

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 175			Data do Laudo:	20/01/2026
Complemento:	Lote 22 - Quadra 133			Matrícula/Cartório:	3637
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:	295,13 m²	Terreno:	295,13 m²
Construída:	94,20 m²	Construída:	91,69 m²
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m²		Área Considerada
Depósito:	- m²	Terreno:	295,13 m²
Total:	- m²	Construída:	94,20 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\$ 99.200,00

(NOVENTA E NOVE MIL, DUZENTOS 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 pinus tipo paulistinha, 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 cimentado alisado e queimado, um 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:
14,22 m	21,99 m	20,27 m	14,10 m	295,13 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	madeira	metalica
Cozinha	1	cimentado	misto	madeira	metalica
Dormitórios	3	madeira	madeira	madeira	metalica
Banheiro	1	ceramico	alvenaria	madeira	metalica
Área de Serviços	1	cimentado	misto	madeira	metalica
Garagem	1	cimentado	aberto	sem forro	aberto

COMENTÁRIOS SOBRE OS ACABAMENTOS
Os acabamentos estão em boas condições.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Frente



Sala de Estar



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

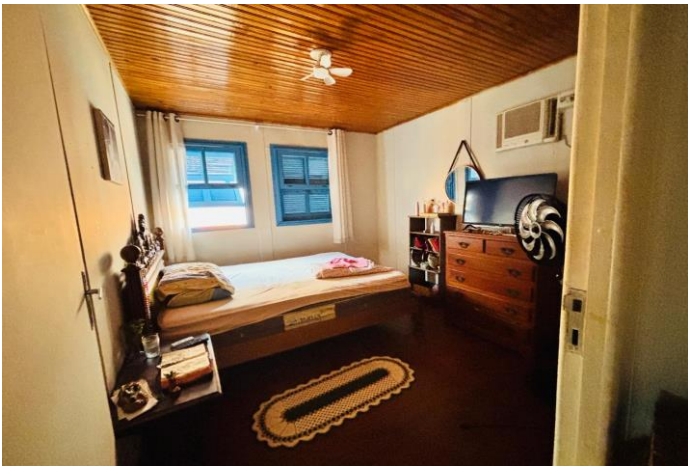
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



