



LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 05/2025

INTERESSADO

MUNICIPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE – SEPLAN

(processo administrativo 11.603/2025)

IMÓVEL AVALIADO

Conforme listagem anexa

DATA DE REFERÊNCIA

28 de fevereiro de 2025





A Prefeitura Municipal, através dos membros da comissão de avaliações Eng. Civil Marcelo Morgado Araújo e Eng. 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.

SOLICITANTE E FINALIDADE

Este trabalho visa atender solicitação da Secretaria de Planejamento, cuja finalidade é de atribuir o valor de mercado aos imóveis a seguir descritos.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis avaliando estão dispostos no perímetro urbano de Presidente Prudente.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Considerando as características peculiares de cada imóvel, entendemos que o método indicado para a avaliação foi aplicado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO para obtermos o valor do metro quadrado da região, aplicação da fórmula do PARADIGMA para imóveis com características de lotes (pequeno, médio e grande porte) e do método INVOLUTIVO para imóveis com característica de gleba. A avaliação por estes métodos define o valor de um bem, através da comparação com dados de mercado, assemelhados quanto às características físicas do imóvel (testada, profundidade, localização, quanto ao loteamento e quadra, topografia, etc.) e para o caso de glebas o método INVOLUTIVO simula a implantação de um loteamento com os aproveitamentos pertinentes e porcentagem de despesas condizentes resultando no valor da gleba. Para o imóvel com edificação foi aplicação da fórmula de ajustamento de dados para obtenção do valor da edificação. Observamos que as avaliações utilizaram amostras recentes devidamente homogêneas constantes no banco de dados de cada imóvel.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme estudo efetuado e valores aplicados que constam no banco de dados do Município e avaliações já feitas com características semelhantes, o valor do imóvel assume, nesta data, os montantes conforme detalhado abaixo, sendo este laudo constituído de 20 folhas.





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

DETALHAMENTO:

p1-1.2	matricula: 94.654 2º CRI
IMÓVEL:	R JOÃO GONÇALVES FÓZ-DR 1686 - BAIRRO SEM DENOMINAÇÃO
	VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA
	Vt=Valor do terreno S=Área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topográfico Fc=Fator consistência Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nível Fs=Fator Situação
	$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$
	Vt= R\$ 6.251.049,59 R\$ 718,08 /m2

p1-1.3	matricula 94.655 2º CRI
IMÓVEL:	R. PROF. PLACIDIO NOGUEIRA, 170 - BAIRRO SEM DENOMINAÇÃO
	VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA
	Vt=Valor do terreno S=Área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topográfico Fc=Fator consistência Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nível Fs=Fator Situação (já desmembrado e registrado)
	$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$
	Vt= R\$ 1.018.084,14 R\$ 756,28 /m2

p1-1.4	matricula: 76.425 2º CRI
IMÓVEL:	R DOUTORA HELENA FARIA DE BARROS 147 ÁREA INSTITUCIONAL I - BOURBON PARC RESIDENCE
	VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA
	Vt=Valor do terreno S=Área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topográfico Fc=Fator consistência Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nível Fs=Fator Situação
	$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$
	Vt= R\$ 7.264.667,93 R\$ 488,25 /m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p1-1.26		matricula: 92.403 2º CRI	
IMÓVEL:		AV SONIA MARIA GIBIM 326 INSTITUCIONAL I - GARDEN VILLE RESIDENCE	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA			
Vt=Valor do terreno			
S=área do terreno avaliado			
q=valor unitário médio do metro quadrado			
a=frente (testada) do imóvel avaliado			
r=testada referencia			
Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente			
f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado			
Ft=Fator topografico			
Fc=Fator consistencia			
Fa=Fator acessibilidade			
Fe=Fator esquinas			
Fq=Fator especial (Licitação)			
Fo=Fator outros (oferta)			
Fat=Fator atualização			
Fl=Fator de localização ou transposição			
Ff=Fator de frente ou testada			
Fp=Fator de profundidade			
Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento			
Fn=Fator Nivel			
Fs=Fator Situação			
Vt=S*q*(a/r)^0,25*(Ma/f)^0,50*Ft*Fc*Fa*Fe*Fq*Fo			
Vt=		R\$ 5.980.577,18	R\$ 467,33 /m2

p1-1.29	matricula:	63.918 2ª CRI
IMÓVEL:	R JOSÉ LUIZARI 66 - JARDIM CAMBUY	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
Vt=Valor do terreno		
2.127,05	S=área do terreno avaliado	
855,34	q=valor unitário médio do metro quadrado	
29,71	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r=testada referencia	
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
51,81	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1,00	Ft=Fator topografico	
1,00	Fc=Fator consistencia	
1,00	Fa=Fator acessibilidade	
0,95	Fe=Fator esquinas	
0,90	Fq=Fator especial	(Licitação)
1,00	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	
0,90	Fp=Fator de profundidade	
1,60	Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento	
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\$ 1.788.877,83	R\$ 841,01 /m2

p2-2.5	remanescente da matricula:	12.550 1º CRI
IMÓVEL:	R. CLAUDEMIR RODRIGUES, 130, JARDIM MARACANÃ	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
Vt=Valor do terreno		
S=área do terreno avaliado		
q=valor unitário médio do metro quadrado		
a=frente (testada) do imóvel avaliado		
r=testada referencia		
Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente		
f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado		
1 Ft=Fator topografico		
1 Fc=Fator consistencia		
1 Fa=Fator acessibilidade		
1 Fe=Fator esquinas		
0,9 Fq=Fator especial (Licitação)		
1 Fo=Fator outros (oferta)		
1 Fat=Fator atualização		
1 Fl=Fator de localização ou transposição		
1 Ff=Fator de frente ou testada		
1 Fp=Fator de profundidade		
1 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\$ 1.846.414,74 R\$ 481,84 /m2		





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p2-2.8	matricula:	63.608 2ªCRI
IMÓVEL:	R. APARECIDO MARTINS PERES, 272, JARDIM OURO VERDE	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
6.110,18	S=área do terreno avaliado	
618,49	q=valor unitário médio do metro quadrado	
93,75	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r=testada referencia	
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
60,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
1	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\$ 2.691.224.31	R\$ 440.45 /m2

p2-2.9	matricula:	50.436 1ª CRI
IMÓVEL:	R. MARIA APARECIDA CUISSI CESCO, 1695, JARD. PANORAMICO	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
3.617,84	S=área do terreno avaliado	
618,49	q=valor unitário médio do metro quadrado	
36,44	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r=testada referencia	
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
90,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
0,9	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
1	Fp=Fator de profundidade	
1,5	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\$ 1.733.585,13	R\$ 479,18 /m2

p2-2.10	matricula:	50.437
IMÓVEL:	R. MARIA APARECIDA CUISSI CESCO, 2555, JD. PANORAMICO	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
2.432,24	S=área do terreno avaliado	
618,49	q=valor unitário médio do metro quadrado	
79,65	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r=testada referencia	
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
35,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
0,8	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
0,9	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,8	Fp=Fator de profundidade	
1,2	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\$ 1.163.486,34	R\$ 478,36 /m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p2.14 a 2.19	matriculas: 10.459, 6.079, 88.580, 13.933 e 13.940 2° CRI
IMÓVEL:	R FÉLIX BUCHALA 37, 49, 61, 73, 85, 97 - JARDIM SANTANA
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA	
	Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topografico Fc=Fator consistencia Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação
414,00 618,20 12,00 12,00 21,00 34,50 1 1 1 1 0,9 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$	
Vt=	R\$ 179.711,24 R\$ 434,09 /m2

p2-2.20	matricula: 48.481 1° CRI
IMÓVEL:	R. MANOEL FERNANDES RIBAS, 60, JARDIM SÃO SEBASTIÃO
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA	
	Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topografico Fc=Fator consistencia Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação
2.068,52 618,49 54,14 12,00 21,00 45,00 1 1 1 1 0,9 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$	
Vt=	R\$ 1.134.898,28 R\$ 548,65 /m2

p2-2.21	matricula: 48.482 1° CRI
IMÓVEL:	R. MARIA DIAS PEIXE, 211, JARDIM SÃO SEBASTIÃO
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA	
	Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topografico Fc=Fator consistencia Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação
4.294,53 618,49 199,07 12,00 21,00 21,00 0,75 1 1 1 1 0,9 1 1 1 1 1 1 1 1	
$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$	
Vt=	R\$ 2.170.994,25 R\$ 505,53 /m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p2-2.23	matricula:	88.545 2º CRI
IMÓVEL:	R. CLAUDEMIR DANCIGUER, 446, JARDIM SOL NASCENTE	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
7.216,10	S=área do terreno avaliado	
521,14	q=valor unitário médio do metro quadrado	
116,09	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
10,00	r =testada referencia	
20,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
65,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,9	Fp=Fator de profundidade	
0,9	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\$ 2.807.009,06	R\$ 388,99 /m2

