

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS					
Solicitante:	Prefeitura Municipal de Rosana			Data da Solicitação:	05/01/2026
Proprietário:	Prefeitura Municipal de Rosana			Data da Vistoria:	19/01/2026
Endereço:	Travessa das Marantas, n.º 161			Data do Laudo:	20/01/2026
Complemento:	Lote 21 - Quadra 133			Matrícula/Cartório:	3636
Bairro:	Distrito de Primavera			Objetivo:	Avaliação Mercadológica
Cidade:	Rosana	UF:	SP	CEP:	19272-668
Finalidade:					Emissão de ITBI
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Tratamento dos Dados:	Fatores

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula			
Terreno:	330,05 m²	Terreno:	330,05 m²
Construída:	94,20 m²	Construída:	90,64 m²
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m²	Área Considerada	
Depósito:	- m²	Terreno:	330,05 m²
Total:	- m²	Construída:	108,20 m²
Fração Ideal:	-		
		Uso:	Residencial
		Tipologia:	Térrea
		Idade Aparente:	25
		Topografia:	Plano
		Est. Conservação:	Regular
		Qtd. de Quartos:	3
		Qtd. de Vagas:	1
		Ocupação:	Ocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 112.100,00

(CENTO E DOZE MIL E CEM REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Construída em painéis modulados de madeira, revestimento externo em madeira de lei, revestimento interno com placas de duratex, exceto na cozinha, banheiro e área de serviço que tem revestimento com placas de fibrocimento, pintura à óleo, pé direito 2,60 m., forro em PVC, cobertura em telha ondulada de fibrocimento, com estrutura de madeira, com instalações elétrica e hidráulica.

Contém uma sala, circulação, três dormitórios, piso assoalho em madeira de lei, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço e uma varanda, piso cerâmico na cozinha, piso cimentado no abrigo para carro com estrutura em madeira aparelhada, pintura à óleo, cobertura em telha ondulada de fibrocimento, piso cimentado desempenado.

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

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

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:
14,13 m	23,27 m	23,94 m	14,10 m	330,05 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 de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO
Região residencial com infraestrutura completa.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

EMPREENDIMENTO (Caso seja um apartamento)				
Apresentação:	Lazer:	Possui Vagas no Emp.	Tipo das Vagas	Número de Blocos:
Bom	-	-	-	-
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
-	-	-	-	

ADENDO	
Imóvel em Construção:	Não
Status da Obra:	100%
Quais serviços faltantes para conclusão da obra?	

-

DISTRIBUIÇÃO / ACABAMENTO INTERNOS (Predominantes)					
Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Sala de estar	1	madeira	madeira	PVC	metalica
Cozinha	1	ceramico	misto	PVC	metalica
Dormitórios	3	madeira	madeira	PVC	metalica
Banheiro	1	ceramico	alvenaria	PVC	metalica
Área de Serviços	1	cimentado	misto	sem forro	aberto
Garagem	1	cimentado	aberto	sem forro	aberto

COMENTÁRIOS SOBRE OS ACABAMENTOS
Os acabamentos estão em boas condições.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Frente