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



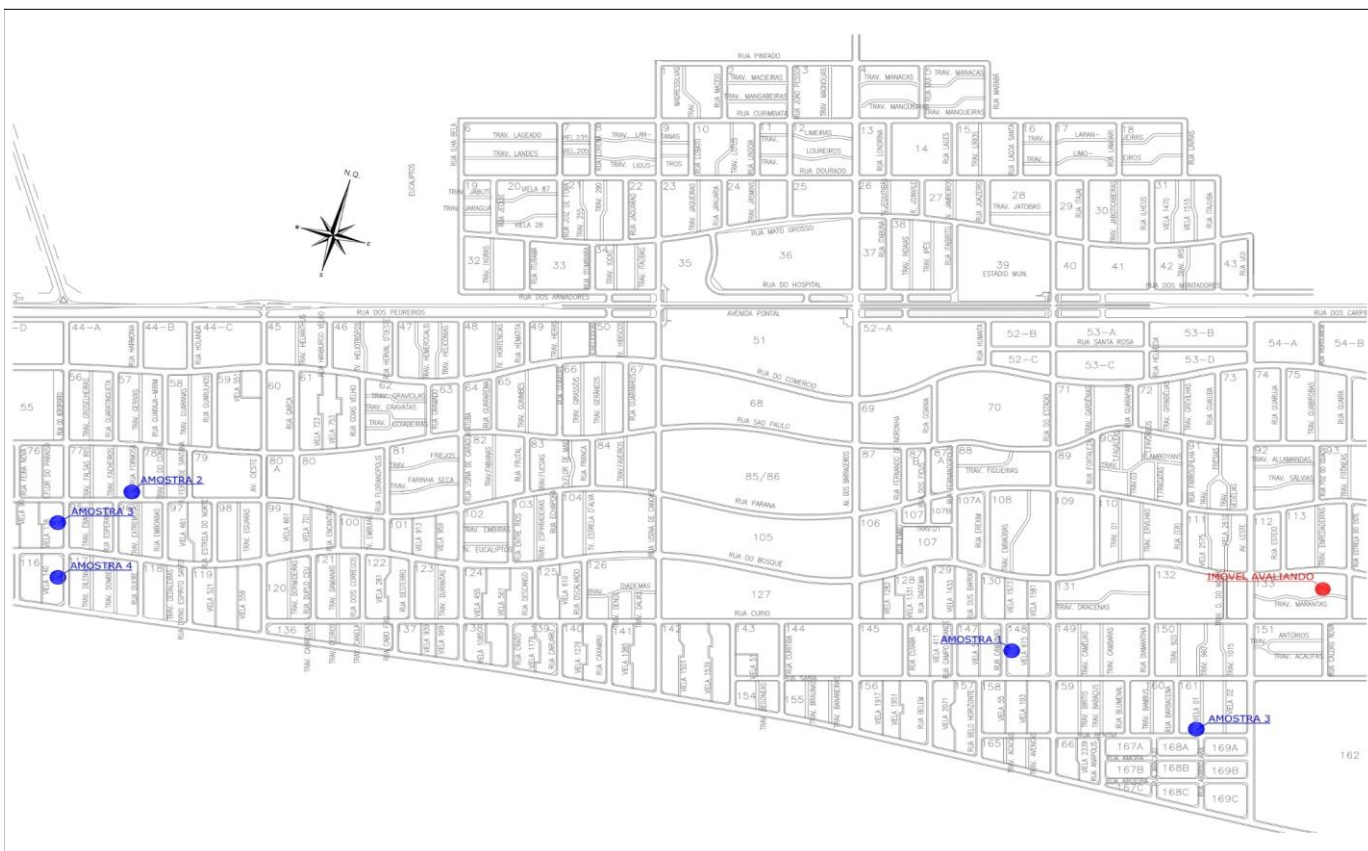
Inserir descrição da foto

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

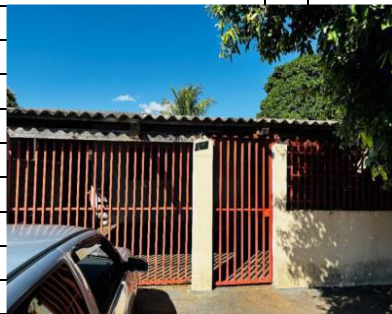
Eng. Joaquim José Barão Perez

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO						
Endereço:	Travessa das Marantas, n.º 175, Lote 22 - Quadra 133					
Bairro:	Distrito de Primavera			Cidade:	Rosana	
UF:	SP					
Informante:	NA					
Área Priv./Constr.:	94,20	Topografia:	Plano	Testada:	14,22	
Área do Terreno:	295,13	Uso:	Residencial	Profundidade:	21,99	
Área Equivalente:	94,20	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					
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:						

1 de 20

3 quartos 1 banheiro – Casa
R\$140.000

3 quartos 1 banheiro – Casa
R\$140.000

Elemento Comparativo 5						
Endereço:	Vila 1, 15 - Lote 16 - Quadra 161					
Bairro:	Distrito Primavera		Cidade:	Rosana		UF: SP
Informante:	Anúncio Facebook - Guilherme					
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.					

1 de 19

3 quartos 1 banheiro Casa
R\$130.000

3 quartos 1 banheiro Casa
R\$130.000

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng. Joaquim José Barão Perez