p2-2.26	matricula:	73.723 2º CRI
IMÓVEL:	R. JOÃO AVANCINI, 480, JARDIM VISTA BONITA	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
19.226,85	S=área do terreno avaliado	
496,29	q=valor unitário médio do metro quadrado	
198,45	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
8,00	r =testada referencia	
20,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
80,00	f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
0,9	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,9	Fp=Fator de profundidade	
0,9	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\$ 6.985.910,25	R\$ 363,34 /m2

p2-2.27	matricula:	73.723 2º CRI
IMÓVEL:	R. LETICIA DE LIMA SPERANDIO, 194, JARDIM VISTA BONITA	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
Vt=Valor do terreno		
1.177,00	S=área do terreno avaliado	
496,29	q=valor unitário médio do metro quadrado	
97,64	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
8,00	r=testada referencia	
20,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
15,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
0,8	Ft=Fator topografia	
1	Fc=Fator consistência	
1	Fa=Fator acessibilidade	
0,6	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial (Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,8	Fp=Fator de profundidade	
0,9	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\$ 390.495,07	R\$ 333,16 /m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p2-2.30	matricula:	5.674 -1º CRI
IMÓVEL:	R. ANTONIO RIBEIRO - A.R. 11, PARQUE ALEXANDRINA	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topografico Fc=Fator consistencia Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação	
1.386,00 412,62 66,00 12,00 21,00 21,00 1 1 0,9 1 0,9 1 1 0,9 1 0,8 0,9 1 1	Vt=S*q*(a/r)^0,25*(Ma/f)^0,50*Ft*Fc*Fa*Fe*Fq*Fo	
Vt=		R\$ 459.690,08 R\$ 331,67 /m2

p3-3.6	matricula:	63.617 2º CRI
IMÓVEL:	R. ALVARO PINTO RIBEIRO, 136, PARQUE RESIDENCIAL ARAKI	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
1.210,00	S=área do terreno avaliado	
823,96	q=valor unitário médio do metro quadrado	
53,52	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r=testada referencia	
22,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
25,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
0,9	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial (Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,8	Fp=Fator de profundidade	
1	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\$ 880.730,44	R\$ 727,88 /m2

p3-3.9	matricula:	37.226 1º CRI
IMÓVEL:	R. NELSON FERNANDES MEIDAS, 580, PQ. RESIDENCIAL JARDINS	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
1.090,00	Vt=Valor do terreno	
618,49	S=Área do terreno avaliada	
92,00	q=valor unitário médio do metro quadrado	
12,00	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
21,00	r =testada referencia	
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
1	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,7	Fp=Fator de profundidade	(em relação à testada)
0,9	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\$ 1.155.398,40	R\$ 583,53 /m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p3-3.10	matrícula:	37.227 1º CRI
IMÓVEL:	R. NELSON FERNANDES MEIDAS, 624, PQ. RESIDENCIAL JARDINS	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
Vt=Valor do terreno		
S=área do terreno avaliado		
469,57	q=valor unitário médio do metro quadrado	
618,49	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
31,52	r=testada referencia	
12,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
21,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
21,00	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
0,9	Ff=Fator de frente ou testada	(limitação de acesso veículos)
1	Fp=Fator de profundidade	(em relação à testada)
1,4	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\$ 419.272.62	R\$ 892.89 /m2

p3-3.14	matricula:	43.235 2º CRI
IMÓVEL:	R. CLAUDEMIR DANCIGUER, 446, JARDIM SOL NASCENTE	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
7.216,10	S=área do terreno avaliado	
521,14	q=valor unitário médio do metro quadrado	
116,09	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
10,00	r =testada referencia	
20,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
65,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,9	Fp=Fator de profundidade	
0,9	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\$ 2.807.009,06	R\$ 388,99 /m2

p3-3.20	matricula:	13.832 1º CRI
IMÓVEL:	AV. PAULO MARCONDES, Q-53, PQ. RESIDENCIAL SÃO MATHEUS	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referência Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado 0,9 Ft=Fator topografico 1 Fc=Fator consistência 1 Fa=Fator acessibilidade 1 Fe=Fator esquinas 0,9 Fq=Fator especial (Licitação) 1 Fo=Fator outros (oferta) 1 Fat=Fator atualização 1 Fl=Fator de localização ou transposição 1 Ff=Fator de frente ou testada 1 Fp=Fator de profundidade (em relação à testada) 1,3 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\$ 3.596.808,65	R\$ 592,02 /m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p3-3.21	matricula:	43.229	2º CRI
IMÓVEL:	R. ALDO ZANUTO, 104, PQ. RESIDENCIAL SERVANTES		
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA			
Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topografico Fc=Fator consistencia Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fi=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação			
Vt=S*q*(a/r)^0,25*(Ma/f)^0,50*Ft*Fc*Fa*Fe*Fq*Fo			
Vt=	R\$ 550.341,72	R\$ 434,43	/m2
p4-4.2	matricula:	55.228	1º CRI
IMÓVEL:	R. IZALINO POMIM, 675, RESIDENCIAL ALTA VISTA II		
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA			
Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topografico Fc=Fator consistencia Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fi=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação			
Vt=S*q*(a/r)^0,25*(Ma/f)^0,50*Ft*Fc*Fa*Fe*Fq*Fo			
Vt=	R\$ 1.111.625,30	R\$ 246,77	/m2
p4-4.3	matricula:	55.229	1º CRI
IMÓVEL:	R. MARIA REGINA DOS SANTOS SILVA, 924, RESID. ALTA VISTA II		
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA			
Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topografico Fc=Fator consistencia Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fi=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação			
Vt=S*q*(a/r)^0,25*(Ma/f)^0,50*Ft*Fc*Fa*Fe*Fq*Fo			
Vt=	R\$ 829.130,81	R\$ 297,72	/m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p4-4.6	matricula:	58.201 1º CRI
IMÓVEL:	R. PAULO BONGIOVANNI, 629, RESIDENCIAL BONGIOVANI	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
19.849,99	S=área do terreno avaliado	
502,17	q=valor unitário médio do metro quadrado	
155,83	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
10,00	r=testada referencia	
20,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
127,38	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
0,9	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
1	Fp=Fator de profundidade	
0,9	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\$ 5.720.896,81	R\$ 288,21 /m2

p4-4.9	matricula: 59.659 1º CRI	
IMÓVEL:	R. ASSUMPTA BERTHOLOSSI, 58, RESIDENCIAL BRISAS DO BOSQUE	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
2.402,38	S=área do terreno avaliado	
416,60	q=valor unitário médio do metro quadrado	
58,92	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
10,00	r=testada referencia	
30,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
20,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
0,6	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
0,8	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial (Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,8	Fp=Fator de profundidade	
0,9	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\$ 594.006,66	R\$ 247,26 /m2

p4-4.12	matricula:	58.395 1º CRI
IMÓVEL:	R. BENEDITO DIAS PALHÃO, 96, RESID. BRISAS DO MONTE	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
Vt=Valor do terreno		
3.654,82	S=área do terreno avaliado	
416,60	q=valor unitário médio do metro quadrado	
75,39	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
10,00	r=testada referencia	
30,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
20,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
0,6	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
0,8	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial (Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,8	Fp=Fator de profundidade	
0,9	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\$ 961.121,64	R\$ 262,97 /m²





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p4-4.22	matricula:	48.318 1º CRI
IMÓVEL:	R. CARLOS ITAMAR VALADÃO OLIVEIRA, 135, RESIDENCIAL ITAPUÃ	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
2.634,98	S=área do terreno avaliado	
496,29	q=valor unitário médio do metro quadrado	
85,15	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
8,00	r=testada referencia	
20,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
30,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
0,8	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
0,9	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial (Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,9	Fp=Fator de profundidade	
0,9	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\$ 1.012.278,30	R\$ 384,17 /m2

p4-4.23	matricula:	56.624 1º CRI
IMÓVEL:	R. ARTHUR CUSTODIO GARCIA, 222, RESID. MINERVA I	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
Vt=Valor do terreno		
6.643,66	S=área do terreno avaliado	
618,49	q=valor unitário médio do metro quadrado	
123,69	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r=testada referencia	
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
53,71	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
0,9	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
0,9	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial (Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,9	Fp=Fator de profundidade	
0,9	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\$ 2.718.400,18	R\$ 409,17 /m2

p4-4.25	matricula:	88.574 2º CRI
IMÓVEL:	R. IZIDRO JOÃO DE ALENCAR, 61, RESID. PARQUE DOS BURITIS	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
1.662,72	S=área do terreno avaliado	
479,50	q=valor unitário médio do metro quadrado	
63,42	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
8,00	r =testada referencia	
22,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
20,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
0,9	Fa=Fator acessibilidade	
0,9	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial (Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,6	Fp=Fator de profundidade	
1	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\$ 613.719,67	R\$ 369,11 /m2





