

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 das Gaivotas	Data do Laudo:	20/10/2025
Complemento:	Lote 15B - Quadra 75A	Matrícula/Cartório:	
Bairro:	Primavera	Objetivo:	Avaliação de Imóveis
Cidade:	Rosana	UF:	SP
	CEP:		19274-000
Finalidade:	Avaliação Mercadológica		
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Tratamento dos Dados:	Fatores

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula			
		Uso:	Misto
Terreno:	848,75 m²	Tipologia:	Terreno
Construída:	- m²	Idade Aparente:	-
Comum:	- m²	Topografia:	Plano
Garagem:	- m²	Est. Conservação:	-
Depósito:	- m²	Qtd. de Quartos:	-
Total:	- m²	Qtd. de Vagas:	-
Fração Ideal:	-	Ocupação:	-

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 215.900,00

(DUZENTOS E QUINZE MIL, NOVECENTOS REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

AVALIAÇÃO DO TERRENO, IMÓVEL SEM BENFEITORIAS; LOCALIZADO NO 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:
17,50 m	48,50 m	48,50 m	17,50 m	848,75 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. Boa localização.

Mapa da cidade de Curitiba, Paraná, com a localização das amostras de água e o imóvel avaliando. O mapa mostra a malha urbana com ruas e lotes numerados. As amostras são indicadas por pontos azuis e rotuladas como AMOSTRA 1, AMOSTRA 2, AMOSTRA 3 e AMOSTRA 4. O imóvel avaliando é indicado por um ponto vermelho e rotulado como IMÓVEL AVALIANDO. Um compasso indica a orientação (N, S, E, O).

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Página 3 de 9

Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO						
Endereço:	Rua das Gaivotas, Lote 15B - Quadra 75A					
Bairro:	Primavera		Cidade:	Rosana		UF: SP
Informante:						
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	17,50	
Área do Terreno:	848,75	Uso:	Misto	Profundidade:	48,50	
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:	20/10/2025	
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:	Tereno com infraestrutura no entorno					

Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Rua São Paulo, Lote 23 - Quadra 90B					
Bairro:	Distrito de Primavera		Cidade:	Rosana		UF: SP
Informante:	Anúncio Facebook - Lays Mendes					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	12,23	
Área do Terreno:	315,83	Uso:	Residencial	Profundidade:	27,50	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:	Terrreno	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	urbano	
Preço Anunciado:	R\$ 98.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 279,26	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

Elemento Comparativo 5						
Endereço:	Rua Paraná, Lote 36, Quadra 92A					
Bairro:	Distrito de Primavera		Cidade:	Rosana		UF: SP
Informante:	Fabio Nascimento - Imobiliária					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	14,27	
Área do Terreno:	298,00	Uso:		Profundidade:	22,23	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 90.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 271,81	Data:	07/08/2024	
Observações:						

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	0,876	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,828	R\$ 253,15	
2	R\$ 100.000,00	327,00	0,90	R\$ 275,23	1,000	1,000	0,888	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,888	R\$ 244,30	
3	R\$ 98.000,00	315,83	0,90	R\$ 279,26	1,000	1,000	0,884	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,884	R\$ 246,80	
4	R\$ 80.000,00	209,00	0,90	R\$ 344,50	1,000	1,000	0,839	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,839	R\$ 289,14	
5	R\$ 90.000,00	298,00	0,90	R\$ 271,81	1,000	1,000	0,877	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,877	R\$ 238,48	
Avaliando					1,000		1,000	1,000		1,000		1,000		1,000		1,000				
Média Aritmética				295,27	295		257	254		254		254		254		254			254,37	
Desvio Padrão				30,57	31		21	20		20		20		20		20			20,14	
Coeficiente de Variação				0,10	0		0	0		0		0		0		0			0,08	
														Média Saneada						254,37
														Limite Inferior						178,06
														Limite Superior						330,69
														Dados Saneados						5
														Dados Descartados						0

Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

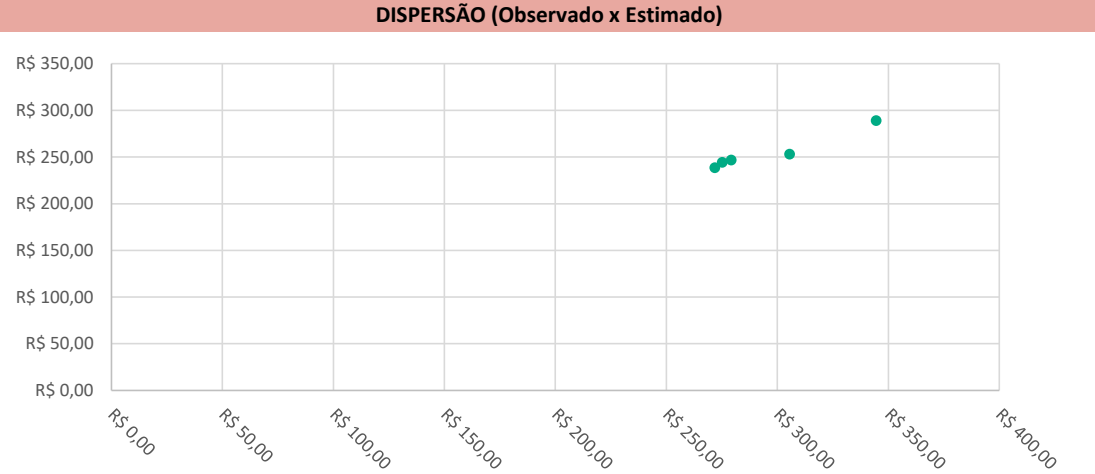
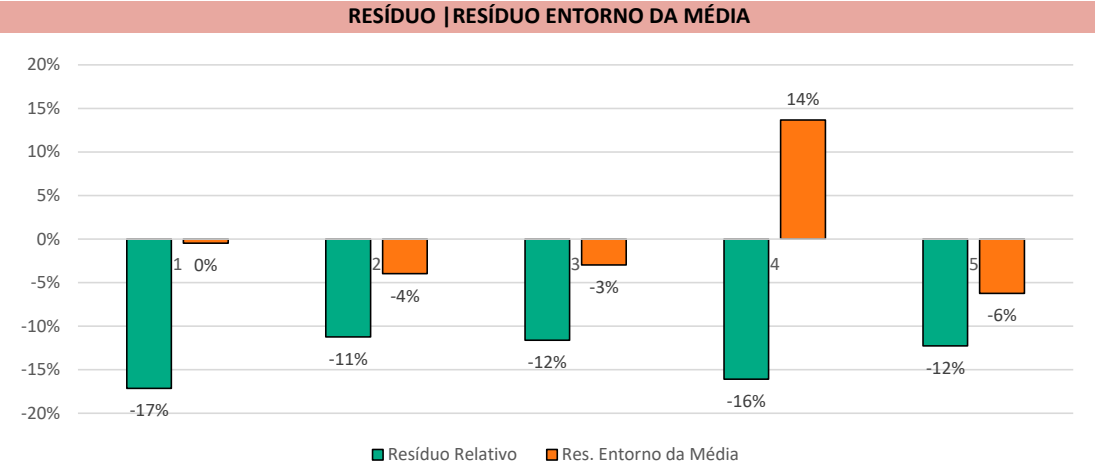
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS	
Número de Dados Coletados:	5
Número de Dados Saneados:	5
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	178,06
Média Aritmética (p/m²):	254,37
Limite Superior (p/m²):	330,69
Média Saneada (p/m²):	254,37
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	20,14
Coefficiente de Variação:	0,08

INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Inferior (p/m²):	-5,43%	R\$ 240,57
Estimado		R\$ 254,37
Superior (p/m²):	5,43%	R\$ 268,18
Amplitude Total:	10,85%	

CAMPO DE ARBITRIO		
Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 216,22
Estimado		R\$ 254,37
Superior (p/m²):	15%	R\$ 292,53
Arbitrio Adotado:		

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
Área do Avaliando:	848,75
Unitário por m²:	R\$ 254,37
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 215.899,83
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 215.900,00



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 13,23%
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.