Sala de Estar



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



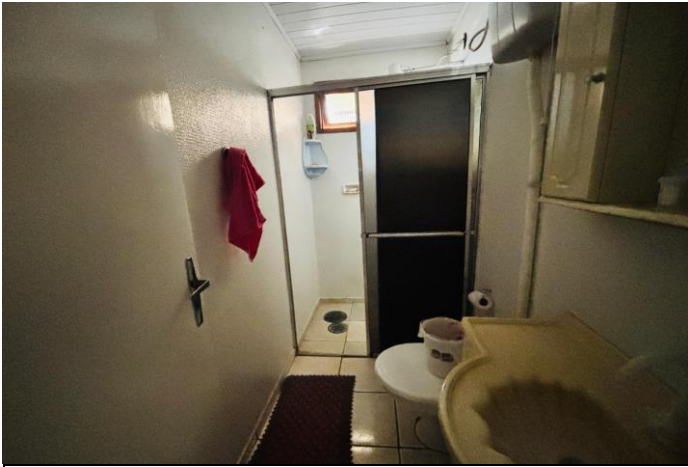
Inserir descrição da foto



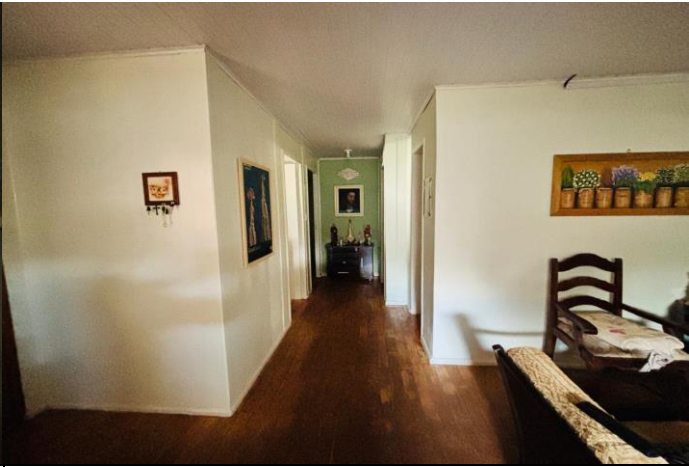
Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



