

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



### Informações Gerais

Solicitante:	<b>Prefeitura Municipal de Rosana</b>	Data da Solicitação:	<b>02/09/2025</b>	
Proprietário:	<b>Município de Rosana</b>	Data da Vistoria:	<b>08/09/2025</b>	
Endereço:	<b>Rua dos Pedreiros, 1074</b>	Data do Laudo:	<b>09/09/2025</b>	
Complem.:	<b>Lotes 05 e 06 - Quadra 44C</b>	Matrículas/Cartório:	<b>574 e 575</b>	
Bairro:	<b>Centro</b>	Objetivo:	<b>Valor de Mercado</b>	
Cidade:	<b>Rosana</b>	UF:	<b>SP</b>	
	CEP:	<b>19.274-000</b>	Finalidade:	<b>Avaliação Mercadológica</b>

### Informações de Áreas

Matrícula	IPU
Terreno: <b>2.982,61</b> m <sup>2</sup>	Terreno: <b>2.982,61</b> m <sup>2</sup>
Construída: <b>976,88</b> m <sup>2</sup>	Construída: <b>976,88</b> m <sup>2</sup>
Comum: <b>976,88</b> m <sup>2</sup>	Fração Ideal: <b>976,88</b> m <sup>2</sup>
Garagem: <b>976,88</b> m <sup>2</sup>	<b>Área Considerada</b>
Depósito: <b>976,88</b> m <sup>2</sup>	Terreno: <b>2.982,61</b> m <sup>2</sup>
Total: <b>976,88</b> m <sup>2</sup>	Construída: <b>831,60</b> m <sup>2</sup>
Fração Ideal: <b>976,88</b> m <sup>2</sup>	

### Características do Imóvel

Uso:	<b>Comercial</b>
Tipologia:	<b>Galpão</b>
Idade Aparente:	<b>20 Anos</b>
Topografia:	<b>Plano</b>
Est. Conservação:	<b>Entre reparos importantes e sem valor</b>
Qtd. de Quartos:	<b>0</b>
Qtd. de Vagas:	<b>0</b>
Ocupação:	<b>Ocupado</b>

### Valor de Mercado

**R\$ 912.400,00**

**( NOVECENTOS E DOZE MIL, QUATROCENTOS 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. Foi avaliado a construção e o terreno.

Responsável Técnico: **ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
Secretário de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Irregular	Loteamento	
Frete:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
65,14 m	50,00 m	41,00 m	60,00 m	2.982,61 m <sup>2</sup>

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
Loteamento	Bom	Antigo	Misto (Res. x Com.)	Baixo / Médio	Reduzido
Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Baixo / Médio	Residencial	Atíve	Seco	

Características da Região								
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana				
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

## Comentários sobre a região

Imóvel localizado próximo à Subprefeitura.



# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Relatório Fotográfico



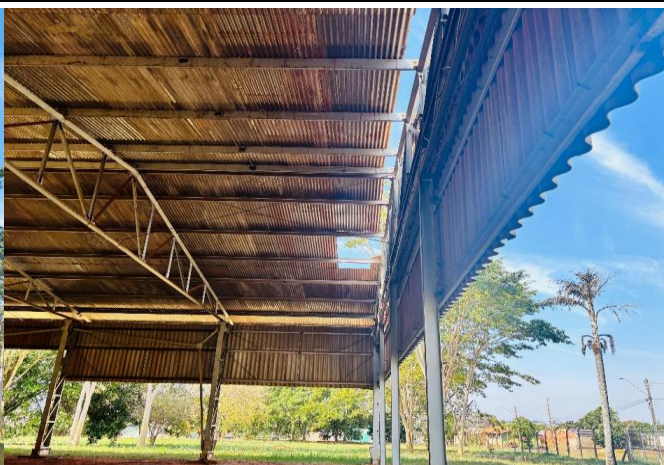
Inserir Descrição



Inserir Descrição



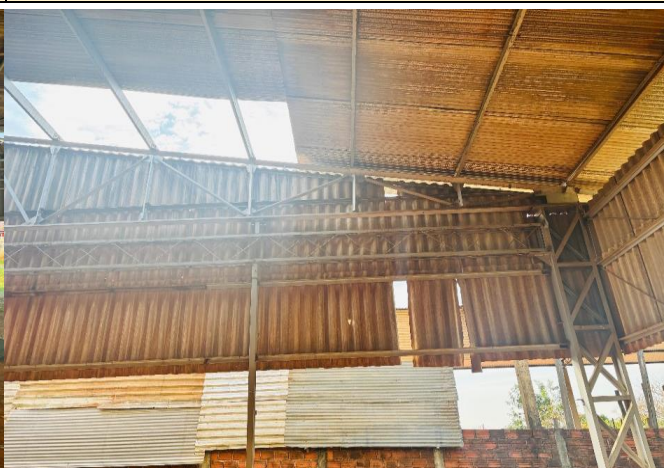
Inserir Descrição



Inserir Descrição



Inserir Descrição



Inserir Descrição

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

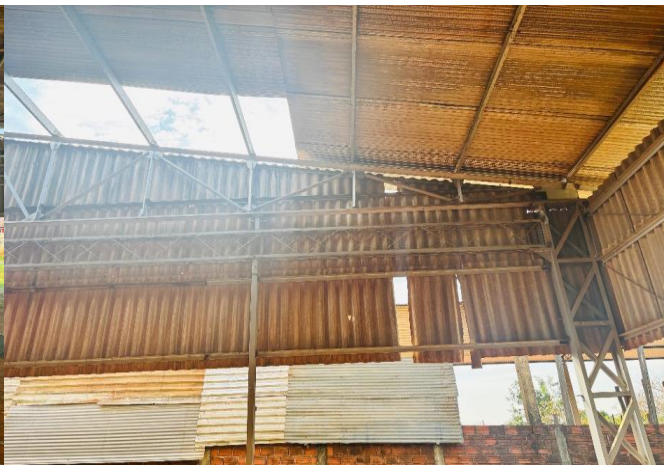
ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

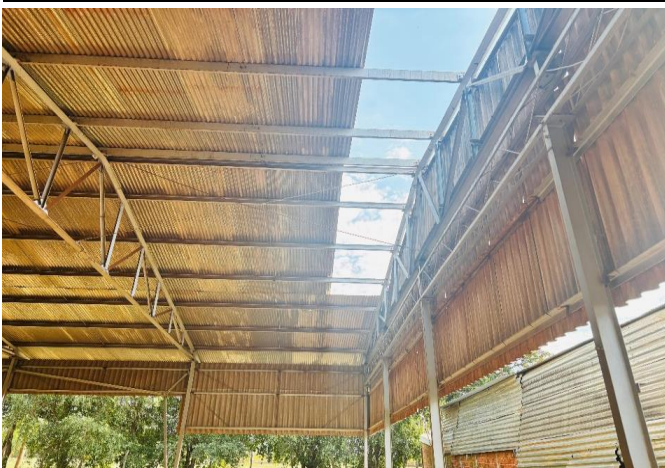
## Relatório Fotográfico



Inserir Descrição



Inserir Descrição



Inserir Descrição



Inserir Descrição



Inserir Descrição



Inserir Descrição



# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano


ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Dados considerados do Imóvel avaliando

### Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Rua dos Pedreiros, 1074			
Bairro:	Centro	Cidade:	Rosana	UF: SP
Informante:	Não se Aplica			
Área Priv./Constr.:	831,60	Topografia:	do nível da Rua até	Testada: 65,14
Área do Terreno:	2982,61	Uso:	Comercial	Profundidade: 50,00
Tipo:	Galpão	Classificação:		
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes: Não
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície: Seco
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Formato: Irregular
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.: N/A
Observações:				



## Pesquisa de Dados 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: 36,63
Tipo:		Classificação:	-	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes: Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície: Seco
Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00	Vagas:		Formato: Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 305,57	Data Amost.: 08/06/2025
Observações:				




### 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:		Profundidade: 26,48
Tipo:		Classificação:		
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes: Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície: Seco
Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00	Vagas:		Formato: Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 275,23	Data Amost.: 27/05/2025
Observações:				