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

p4-4.27	matricula:	88.571 2º CRI
IMÓVEL:	R. IZDRO JOÃO DE ALENCAR, 61, RESID. PARQUE DOS BURITIS	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado 1 Ft=Fator topografico 1 Fc=Fator consistencia 0,9 Fa=Fator acessibilidade 1 Fe=Fator esquinas 0,9 Fq=Fator especial (Licitação) 1 Fo=Fator outros (oferta) 1 Fat=Fator atualização 1 Fl=Fator de localização ou transposição 1 Ff=Fator de frente ou testada 1 Fp=Fator de profundidade 1 Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento 1 Fn=Fator Nivel 0,9 Is=Fator Situação (Baixo não consolidado)		
$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$		
Vt=	R\$ 884.570.51	R\$ 378.59 /m2

p5-5.1		matricula: 47.945 1ª CRI	
IMÓVEL:		R JOÃO BERNARDES 00205 INST 1 - RESIDENCIAL SÃO PAULO	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA			
Vt=Valor do terreno			
S=área do terreno avaliado			
13.579,09	q=valor unitário médio do metro quadrado		
517,35	a=frente (testada) do imóvel avaliado		
123,77	r=testada referencia		
12,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente		
86,92	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado		
21,00	Ft=Fator topografico		
0,60	Fc=Fator consistencia		
1,00	Fa=Fator acessibilidade		
1,00	Fe=Fator esquinas		
0,80	Fq=Fator especial (Licitação)		
0,90	Fo=Fator outros (oferta)		
1,00	Fat=Fator atualização		
1,00	Fl=Fator de localização ou transposição		
0,80	Ff=Fator de frente ou testada		
0,85	Fp=Fator de profundidade		
0,80	Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento		
0,90	Fn=Fator Nivel		
1,00	Fs=Fator Situação		
1,00			
$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$			
Vt=		R\$ 5.417.269,29	R\$ 398,94 /m2

p5-5.2	matricula:	48.817 1ª CRI
IMÓVEL: R LUIZ DUTRA 00000 AREA INST - RESIDENCIAL TAPAJÓS		
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado 3.852,78 q=valor unitário médio do metro quadrado 425,24 a=frente (testada) do imóvel avaliado 67,60 r=testada referencia 8,00 47,02 Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente 20,00 f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado 0,70 Ft=Fator topografico 1,00 Fc=Fator consistencia 1,00 Fa=Fator acessibilidade 0,80 Fe=Fator esquinas 0,90 Fq=Fator especial (Licitação) 1,00 Fo=Fator outros (oferta) 1,00 Fat=Fator atualização 0,95 Fl=Fator de localização ou transposição 0,85 Ff=Fator de frente ou testada 0,80 Fp=Fator de profundidade 0,90 Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento 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\$ 1.255.036,20 R\$ 325,75 /m²		





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p5-5.10	matricula: 61.888 2º CRI
IMÓVEL:	R ANTÔNIO ROTA 00000 Institucional - RESIDENCIAL VISTA DO VALE
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA	
5.981,58	Vt=Valor do terreno
623,05	S=Área do terreno avaliado
65,56	q=valor unitário médio do metro quadrado
12,00	a=frente (testada) do imóvel avaliado
21,00	r=testada referencia
55,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente
1,00	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)
1,00	Fo=Fator outros (oferta)
1,00	Fat=Fator atualização
0,90	Fl=Fator de localização ou transposição
0,90	Ff=Fator de frente ou testada
0,80	Fp=Fator de profundidade
2,00	Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento
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\$ 4.106.587,33 R\$ 686,54 /m2

p5-5.11	matricula: 65.700 2º CRI
IMÓVEL:	R ADELINO ALVES VILELA FILHO 00016 - ROTTADO SOL
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA	
745,94	Vt=Valor do terreno
513,81	S=Área do terreno avaliado
13,46	q=valor unitário médio do metro quadrado
10,00	a=frente (testada) do imóvel avaliado
10,00	r=testada referencia
20,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente
20,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado
1	Ft=Fator topografico
1	Fc=Fator consistencia
1	Fa=Fator acessibilidade
1	Fe=Fator esquinas
0,9	Fq=Fator especial (Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)
1	Fat=Fator atualização
1	Fl=Fator de localização ou transposição
0,9	Ff=Fator de frente ou testada
1	Fp=Fator de profundidade
0,9	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\$ 99.588,93 R\$ 403,46 /m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p5-5.12		matricula: 65.700 2º CRI	
IMÓVEL:		R CECILIA BAZILIA DE ALMEIDA SILVA 120 Institucional - ROTTA DO SOL	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA			
Vt=Valor do terreno			
11.576,19	S=área do terreno avaliado		
513,81	q=valor unitário médio do metro quadrado		
120,32	a=frente (testada) do imóvel avaliado		
12,00	r=testada referencia		
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente		
96,21	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado		
0,95	Ft=Fator topografico		
1	Fc=Fator consistencia		
1	Fa=Fator acessibilidade		
1	Fe=Fator esquinas		
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)		
1	Fat=Fator atualização		
0,95	Fl=Fator de localização ou transposição		
1	Ff=Fator de frente ou testada		
1	Fp=Fator de profundidade		
1	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\$ 4.016.492,59	R\$ 346,96 /m2

p5 5.13 a 5.16 e 5.20 a 5.30	matriculas:	79.142 a 79.147 e 79.172 a 79.182
IMÓVEL:	R PAULO VALDIVINO PEREIRA 114, 124, 134, 144, 154, 164, 224, 234, 244, 254, 264, 274, 284, 294, 304, 314, 324 - ROTTADO SOL	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
200,00	S=área do terreno avaliado	
513,81	q=valor unitário médio do metro quadrado	
10,00	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
10,00	r =testada referencia	
20,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
20,00	f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
1	Fp=Fator de profundidade	
0,9	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\$ 83.238,02	R\$ 416,19 /m2

p-5.19	matricula:	79.148 2º CRI
IMÓVEL:	R PAULO VALDIVINO PEREIRA 168 - ROTTADO SOL	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topografico Fc=Fator consistencia Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação	
222,62 513,81 17,14 10,00 20,00 20,00 1 1 1 1 0,9 1 1 1 1 1 1 1 0,85 1 0,9 1 1	Vt=S*q*(a/r)^0,25*(Ma/f)^0,50*Ft*Fc*Fa*Fe*Fq*Fo	
Vt=		R\$ 90.110,95 R\$ 404,77 /m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p6-6.1 e 6.2	matriculas: 79.183 e 79.184 2º CRI
IMÓVEL:	R PAULO VALDIVINO PEREIRA 334 e 344 - ROTA DO SOL
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA	
Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referência Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topográfico Fc=Fator consistência Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação	
$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$	
Vt=	R\$ 83.238,02 R\$ 416,19 /m2

p6-6.3	matricula: 56.075 1º CRI
IMÓVEL:	R. FERMINO GONÇALVES ROCHA, 130, SANTO EXPEDITO I
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA	
Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referência Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topográfico Fc=Fator consistência Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação	
$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$	
Vt=	R\$ 3.316.436,07 R\$ 311,64 /m2

p6-6.15	matricula: 45.101 2º CRI
IMÓVEL:	R. DONA MILITANIA, 529 ESQ. C/ AV. 14 DE SETEMBRO, V. CLAUDIA GLÓRIA
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA	
Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referência Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topográfico Fc=Fator consistência Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação	
$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$	
Vt=	R\$ 342.199,02 R\$ 1.555,45 /m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p6-6.17

matrícula: 66.454 2º CRI

IMÓVEL:	R. GENY CARVALHO DE LIMA, 570, PQ. RESID. MART VILLE	
	VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA	
	Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topográfico Fc=Fator consistência Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação	
14.819,64 722,86 133,67 12,00 25,00 110,86 1 1 1 1 0,9 1 1 1 1 1 1 0,9 1 1	$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$	
	Vt= R\$ 7.527.889,78	R\$ 507,97 /m2

p6-6.18

matrícula: 98.274 2º CRI

IMÓVEL:	AV. JOÃO GOMES TAVARES, 481, PQ. RESID. DAMHA IV	
	VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA	
	Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topográfico Fc=Fator consistência Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação	
10.764,16 1.033,90 207,72 16,00 30,00 51,82 0,9 1 0,95 1 0,9 1 0,7 1 0,75 0,9 1 1	$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$	
	Vt= R\$ 5.844.129,46	R\$ 542,92 /m2

