



## 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.



## 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):** 200,00m<sup>2</sup>
- **Área construída:** 115,64m<sup>2</sup>
- **Dimensões e formato:** Conforme processo nº 97.394/2025.

### Localização

O imóvel avaliado 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**

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

Onde:

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

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

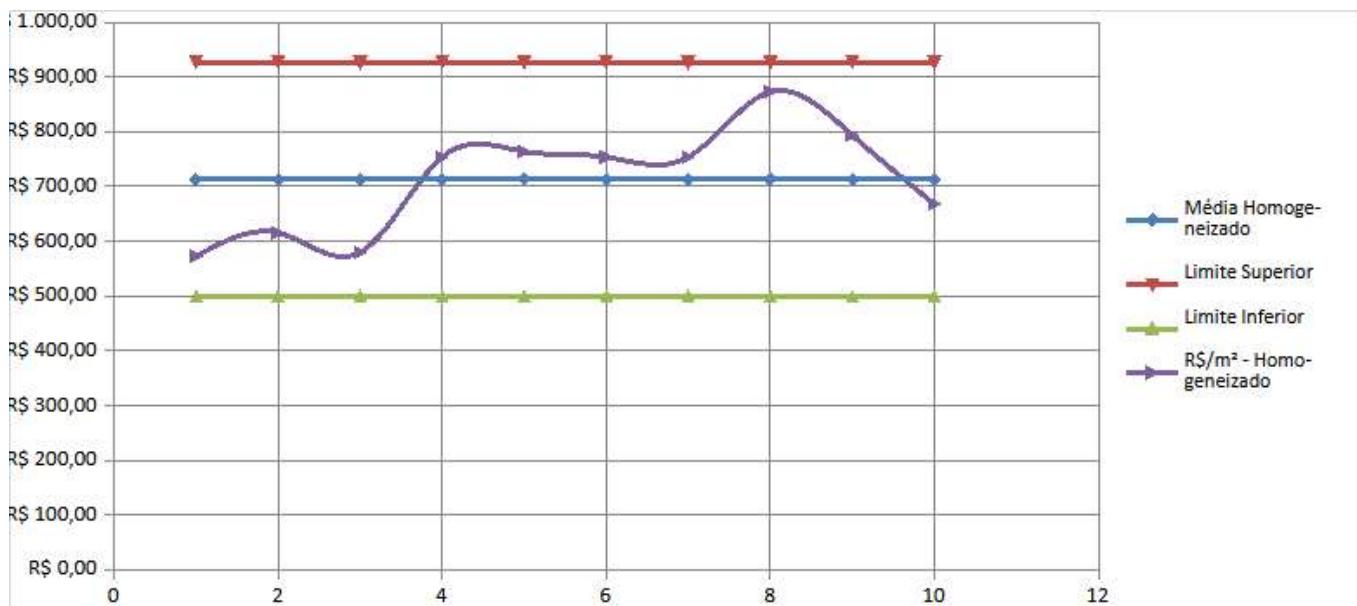
### Amostras

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO								
BAIRRO	Preço Terreno (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Preço do m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	Fq	Fe	Fo	m <sup>2</sup> /HOMOGENEIZADO	Link
Jardim Monte Alto	R\$ 150.000,00	262,00	R\$ 572,52	1,00	1,00	1,00	R\$ 572,52	<a href="https://tinyurl.com/2yh38qkk">https://tinyurl.com/2yh38qkk</a>
Jardim Monte Alto	R\$ 80.000,00	130,00	R\$ 615,38	1,00	1,00	1,00	R\$ 615,38	<a href="https://tinyurl.com/2bfl5zj6">https://tinyurl.com/2bfl5zj6</a>
Jardim Monte Alto	R\$ 145.000,00	250,00	R\$ 580,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 580,00	<a href="https://tinyurl.com/2dknw2kh">https://tinyurl.com/2dknw2kh</a>
Jardim Santa Eliza	R\$ 199.000,00	264,00	R\$ 753,79	1,00	1,00	1,00	R\$ 753,79	<a href="https://tinyurl.com/2c774plb">https://tinyurl.com/2c774plb</a>
Jardim Santa Eliza	R\$ 220.000,00	288,00	R\$ 763,89	1,00	1,00	1,00	R\$ 763,89	<a href="https://tinyurl.com/2dpwdx7t">https://tinyurl.com/2dpwdx7t</a>
Jardim Santa Eliza	R\$ 199.000,00	264,00	R\$ 753,79	1,00	1,00	1,00	R\$ 753,79	<a href="https://tinyurl.com/23vrgfz9">https://tinyurl.com/23vrgfz9</a>
Parque Cedral	R\$ 190.000,00	252,00	R\$ 753,97	1,00	1,00	1,00	R\$ 753,97	<a href="https://tinyurl.com/22daqzxq">https://tinyurl.com/22daqzxq</a>
Parque Residencial Servantes I	R\$ 110.000,00	126,00	R\$ 873,02	1,00	1,00	1,00	R\$ 873,02	<a href="https://tinyurl.com/2a8zhk6d">https://tinyurl.com/2a8zhk6d</a>
Parque Residencial Servantes I	R\$ 200.000,00	252,00	R\$ 793,65	1,00	1,00	1,00	R\$ 793,65	<a href="https://tinyurl.com/253478cl">https://tinyurl.com/253478cl</a>
Parque Residencial Servantes I	R\$ 175.000,00	262,00	R\$ 667,94	1,00	1,00	1,00	R\$ 667,94	<a href="https://tinyurl.com/26rgna9y">https://tinyurl.com/26rgna9y</a>

**Média Aritmética=**  
**Média Homogeneizado=**

**R\$ 712,79**

**R\$ 712,79**





<b>IMÓVEL:</b>	Av Ana Jacinta, 1380 – Cnj. Hab. Bartholomeu Bueno de Miranda – SEDEPP