### Elemento Comparativo 3

Endereço:	Travessa dos Ébanos, Lote 15 - Quadra 95A			
Bairro:	Distrito de Primavera	Cidade:	Rosana	UF: SP
Informante:	Anúncio facebook - Ester Rocha			
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada: 11,60
Área do Terreno:	220,40	Uso:	Residencial	Profundidade: 19,00
Tipo:		Classificação:		
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes: Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície: Seco
Preço Anunciado:	R\$ 65.000,00	Vagas:		Formato: Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 265,43	Data Amost.: 26/05/2025
Observações:	Vende-se este terreno com escritura próximo a rua do aeroporto, pizzeria i... R\$65.000			



# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano


ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Pesquisa de Dados Comparativos

### 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
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 80.000,00	Vagas:	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 344,50	Data Amost.: 27/05/2025
Observações:				



Estúdio O banheiros – Casa  
R\$80.000

### Elemento Comparativo 5

Endereço:				
Bairro:		Cidade:	Rosana	UF: SP
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Preço Anunciado:		Vagas:	Formato:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:
Observações:				

### Elemento Comparativo 6

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Preço Anunciado:		Vagas:	Formato:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:
Observações:				

### Elemento Comparativo 7

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Preço Anunciado:		Vagas:	Formato:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:
Observações:				

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Pesquisa de Dados Comparativos

### Elemento Comparativo 8

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m <sup>2</sup> :	<b>R\$ 0,00</b>	Data Amost.:	
Observações:				

### Elemento Comparativo 9

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m <sup>2</sup> :	<b>R\$ 0,00</b>	Data Amost.:	
Observações:				

### Elemento Comparativo 10

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:	<b>Casa Médio</b>	<b>Med</b>	
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m <sup>2</sup> :	<b>R\$ 0,00</b>	Data Amost.:	
Observações:				

### Elemento Comparativo 11

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m <sup>2</sup> :	<b>R\$ 0,00</b>	Data Amost.:	
Observações:				

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Pesquisa de Dados Comparativos

### Elemento Comparativo 12

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m <sup>2</sup> :	<b>R\$ 0,00</b>	Data Amost.:	
Observações:				

### Elemento Comparativo 13

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m <sup>2</sup> :	<b>R\$ 0,00</b>	Data Amost.:	
Observações:				

### Elemento Comparativo 14

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m <sup>2</sup> :	<b>R\$ 0,00</b>	Data Amost.:	
Observações:				

### Elemento Comparativo 15

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m <sup>2</sup> :	<b>R\$ 0,00</b>	Data Amost.:	
Observações:				

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Diagnóstico de Mercado

A cidade de Rosana, localizada na região oeste do Estado de São Paulo, apresenta um mercado imobiliário relativamente estável, com oferta moderada de imóveis urbanos e crescimento voltado principalmente para áreas de interesse turístico e comercial. O município vem passando por um processo gradual de valorização fundiária, impulsionado por investimentos em infraestrutura, proximidade com o rio Paraná e pelas atividades ligadas ao lazer e ao turismo regional.

O imóvel avaliado está localizado na área central da cidade, região dotada de boa infraestrutura urbana, com acesso a serviços públicos, comércio, escolas, unidades de saúde e vias pavimentadas. Um diferencial importante é sua proximidade ao Balneário Municipal do Rio Paraná, um dos principais pontos turísticos e de lazer do município, o que influencia positivamente na atratividade do imóvel, especialmente para uso residencial ou para investimentos em hospedagem, locação por temporada ou estabelecimentos comerciais voltados ao turismo.

Observa-se que a demanda por imóveis na região central de Rosana, especialmente em zonas próximas à orla e ao balneário, tem apresentado crescimento nos últimos anos, com valorização discreta, porém constante, principalmente para imóveis com potencial de uso misto (residencial e comercial). A liquidez dos imóveis depende da tipologia e do estado de conservação, mas é considerada razoável para padrões de municípios de pequeno porte, como Rosana.