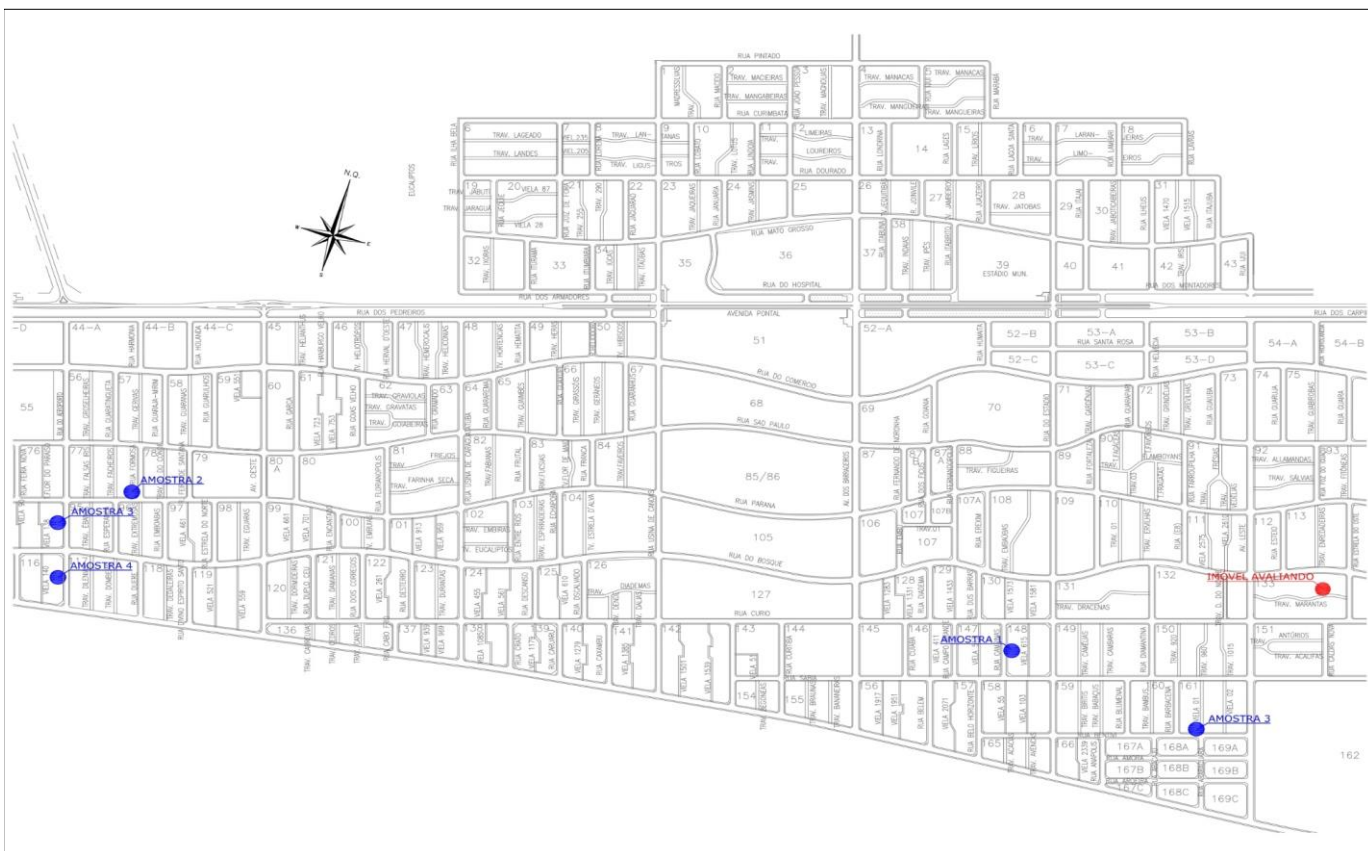
Inserir descrição da foto

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

[Clique aqui para inserir a imagem](#)

Avaliação de Imóveis Urbanos

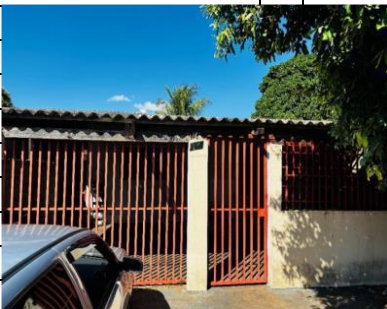
Eng. Joaquim José Barão Perez

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO						
Endereço:	Travessa das Marantas, n.º 161, Lote 21 - Quadra 133					
Bairro:	Distrito de Primavera		Cidade:	Rosana		UF: SP
Informante:	NA					
Área Priv./Constr.:	108,20	Topografia:	Plano	Testada:	14,13	
Área do Terreno:	330,05	Uso:	Residencial	Profundidade:	23,27	
Área Equivalente:	108,20	CLASSIFICACAO	Casa Simples		Médio	
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:	térreo	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	20/01/2026	
Observações:						



Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rua Campinas, 100 - Lote 04 - Quadra 148					
Bairro:	Distrito de Primavera		Cidade:	Rosana		UF: SP
Informante:	Avaliação Prefeitura					
Área Priv./Constr.:	166,87	Topografia:	Plano	Testada:	10,00	
Área do Terreno:	217,50	Uso:	Residencial	Profundidade:	21,75	
Área Equivalente:	166,87	Classificação:	Casa Simples		Mínimo	
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:	térreo	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 93.100,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 557,92	Data:	21/03/2025	
Observações:	A área construída está de acordo com o Projeto Aprovado					

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua Formosa, 23 - Lote 48 - Quadra 77B					
Bairro:	Distrito de Primavera		Cidade:	Rosana		UF: SP
Informante:	Escritura Pública de compra e venda					
Área Priv./Constr.:	103,23	Topografia:	Plano	Testada:	23,29	
Área do Terreno:	354,69	Uso:	Residencial	Profundidade:	20,50	
Área Equivalente:	103,23	Classificação:	Casa Médio		Mínimo	
Idade Aparente:	25 anos	Tipologia:	térreo	Mult. Frentes:	Esquina	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 968,71	Data:	10/10/2025	
Observações:						Casa de esquina em Primavera R\$ 100.000

