TERMO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

Taubaté/SP, 08 de outubro de 2025.

1. SOLICITANTE

O solicitante é a Prefeitura Municipal de Taubaté, estado de São Paulo por meio do projeto de lei 6.068/2025.

2. OBJETIVO

O que se pretende determinar com a presente avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um determinado bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

O presente documento foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os procedimentos gerais de avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os procedimentos específicos de avaliação de imóvel urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área de terreno foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:
1.Constatação *in loco* com registro fotográfico;
2.Levantamento dos principais dados do imóvel;
3.Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
4.Análise dos dados e conclusão.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Matrícula n° 101.724.

Lote de terreno nº 03 da quadra Y, do imóvel denominado LOTEAMENTO SÃO FELIX DO CATAGUA, situado no bairro do Cataguá, nesta cidade, medindo 43,50m de frente para a Rua Major Luiz Eugenio Soares; 46,70m, à direita de quem de frente olha, confrontando com o lote 01; 46,00m à esquerda confrontando com o lote 05 e 43,50m de fundos, confrontando com os lotes nºs 06, 07, 08, encerrando a área de 2.016,25m².

4.2 Detalhes conforme constatação

Trata-se de um terreno vazio com área de 2.016,25m² situado no

Residencial São Felix do Cataguá, Taubaté/SP.

O imóvel está situado próximo a uma área de mata, dentro das dependências do condomínio residencial. Nas laterais do bem há terrenos vazios e, nos fundos, há um muro, atrás do qual existe uma casa. Há algumas residências construídas tanto em frente ao lote quanto na rua do terreno.

O residencial é de padrão médio/alto e conta com cerca elétrica, portaria e segurança com ronda 24 horas, além de infraestrutura completa, como asfalto, água, esgoto e energia elétrica. Conta também com salão de festas e áreas comuns, que, no entanto, estão sem manutenção periódica.

Em anexo o registro fotográfico realizado:









5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno está situado na Rua Major Luis Eugênio Soares no Loteamento São Felix do Cataguá, Bairro Cataguá em Taubaté/Sp. Fica próximo ao Residencial Reserva Altos do Cataguá, o acesso ao residencial se dá pela Estrada Antônio de Angelis e Rua Lázaro de Paula Santos.

