



LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 46/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

INTERESSADO: SEDEPP

PROCESSO DIGITAL: 97.394/2025 – 1Doc

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

ASSUNTO: LOCAÇÃO QUIOSQUE – PRAÇA DAS ANDORINHAS – SEDEPP

IMÓVEL AVALIADO: Av Ana Jacinta, 1380 – Cnj. Hab. Bartholomeu Bueno de Miranda anexo ao Jardim Everest

DATA DE REFERÊNCIA: 01 de outubro de 2025

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 830,00 (oitocentos e trinta 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 SEDEPP, cuja finalidade é de atribuir o valor de mercado ao imóvel a seguir descritos.



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Descrição Geral

O imóvel a ser avaliado corresponde a uma área destinada a quiosque localizada na Av Ana Jacinta, 1380 – Cnj. Hab. Bartholomeu Bueno de Miranda, com referência cadastral nº 26.3.2.0408.00835.002.

Especificações

- **Área do Terreno (influência):** 200,00m²
- **Área construída:** 115,64m²
- **Dimensões e formato:** Conforme processo nº 97.394/2025.

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

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

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

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 juntamente com 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\$ 830,00 (oitocentos e trinta 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\$ 830,00 (oitocentos e trinta reais).

Torna-se imprescindível a SESAU (Secretaria de Saúde) verificar as obrigações concernentes aos procedimentos de conformidade e às providências necessárias para obtenção da licença de funcionamento perante ao 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 07 folhas.

Presidente Prudente, 01 de outubro 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

Amstras

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

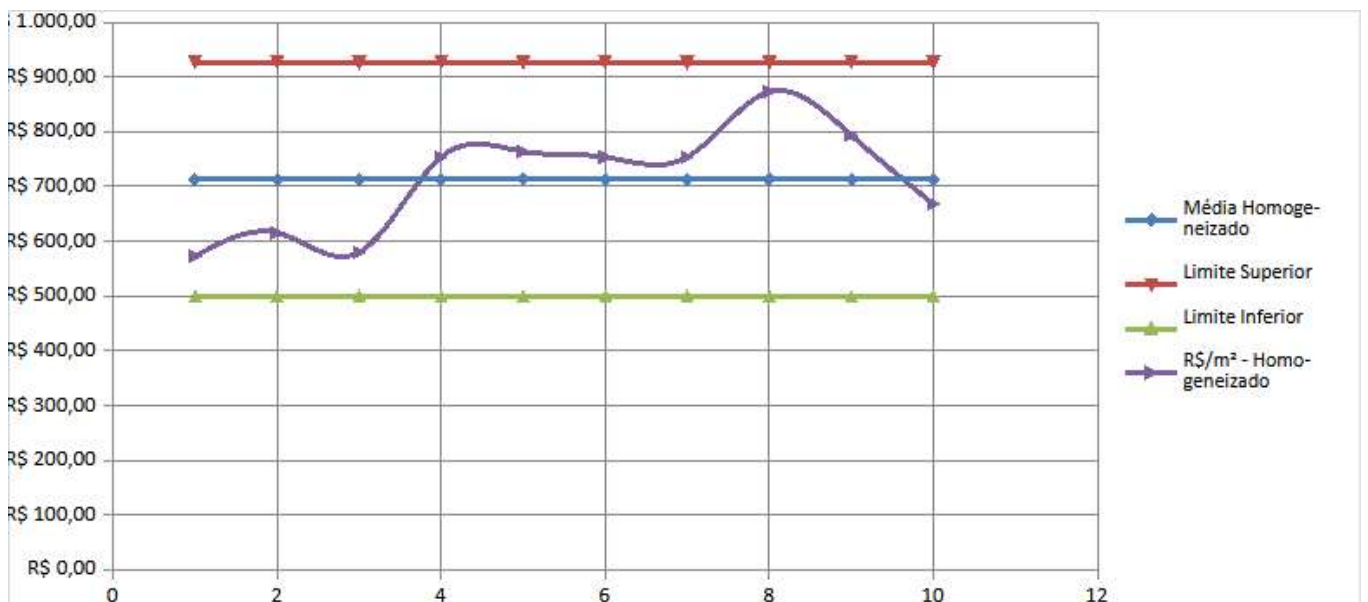
BAIRRO	Preço Terreno (R\$)	Área (m²)	Preço do m² (R\$/m²)	Fg	Fe	Fo	m²/ HOMOGENEIZ ADO	Link
Jardim Monte Alto	R\$ 150.000,00	262,00	R\$ 572,52	1,00	1,00	1,00	R\$ 572,52	https://tinyurl.com/2yh38qkk
Jardim Monte Alto	R\$ 80.000,00	130,00	R\$ 615,38	1,00	1,00	1,00	R\$ 615,38	https://tinyurl.com/2bfl5zj6
Jardim Monte Alto	R\$ 145.000,00	250,00	R\$ 580,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 580,00	https://tinyurl.com/2dknw2kh
Jardim Santa Eliza	R\$ 199.000,00	264,00	R\$ 753,79	1,00	1,00	1,00	R\$ 753,79	https://tinyurl.com/2c774plb
Jardim Santa Eliza	R\$ 220.000,00	288,00	R\$ 763,89	1,00	1,00	1,00	R\$ 763,89	https://tinyurl.com/2dpwdx7t
Jardim Santa Eliza	R\$ 199.000,00	264,00	R\$ 753,79	1,00	1,00	1,00	R\$ 753,79	https://tinyurl.com/23vrgfz9
Parque Cedral	R\$ 190.000,00	252,00	R\$ 753,97	1,00	1,00	1,00	R\$ 753,97	https://tinyurl.com/22daqzqx
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
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
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