p6-6.19

matrícula: 75.397 2º CRI

IMÓVEL:	AV. ADELSON RIBEIRO, 1382, RESIDENCIAL SOLARES	
	VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA	
	Vt=Valor do terreno S=área do terreno avaliado q=valor unitário médio do metro quadrado a=frente (testada) do imóvel avaliado r=testada referencia Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado Ft=Fator topográfico Fc=Fator consistência Fa=Fator acessibilidade Fe=Fator esquinas Fq=Fator especial (Licitação) Fo=Fator outros (oferta) Fat=Fator atualização Fl=Fator de localização ou transposição Ff=Fator de frente ou testada Fp=Fator de profundidade Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento Fn=Fator Nivel Fs=Fator Situação	
16.587,17 722,86 199,61 12,00 25,00 83,09 0,9 1 0,9 0,9 0,9 1 1 1 1 1 0,9 1 1	$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,50} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$	
	Vt= R\$ 7.843.060,52	R\$ 472,84 /m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p6-6.20	matricula:	9.820 2° CRI
IMÓVEL:	R. VIOLANDA LUIZARI SYLLA, 240, GRUPO EDUCACIONAL ESQUEMA	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
Vt=Valor do terreno		
7.068,00	S=área do terreno avaliado	
714,08	q=valor unitário médio do metro quadrado	
62,00	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
15,00	r=testada referencia	
30,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
114,00	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial (Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
1	Fp=Fator de profundidade	
1,2	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\$ 3.987.016,05	R\$ 564,09 /m2

p6-6.23	matricula:	39.241 2° CRI
IMÓVEL:	R. JOÃO MARTINEZ PEREZ, 294, JARDIM BALNEARIO	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
Vt=Valor do terreno		
5.259,00	S=área do terreno avaliado	
618,49	q=valor unitário médio do metro quadrado	
21,00	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r=testada referencia	
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
250,42	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1,5	Ff=Fator de frente ou testada	
1	Fp=Fator de profundidade	
1,5	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\$ 2.193.788,31	R\$ 417,15 /m2

ÁREAS AV. AZIZ MELEM ISAAC, 100 E ESTR. MUNIC. JOÃO BATISTA CARAVINA, 1465
p6-6.24 e 6.25 matriculas: 75.589 e 7 2° CRI

MÉTODO INVOLUTIVO		
Vg=Valor bruto da área aproveitável da gleba		
122.431,85	Ag=área total da gleba	44.274,27+78.157,58 (as duas glebas juntas)
120.000,00	S=área aproveitável da gleba	
35,00%	K=perdas do arruamento e áreas livres (%)	
513,81	q=preço médio de venda do m² na região (LOTE)	
D=despesas legais com urbanização		
45,00%	%d=porcentagem de despesas legais com urbanização	
45,00%	L=lucro razoável do incorporador	
120.000,00	At=área da gleba base para pagamento	
Vt=valor da área a ser paga		
D=%d*S*(1-K)*q		
D=	18.034.904,22	
Vg=(S*(1-K)*q/1+L)-D		
Vg=	R\$ 9.604.795,73	R\$ 78,45 /m2
Vt=At*Vg/Ag		
Vt=	R\$ 9.414.016,76	R\$ 76,89 /m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

AV. MIGUEL DAMHA - NA AL TURA DA AV. JOÃO GOMES TAVARES DO DAMHA IV

P6-6.26

matrícula:

42.514 2º CRI

METODO INVOLUTIVO

Vg=Valor bruto da area aproveitavel da gleba
55.150,00 Ag=área total da gleba
45.000,00 S=área aproveitavel da gleba
40,00% K=perdas do arruamento e áreas livres (%)
1.033,90 q=preço médio de venda do m² na região (LOTE)
D=despesas legais com urbanização
30,00% %d=porcentagem de despesas legais com urbanização
30,00% L=lucro razoavel do incorporador
25.000,00 At=área da gleba base para pagamento
Vt=valor da área à ser paga

$$D = \%d * S * (1 - K) * q$$

$$D = 8.374.574,67$$

$$Vg = (S * (1 - K) * q / 1 + L) - D$$

$$Vg = \text{R\$ } 13.098.693,71 \quad \text{R\$ } 237,51 / m^2$$

$$Vt = At * Vg / Ag$$

$$Vt = \text{R\$ } 5.937.757,80 \quad \text{R\$ } 107,67 / m^2$$

p6-6.27

matrícula:

98.273 2º CRI

IMÓVEL:

AV. JOÃO GOMES TAVARES, 439, PQ. RESID. DAMHA IV

VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA

Vt=Valor do terreno
6.840,00 S=área do terreno avaliado
1.033,90 q=valor unitário médio do metro quadrado
48,96 a=frente (testada) do imóvel avaliado (soma de 41,00 + 7,96)
16,00 r =testada referencia
40,00 Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente
139,70 f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado
1 Ft=Fator topografico
1 Fc=Fator consistencia
1 Fa=Fator acessibilidade
1 Fe=Fator esquinas
0,9 Fq=Fator especial (Licitação)
1 Fo=Fator outros (oferta)
1 Fat=Fator atualização
0,95 Fl=Fator de localização ou transposição
1 Ff=Fator de frente ou testada
1 Fp=Fator de profundidade
0,9 Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento
1 Fn=Fator Nivel
1 Fs=Fator Situação

$$Vt = S * q * (a/r)^{0,25} * (Ma/f)^{0,5} * Ft * Fc * Fa * Fe * Fq * Fo$$

$$Vt = \text{R\$ } 3.851.275,75 \quad \text{R\$ } 563,05 / m^2$$





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

p7-7.1	matricula:	557 2º CRI
IMÓVEL:	AV. BRASIL Nº 2847 - VILA FORMOSA (ANTIGA EM EDSON LOPES - OQUINHAS)	
VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
4.928,00	S=área do terreno avaliado	
615,27	q=valor unitário médio do metro quadrado	
88,00	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r=testada referencia	
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
56,00	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)	
1,00	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	
1,50	Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento	
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\$ 4.124.873,92	R\$ 837,03 /m2
	R\$ 1.189.780,65 (2.054,00m2 de construção)	
	R\$ 5.314.654,57	

Presidente Prudente, 10 de março de 2025

Eng.Civil Marcelo Morgado Araújo

Eng.Civil Bruno Henrique Pinto da Silva

Daiane dos Santos Cesar Ederli

Cadastro Técnico





LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 14/2025

INTERESSADO

MUNICIPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE – SEPLAN

(memorando 28.050/2025)

IMÓVEL AVALIADO

Conforme listagem anexa

DATA DE REFERÊNCIA

03 de abril de 2025





A Prefeitura Municipal, através dos membros da comissão de avaliações Eng. Civil Marcelo Morgado Araújo e Eng. 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.

SOLICITANTE E FINALIDADE

Este trabalho visa atender solicitação da Secretaria de Planejamento, cuja finalidade é de atribuir o valor de mercado aos imóveis a seguir descritos.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóvel avaliando estão dispostos no perímetro urbano de Presidente Prudente.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Considerando as características peculiares de cada imóvel, entendemos que o método indicado para a avaliação foi aplicado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO para obtermos o valor do metro quadrado da região, aplicação da fórmula do PARADIGMA para imóveis com características de lotes (pequeno, médio e grande porte). A avaliação por este método define o valor de um bem, através da comparação com dados de mercado, assemelhados quanto às características físicas do imóvel (testada, profundidade, localização, quanto ao loteamento e quadra, topografia, etc.). Observamos que as avaliações utilizaram amostras recentes devidamente homogêneas constantes no banco de dados de cada imóvel.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme estudo efetuado e valores aplicados que constam no banco de dados do Município e avaliações já feitas com características semelhantes, o valores do imóvel assumem, nesta data, os montantes conforme detalhado abaixo, sendo este laudo constituído de 7 folhas.