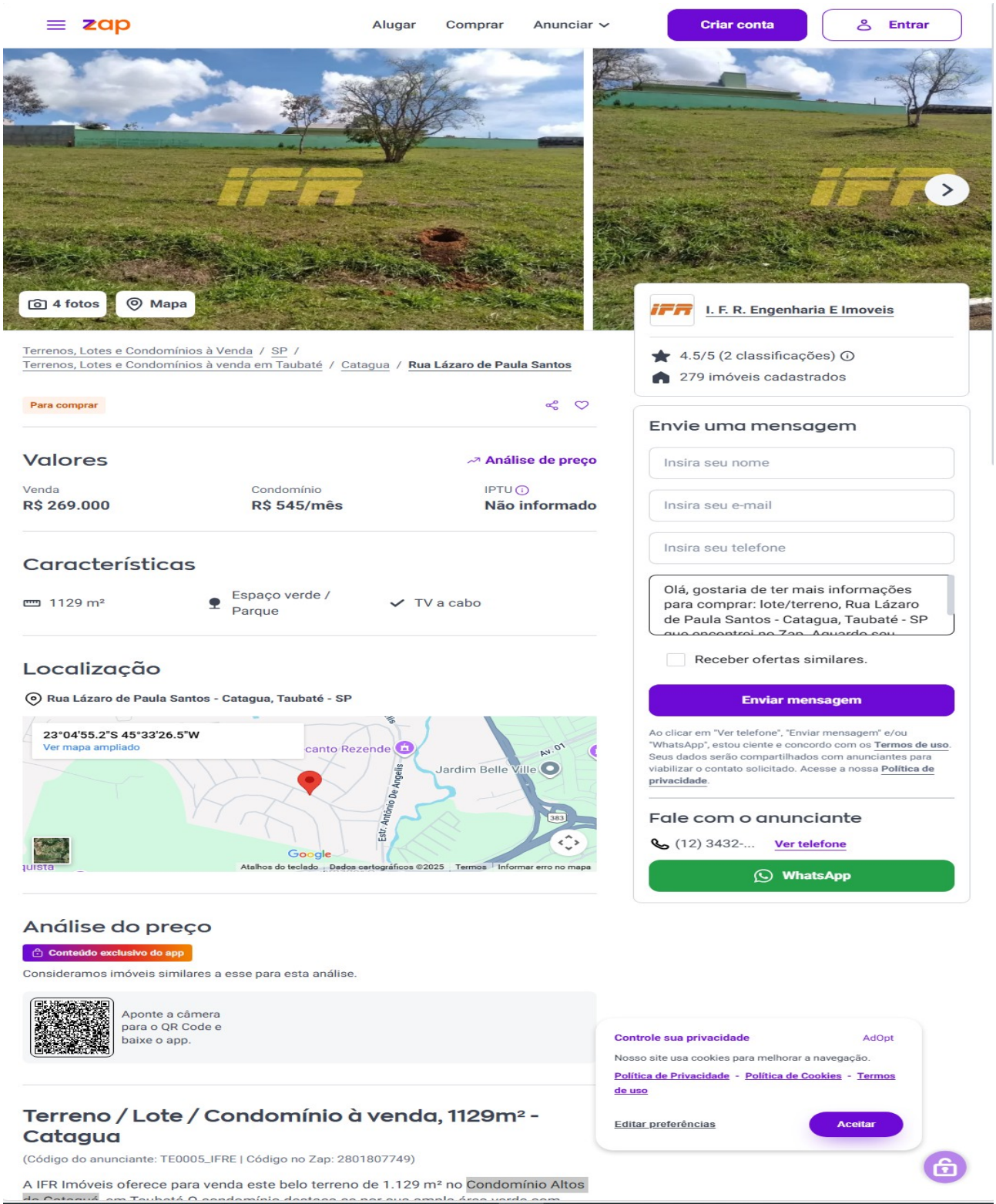
Abaixo, imagem aérea da localidade: e o croqui de localização.



