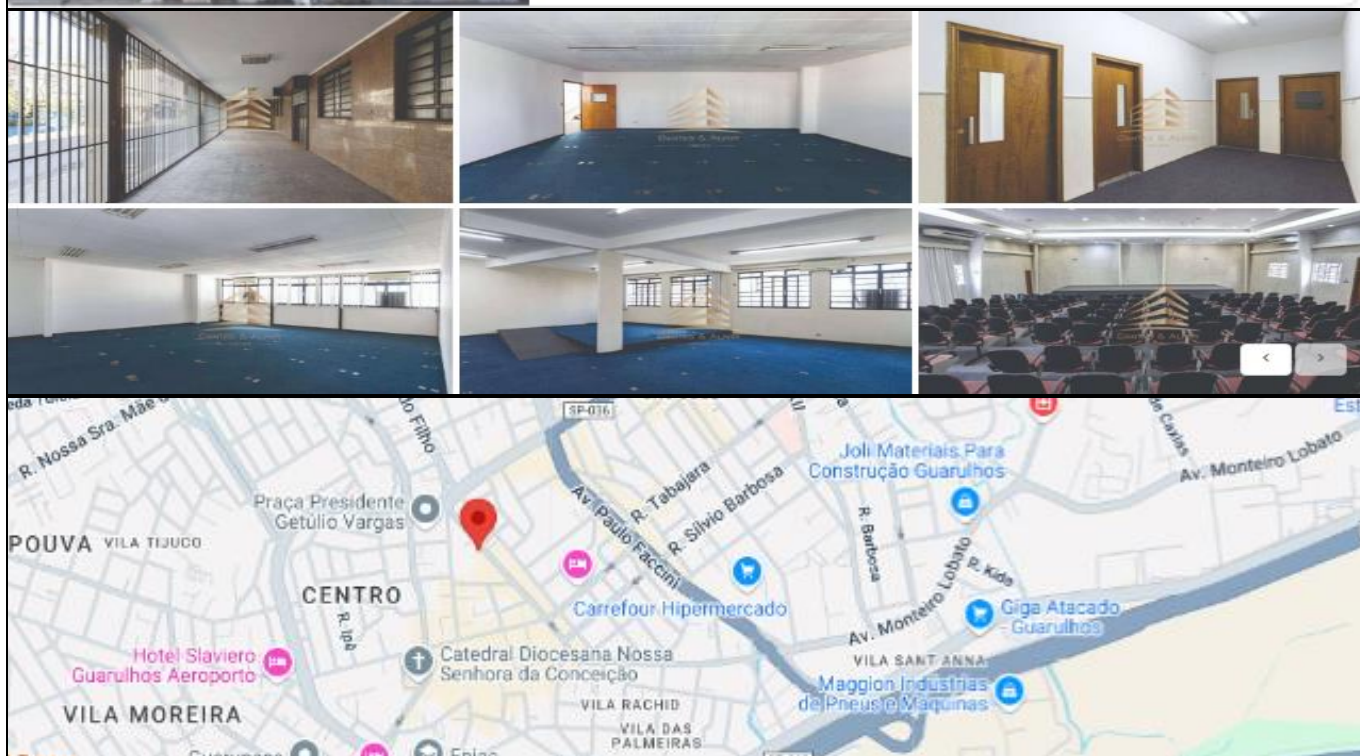
Rua João Gonçalves, 471
Centro, Guarulhos/SP

R\$ 60.000
Iptu: R\$ 6.000

Prédio para alugar, 3500 m² por R\$ 66.000,00/mês - ...
Alugo Prédio com 3500m², com 3 andares. 24 salas, 1 a...

3.500m² 50 Garagem 10 Banheiros

Contatar



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

AMOSTRA 10

fonte: www.chavenamao.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Zuccaro Imóveis (11) 2408-7888

Galeria de lojas, com um amplo salão central Lojas dispostas nas laterais e ao fundo, com vitrines de vidro Estrutura de alvenaria e drywall Rampa com jardim de inverno, dando acesso a sanitários, salas administrativas e porões Pavimento superior: Salão de festas espaçoso Copa e cozinha Banheiros Poço de ventilação e iluminação. Acesso por elevador e escada, localização estratégica. Possui elevador.