Os valores praticados no mercado para imóveis com características semelhantes variam conforme a área construída, padrão construtivo e localização exata, mas imóveis em situação comparável têm sido ofertados em faixas compatíveis ao valor ora atribuído no presente laudo, conforme os dados levantados e analisados.

Comercialização:		Nível de Oferta:	
Localização:		Nível de Demanda:	
Regime de Ocupação:	<b>Ocupado</b>	Absorção:	
Condições de habitabilidade:		Desempenho do Mercado:	

## Nomeclatura dos Fatores

- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
- 4 F. Formato - Fator Formato
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia
- 7 N/A - Não se Aplica
- 8 F. Novo1# - Fator Novo Disponível
- 9 F. Novo2# - Fator Novo Disponível
- 10 F. Novo3# - Fator Novo Disponível

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados																	
A	Preço Anunciado		Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup>	F. Top.	F. Área	F. Local.	F. Mult. F.	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo			
1	R\$	100.000,00	294,53	R\$ -	0,900	R\$ 305,57	1,000	0,749	1,000	1,000	1,000	1,000	0,749	R\$	228,79		
2	R\$	100.000,00	327,00	R\$ -	0,900	R\$ 275,23	1,000	0,759	1,000	1,000	1,000	1,000	0,759	R\$	208,78		
3	R\$	65.000,00	220,40	R\$ -	0,900	R\$ 265,43	1,000	0,722	1,000	1,000	1,000	1,000	0,722	R\$	191,66		
4	R\$	80.000,00	209,00	R\$ -	0,900	R\$ 344,50	1,000	0,717	1,000	1,000	1,000	1,000	0,717	R\$	247,10		

Média	R\$	297,68	Média	R\$	219,08
Desvio		35,583	Desvio		24,068
Coef. de variação		0,120	Coef. de variação		0,110

Média Saneada	R\$	219,08
Limite Inferior	R\$	153,36
Limite Superior	R\$	284,81
Amostras Saneadas		4
Amostras Descartadas		0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m <sup>2</sup>	x	Fator Ajuste	=	R\$ 653.400,00
	2982,61		R\$219,08		1,00		

## Tratamento Estatístico

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	4	 	
Número de Amostras Saneadas:	4		
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 153,36		
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 219,08		
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 284,81		
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 219,08		
T. de Student:	1,638		
Desvio Padrão:	24,07		
Coeficiente de Variação:	0,110		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m <sup>2</sup> ):	R\$ 22,76		
Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	-10,39%	R\$ 196,32	
Superior (p/m <sup>2</sup> ):	10,39%	R\$ 241,84	
Amplitude Total		20,78%	

## Comentários sobre o cálculo

--

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)

A	Descrição	Area Construída (m <sup>2</sup> )	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Peso Equivalente	Vida Útil	K	Est. Cons.	Residual %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado	
1	Galpão aberto	831,60	20	reparos importantes e sel	Cobertura Simples	Mín	R\$ 1.194,66	1,00	50	0,179	0,752	0,100	0%	0%	0%	R\$ 993.479,26	0,261	R\$ 259.004,02	
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
7																			
8																			
<b>TOTAL</b>										-	-					<b>R\$ 993.479,26</b>	-	<b>R\$ 259.004,02</b>	

## Cálculo dos Itens Ausentes do CUB

A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado			
1				SINAPI		-	-	-	-	0%	0%	0%	R\$ 0,00	0,000	R\$ 0,000			
2						-	-	-	-									
3						-	-	-	-									
4						-	-	-	-									
5						-	-	-	-									
6						-	-	-	-									
7						-	-	-	-									
8						-	-	-	-									
9						-	-	-	-									
10						-	-	-	-									
<b>TOTAL</b>										-	-	-	-	-	-	<b>R\$ 0,00</b>	-	<b>R\$ 0,00</b>

Valor das Construções:	R\$ 259.004,02
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
<b>Valor Total Construído:</b>	<b>R\$ 259.004,02</b>
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 653.400,00
Fator Comercialização:	1,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel:</b>	<b>R\$ 912.400,00</b>