Média Aritmética=

R\$ 712,79

Média Homogeneizado=

R\$ 712,79





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

IMÓVEL:	Av Ana Jacinta, 1380 – Cnj. Hab. Bartholomeu Bueno de Miranda – SEDEPP	
VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
200,00	S=área do terreno avaliado	
712,79	q=valor unitário médio do metro quadrado	
10,00	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r =testada referencia	
20,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
20,00	f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1,00	Ft=Fator topografico	
1,00	Fc=Fator consistencia	
1,00	Fa=Fator acessibilidade	
1,00	Fe=Fator esquinas	
0,90	Fq=Fator especial (licitação)	
0,90	Fo=Fator outros (oferta)	
1,00	Fat=Fator atualização	
1,00	Fl=Fator de localização ou transposição	
1,00	Ff=Fator de frente ou testada	
1,00	Fp=Fator de profundidade	
1,00	Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento (ZE12/ZR2)	
1,00	Fn=Fator Nivel	
1,00	Fs=Fator Situação	
$Vt=S*q*(a/r)^{0,25}*(Ma/f)^{0,50}*Ft*Fc*Fa*Fe*Fq*Fo$		
Vt=	R\$ 110.327,52	R\$ 551,64 /m2



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

AJUSTAMENTO DE DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Processo: Memorando 97.394/2025 - 1Doc
Interessado: SEDEPP - Quiosque Praça da Andorinhas
LOCAL: Av Ana Jacinta, 1380 - Cnj. Hab. Bartholomeu Bueno de Miranda anexo ao Jardim Everest
DATA: 1/10/2025

PG.: 01/01

Item	Discriminação	Valor (R\$/m²)	Área (m²)	Método Deprec.	Estado de Conserv.	Classif. Normal	Coefic. de Deprec.	Coefic. de Ross	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Vida Rem. / Idade Aparente (anos)	Índice Final Deprec.	Valor de Avaliação (R\$)	FATORES DE LIQUIDEZ						DATA					
																				8/4/2025					
																				VALOR DE LIQUIDEZ					
														A	B	C	D	E	F	COEF. LIQ.	R\$				
1	CSL-8 - CUB setembro 2025	2.110,00	115,64	DL	3,00	REGULAR	18,10	0,7998	50	43	7	0,14	34.160,06	(ver legenda)						0,94	32.110,45				
2	TERRENO	551,64	200,00																		110.327,52				
3																					0,00				

FATORES DE LIQUIDEZ ANALISADOS:

VALORES DE MERCADO:

VALORES DE LIQUIDEZ:

A) Nível potencial de possíveis pretendentes.	SUB-TOTAL:	34.160,06	SUB-TOTAL:	142.437,98
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:	142.437,98
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 HEIDECHE)			
	ESTADOS	CONSIDERAÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO NORMAL	COEFICIENTE %
(DL) - DEPRECIÇÃO LINEAR	1,00	Novo	ÓTIMO	0
	1,50	Entre novo e regular	MUITO BOM	0,32
(DK) - DEPRECIÇÃO KUENTZLE	2,00	Regular	BOM	2,52
	2,50	Entre regular e reparos simples	INTERMEDIÁRIO	8,09
(DR) - DEPRECIÇÃO ROSS	3,00	Reparos simples	REGULAR	18,1
	3,50	Entre reparos simples e importante	DEFICIENTE	33,2
(DH) - DEP. HÉLIO DE CAYRES	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\$ 142.437,98 - valor do imóvel
7,00% - rentabilidade
12 meses
R\$ 830,89 - valor do aluguel