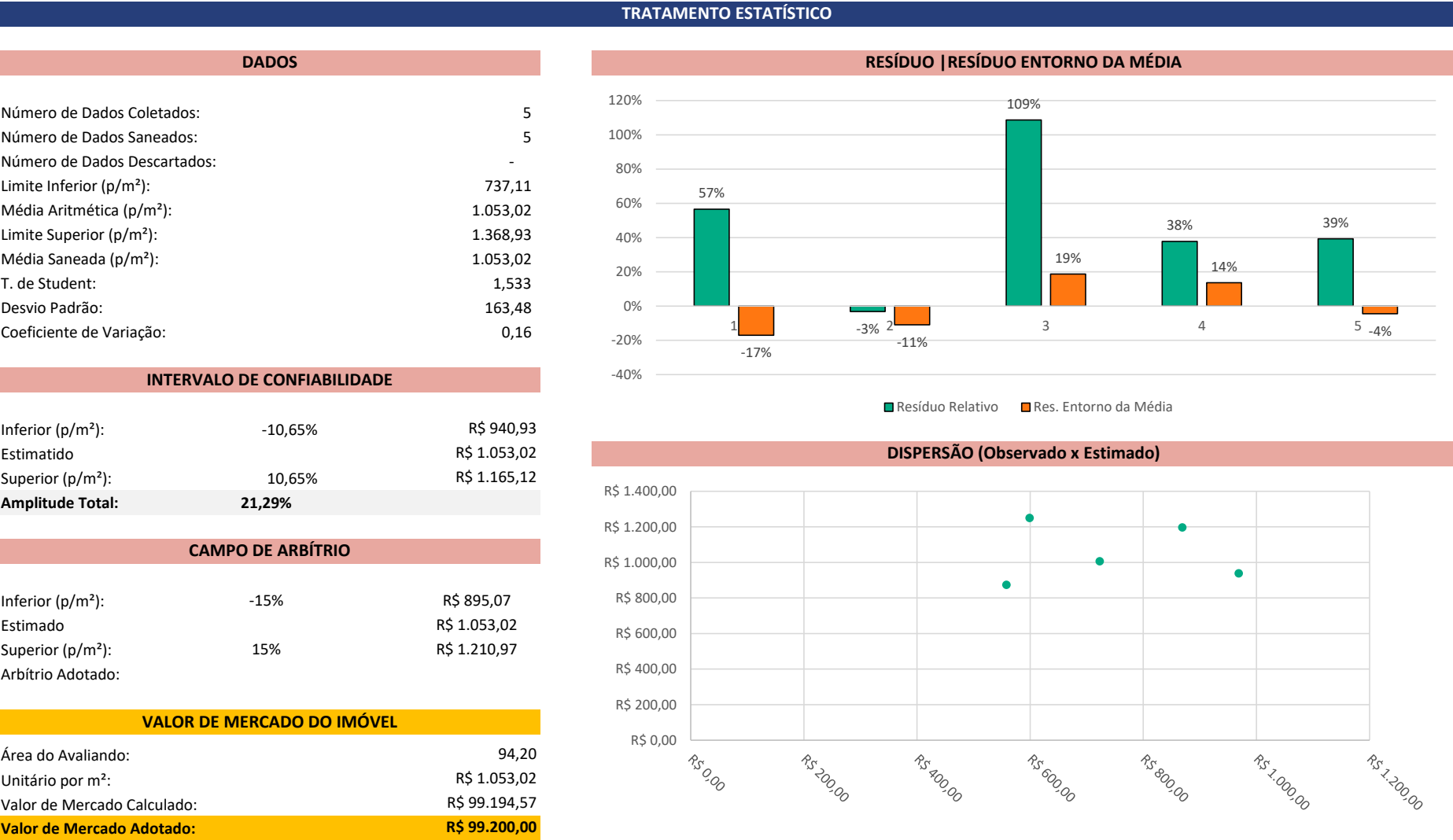
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

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	1,074	1,000	1,000	1,000	1,000	0,791	1,037	1,251	1,455	1,000	1,000	1,566	R\$ 873,52		
2	R\$ 100.000,00	103,23	1,00	R\$ 968,71	1,000	1,000	1,023	1,050	0,952	1,000	1,000	0,791	1,037	1,903	0,956	1,000	1,000	0,969	R\$ 938,36		
3	R\$ 102.120,00	170,51	1,00	R\$ 598,91	1,000	1,000	1,077	1,050	0,952	1,000	1,000	0,761	1,077	0,919	1,980	1,000	1,000	2,087	R\$ 1.249,63		
4	R\$ 140.000,00	145,00	0,90	R\$ 868,97	1,000	1,000	1,055	1,000	1,000	1,000	1,000	0,741	1,106	1,497	1,216	1,000	1,000	1,377	R\$ 1.196,99		
5	R\$ 130.000,00	161,87	0,90	R\$ 722,80	1,000	1,000	1,070	1,050	0,952	1,000	1,000	0,710	1,154	1,497	1,216	1,000	1,000	1,393	R\$ 1.006,61		
Avaliando					1,000		1,000	1,000		1,000		0,820		1,820		1,000					
Média Aritmética				743,46	743		785	763		763		825		1053		1053		1053,02			
Desvio Padrão				174,81	175		169	163		163		179		180		180		163,48			
Coeficiente de Variação				0,24	0		0	0		0		0		0		0		0,16			
														Média Saneada						1053,02	
														Limite Inferior						737,11	
														Limite Superior						1368,93	
														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 21,29%
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.