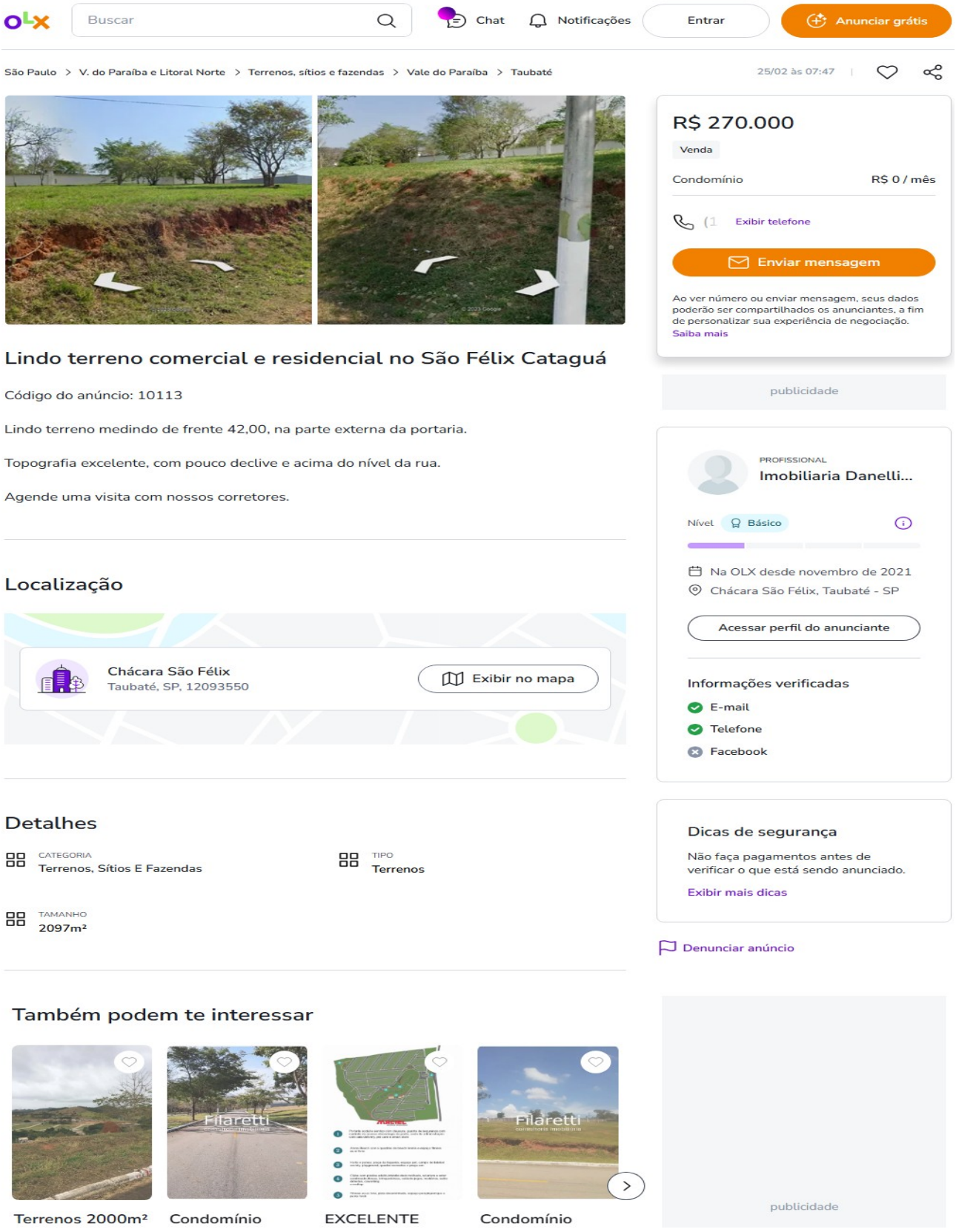
6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes, disponíveis nos residenciais São Felix do Cataguá e Reserva Altos do Cataguá:

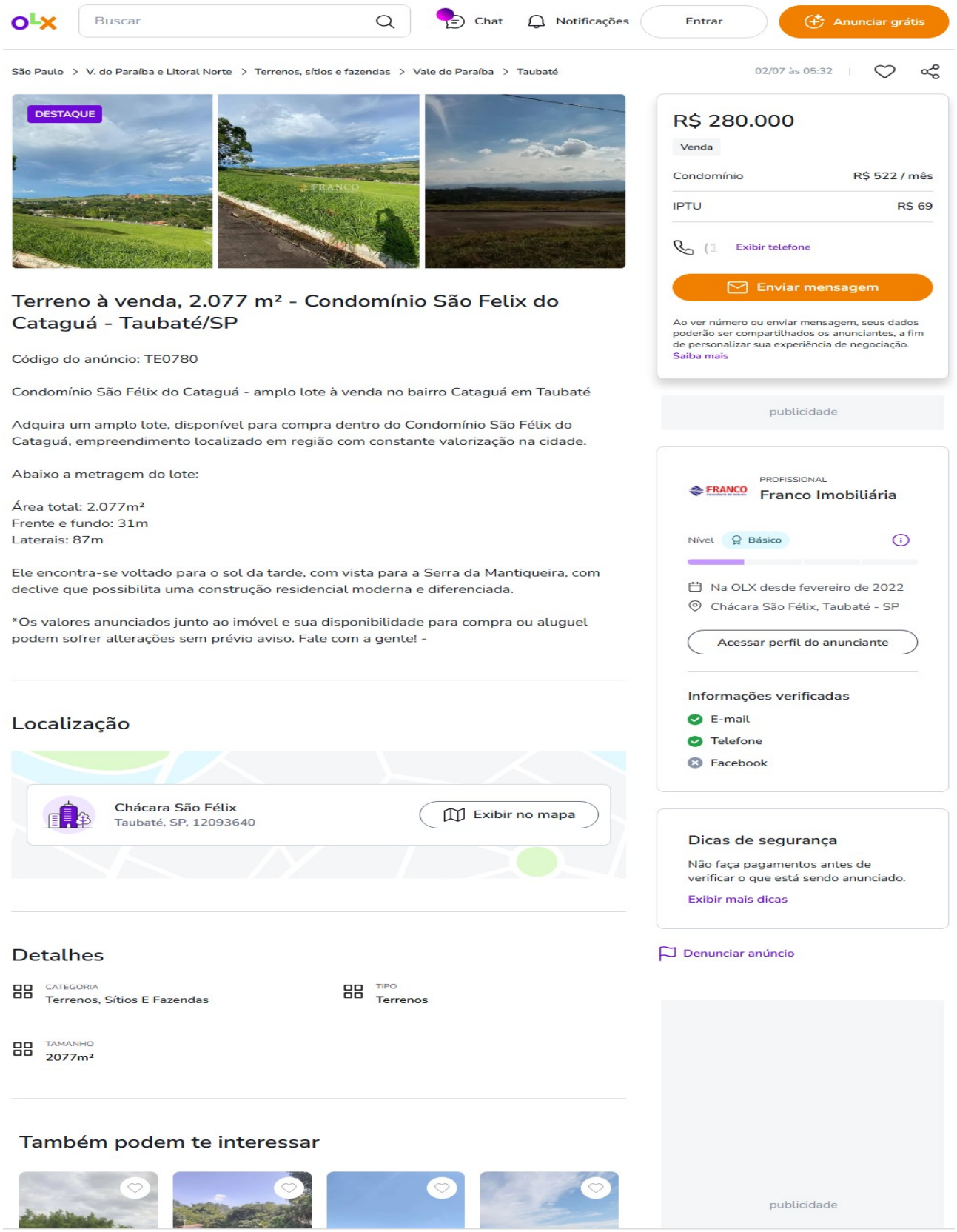
6.1 Imóvel: Lote com área de 1.129,00m², sito a rua Lázaro de Paulo Santos, Condomínio Altos do Cataguá por R$ 269.000,00, ou seja, **R$ 238,26/m².**