DETALHAMENTO:

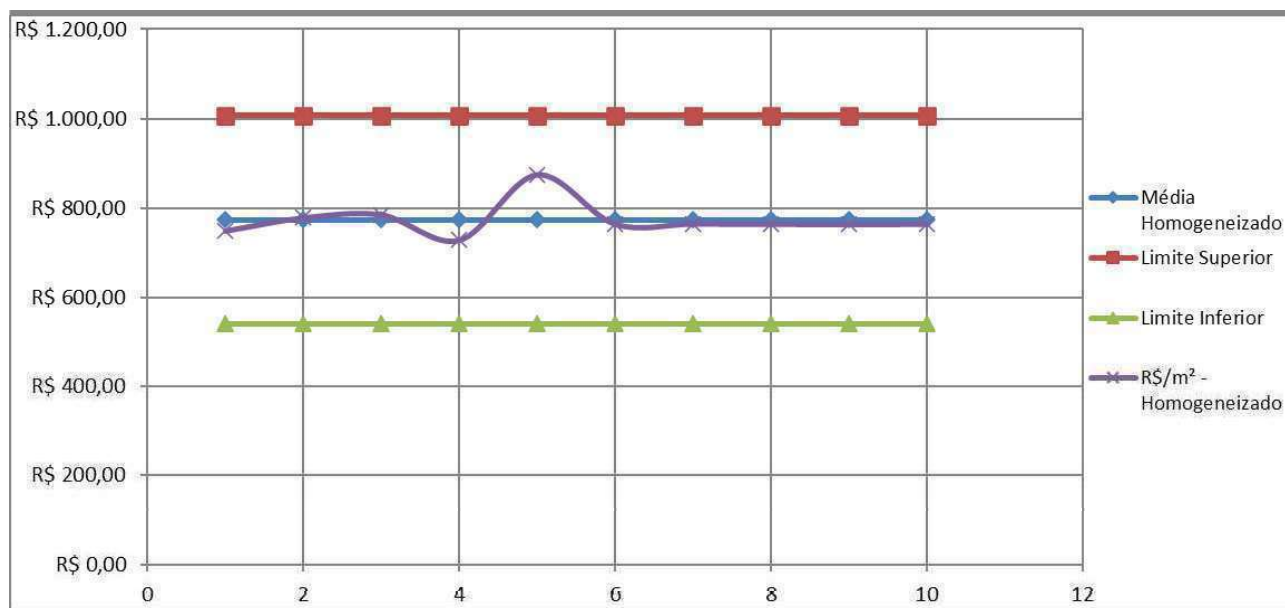
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
AMOSTRAS	BAIRRO	Preço Terrano (R\$)	Área (m²)	Preço do m² (R\$/m²)	Fg	Fe	Fo	m²/HOMOGENEIZADO	Link
1	Porto Seguro Residence	R\$ 210.000,00	252,00	R\$ 833,33	1,00	1,00	0,90	R\$ 750,00	https://tinyurl.com/2xhun4b7
2	Porto Seguro Residence	R\$ 300.000,00	439,00	R\$ 685,60	1,00	1,00	0,90	R\$ 779,04	https://tinyurl.com/2dzc7id4
3	Porto Seguro Residence	R\$ 220.000,00	252,00	R\$ 873,02	1,00	1,00	0,90	R\$ 785,71	https://tinyurl.com/2awei2is
4	Porto Seguro Residence	R\$ 350.000,00	432,00	R\$ 810,19	1,00	1,00	0,90	R\$ 729,17	https://tinyurl.com/2b3vo2c9
5	Porto Seguro Residence	R\$ 245.000,00	252,00	R\$ 972,22	1,00	1,00	0,90	R\$ 875,00	https://tinyurl.com/2ueqe2v
6	Residencial Monte Azul	R\$ 389.428,00	458,00	R\$ 850,28	1,00	1,00	0,90	R\$ 765,25	https://tinyurl.com/27ezuxwq
7	Residencial Monte Azul	R\$ 404.881,00	476,00	R\$ 850,59	1,00	1,00	0,90	R\$ 765,53	https://tinyurl.com/23nqzl5v
8	Residencial Monte Azul	R\$ 344.250,00	405,00	R\$ 850,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 765,00	https://tinyurl.com/2ym8a5nq
9	Residencial Monte Azul	R\$ 360.859,00	425,00	R\$ 849,08	1,00	1,00	0,90	R\$ 764,17	https://tinyurl.com/2bxvxtqu
10	Residencial Monte Azul	R\$ 347.693,00	409,00	R\$ 850,11	1,00	1,00	0,90	R\$ 765,09	https://tinyurl.com/2bsd3vg

Média Aritmética=

R\$ 860,44

Média Homogeneizado=

R\$ 774,40





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

26.3.2.1704.00126.001 - Matrícula nº 64.078 – 2º

01.01.2170-1.00120.001		Matrícula nº 01070 - 2	
IMÓVEL:		AV JOÃO RAMOS ESCUDEIRO, 126 - Porto Seguro Residence	
VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA			
	Vt=Valor do terreno		
2.879,71	S=área do terreno avaliado		
774,40	q=valor unitário médio do metro quadrado		
125,93	a=frente (testada) do imóvel avaliado		
12,00	r =testada referencia		
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente		
22,87	f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado		
1	Ft=Fator topografico		
1	Fc=Fator consistencia		
1	Fa=Fator acessibilidade		
1	Fe=Fator esquinas		
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)		
1	Fat=Fator atualização		
0,8	Fl=Fator de localização ou transposição		
1	Ff=Fator de frente ou testada		
0,9	Fp=Fator de profundidade		
1	Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento		
0,82	Fn=Fator Nivel		
0,85	Fs=Fator Situação		
Vt=S*q*(a/r)^0,25*(Ma/f)^0,50*Ft*Fc*Fa*Fe*Fq*Fo			
Vt=	R\$ 1.737.229,79	R\$ 603,27	/m2

26.1.5.0008.00185.001 – Matrícula nº 64.079 – 2º

IMÓVEL:	R Santin Victor Menotti, 365 - Porto Seguro Residence		
VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA			
	Vt=Valor do terreno		
3.782,28	S=área do terreno avaliado		
774,40	q=valor unitário médio do metro quadrado		
185,14	a=frente (testada) do imóvel avaliado		
12,00	r =testada referencia		
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente		
20,43	f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado		
0,9	Ft=Fator topografico		
1	Fc=Fator consistencia		
1	Fa=Fator acessibilidade		
1	Fe=Fator esquinas		
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)		
1	Fat=Fator atualização		
0,8	Fl=Fator de localização ou transposição		
1	Ff=Fator de frente ou testada		
0,88	Fp=Fator de profundidade		
1	Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento		
0,8	Fn=Fator Nivel		
0,85	Fs=Fator Situação		
Vt=S*q*(a/r)^0,25*(Ma/f)^0,50*Ft*Fc*Fa*Fe*Fq*Fo			
Vt=	R\$ 2.282.163,88	R\$ 603,38	/m2





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

26.1.5.0410.00059.001 – Matrícula nº 73.341 – 2º

IMÓVEL:		Marginal da Av Salim Farah Maluf, 1051 - Monte Azul	
VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA			
	Vt=Valor do terreno		
3.965,17	S=área do terreno avaliado		
774,40	q=valor unitário médio do metro quadrado		
59,02	a=frente (testada) do imóvel avaliado		
12,00	r=testada referencia		
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente		
67,18	f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado		
1	Ft=Fator topografico		
1	Fc=Fator consistencia		
1	Fa=Fator acessibilidade		
1	Fe=Fator esquinas		
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)		
1	Fat=Fator atualização		
0,8	Fl=Fator de localização ou transposição		
1	Ff=Fator de frente ou testada		
0,9	Fp=Fator de profundidade		
1,45	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\$ 2.402.157,74	R\$ 605,81	/m2

26.1.5.0410.00421.001 – Matrícula nº 73.340 – 2º

IMÓVEL:	Marginal da Av Salim Farah Maluf, 1129 - Monte Azul	
VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
4.550,33	S=área do terreno avaliado	
774,40	q=valor unitário médio do metro quadrado	
88,26	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r =testada referencia	
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
51,56	f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
0,8	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
0,89	Fp=Fator de profundidade	
1,45	Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento	
1	Fn=Fator Nivel	
0,8	Fs=Fator Situação	
Vt=S*q*(a/r)^0,25*(Ma/f)^0,50*Ft*Fc*Fa*Fe*Fq*Fo		
Vt=	R\$ 2.752.980,19	R\$ 605,01 /m2





Presidente Prudente, 03 de abril de 2025

Eng.Civil Marcelo Morgado Araújo

Eng.Civil Bruno Henrique Pinto da Silva

Daiane dos Santos Cesar Ederli

Cadastro Técnico





LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 15/2025

INTERESSADO

MUNICIPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE – SEPLAN

(memorando 28.050/2025)

IMÓVEL AVALIADO

Conforme listagem anexa

DATA DE REFERÊNCIA

03 de abril de 2025





A Prefeitura Municipal, através dos membros da comissão de avaliações Eng. Civil Marcelo Morgado Araújo e Eng. 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.

SOLICITANTE E FINALIDADE

Este trabalho visa atender solicitação da Secretaria de Planejamento, cuja finalidade é de atribuir o valor de mercado aos imóveis a seguir descritos.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóvel avaliando estão dispostos no perímetro urbano de Presidente Prudente.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Considerando as características peculiares de cada imóvel, entendemos que o método indicado para a avaliação foi aplicado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO para obtermos o valor do metro quadrado da região, aplicação da fórmula do PARADIGMA para imóveis com características de lotes (pequeno, médio e grande porte). A avaliação por este método define o valor de um bem, através da comparação com dados de mercado, assemelhados quanto às características físicas do imóvel (testada, profundidade, localização, quanto ao loteamento e quadra, topografia, etc.). Observamos que as avaliações utilizaram amostras recentes devidamente homogêneas constantes no banco de dados de cada imóvel.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme estudo efetuado e valores aplicados que constam no banco de dados do Município e avaliações já feitas com características semelhantes, o valores do imóvel assumem, nesta data, os montantes conforme detalhado abaixo, sendo este laudo constituído de 8 folhas.





