



LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 33/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

INTERESSADO: SETUR

PROCESSO DIGITAL: 1Doc – Proc. Adm. 19.301-2025 (Considerando Memorando 59.976/2022)

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

ASSUNTO: LOCAÇÃO – SETUR

IMÓVEL AVALIADO: Av. João Gomes nº852 – Balneário da Amizade

DATA DE REFERÊNCIA: 11 de agosto de 2025

VALOR DO IMÓVEL: R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais).

INTRODUÇÃO

A Prefeitura Municipal, através dos membros da comissão de avaliações, Eng. Civil Marcelo Morgado Araújo e Eng. Civil Bruno Henrique Pinto da Silva, em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementado pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia), e Daiane dos Santos Cesar Ederli representante do Cadastro Técnico emitem o presente Laudo.

OBJETIVO E FINALIDADE

Este trabalho visa atender solicitação da SETUR (Secretaria de Turismo), cuja finalidade é de atribuir o valor de mercado ao imóvel a seguir descritos.



CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Descrição Geral

O imóvel a ser avaliado corresponde a uma área destinada a lanchonetes no Balneário da Amizade, são elas:

- Av. João Gomes nº852 – referencia cadastral 25.4.3.1305.1000.22 - lanchonete 01
- Av. João Gomes nº852 – referencia cadastral 25.4.3.1305.1000.23 - lanchonete 02
- Av. João Gomes nº852 – referencia cadastral 25.4.3.1305.1000.24 - lanchonete 03
- Av. João Gomes nº852 – referencia cadastral 25.4.3.1305.1000.25 - lanchonete 04

Especificações

- **Área do Terreno (influência):** 52,38 m²
- **Área construída:** 70,00 m²
- **Dimensões e formato:** 1 Doc – Proc. Adm. 19.301-2025 (Considerando Memorando 59.976/2022)

Localização

O imóvel avaliando está situado na região mais a oeste de Presidente Prudente/SP.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Considerando as características do imóvel, o método indicado para a avaliação é o CÁLCULO DO VALOR LOCATÍCIO PELA RENTABILIDADE.

Conceito Fundamental

O cálculo do valor locatício pela rentabilidade é um método que estabelece o valor justo de aluguel a partir do valor de mercado do imóvel, aplicando-se uma taxa de rentabilidade adequada. Esta abordagem reflete o retorno financeiro esperado pelo proprietário sobre o capital investido no bem imobiliário.

Taxas de Rentabilidade Aplicáveis

Imóveis Comerciais

- Taxa anual: Entre 5% e 12% (não capitalizados) – (Entre 0,41% a 0,95% a. m.)
- Aplicação: Estabelecimentos comerciais, escritórios, galpões e outros imóveis de uso não residencial



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

Imóveis Residenciais

- Taxa anual: Entre 5% e 12% – (Entre 0,41% a 0,95% a. m.)
- Variação: Conforme as condições do imóvel, localização e características específicas
- Taxa recomendada para fins de interesse público: Entre 7% e 9% (Entre 0,57% a 0,72% a. m.), considerando o histórico de ocupação da propriedade

Determinação do Valor do Imóvel

O valor base do imóvel é calculado considerando:

1. Valor do terreno: Baseado no preço comercial do metro quadrado na região, conforme publicações especializadas do mercado imobiliário
2. Valor da construção: Baseado no custo do metro quadrado construído, também obtido de publicações especializadas
3. Aplicação da depreciação: Redução do valor em função da idade e estado de conservação do imóvel

Método de Depreciação

Depreciação Linear

Este método considera que a perda de valor ocorre de forma uniforme ao longo da vida útil do bem, sendo calculada através de:

- Idade aparente: Expressa em percentual da duração máxima estimada para o bem
- Estado de conservação: Variando de novo (0,0% de depreciação) a sem valor (100% de depreciação)
- Tabela de referência: Utiliza-se tabela específica que correlaciona idade aparente e estado de conservação para determinar o percentual de depreciação aplicável

Fórmula Simplificada

$$\text{Valor do Aluguel} = \text{Valor do Imóvel} * \frac{\text{Taxa de Rentabilidade}}{12}$$

Onde:

- $\text{Valor do imóvel} = (\text{Valor do Terreno} + \text{Valor da Construção}) * (1 - \text{Fator de Depreciação})$
- $\text{Taxa de Rentabilidade} = \text{percentual anual adequado ao tipo e condições do imóvel}$

Esta metodologia permite estabelecer valores locatícios justos, baseados em critérios técnicos e alinhados com as práticas do mercado imobiliário.