Casa de esquina em Primavera
R\$ 100.000

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Rua do Aeroporto, 205 , quadra 94				
Bairro:	Distrito de Primavera	Cidade:	Rosana	UF:	SP
Informante:	Avaliação Prefeitura				
Área Priv./Constr.:	170,51	Topografia:	Plano	Testada:	11,52
Área do Terreno:	212,88	Uso:	Residencial	Profundidade:	19,00
Área Equivalente:	170,51	Classificação:	Casa Econômico		Mínimo
Idade Aparente:	28 anos	Tipologia:	térreo	Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 102.120,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 598,91	Data:	14/11/2024
Observações:					

Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Rua do Aeroporto, 95 - Quadra 116				
Bairro:	Distrito Primavera	Cidade:	Rosana	UF:	SP
Informante:	Anúncio Facebook - João Antônio				 1 de 20 3 quartos 1 banheiro – Casa R\$140.000
Área Priv./Constr.:	145,00	Topografia:	Plano	Testada:	18,02
Área do Terreno:	212,92	Uso:	Residencial	Profundidade:	31,00
Área Equivalente:	145,00	Classificação:	Casa Simples		Médio
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	térreo	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	urbano
Preço Anunciado:	R\$ 140.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 868,97	Data:	21/10/2025
Observações:					

Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Vila 1, 15 - Lote 16 - Quadra 161				
Bairro:	Distrito Primavera	Cidade:	Rosana	UF:	SP
Informante:	Anúncio Facebook - Guilherme				 1 de 19 3 quartos 1 banheiro Casa R\$130.000
Área Priv./Constr.:	161,87	Topografia:	Plano	Testada:	18,02
Área do Terreno:	280,62	Uso:	Residencial	Profundidade:	19,75
Área Equivalente:	161,87	Classificação:	Casa Simples		Médio
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	térreo	Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre regular e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 130.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 722,80	Data:	05/06/2025
Observações:	A área construída está de acordo com o cadastro municipal.				