DETALHAMENTO:

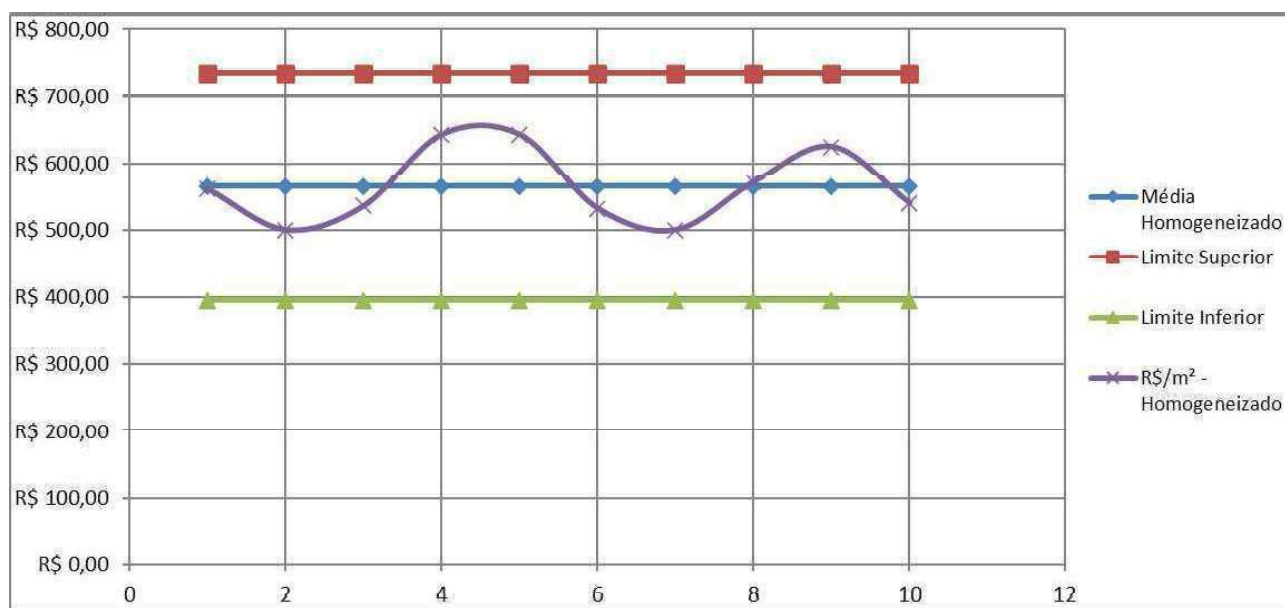
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
AMOSTRAS	BAIRRO	Preço Tarrano (R\$)	Área (m²)	Preço do m² (R\$/m²)	Fg	Fe	Fo	m²/HOMOGENEIZADO	Link
1	Jardim Vale do Sol	R\$ 157.000,00	252,00	R\$ 623,02	1,00	1,00	0,90	R\$ 560,71	https://tinyurl.com/2547fvzc
2	Jardim Vale do Sol	R\$ 70.000,00	126,00	R\$ 555,56	1,00	1,00	0,90	R\$ 500,00	https://tinyurl.com/29hqmmpf
3	Jardim Vale do Sol	R\$ 75.000,00	126,00	R\$ 595,24	1,00	1,00	0,90	R\$ 535,71	https://tinyurl.com/23vvshb3
4	Jardim Vale do Sol	R\$ 180.000,00	252,00	R\$ 714,29	1,00	1,00	0,90	R\$ 642,86	https://tinyurl.com/255yx9v9
5	Jardim Vale do Sol	R\$ 90.000,00	126,00	R\$ 714,29	1,00	1,00	0,90	R\$ 642,86	https://tinyurl.com/28u83a8p
6	Jardim Vale do Sol	R\$ 149.000,00	252,00	R\$ 591,27	1,00	1,00	0,90	R\$ 532,14	https://tinyurl.com/2y43zcnv
7	Jardim Vale do Sol	R\$ 140.000,00	252,00	R\$ 555,56	1,00	1,00	0,90	R\$ 500,00	https://tinyurl.com/237ergdc
8	Jardim Vale do Sol	R\$ 160.000,00	252,00	R\$ 634,92	1,00	1,00	0,90	R\$ 571,43	https://tinyurl.com/2bfdavdv
9	Jardim Vale do Sol	R\$ 175.000,00	252,00	R\$ 694,44	1,00	1,00	0,90	R\$ 625,00	https://tinyurl.com/22495vqf
10	Jardim Itaipu	R\$ 90.000,00	150,00	R\$ 600,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 540,00	https://tinyurl.com/24aop56f

Média Aritmética=

R\$ 627,86

Média Homogeneizado=

R\$ 565,07





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

25.4.6.0307.00163.001 – Matrícula nº 26.826 – 2º

IMÓVEL:	R Pedro Guilherme Marconi, 256 - Jardim Vale do Sol		
VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA			
	Vt=Valor do terreno		
462,50	S=área do terreno avaliado		
565,07	q=valor unitário médio do metro quadrado		
39,71	a=frente (testada) do imóvel avaliado		
12,00	r =testada referencia		
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente		
11,65	f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado		
0,9	Ft=Fator topografico		
1	Fc=Fator consistencia		
1	Fa=Fator acessibilidade		
1	Fe=Fator esquinas		
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)		
1	Fat=Fator atualização		
1	Fl=Fator de localização ou transposição		
0,9	Ff=Fator de frente ou testada		
0,7	Fp=Fator de profundidade		
0,9	Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento		
1	Fn=Fator Nivel		
0,9	Fs=Fator Situação		
Vt=S*q*(a/r)^0,25*(Ma/f)^0,50*Ft*Fc*Fa*Fe*Fq*Fo			
Vt=	R\$ 195.640,63	R\$ 423,01	/m2

25.4.6.0307.00176.001 – Matrícula nº 62.946 – 2º

IMÓVEL:	R Érico Faria de Sá, 296 - Jardim Vale do Sol		
VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA			
	Vt=Valor do terreno		
297,00	S=área do terreno avaliado		
565,07	q=valor unitário médio do metro quadrado		
12,00	a=frente (testada) do imóvel avaliado		
12,00	r =testada referencia		
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente		
24,75	f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado		
1	Ft=Fator topografico		
1	Fc=Fator consistencia		
1	Fa=Fator acessibilidade		
1	Fe=Fator esquinas		
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)		
1	Fat=Fator atualização		
1	Fl=Fator de localização ou transposição		
1	Ff=Fator de frente ou testada		
1	Fp=Fator de profundidade		
0,9	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\$ 125.218,03	R\$ 421,61	/m2





25.4.6.0307.00186.001 – Matrícula nº 62.945 – 2º

IMÓVEL:	R Érico Faria de Sá, 129 - Jardim Vale do Sol	
	VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA	
	Vt=Valor do terreno	
294,00	S=área do terreno avaliado	
565,07	q=valor unitário médio do metro quadrado	
12,00	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r =testada referencia	
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
24,75	f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
1	Fp=Fator de profundidade	
0,9	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\$ 123.953,20	R\$ 421,61 /m2

25.4.6.0307.00232.001 – Matrícula nº 62.944 – 2º

IMÓVEL:	R Érico Faria de Sá, 117 - Jardim Vale do Sol	
VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA		
	Vt=Valor do terreno	
396,00	S=área do terreno avaliado	
565,07	q=valor unitário médio do metro quadrado	
12,00	a=frente (testada) do imóvel avaliado	
12,00	r =testada referencia	
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente	
24,75	f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado	
1	Ft=Fator topografico	
1	Fc=Fator consistencia	
1	Fa=Fator acessibilidade	
1	Fe=Fator esquinas	
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)
1	Fo=Fator outros (oferta)	
1	Fat=Fator atualização	
1	Fl=Fator de localização ou transposição	
1	Ff=Fator de frente ou testada	
1	Fp=Fator de profundidade	
0,9	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\$ 166.957,37	R\$ 421,61 /m2





PARTICULARIDADES:

1. Constatação de Invasões em Áreas Públicas:

Após análise preliminar, foi identificada a existência de aparentes invasões nas áreas públicas objeto deste estudo. Estas invasões, se confirmadas, representam uma situação irregular que demanda atenção imediata e ação por parte dos órgãos competentes.