Índices Financeiros

Há a possibilidade de atualização do valor do aluguel via índices financeiros, como o IGP-M, IPCA ou INPC, para garantir que o valor da locação reflita as variações de preços. A escolha do índice deve ser negociada e registrada em contrato, sempre respeitando os limites legais e o equilíbrio das relações.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Foi realizada uma pesquisa de mercado de imóveis localizados no Município de Presidente Prudente/SP para embasar esta avaliação. As fontes consultadas se encontram junto as amostras na tabela em anexo. Após tais levantamentos, chegou-se ao valor especificado na sequência.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Após a análise dos dados coletados e aplicação da metodologia descrita, chegou-se ao **valor para aluguel do imóvel** conforme anexos.

Valor do Aluguel: R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais).

CONCLUSÃO

Com base no estudo efetuado e nos valores aplicados através da pesquisa de mercado de imóveis localizados no Município de Presidente Prudente/SP, conclui-se que o **valor do aluguel assume**, nesta data, é de R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por lanchonete.

Torna-se imprescindível a SETUR (Secretaria de Turismo) verificar as obrigações concernentes aos procedimentos de conformidade e às providências necessárias para obtenção da licença de funcionamento perante o Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo. Paralelamente, devem ser observadas as exigências de acessibilidade estabelecidas pela NBR 9050/2020, pelo Decreto Federal nº 5.296/2004 e demais normativas aplicáveis.

Este laudo é constituído de 08 folhas.



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

Presidente Prudente, 11 de agosto de 2025.

Eng. Civil Marcelo Morgado Araújo

Eng. Civil Bruno Henrique Pinto da Silva

Daiane dos Santos Cesar Ederli – Cadastro Técnico



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

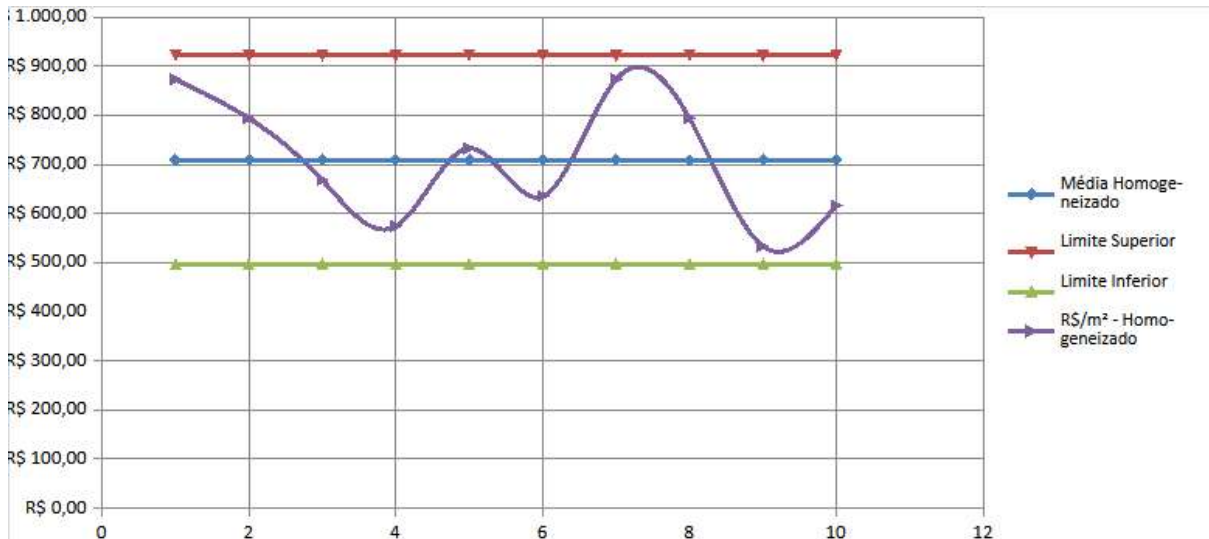
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

Amostras

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
AMOSTRAS	BAIRRO	Preço Terreno (R\$)	Área (m²)	Preço do m² (R\$/m²)	Fg	Fe	Fo	m²/ HOMOGENEIZ ADO	Link
1	Parque Residencial Servantes I	R\$ 110.000,00	126,00	R\$ 873,02	1,00	1,00	1,00	R\$ 873,02	https://tinyurl.com/2a8zhk6d
2	Parque Residencial Servantes I	R\$ 200.000,00	252,00	R\$ 793,65	1,00	1,00	1,00	R\$ 793,65	https://tinyurl.com/253478cl
3	Parque Residencial Servantes I	R\$ 175.000,00	262,00	R\$ 667,94	1,00	1,00	1,00	R\$ 667,94	https://tinyurl.com/26rgna9y
4	Parque Residencial Servantes I	R\$ 120.000,00	209,00	R\$ 574,16	1,00	1,00	1,00	R\$ 574,16	https://tinyurl.com/26kytpnk
5	Parque Residencial Servantes II	R\$ 200.000,00	273,00	R\$ 732,60	1,00	1,00	1,00	R\$ 732,60	https://tinyurl.com/23zxktbb
6	Parque Residencial Servantes II	R\$ 160.000,00	252,00	R\$ 634,92	1,00	1,00	1,00	R\$ 634,92	https://tinyurl.com/28rdjakr
7	Jardim Ouro Verde	R\$ 220.000,00	252,00	R\$ 873,02	1,00	1,00	1,00	R\$ 873,02	https://bit.ly/3QzVFTW
8	Jardim Ouro Verde	R\$ 200.000,00	252,00	R\$ 793,65	1,00	1,00	1,00	R\$ 793,65	https://bit.ly/41kKIQD
9	Jardim Ouro Verde	R\$ 160.000,00	300,00	R\$ 533,33	1,00	1,00	1,00	R\$ 533,33	https://bit.ly/4ijWf49
10	Jardim Ouro Verde	R\$ 185.000,00	300,00	R\$ 616,67	1,00	1,00	1,00	R\$ 616,67	https://bit.ly/4kQV2e