<b>VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA</b>	
<p>Vt=Valor do terreno 200,00 S=área do terreno avaliado <b>712,79</b> 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</p>	
$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$	
<b>Vt=</b> <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid #90EE90; padding: 2px;">R\$ 110.327,52</span> <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid #90EE90; padding: 2px;">R\$ 551,64 /m<sup>2</sup></span>	



**MUNICÍPIO DE**  
**PRESIDENTE**  
**PRUDENTE**

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO**  
[www.presidenteprudente.sp.gov.br](http://www.presidenteprudente.sp.gov.br) e-mail: [seplan@presidenteprudente.sp.gov.br](mailto:seplan@presidenteprudente.sp.gov.br)

**AJUSTAMENTO DE DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO**  
**AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

Processo: **Memorando 97.394/2025 - 1Doc** PG.: 01/01  
 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**

Item	Discriminação	Valor (R\$/m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	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 R\$		
														A	B	C	D	E	F	COEF.		
														(ver legenda)						LIQ.		
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	1	1	1	1	1	1	0,94	32.110,45	
2	TERRENO	551,64	200,00																		110.327,52	
3																					0,00	

**FATORES DE LIQUIDEZ ANALISADOS:**

- A) Nível potencial de possíveis pretendentes.  
 B) Valor relativo a bens novos ou semelhantes, infl. de reparos, complementos, longevidade, transporte, remoção.  
 C) Aspectos de oportunidade como investimento do Valor Avaliado.  
 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 DEPRECIAÇÃO	ESTADOS	CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADOS (ROSS HEIDECKE)						CLASSIFICAÇÃO NORMAL	COEFICIENTE %
		1,00	Novo	1,50	Entre novo e regular	2,00	Regular		
(DL) - DEPRECIAÇÃO LINEAR		2,50	Entre regular e reparos simples	3,00	Reparos simples	3,50	Entre reparos simples e importante	ÓTIMO	0
(DK) - DEPRECIAÇÃO KUENTZLE		4,00	Reparos importantes	4,50	Entre reparos importantes e sem valor	5,00	Sem valor	MUITO BOM	0,32
(DR) - DEPRECIAÇÃO ROSS								BOM	2,52
(DH) - DEP. HÉLIO DE CAYRES								INTERMEDIÁRIO	8,09
								REGULAR	18,1
								DEFICIENTE	33,2
								MAU	52,6
								MUITO MAU	75,2
								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