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Fundamentação do Terreno

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>3</b>	<b>1 Ponto</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,50 a 2,00</b>	<b>2 Pontos</b>

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>7 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Todos, no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau I</b>

## Precisão do Terreno

Tabela 5 - 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 <b>21%</b>
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central <b>30%</b>
3	Grau de Precisão de Atingido <b>Grau III</b>

## Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto <b>Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão</b>	<b>2 Pontos</b>
2	BDI <b>Justificado</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Depreciação Física <b>Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Pontos Obtidos <b>6</b>	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos <b>Grau II</b>
2	Itens obrigatórios no grau correspondente <b>1 e 2, no mínimo no grau II</b>
3	Grau de Precisão de Atingido <b>Grau II</b>

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

ENG. JOAQUIM JOSÉ BARÃO PEREZ

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno <b>Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo</b>	<b>1 Ponto</b>
2	Estimativa dos custos de reedição <b>Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Fator de comercialização <b>Justificado</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Pontos Obtidos	
	<b>5</b>	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos <b>Grau II</b>
2	Itens obrigatórios no grau correspondente <b>Todos, no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Precisão de Atingido <b>Grau I</b>

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Documentação



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

Código Nacional Matrícula - CNM

### REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROSANA ESTADO DE SÃO PAULO

147926.2.0000574-05

MATRICULA nº

**574**

**LIVRO 02 - REGISTRO GERAL**

HENRIQUE FIUZA CICHETTO  
OFICIAL DESIGNADO

RUBRICA

FICHA nº

**01**

Rosana, 00 de agosto de 2010.

DENOMINAÇÃO: **LOTE 05**

LOCALIZAÇÃO: **QUADRA 44C - RUA DOS PEDREIROS**

LOTEAMENTO: **"NÚCLEO RESIDENCIAL DE PRIMAVERA - 2ª GLEBA"**

DISTRITO: **PRIMAVERA**

CIRCUNSCRIÇÃO: **ROSANA-SP**

CPM: **85780-0**

**IMÓVEL:- Lote** de terreno urbano sob nº **05**, da quadra **44C**, medindo 30,00 metros de frente para a Rua dos Pedreiros; igual medida nos fundos; por 50,00 metros, da frente aos fundos, em ambos os lados, **perfazendo a área de 1.500,00m<sup>2</sup>**; confrontando pelo lado esquerdo de quem da via pública olha para o imóvel, com o lote 04; pelos fundos com o lote 07 e pelo lado direito com o lote 06; **sem benfeitorias**.

**PROPRIETÁRIA:- CESP - COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO**, CNPJ/MF 60.933.603/0001-78, com sede na Avenida Nossa Senhora do Sabara, nº 5312, Pedreira, em São Paulo, SP.

**REGISTRO ANTERIOR:- R. 1/M.064**, aos 28 de junho de 2010, desta Serventia.

Protocolo nº 687, de 08 de setembro de 2010. O Oficial Designado/  
Henrique Fiuza Cichetto.

**R-01/M-574**

**(DOAÇÃO)**

Rosana, 22 de outubro de 2018.

Pela escritura pública de doação pura e simples lavrada aos 13/09/2018, às folhas 227/252 do livro 064 do Tabelião de Notas desta Comarca de Rosana-SP, a proprietária **CESP - COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO**, já qualificada acima, **DOOU** o imóvel objeto desta matrícula ao **MUNICÍPIO DE ROSANA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede e domicílio jurídico nesta cidade de Rosana-SP, na Avenida José Laurindo, nº 1540, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 67.662.452/0001-00, pelo valor, para efeitos fiscais, de **R\$2.167,50 (dois mil, cento e sessenta e sete reais e cinquenta centavos)**. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2018, R\$208.945,00 (duzentos e oito mil, novecentos e quarenta e cinco reais). NADA MAIS. O referido é verdade e dou fé. O Oficial . / (Bel. Fábio Takassi). Protocolo nº 4274, de 24 de setembro de 2018.