2. Necessidade de Revisão das Avaliações:

Diante da constatação de possíveis invasões, torna-se imperativo proceder com uma revisão minuciosa das avaliações imobiliárias previamente realizadas. Esta reavaliação deve considerar os seguintes aspectos:

- a. Extensão da Invasão: Determinar com precisão a área invadida e seu impacto na metragem total do imóvel.
- b. Natureza da Invasão: Avaliar se a invasão é de caráter residencial, comercial ou misto, e como isso afeta o uso pretendido do imóvel público.
- c. Tempo de Ocupação: Investigar a duração da invasão, o que pode influenciar em questões legais e no processo de reintegração de posse.
- d. Estado de Conservação: Analisar as condições físicas das áreas invadidas e possíveis danos causados ao patrimônio público.

3. Implicações para a Valoração do Imóvel:

A presença de invasões em áreas públicas compromete significativamente a análise e a valoração dos imóveis afetados, por diversas razões:

- a. Redução do Valor de Mercado: A existência de ocupações irregulares tende a depreciar o valor do imóvel no mercado imobiliário.
- b. Custos Adicionais: Devem ser considerados os potenciais custos para reintegração de posse e recuperação das áreas invadidas.
- c. Limitação de Uso: As invasões podem restringir o uso efetivo do imóvel para seus fins originais, impactando sua funcionalidade e, conseqüentemente, seu valor.
- d. Riscos Legais: A situação irregular pode acarretar em processos judiciais e administrativos, gerando incertezas quanto ao futuro do imóvel.

4. Recomendações:





Face ao exposto, recomenda-se:

- a. Realizar um levantamento detalhado *in loco* para confirmar e documentar a extensão exata das invasões.
- b. Proceder com a reavaliação imobiliária, considerando todos os fatores mencionados acima.
- c. Elaborar um plano de ação para lidar com as invasões, em conformidade com a legislação vigente e políticas públicas aplicáveis.

5. Conclusão:

A presença de invasões em áreas públicas representa um desafio complexo que impacta diretamente na avaliação e gestão desses ativos imobiliários. Uma abordagem cuidadosa e multidisciplinar é essencial para assegurar uma avaliação justa e precisa, bem como para orientar as ações futuras relativas a esses imóveis.

Presidente Prudente, 03 de abril de 2025

Eng. Civil Marcelo Morgado Araújo

Eng. Civil Bruno Henrique Pinto da Silva

Daiane dos Santos Cesar Ederli

Cadastro Técnico





LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 17/2025

INTERESSADO

MUNICIPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE – SEPLAN

(memorando 28.050/2025)

IMÓVEL AVALIADO

Rua Joaquim Pereira da Paixão, 337, Jardim Monte Alto

DATA DE REFERÊNCIA

03 de abril de 2025





A Prefeitura Municipal, através dos membros da comissão de avaliações Eng. Civil Marcelo Morgado Araújo e Eng. 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.

SOLICITANTE E FINALIDADE

Este trabalho visa atender solicitação da Secretaria de Planejamento, cuja finalidade é de atribuir o valor de mercado ao imóvel a seguir descrito.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando está disposto no perímetro urbano de Presidente Prudente.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Considerando as características peculiares do imóvel, entendemos que o método indicado para a avaliação foi aplicado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO para obtermos o valor do metro quadrado da região, aplicação da fórmula do PARADIGMA para imóveis com características de lotes (pequeno, médio e grande porte). A avaliação por este método define o valor de um bem, através da comparação com dados de mercado, assemelhados quanto às características físicas do imóvel (testada, profundidade, localização, quanto ao loteamento e quadra, topografia, etc.). Observamos que a avaliação utilizou amostras recentes devidamente homogêneas constantes no banco de dados de cada imóvel.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme estudo efetuado informações e valores que constam no banco de dados do Município e avaliações já feitas com características semelhantes, o valor do imóvel assume, nesta data, o montante de R\$ 3.590.897,24, em números redondos **R\$ 3.591.000,00 (tres milhões quinhentos e noventa e um mil reais)** conforme detalhado abaixo, sendo este laudo constituído de 04 folhas.





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

DETALHAMENTO:

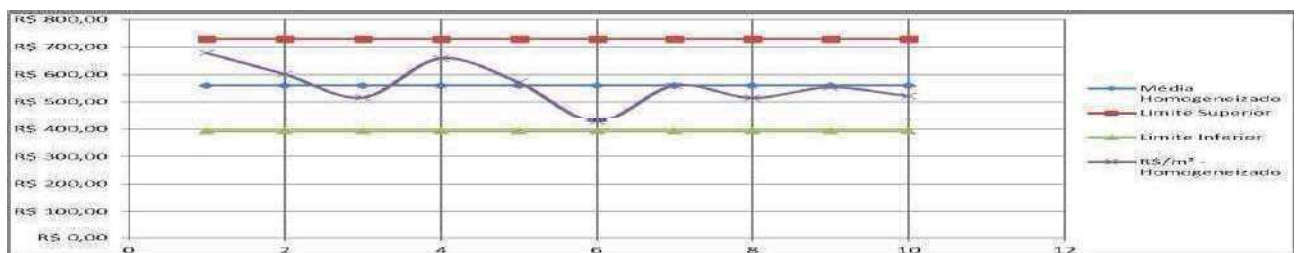
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
AMOSTRAS	BAIRRO	Preço Terreno (R\$)	Área (m²)	Preço do m² (R\$/m²)	Fg	Fe	Fo	m²/HOMOGENEIZADO	Link
1	Parque Cedral	R\$ 190.000,00	252,00	R\$ 753,97	1,00	1,00	0,90	R\$ 678,57	https://tinyurl.com/22dqzsq
2	Parque Residencial Servantes I	R\$ 175.000,00	262,00	R\$ 667,94	1,00	1,00	0,90	R\$ 601,15	https://tinyurl.com/26rgna9y
3	Parque Residencial Servantes I	R\$ 120.000,00	209,00	R\$ 574,16	1,00	1,00	0,90	R\$ 516,75	https://tinyurl.com/26kytpnk
4	Parque Residencial Servantes II	R\$ 200.000,00	273,00	R\$ 732,60	1,00	1,00	0,90	R\$ 659,34	https://tinyurl.com/23xxtbb
5	Parque Residencial Servantes II	R\$ 160.000,00	252,00	R\$ 634,92	1,00	1,00	0,90	R\$ 571,43	https://tinyurl.com/28rdjkr
6	Parque Residencial Servantes II	R\$ 130.000,00	273,00	R\$ 476,19	1,00	1,00	0,90	R\$ 420,57	https://tinyurl.com/224ys0gl
7	Parque Residencial Servantes II	R\$ 170.000,00	273,00	R\$ 622,71	1,00	1,00	0,90	R\$ 560,44	https://tinyurl.com/24tz5xdn
8	Jardim Monte Alto	R\$ 150.000,00	262,00	R\$ 572,52	1,00	1,00	0,90	R\$ 515,27	https://tinyurl.com/2yh38gkl
9	Jardim Monte Alto	R\$ 80.000,00	130,00	R\$ 615,38	1,00	1,00	0,90	R\$ 553,85	https://tinyurl.com/2bfi5aj6
10	Jardim Monte Alto	R\$ 145.000,00	250,00	R\$ 580,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 522,00	https://tinyurl.com/2dknw2kh