Fonte: <https://tinyurl.com/2a8zhk6d> <https://tinyurl.com/253478cl> <https://tinyurl.com/26rgna9y> <https://tinyurl.com/26kytpnk>
<https://tinyurl.com/23zxktbb> <https://tinyurl.com/28rdjakr> <https://bit.ly/3QzVFTW> <https://bit.ly/41kKIQD> <https://bit.ly/4ijWf49>
<https://bit.ly/4kQV2e>

Média Aritmética=	R\$ 709,30
Média Homogeneizado=	R\$ 709,30





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

IMÓVEL:	Av. João Gomes nº852 – Balneário da Amizade – Lanchonetes 01, 02, 03 e 04	
VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
52,38	S=área do terreno avaliado	
709,30	q=valor unitário médio do metro quadrado	
21,50	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r =testada referencia	
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
2,44	f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,8	Fq=Fator especial (interesse público)	
0,9	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
0,8	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,55	Fp=Fator de profundidade	
0,8	Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento	
1	Fn=Fator Nivel	
1	Fs=Fator Situação	
Vt=S*q*(a/r)^0,25*(Ma/f)^0,50*Ft*Fc*Fa*Fe*Fq*Fo		
Vt=	R\$ 31.983,68	R\$ 610,61 /m2



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Processo: 1Doc - Proc. Adm. 19.301-2025 (Considerando Memorando 59.976/2022) PG.: 01/01
Interessado: SETUR - Lanchonetes no Balneário da Amizade (01, 02, 03 e 04)
LOCAL: Av. João Gomes nº852 - Balneário da Amizade
DATA: 11/8/2025

FATORES DE LIQUIDEZ ANALISADOS:															VALORES DE MERCADO:				VALORES DE LIQUIDEZ:																	
A) Nível potencial de possíveis pretendentes.															SUB-TOTAL:				88.136,68				SUB-TOTAL:										125.591,08			
B) Valor relativo a bens novos ou semelhantes, infl. de reparos, complementos, longevidade, transporte, remoção.															#REF!				#REF!				ACUMULADO:										0,00			
C) Aspectos de oportunidade como investimento do Valor Avaliado.															TOTAL:				#REF!				TOTAL:										125.591,08			
D) Nível de disponibilidade de bens semelhantes em oferta no mercado e influência de fatores sazonais externos.																																				
E) Adaptabilidade e flexibilidade para utilização do bem, limitações técnicas, físicas e sociais.																																				
F) Outras.																																				

MÉTODOS DE DEPRECIÇÃO	CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADOS (ROSS HEIDECKE)			
	ESTADOS	CONSIDERAÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO NORMAL	COEFICIENTE %
(DL) - DEPRECIÇÃO LINEAR	1,00	Novo	ÓTIMO	0
(DK) - DEPRECIÇÃO KUENTZLE	1,50	Entre novo e regular	MUITO BOM	0,32
	2,00	Regular	BOM	2,52
(DR) - DEPRECIÇÃO ROSS	2,50	Entre regular e reparos simples	INTERMEDIÁRIO	8,09
	3,00	Reparos simples	REGULAR	18,1
(DH) - DEP. HÉLIO DE CAYRES	3,50	Entre reparos simples e importante	DEFICIENTE	33,2
	4,00	Reparos importantes	MAU	52,6
	4,50	Entre reparos importantes e sem valor	MUITO MAU	75,2
	5,00	Sem valor	DEMOLIÇÃO	100

Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

R\$ 125.591,08 - valor do imóvel
7,00% - rentabilidade
12 meses
R\$ 732,61 - valor do aluguel

25,00%	DE DEPRECIÇÃO CONSIDERANDO INTERESSE PÚBLICO
1Doc - Proc Adm 19.301-2025	
R\$ 550,00	- valor do aluguel (considerando Interesse Público)
U.F.M. 2025	R\$ 5,1365
107,10	- valor do aluguel (considerando Interesse Público) – em U.F.M.