ÍNDICE FISCAL: 711(863.3258 UFG/M²); **TIPO DE CONSTRUÇÃO:**50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 45.00,00

Área: 1.594,00 m²

Valor de locação por m²: 28,23 R\$/m²



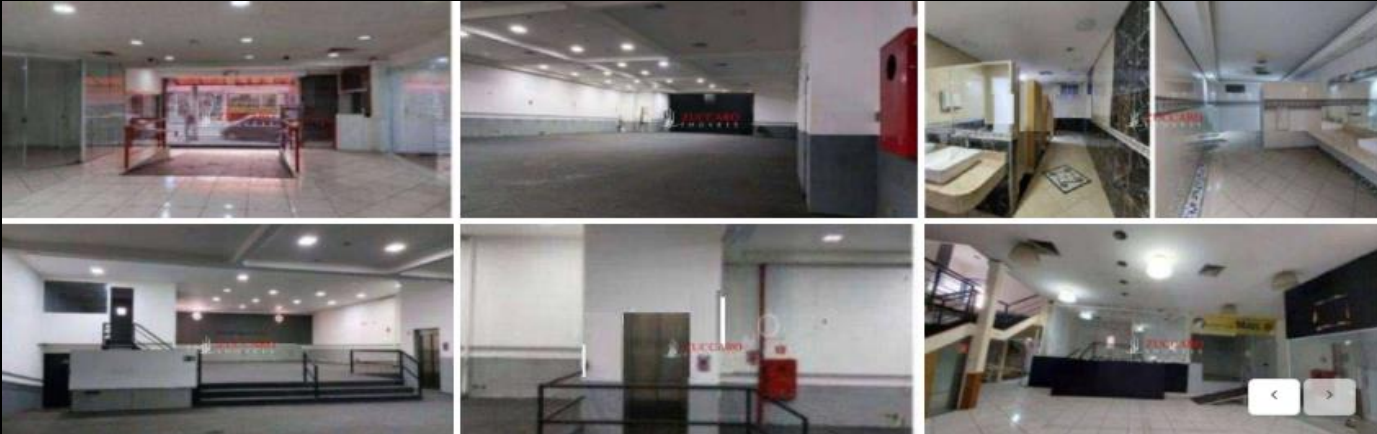
Endereço indisponível
Centro, Guarulhos/SP

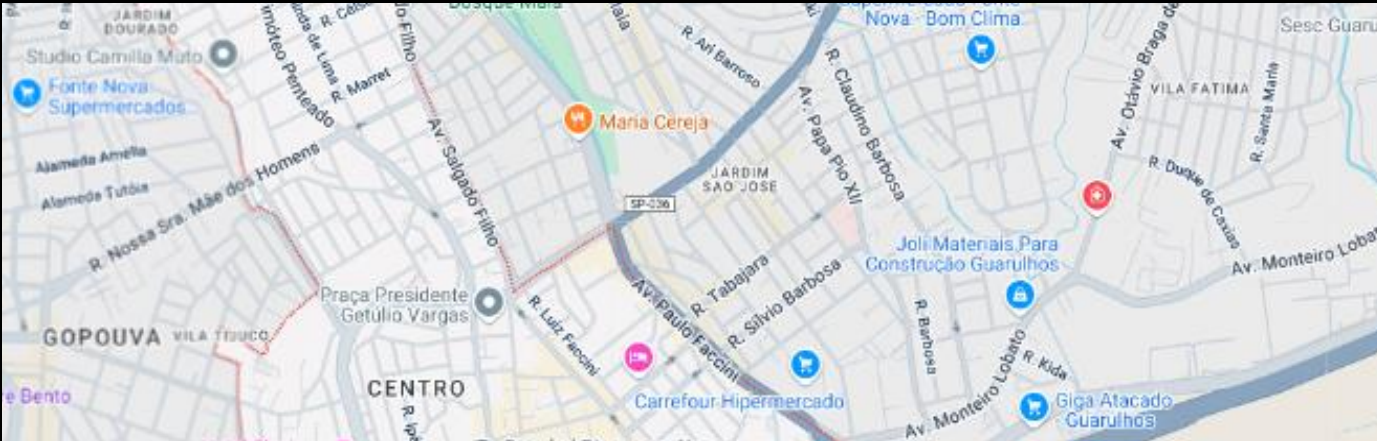
Prédio, 1594 m² - venda por R\$ 8.860.000,00 ou alugu...
Paulo Marcelo Oll-<ver_telefone> Creci 151243 Prédio C...