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

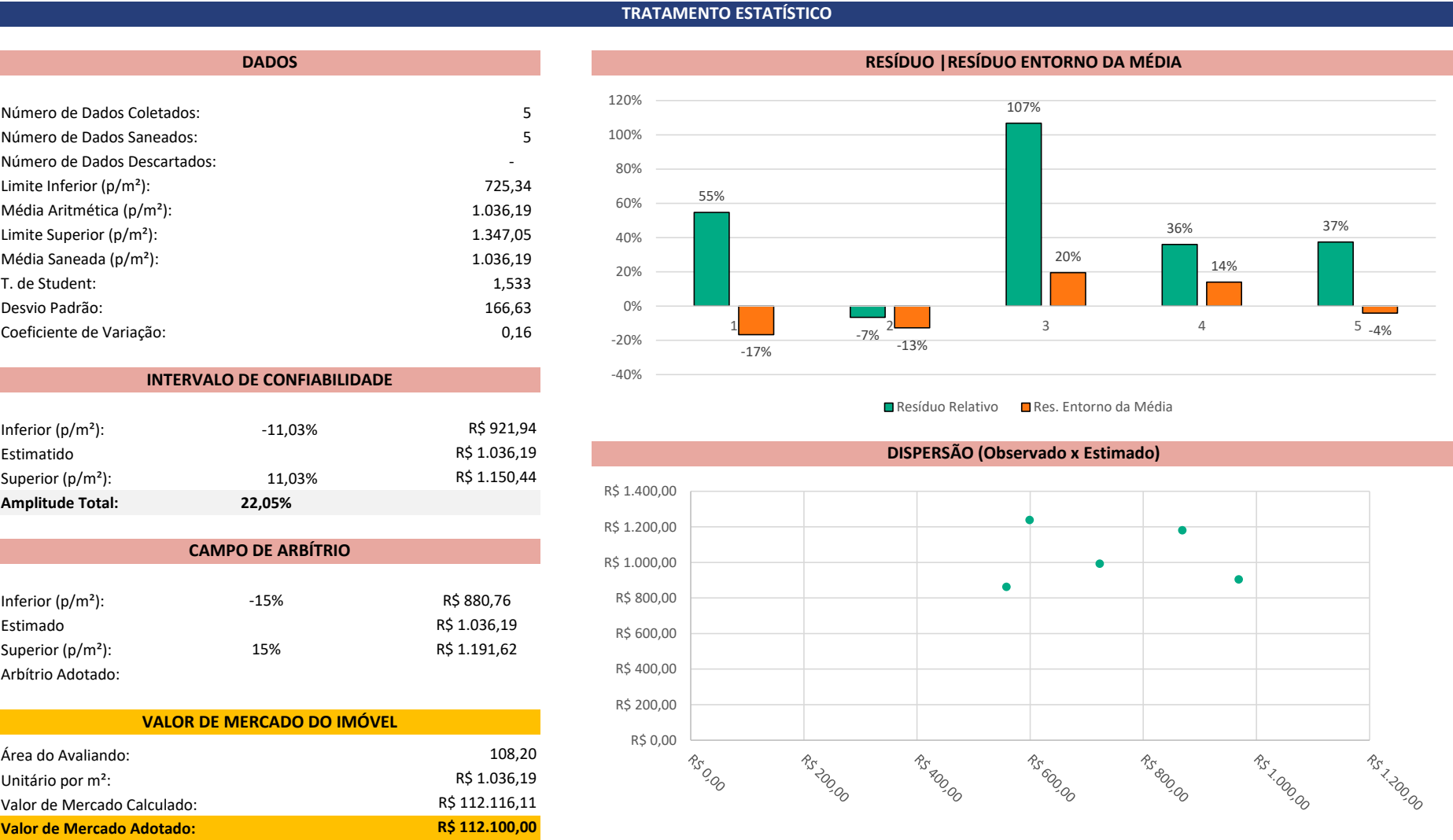
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS																					
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Localização		Área Priv./Constr.	Mult. Frentes		Topografia		Depreciação		Padrão		NA		Soma Fatores	Unit-m² Homo		
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.				
1	R\$ 93.100,00	166,87	1,00	R\$ 557,92	1,000	1,000	1,056	1,000	1,000	1,000	1,000	0,791	1,037	1,251	1,455	1,000	1,000	1,547	R\$ 863,23		
2	R\$ 100.000,00	103,23	1,00	R\$ 968,71	1,000	1,000	0,988	1,050	0,952	1,000	1,000	0,791	1,037	1,903	0,956	1,000	1,000	0,934	R\$ 904,61		
3	R\$ 102.120,00	170,51	1,00	R\$ 598,91	1,000	1,000	1,058	1,050	0,952	1,000	1,000	0,761	1,077	0,919	1,980	1,000	1,000	2,068	R\$ 1.238,56		
4	R\$ 140.000,00	145,00	0,90	R\$ 868,97	1,000	1,000	1,037	1,000	1,000	1,000	1,000	0,741	1,106	1,497	1,216	1,000	1,000	1,359	R\$ 1.181,24		
5	R\$ 130.000,00	161,87	0,90	R\$ 722,80	1,000	1,000	1,052	1,050	0,952	1,000	1,000	0,710	1,154	1,497	1,216	1,000	1,000	1,374	R\$ 993,33		
Avaliando					1,000		1,000	1,000		1,000		0,820		1,820		1,000					
Média Aritmética				743,46	743		768	747		747		808		1036		1036		1036,19			
Desvio Padrão				174,81	175		161	156		156		173		181		181		166,63			
Coeficiente de Variação				0,24	0		0	0		0		0		0		0		0,16			
														Média Saneada						1036,19	
														Limite Inferior						725,34	
														Limite Superior						1347,05	
														Dados Saneados						5	
														Dados Descartados						0	

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

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 0,40 a 2,50 *a	1 Ponto

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

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 22,05%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

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.