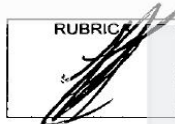
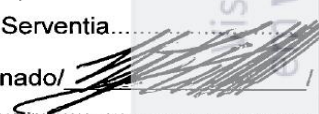
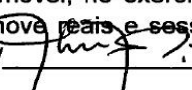
SOLICITADO POR: PREFEITURA ROSANA-SP - CPF/CNPJ: \*\*\*.624.520-\*\* DATA: 09/09/2025 15:20:30 - VALOR: R\$ 13,67

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Documentação

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		Código Nacional Matrícula - CNM	
<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROSANA</b>		147926.2.0000575-02	
<b>ESTADO DE SÃO PAULO</b>			
MATRÍCULA nº <b>575</b>	<b>LIVRO 02 – REGISTRO GERAL</b>	RUBRICA 	FICHA nº <b>01</b>
HENRIQUE FIUZA CICHETTO OFICIAL DESIGNADO			
Rosana, 29 de setembro de 2010.			
DENOMINAÇÃO: LOTE 06.....			
LOCALIZAÇÃO: QUADRA 44C – RUA DOS PEDREIROS.....			
LOTEAMENTO: “NÚCLEO RESIDENCIAL DE PRIMAVERA – 2ª GLEBA”.....			
DISTRITO: PRIMAVERA.....			
CIRCUNSCRIÇÃO: ROSANA-SP.....			
CPM: 85785-0.....			
<b>IMÓVEL:-</b> Lote de terreno urbano sob nº 06, da quadra 44C, medindo 35,14 metros, de frente para a Rua dos Pedreiros, sendo: 21,00 metros com a citada via pública e 14,14 metros em curva circular, com raio de 9,00 metros, na confluência da Rua dos Pedreiros com a Rua Holanda; confronta-se pelo lado esquerdo de quem da via pública olha para o imóvel, com o lote 05, por uma distância de 50,00 metros; confronta-se nos fundos com o lote 07, por uma distância de 30,00 metros; confronta-se no lado direito com a Rua Holanda, por uma distância de 41,00 metros, <b>perfazendo a área de 1.482,61m²; sem benfeitorias.</b>			
<b>PROPRIETÁRIA:-</b> CESP - COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO, CNPJ/MF 60.933.603/0001-78, com sede na Avenida Nossa Senhora de Sabará, nº 5312, Pedreira, em São Paulo, SP.....			
<b>REGISTRO ANTERIOR:-</b> R. 1/M 064, aos 28 de junho de 2010, desta Serventia.....			
Protocolo nº 687, de 08 de setembro de 2010. O Oficial Designado/ Henrique Fiuza Cichetto..... 			
<b>R-01/M-575 (DOAÇÃO)</b>			
Rosana, 22 de outubro de 2018.			
Pela escritura pública de doação pura e simples lavrada aos 13/09/2018, às folhas 227/252 do livro 064 do Tabelião de Notas desta Comarca de Rosana-SP, a proprietária <b>CESP - COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO</b> , já qualificada acima, <b>DOOU</b> o imóvel objeto desta matrícula ao <b>MUNICÍPIO DE ROSANA</b> , pessoa jurídica de direito público interno, com sede e domicílio jurídico nesta cidade de Rosana-SP, na Avenida José Laurindo, nº 1540, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 67.662.452/0001-00, pelo valor, para efeitos fiscais, de <b>R\$2.142,39 (dois mil, cento e quarenta e dois reais e trinta e nove centavos)</b> . Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2018, R\$206.689,69 (duzentos e seis mil, seiscentos e oitenta e nove reais e sessenta e nove centavos). <b>NADA MAIS</b> . O referido é verdade e dou fé. O Oficial /  / (Bel. Fábio Takassi). Protocolo nº 4274, de 24 de setembro de 2018.....			

SOLICITADO POR: PREFEITURA ROSANA-SP - CPF/CNPJ: \*\*\*.624.520-\*\* DATA: 09/09/2025 15:34:32 - VALOR: R\$ 13,67

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Documentação

Inserir imagem da Documentação (Formato .JPG)

## Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Documentação

Inserir imagem da Documentação (Formato .JPG)

# Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## Documentação

Inserir imagem da Documentação (Formato .JPG)