1.594m² 5 Banheiros

R\$ 45.000

Contatar





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

AMOSTRA 11

fonte: www.chavenamao.com.br

DADOS PARA LOCAÇÃO

Contato: Re/Max Imobiliária (11) 3493-0618

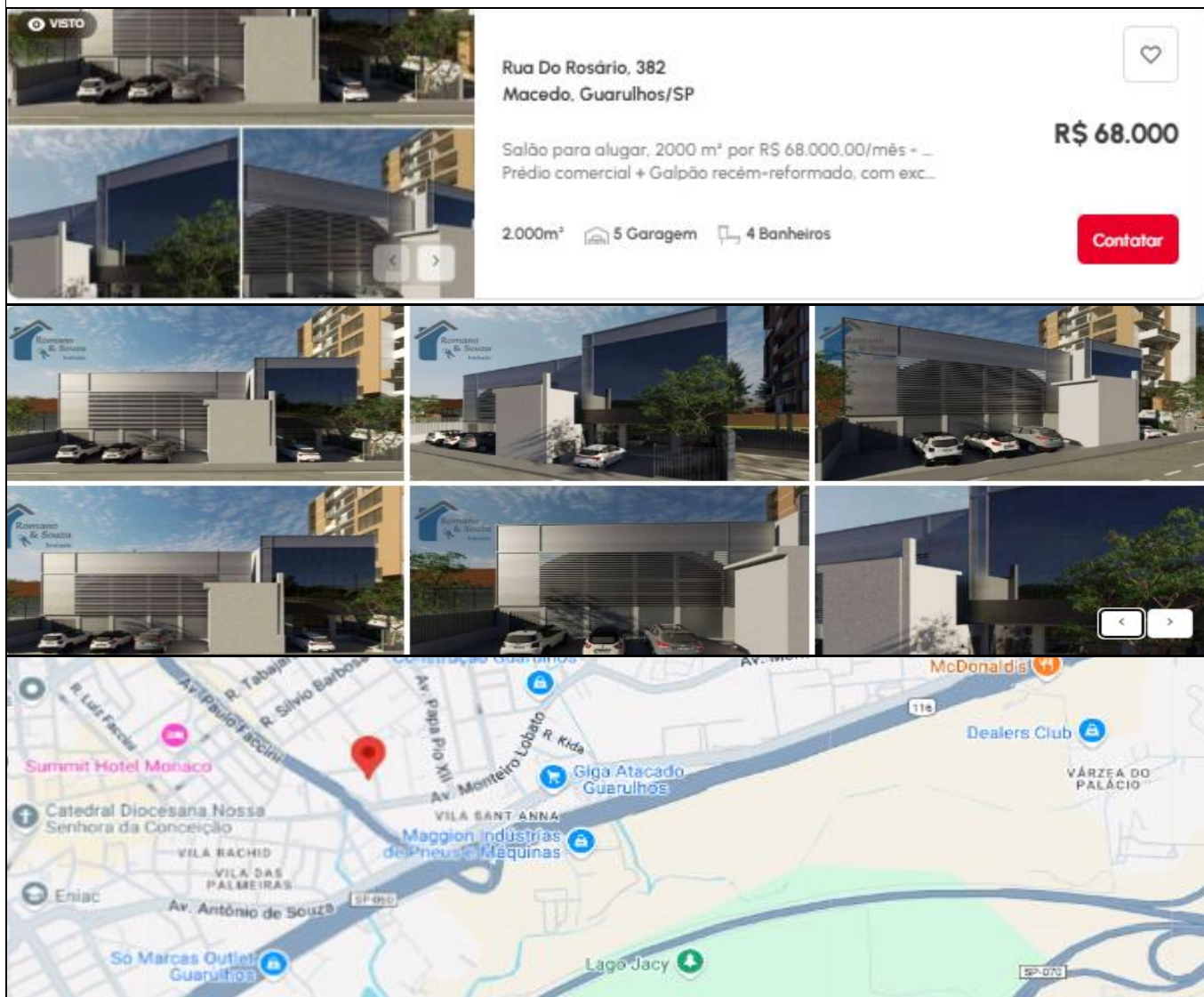
Prédio comercial + Galpão recém-reformado, com excelente localização e fácil acesso às principais vias da região: Rodovia Dutra, Ayrton Senna, Jacu Pêssego, Fernão Dias e Marginal Tietê. O galpão possui um amplo espaço com pé-direito de 8 metros, ideal para operações logísticas, industriais ou armazenamento. O prédio comercial anexo conta com dois pavimentos bem distribuídos, perfeitos para escritórios, salas de reunião ou áreas administrativas. Uma estrutura moderna e funcional, aliada à localização estratégica, garante praticidade. Não possui elevador.

ÍNDICE FISCAL: 670 (414.003 UFG/M²); **TIPO DE Construção:** 50.20 (ANEXO III -LEI 6793/2010)

Valor de locação: R\$ 68.000,00

Área: 2.000,00 m²

Valor de locação por m²: 34,00 R\$/m²



Rua Do Rosário, 382
Macedo, Guarulhos/SP

R\$ 68.000

Salão para alugar, 2000 m² por R\$ 68.000,00/mês = ...
Prédio comercial + Galpão recém-reformado, com exc...

