

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 Guaíra			Data do Laudo:	20/10/2025
Complemento:	Lote 20A - Quadra 75A			Matrícula/Cartório:	
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:	848,75 m²	Terreno:	848,75 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\$ 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:	-		



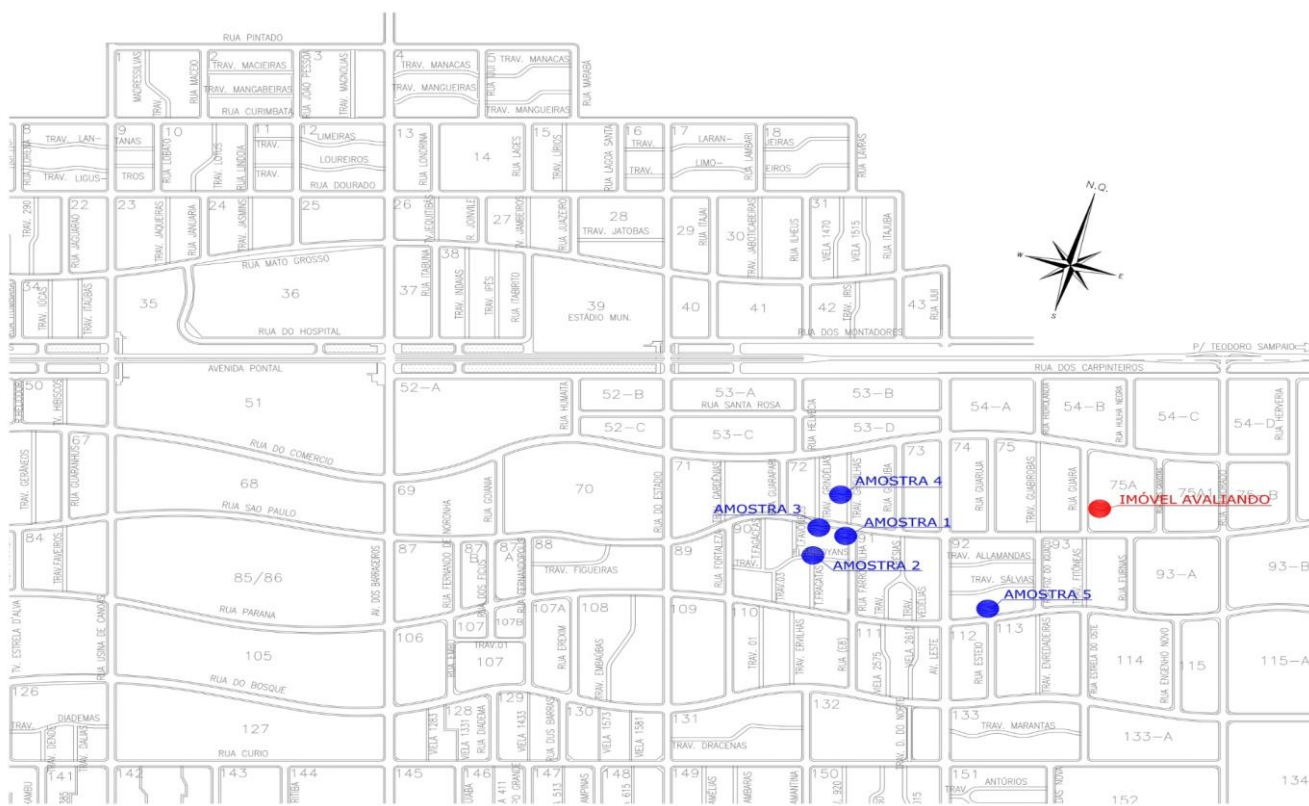
Vista do Logradouro	Vista do imóvel
---------------------	-----------------

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

Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas:

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

[Clique aqui para inserir a imagem](#)

Avaliação de Imóveis Urbanos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO						
Endereço:	Rua Guaíra, Lote 20A - 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:	40,00	
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.					