Média Aritmética=

R\$ 623,04

Média Homogeneizada=

R\$ 560,74



IMÓVEL:	R. JOAQUIM PEREIRA DA PAIXÃO, 337, JD. MONTE ALTO		
VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA			
	Vt=Valor do terreno		
3.160,00	S=área do terreno avaliado		
560,74	q=valor unitário médio do metro quadrado		
103,50	a=frente (testada) do imóvel avaliado		
12,00	r =testada referência		
21,00	Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente		
30,53	f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado		
1	Ft=Fator topografico		
1	Fc=Fator consistencia		
1	Fa=Fator acessibilidade		
1	Fe=Fator esquinas		
0,9	Fq=Fator especial	(Licitação)	
1	Fo=Fator outros (oferta)		
1	Fat=Fator atualização		
1	Fl=Fator de localização ou transposição		
1	Ff=Fator de frente ou testada		
1	Fp=Fator de profundidade		
1,5	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\$ 3.399.813,32	R\$ 1.075,89	/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: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO																		PG.: 01/01			
Interventor: R. JOAQUIM PEREIRA DA FÁBIO, 337, JD. MONTE ALTO																					
LOCAL: 04/04/2025																					
DATA:																					
Item	Discriminação	Valor (R\$/m²)	Área (m²)	Método Deprec.	Estado de Conserv.	Classif. Normal	Coeficiente de Deprec.	Coeficiente de Ross	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Vida Rem. (anos)	Índice Final Deprec.	Valor de Avaliação (R\$)	FATORES DE LIQUIDEZ						DATA	
														A	B	C	D	E	F	COEF. (ver legenda)	LIQ.
0	GI - SINDUSCON março 25	1.166,80	655,07	OL				0,6563	60	45	15	0,2500	191.083,92	0	0	0	0	1,00	191.083,92		
1																			0,00		
2																					
3	TERRENO	1.075,89	3.160,00																3.399.813,32		
4																					
FATORES DE LIQUIDEZ ANALISADOS:														VALORES DE MERCADO:				VALORES DE LIQUIDEZ:			
A) Nível potencial de possíveis pretendentes.														SUB-TOTAL: 191.083,92				SUB-TOTAL: 3.590.897,24			
B) Valor relativo a base móvel ou construtora, infl. de repasse, complementos, longevidade, transporte, remoção.														0 0,00				ACUMULADO: 0,00			
C) Aspectos de oportunidade como investimento do Valor Avaliado.														TOTAL: 191.083,92				TOTAL: 3.590.897,24			
D) Nível de disponibilidade de bens semelhantes em oferta no mercado e influência de fatores sazonais externos.																					
E) Adaptabilidade e flexibilidade para utilização de bem, limitações técnicas, físicas e sociais.																					
F) Outros.																					
MÉTODOS DE DEPRECIAÇÃO		CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADOS (ROSS HEIDECKE)																			
		ESTADOS		CONSIDERAÇÕES FÍSICAS		CLASSIFICAÇÃO NORMAL		COEFICIENTE %													
(OL) - DEPRECIAÇÃO LINEAR		1,00		Novo		ÓTIMO		0													
		1,50		Entre novo e regular		MUITO BOM		0,32													
		2,00		Regular		BOM		2,52													
(UK) - DEPRECIAÇÃO KUENTZLE		2,50		Entre regular e reparos simples		INTERMEDIÁRIO		8,09													
		3,00		Reparos simples		REGULAR		18,1													
(OR) - DEPRECIAÇÃO ROSS		3,50		Entre reparos simples e importante		DEFICIENTE		33,2													
		4,00		Reparos importantes		MAU		52,6													
(OH) - DEP. HÉLIO DE CAYRES		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\$ 3.590.897,24 valor do imóvel																					

Presidente Prudente, 04 de abril 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

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 10/2025

INTERESSADO

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO – SEPLAN E
ADMINISTRAÇÃO - SECAD**

PROCESSO ADMINISTRATIVO 11.603/25

IMÓVEL AVALIADO

**RUA FRANCISCO DRIMEL, RUA ANTONIO QUEIROZ SOBRINHO E TRAV.
FRANCISCO DE BARROS, LOTES 03 A 10 DA QUADRA B VILA FLORES –
TERRENO ONDE FUNCIONAVA ANTIGO PRÉDIO DEMOLIDO DA MERENDA**

DATA DE REFERÊNCIA

04 de abril de 2025

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.218.000,00
(um milhão duzentos e dezoito mil reais)

OBJETIVO DO TRABALHO:-

A Prefeitura Municipal, através dos membros da comissão de avaliações, Eng. Civil Marcelo Morgado Araújo e Eng. Bruno Henrique Pinto, 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, Daiane dos Santos Cesar Ederli representante do Cadastro Técnico Municipal, emitem o presente Laudo.



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

SOLICITANTE E FINALIDADE

Este trabalho visa atender solicitação da Secretaria Municipal de Planejamento – SEPLAN e Administração – SECAD, integrante do processo administrativo nº 11.063/2025 cuja finalidade é de atribuir o valor ao imóvel a seguir descrito.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado corresponde a um imóvel na Rua Francisco Drimel c/ Rua Antonio Queiroz Sobrinho c/ Trav. Francisco de Barros na Vila Flores, com área de terreno de 2.110,35m², hoje sem benfeitorias, objeto da referencia cadastral 30.2.6.1801.00155.001.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel situado na região leste.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando está na região leste de Presidente Prudente. O imóvel é de médio potencial de comercialização.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Considerando as características peculiares do imóvel, entendemos que o método indicado para a avaliação é o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO para obtermos o valor do metro quadrado do terreno da região, aplicando-se a formula do “paradigma” para aplicação de eventuais depreciações ou valorações. A avaliação por este método define o valor de um bem, através da comparação com dados de mercado, assemelhados quanto às características físicas do imóvel.



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme estudo efetuado, valores aplicados que constam no banco de dados do Município e avaliações já feitas com características semelhantes, o valor do imóvel assume, nesta data, o montante de: R\$ 1.217.893,29, em números redondos será de R\$ 1.218.000,00 (um milhão duzentos e dezoito mil reais), sendo este laudo constituído de 04 folhas inclusive tabelas anexas.

Portanto o Valor para o local é em números redondos R\$ 1.218.000,00 (um milhão duzentos e dezoito mil reais) em 04/2025.

Presidente Prudente, 04 de abril de 2025

Eng.Civil Marcelo Morgado Araújo

Eng.Civil Bruno Henrique Pinto

Daiane dos Santos Cesar Ederli
Cadastro Técnico

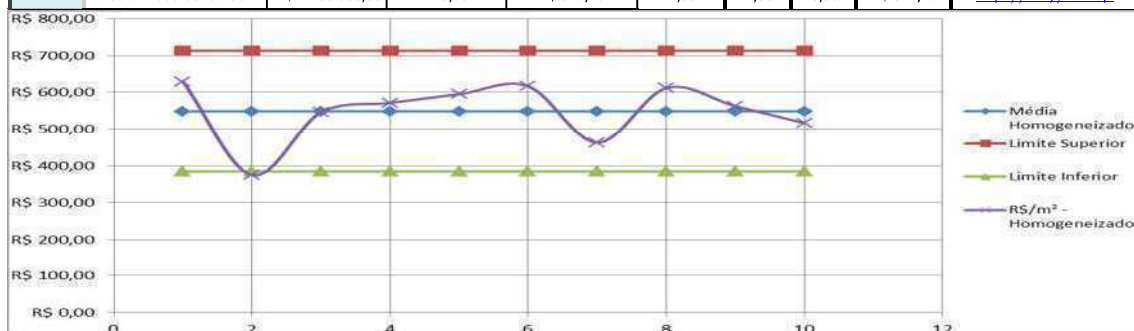


MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

ANEXO I

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENIZAÇÃO									
AMOSTRAS	BAIRRO	Preço Terreno (R\$)	Área (m²)	Preço do m² (R\$/m²)	Fg	Fe	Fo	m²/HOMOGE NIZADO	Link
1	Parque Alvorada	R\$ 130.000,00	186,00	R\$ 698,92	1,00	1,00	0,90	R\$ 629,03	https://tinyurl.com/2779h4pn
2	Parque Alvorada	R\$ 220.000,00	528,75	R\$ 416,08	1,00	1,00	0,90	R\$ 374,47	https://tinyurl.com/2yonzfml
3	Jardim Planalto	R\$ 80.000,00	132,00	R\$ 606,06	1,00	1,00	0,90	R\$ 545,45	https://bitly/4hVtG8f
4	Jardim Sumaré	R\$ 80.000,00	126,00	R\$ 634,92	1,00	1,00	0,90	R\$ 571,43	https://bitly/4hMwc5H
5	Vila Oriental	R\$ 240.000,00	363,00	R\$ 661,16	1,00	1,00	0,90	R\$ 595,04	https://tinyurl.com/2ypmtte4
6	Jardim Itatiaia	R\$ 100.000,00	146,00	R\$ 684,93	1,00	1,00	0,90	R\$ 616,44	https://bitly/3QzZY1y
7	Jardim Itatiaia	R\$ 76.000,00	148,00	R\$ 513,51	1,00	1,00	0,90	R\$ 462,16	https://bitly/3QAnSdd
8	Jardim Santana	R\$ 170.000,00	250,00	R\$ 680,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 612,00	https://bitly/4bhg8Gj
9	Jardim Santana	R\$ 270.000,00	432,00	R\$ 625,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 562,50	https://bitly/3EUDztq
10	Jardim São Sebastião	R\$ 160.000,00	279,00	R\$ 573,48	1,00	1,00	0,90	R\$ 516,13	https://bitly/4bfY9jZ



IMÓVEL:

R. FRANCISCO DRIMEL, 130, VILA FLORES

VALOR DO TERRENO UTILIZADO PARADIGMA

Vt=Valor do terreno
2.110,35 S=área do terreno avaliado
548,47 q=valor unitário médio do metro quadrado
68,00 a=frente (testada) do imóvel avaliado
12,00 r=testada referencia
22,00 Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente
31,03 f=Profundidade equivalente do imóvel avaliado
1 Ft=Fator topografico
1 Fc=Fator consistencia
1 Fa=Fator acessibilidade
1 Fe=Fator esquinas
0,9 Fq=Fator especial (Licitação)
1 Fo=Fator outros (oferta)
1 Fat=Fator atualização
1 Fl=Fator de localização ou transposição
1 Ff=Fator de frente ou testada
1 Fp=Fator de profundidade
0,9 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\$ 1.217.893,29

R\$ 577,10 /m²