2.000m² 5 Garagem 4 Banheiros

Contatar

Summit Hotel Monaco
Catedral Diocesana Nossa Senhora da Conceição
VILA RACHID
VILA DAS PALMEIRAS
Av. Antônio de Souza
Só Marcas Outlet Guarulhos
VILA SANT ANNA
Maggion Indústrias de Pneus e Máquinas
Av. Monteiro Lobato
R. Kida
Giga Atacado Guarulhos
Dealers Club
VÁRZEA DO PALÁCIO
Lago Jacu
McDonald's
Av. 116
SP-070

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

CÁLCULO DO VALOR LOCATÍCIO

TABELA 1: Resumo das Amostras:

AMOSTRAS	LOCAL	IF	VALOR LOCAÇÃO (R\$)	ÁREA CONST.(m²)	UNIT. DE LOCAÇÃO(R\$/m²)
1	Vi. Camargos	670	70.000,00	1.845,00	37,94
2	Jardim Bebedouro	597	60.000,00	1.996,00	30,06
3	Jardim Santa Mena	670	30.000,00	2.000,00	15,00
4	Vila Galvão	588	54.000,00	2.558,00	21,11
5	Vila Galvão	661	120.000,00	2.000,00	60,00
6	Centro	711	60.000,00	1.853,00	32,38
7	Centro	711	35.000,00	2.500,00	14,00
8	Macedo	703	90.000,00	4.800,00	18,75
9	Centro	779	60.000,00	3.500,00	17,14
10	Centro	711	45.000,00	1.594,00	28,23
11	Centro	670	68.000,00	2.000,00	34,00

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

TRATAMENTO DAS AMOSTRAS POR FATORES

Área construída = 2.793,07 m²

TABELA 2: Tratamento das amostras por fatores

AMOSTRAS	UNIT LOCAÇÃO	F1	F2	F3	F4	VALOR HOMOG.	X-Xi	(X-Xi)²	AMOSTRAS VÁLIDAS	VALORES HOMOG. VÁLIDOS
1	37,94	1,05	0,95	0,90	1,10	37,44	-9,47	89,68	OK	37,44
2	30,06	1,18	0,90	0,90	1,10	31,54	-3,57	12,74	OK	31,54
3	15,00	1,05	0,95	1,00	1,00	14,95	13,02	169,48	OK	14,95
4	21,11	1,20	0,90	1,00	1,10	24,99	2,98	8,90	OK	24,99
5	60,00	1,06	0,95	1,00	1,00	60,62	-32,65	1.066,13	NOK	-
6	32,38	0,99	0,95	1,00	1,10	33,46	13,50	182,38	OK	33,46
7	14,00	0,99	0,95	1,00	1,10	14,47	13,50	182,38	OK	14,47
8	18,75	1,00	0,95	0,90	1,00	16,03	11,94	142,54	OK	16,03
9	17,14	0,90	0,95	0,90	1,00	13,22	14,75	217,42	NOK	-
10	28,23	0,99	0,95	1,00	1,10	29,17	-1,20	1,44	OK	29,17
11	34,00	1,05	0,90	0,90	1,10	31,79	-3,82	14,56	OK	31,79
						307,67				233,82



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

Onde:

F1 – FATOR DE LOCALIZAÇÃO

F2 – FATOR OFERTA

F3 – FATOR DE ACABAMENTO

F4 – FATOR ARQUITETURA

VALOR HOMOGENEIZADO= UNITÁRIO DE LOCAÇÃO X F1 X F2 X F3 X F4

VALOR MÉDIO HOMOGENEIZADO = 27,97 R\$/m²

DESVIO PADRÃO = 13,91 R\$/m²

INTERVALO VÁLIDO: 14,06 a 41,88 R\$/m²

PORTANTO, AS AMOSTRAS 5 E 9 NÃO SÃO VÁLIDAS, ASSIM A MÉDIA SANEADA SERÁ:

VALOR MÉDIO SANEADO = 26,00 R\$/m²

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Assim, podemos adotar **Grau II** de Fundamentação



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

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

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\$ 72.000,00 (setenta e dois 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\$ 61.000,00

VALOR MÁXIMO ARBITRADO: R\$ 83.000,00

Guarulhos, 17 de junho de 2.025

Eng. Civil Roseli Evangelista Farbo
Chefe de Divisão Técnica