

Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	MUNICÍPIO DE ROSANA			Data da Solicitação:	19/08/2025
Proprietário:	MUNICÍPIO DE ROSANA			Data da Vistoria:	19/08/2025
Endereço:	Rua do Estádio			Data do Laudo:	19/08/2025
Complemento:	Lote 06A - Quadra 109			Matrícula/Cartório:	1.650
Bairro:	Primavera			Objetivo:	Avaliação de Imóveis
Cidade:	Rosana	UF:	SP	CEP:	19274-000
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Finalidade:	Avaliação Mercadológica
				Tratamento dos Dados:	Fatores

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula			
Terreno:	546,70 m²	Terreno:	546,70 m²
Construída:	- m²	Construída:	- m²
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m²	Topografia:	Plano
Depósito:	- m²	Est. Conservação:	-
Total:	- m²	Qtd. de Quartos:	-
Fração Ideal:	-	Qtd. de Vagas:	-
		Ocupação:	-

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 178.800,00

(CENTO E SETENTA E OITO MIL, OITOCENTOS REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

AVALIAÇÃO DO TERRENO, IMÓVEL SEM BENFEITORIAS; LOCALIZADO NA ÁREA CENTRAL DO DISTRITO DE PRIMAVERA, EM VIA PAVIMENTADA E INFRAESTRUTURA COMPLETA.

Responsável Técnico:	Assinatura:	Eng. Joaquim José Barão Perez
Telefone de Contato:		Sec. de Obras Urbanismo e Serviços Públicos
Identificação:		

Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Boa	Regular	Não se aplica	urbano
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
14,20 m	38,50 m	38,50 m	14,20 m	546,70 m²

ADENDO	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	-

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☐	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	-
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	-
Rede Bancária:	☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☒	☐	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:	☐	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☐	☐	☐	Gás Canalizado:	-		



Vista do Logradouro	Vista do imóvel
---------------------	-----------------

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO
Rua pavimentada com toda a infraestrutura. Ótima localização.

[illegible]

Coordenadas:

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO					
Endereço:	Rua do Estádio, Lote 06A - Quadra 109				
Bairro:	Primavera	Cidade:	Rosana	UF:	SP
Informante:					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	14,20
Área do Terreno:	546,70	Uso:	Misto	Profundidade:	38,50
Área Equivalente:	0,00	CLASSIFICACAO	-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	urbano
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:	
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	19/08/2025
Observações:	Terreno com boa localização.				



Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Rua São Paulo, Lote 25 - Quadra 90B				
Bairro:	Distrito de Primavera	Cidade:	Rosana	UF:	SP
Informante:	Sandro - anúncio				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	17,22
Área do Terreno:	294,53	Uso:	Misto	Profundidade:	26,63
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	urbano
Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 305,57	Data:	08/06/2025
Observações:	Terreno com infraestrutura no entorno				



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Travessa dos Flamboyans, Lote 27 - Quadra 90B				
Bairro:	Distrito de Primavera	Cidade:	Rosana	UF:	SP
Informante:	Anúncio Facebook - Jussara				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	12,09
Área do Terreno:	327,00	Uso:	Misto	Profundidade:	26,48
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	urbano
Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 275,23	Data:	27/05/2025
Observações:	Terreno com infraestrutura no entorno				



Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Rua do Estádio, Lote 01B - Quadra 52B					
Bairro:	Distrito de Primavera		Cidade:	Rosana		UF: SP
Informante:	Delocir					
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:	15,15		
Área do Terreno:	272,74	Uso:	Residencial	Profundidade:	19,15	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:	Terrreno	Mult. Frentes:	Esquina	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	urbano	
Preço Anunciado:	R\$ 130.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 476,64	Data:	15/08/2024	
Observações:	Tereno com infraestrutura no entorno					



Elemento Comparativo 4						
Endereço:	Travessa das Grevilhas, Lote 23 - Quadra 72A					
Bairro:	Distrito de Primavera		Cidade:	Rosana	UF: SP	
Informante:	Anúncio Facebook - Fabriza					
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:	11,00		
Área do Terreno:	209,00	Uso:	Misto	Profundidade:	19,00	
Área Equivalente:	Classificação:					
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra		
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Preço Anunciado:	R\$ 80.000,00	Vagas:	Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 344,50	Data:		27/05/2025
Observações:	Tereno com infraestrutura no entorno.					
Estúdio 0 banheiros – Casa R\$80.000						

Estúdio 0 banheiros – Casa
R\$80.000

Elemento Comparativo 5						
Endereço:	Rua Mato Grosso, Lote 20 - Quadra 28A					
Bairro:	Distrito de Primavera			Cidade:	Rosana	
UF:				UF:	SP	
Informante:	Anúncio Facebook - Ismael					
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	16,33		
	Uso:		Profundidade:	41,43		
Área do Terreno:	636,88					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 265.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 374,48	Data:	08/06/2025	
Observações:						