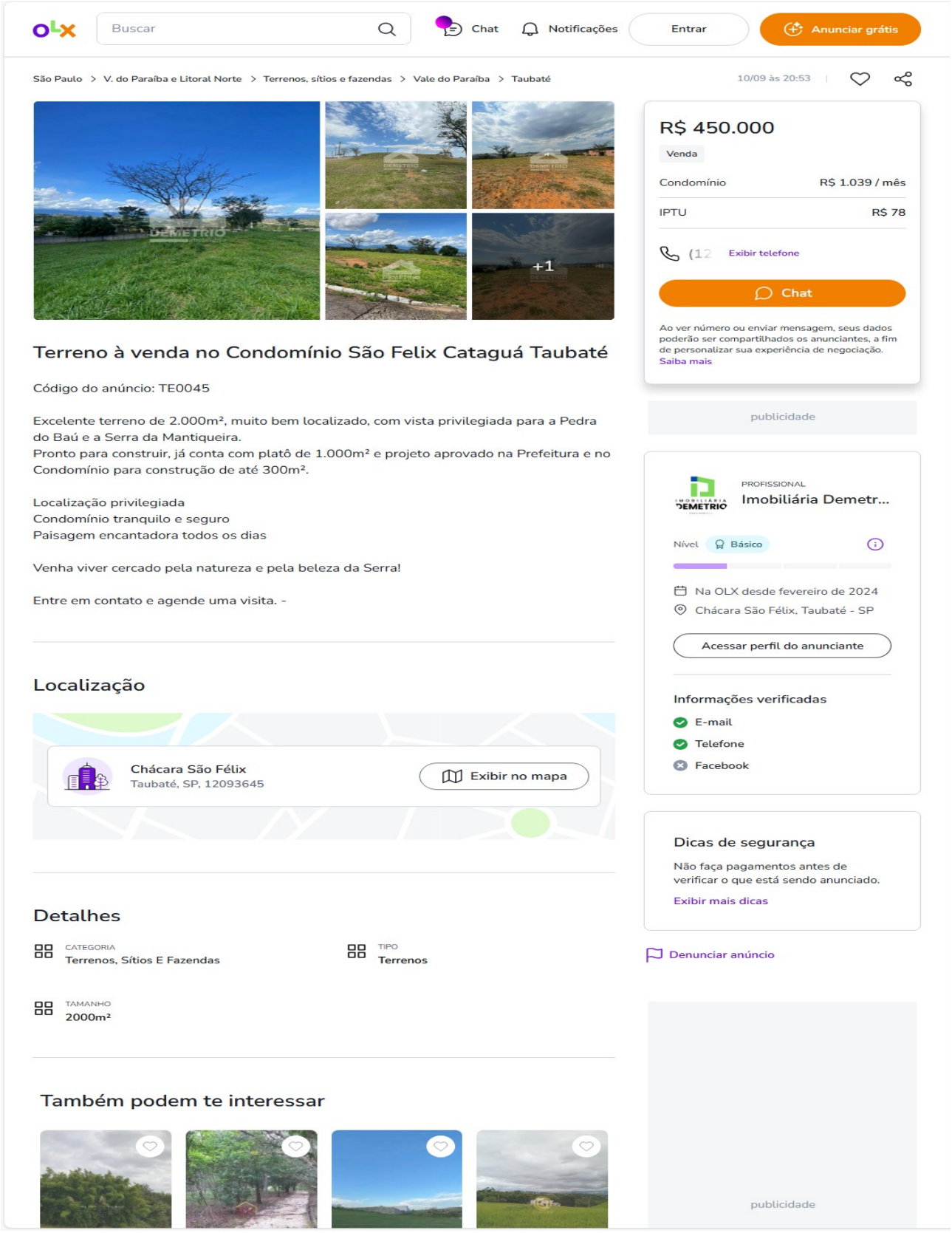
6.2 Imóvel: Lote com área de 2.097,00m², no Condomínio Residencial São Félix Cataguá, por R$ 270.000,00, ou seja, **R$ 128,76/m².**