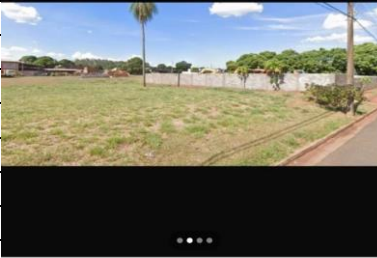


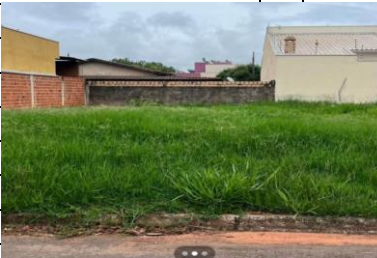
Pesquisa de Elementos Comparativos						
Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rua São Paulo, Lote 25 - Quadra 90B					
Bairro:	Distrito de Primavera			Cidade:	Rosana	
UF:	SP					
Informante:	Sandro - anúncio					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	17,22	
Área do Terreno:	294,53	Uso:	Misto	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

[illegible][illegible]

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
Coefficiente 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

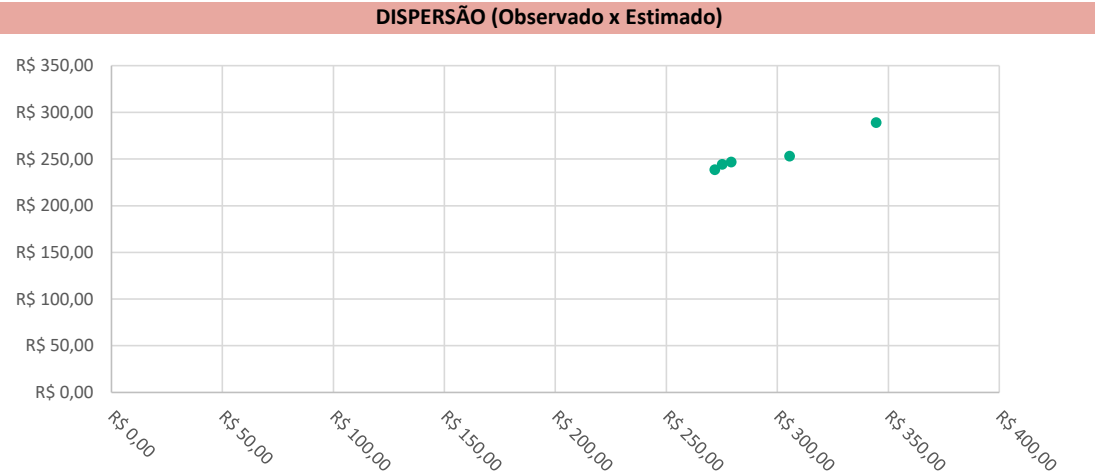
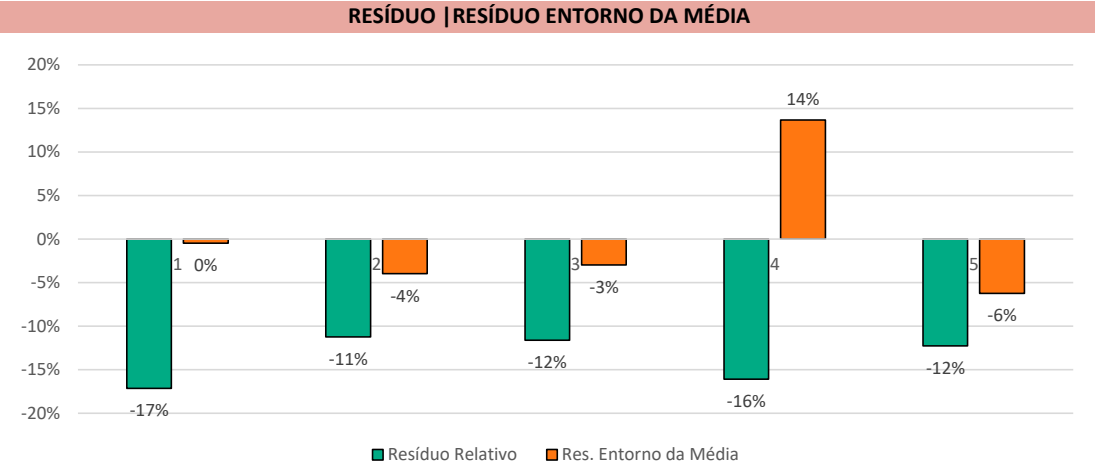
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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.