Estúdio 0 banheiros – Casa \$265.000

★ Nas imediações - 4 km

Estúdio 0 banheiros – Casa
\$265.000

* Nas imediações - 4 km

Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS																				
A	Preço Anunciado	Área do Terreno	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Localização		Área do Terreno	Mult. Frentes		Topografia		NA		NA				Soma Fatores	Unit-m² Homo	
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.			
1	R\$ 100.000,00	294,53	0,90	R\$ 305,57	1,000	1,000	0,926	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,878	R\$ 268,29	
2	R\$ 100.000,00	327,00	0,90	R\$ 275,23	1,000	1,000	0,938	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,938	R\$ 258,10	
3	R\$ 130.000,00	272,74	1,00	R\$ 476,64	1,000	1,000	0,917	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,869	R\$ 414,27	
4	R\$ 80.000,00	209,00	0,90	R\$ 344,50	1,000	1,000	0,887	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,887	R\$ 305,48	
5	R\$ 265.000,00	636,88	0,90	R\$ 374,48	1,000	1,000	1,039	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,039	R\$ 389,05	
Avaliando					1,000		1,000	1,000		1,000		1,000		1,000		1,000				
Média Aritmética				355,28		355	334		327		327		327		327		327		327,04	
Desvio Padrão				77,61		78	76		71		71		71		71		71		70,93	
Coeficiente de Variação				0,22		0	0		0		0		0		0		0		0,22	
														Média Saneada						327,04
														Limite Inferior						228,93
														Limite Superior						425,15
														Dados Saneados						5
														Dados Descartados						0

Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

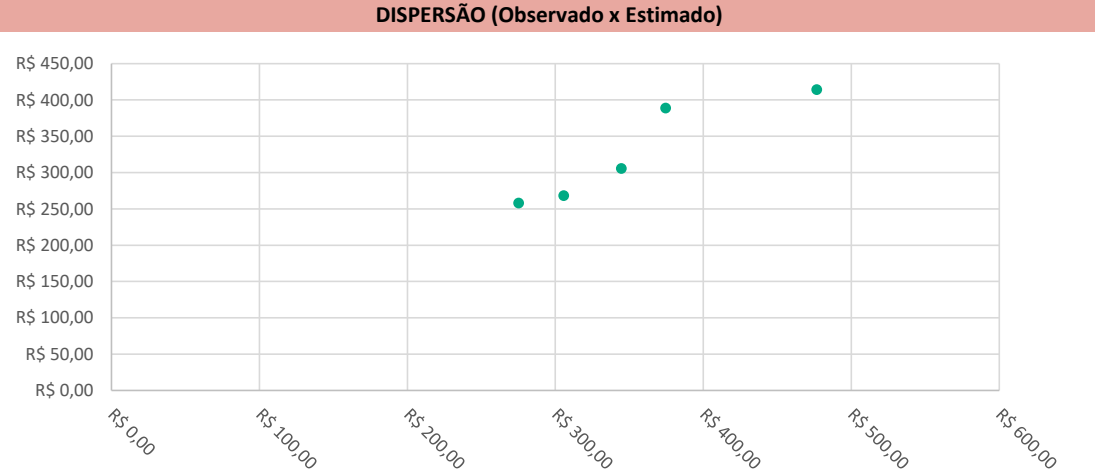
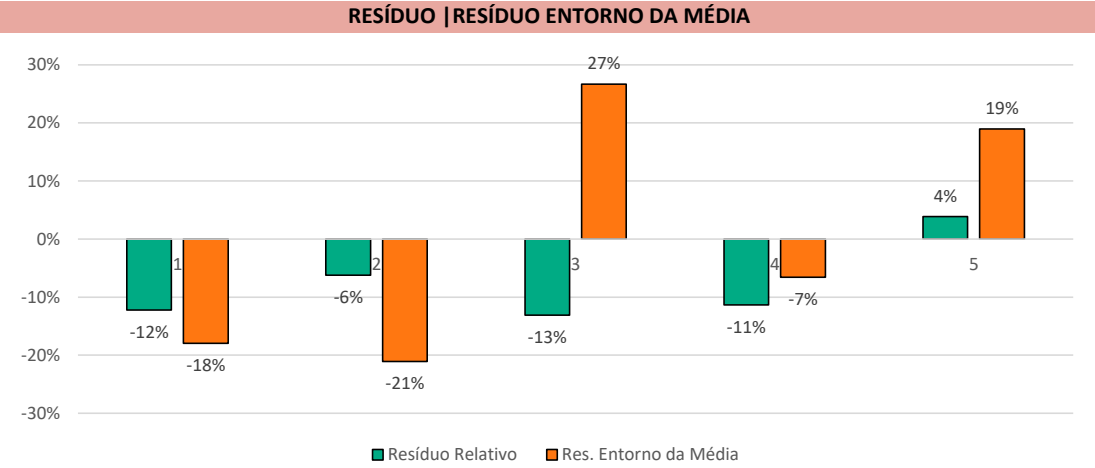
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS	
Número de Dados Coletados:	5
Número de Dados Saneados:	5
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	228,93
Média Aritmética (p/m²):	327,04
Limite Superior (p/m²):	425,15
Média Saneada (p/m²):	327,04
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	70,93
Coefficiente de Variação:	0,22

INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Inferior (p/m²):	-14,87%	R\$ 278,40
Estimado		R\$ 327,04
Superior (p/m²):	14,87%	R\$ 375,67
Amplitude Total:	29,74%	

CAMPO DE ARBITRIO		
Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 277,98
Estimado		R\$ 327,04
Superior (p/m²):	15%	R\$ 376,09
Arbitrio Adotado:		

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
Área do Avaliando:	546,70
Unitário por m²:	R\$ 327,04
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 178.791,60
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 178.800,00



Avaliação de Imóveis Urbanos

0

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
Fundamentação	

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 10 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 19,58%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.