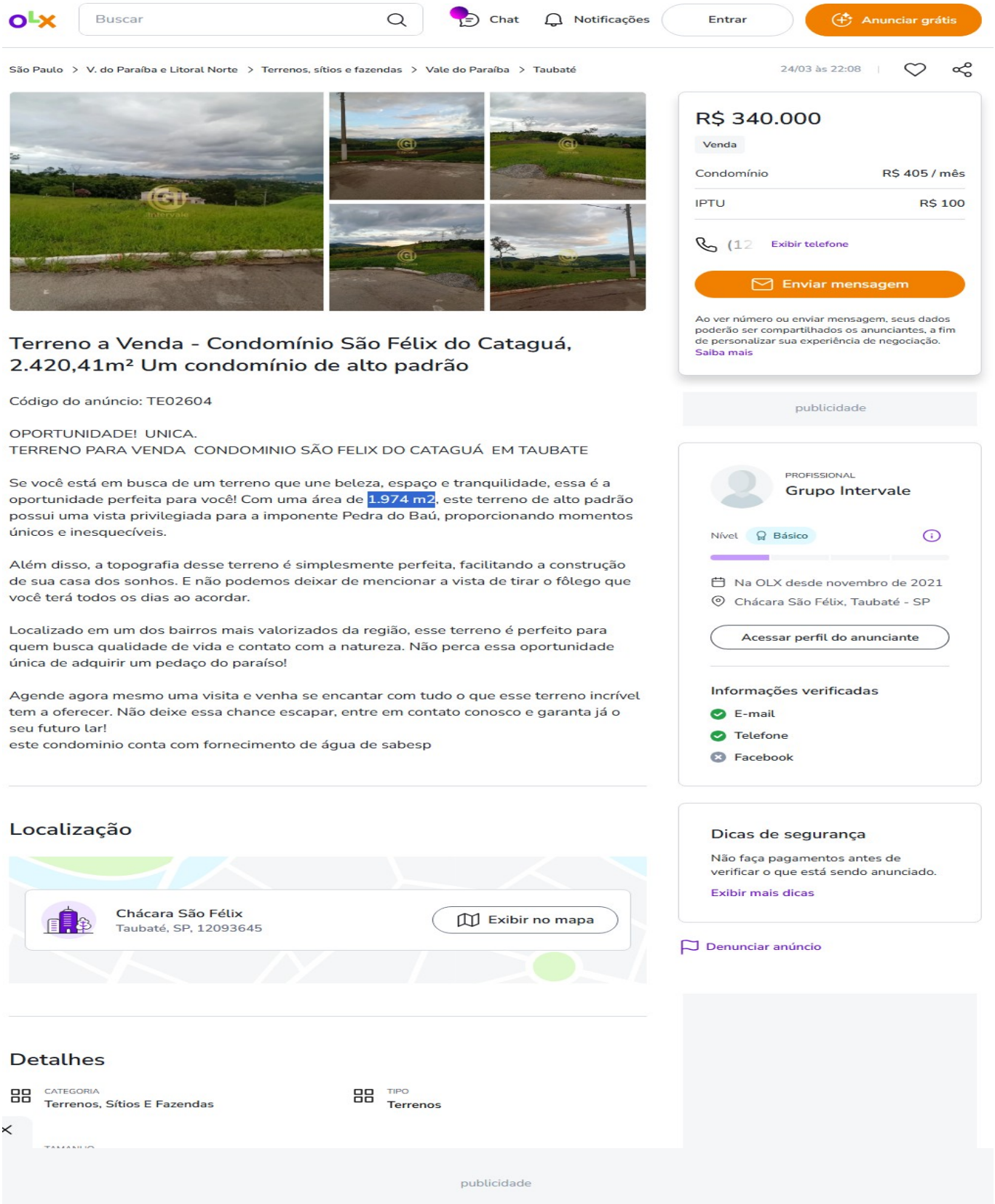
6.3 Imóvel: Lote com área de 2.077,00m², por R$ 280.000,00, ou seja, **R$ 134,81/m².**



6.4 Imóvel: Terreno no Condomínio São Felix Cataguá, com área de 2.000,00m², por R$ 450.000,00, ou seja, **R$ 225,00/m².**

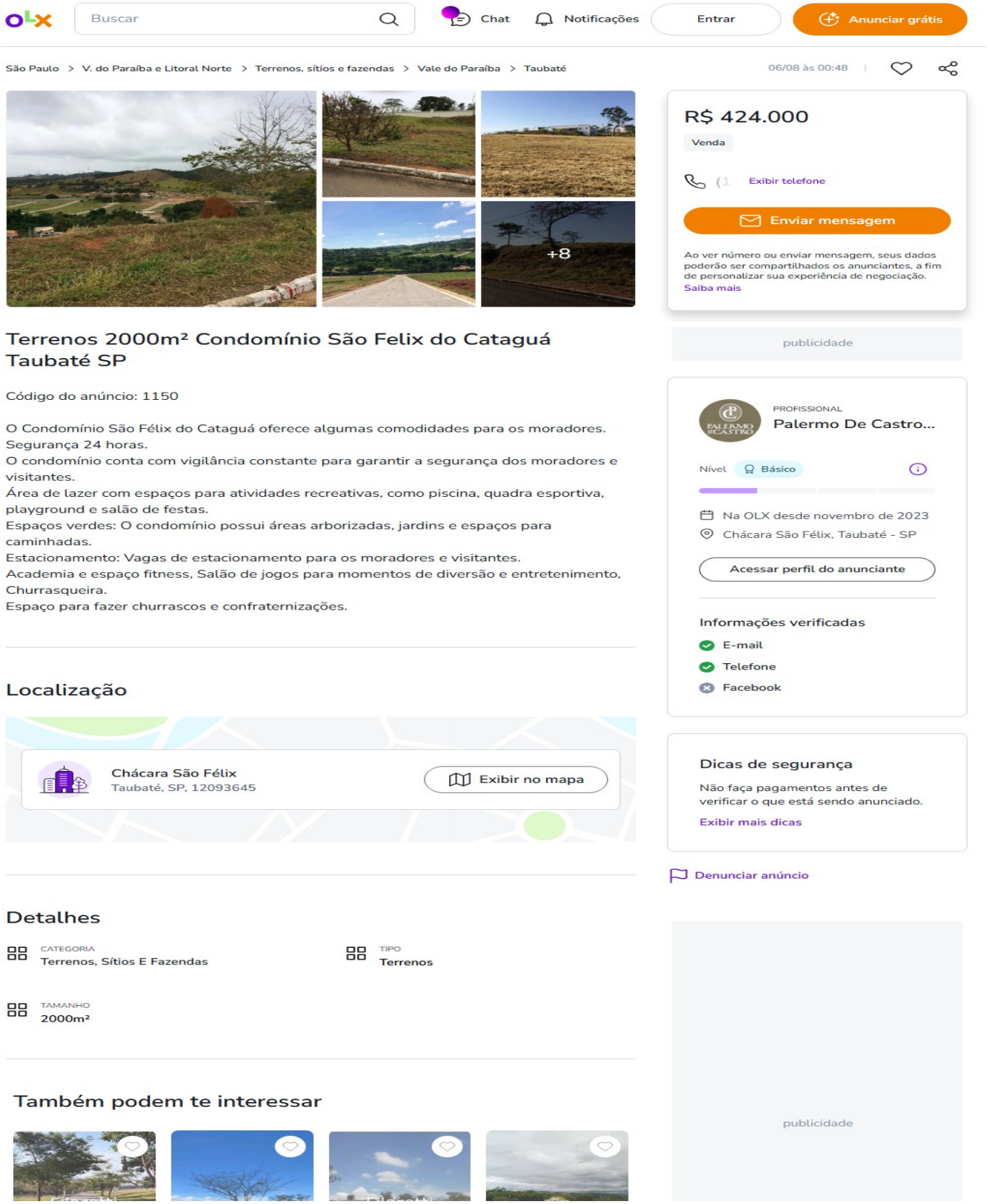


6.5 Imóvel: Terreno a venda no Condomínio São Félix do Cataguá com área de 1.974,00 m², por R$ 340.000,00, ou seja, **R$ 172,24/m².**



6.6 Imóvel: Terreno a venda no Condomínio São Félix do Cataguá com

área de 2.000,00m², por R$ 424.000,00, ou seja, **R$ 212,00/m².**



7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	**Metragem (m²)**	**Valor Total**	**Valor/m²**
6.1	1.129,00	R$ 269.000,00	R$ 238,26
6.2	1.147,00	R$ 265.000,00	R$ 231,04
6.3	2.077,00	R$ 280.000,00	R$ 134,81
6.4	2.000,00	R$ 450.000,00	R$ 225,00
6.5	1.974,00	R$ 340.000,00	R$ 172,24
6.6	2.000,00	R$ 424.000,00	R$ 212,00
VALOR MÉDIO/M²			**R$ 202,23**

7.1 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	**Metragem (m²)**	**Valor Total**	**Valor/m²**
6.5	1.974,00	R$ 340.000,00	R$ 172,24
VALOR MÉDIO/M²			**R$ 172,24**

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL
MF = R$ 172,24/m²

7.2 Fator Oferta

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação.

Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do "fator oferta", para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na

pesquisa de mercado.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 10% (dez por cento) de depreciação por conta do "fator oferta". Portanto, o valor final agregado do metro quadrado do imóvel avaliando resulta em **R$ 155,02**.

8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR DO TERRENO = METRAGEM x VALOR MÉDIO DO M²
VALOR DO TERRENO = R$ 2.016,25 x R$ 155,02
VALOR DO TERRENO = R$ 312.559,08

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R$ 313.000,00

(trezentos e treze mil reais)

Limite inferior: R$ 281.700,00 | Limite superior R$ 344.300,00

9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 12 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Taubaté/SP, 08 de outubro de 2025.

Fabio Goncalves Barbosa:03650378930

Assinado de forma digital por Fabio Goncalves Barbosa:03650378930
Dados: 2025.10.08 15:45:45 -03'00'

(Assinado digitalmente)

FABIO GONÇALVES BARBOSA

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1280