

# LAUDO AVALIATÓRIO DE IMÓVEL

**ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA SP: 5069393956

CAPELA DO ALTO 08/11/2024

## SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
2 – VISTORIA.....	4
3 – DOS EXAMES.....	5
4 – FINALIDADE .....	7
5 – EQUIPAMENTO UTILIZADO.....	10
6 – CRITÉRIO E METODOLOGIA.....	10
6.1 – Método Evolutivo .....	10
7 – AVALIAÇÃO .....	11
7.1 – Elementos.....	11
7.2 – Valor do Metro Quadrado dos Imóveis .....	19
8 – MEMORIAL DE CÁLCULO .....	19
8.1 – Média Aritmética do Valor do Metro Quadrado (m <sup>2</sup> ) do Imóvel das 10 Amostras Pesquisadas .....	19
8.2 – Média Média Homogeneizada.....	20
8.3 – Média Ponderada .....	20
9 – FATORES DE AVALIAÇÃO.....	21
9.1 – Fator de Melhoramentos Públicos.....	21
9.2 – Fator de Qualidade Acústica .....	22
9.3 – Fator Área .....	22
10 – CÁLCULO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	23
10.1 – Cálculo.....	23
11 – CONCLUSÃO.....	24
12 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) .....	25
13 – ENCERRAMENTO.....	28

## 1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor do Imóvel, situado Rua José de Moraes, Lote 04, Quadra B, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó – São Paulo sob a matrícula 84.624 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí, situado na zona industrial com as seguintes medidas e confrontações:

- Matrícula 84.624, um terreno Lote 04 Quadra B situada Rua José de Moraes, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó Município de Capela do Alto - São Paulo, medindo 22,00m de frente para a referida rua; 72,18m do lado direito de quem olha da rua para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 05; 72,10m do lado esquerdo, confrontando com o lote 03; 22,00m nos fundos, confrontando com o lote 07, perfazendo a área de 1.587,07m<sup>2</sup> de propriedade do Município de Capela do Alto – São Paulo com Registro anterior Matrícula 79.770.

A seguir, tem-se a demonstração da imagem aérea da região, com destaque para a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado.

## 2- VISTORIA

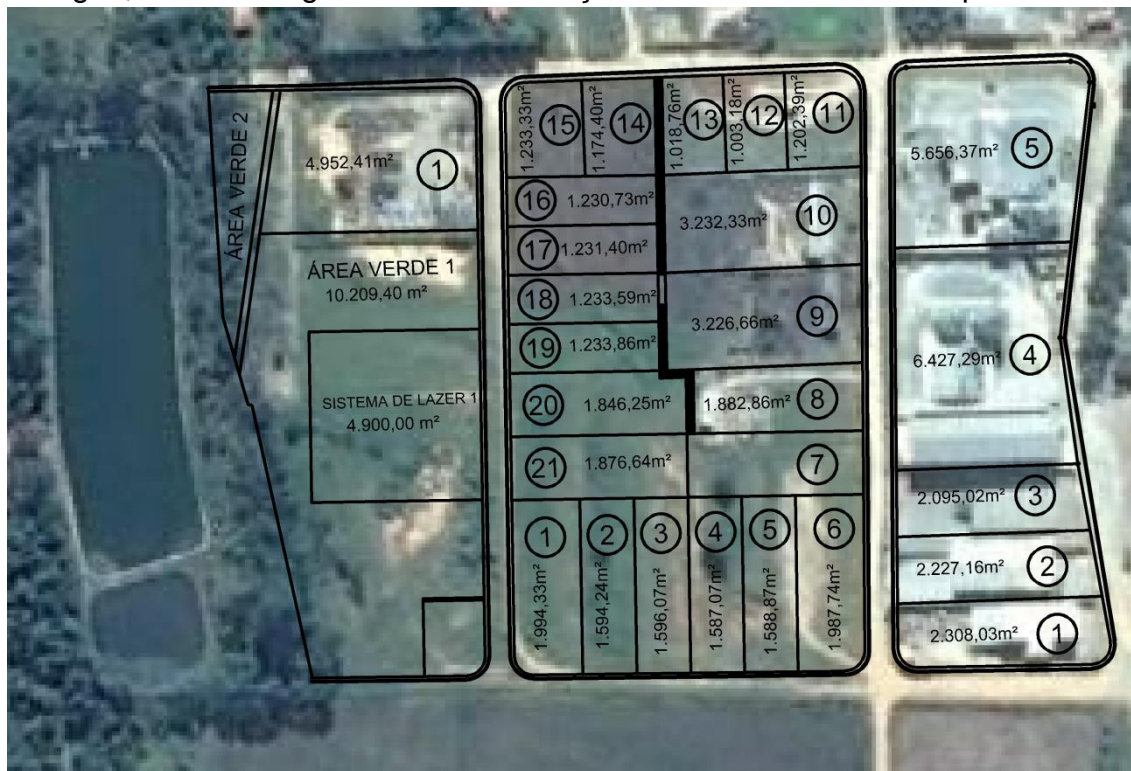
Este Profissional procedeu à vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse, a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor. Sendo assim, a título de subsidiar este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada pela Prefeitura Municipal, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando as informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

### Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor do Imóvel, Rua José de Moraes, Lote 04, Quadra B, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó – São Paulo sob a matrícula 84.641 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí.

A seguir, tem-se imagem com a distribuição dos lotes no centro empresarial.



A Rua José de Moraes, Lote 04, Quadra B, para qual o imóvel avaliando faz frente é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:



- ✓ Rede de água;
- ✓ Guias e sarjetas;
- ✓ Pavimentação asfáltica;
- ✓ Rede elétrica;
- ✓ Coleta de lixo;
- ✓ Rede de esgoto.

Segue fotos das benfeitorias do imóvel do imóvel.



Notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.



### **3- DOS EXAMES**

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à Rua José de Moraes, Lote 04, Quadra B, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó – São Paulo, visando efetuar uma avaliação mercadológica.

Este trabalho teve como suporte técnico-científico, estudos de foto, interpretação e observações realizadas in loco, levado em consideração o m<sup>2</sup> da região, o estado de conservação da via pública, comércio, vizinhança, condução e localização, no qual levou este Profissional às conclusões explicitadas. Na vistoria não foi realizada medição do imóvel, foi feita a

verificação do mesmo (Via Planta) e com dados constantes na matrícula do imóvel, topografia, benfeitorias na região, polo de influência, ponto comercial, meios de acesso e locomoção. Efetuou-se uma vistoria em toda área do imóvel, bem como nas adjacências do mesmo.

Ao redor e nas proximidades encontra-se fácil acesso:

- ✓ Transporte coletivo;
- ✓ Escolas;
- ✓ Correios;
- ✓ Agências bancárias;
- ✓ Prefeitura Municipal;
- ✓ Supermercados;
- ✓ Terminal Rodoviário
- ✓ Comércio em geral;
- ✓ Posto de Combustível;
- ✓ Fábricas;
- ✓ Posto de Saúde;
- ✓ Farmácia.

Segue fotos das imediações do imóveis de comércio com até 1000 metros de distância.



**Rua Visconde do Rio Branco, 1019 – V. Jardini – Sorocaba/SP Cep:18044-000(15) 99699 0112  
(15) 99799 3135 [www.ajsnetoengenharia.com.br](http://www.ajsnetoengenharia.com.br) /[antonio@ajsnetoengenharia.com.br](mailto:antonio@ajsnetoengenharia.com.br).**





#### **4- FINALIDADE**

A finalidade do presente Laudo é o intuito de avaliar o imóvel, com o auxílio de extensa documentação fotográfica para apontar as responsabilidades e garantias legais à existência de patologias, bem como a determinação do valor do imóvel de mercado avaliando para fins de Avaliação Imobiliária de um imóvel situada à Rua José de Moraes, Lote 04, Quadra B, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó – São Paulo, conforme matrícula onde consta o Município de Capela do Alto como proprietário do imóvel avaliado.

**Livro Nº 2 - Registro Geral**

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP).  
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatui.  
CNS(CNJ): 11.999-0

MATRÍCULA

84.624

FICHA

01

Tatui, 07 de Novembro de 2014

Terreno (lote 04, quadra B), rua José de Moraes, loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto, bairro Iperó, Município de Capela do Alto(SP), medindo 22,00m de frente para a referida rua; 72,18m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 05; 72,10m do lado esquerdo, confrontando com o lote 03; 22,00m nos fundos, confrontando com o lote 07, perfazendo a área de 1.587,07m<sup>2</sup>.

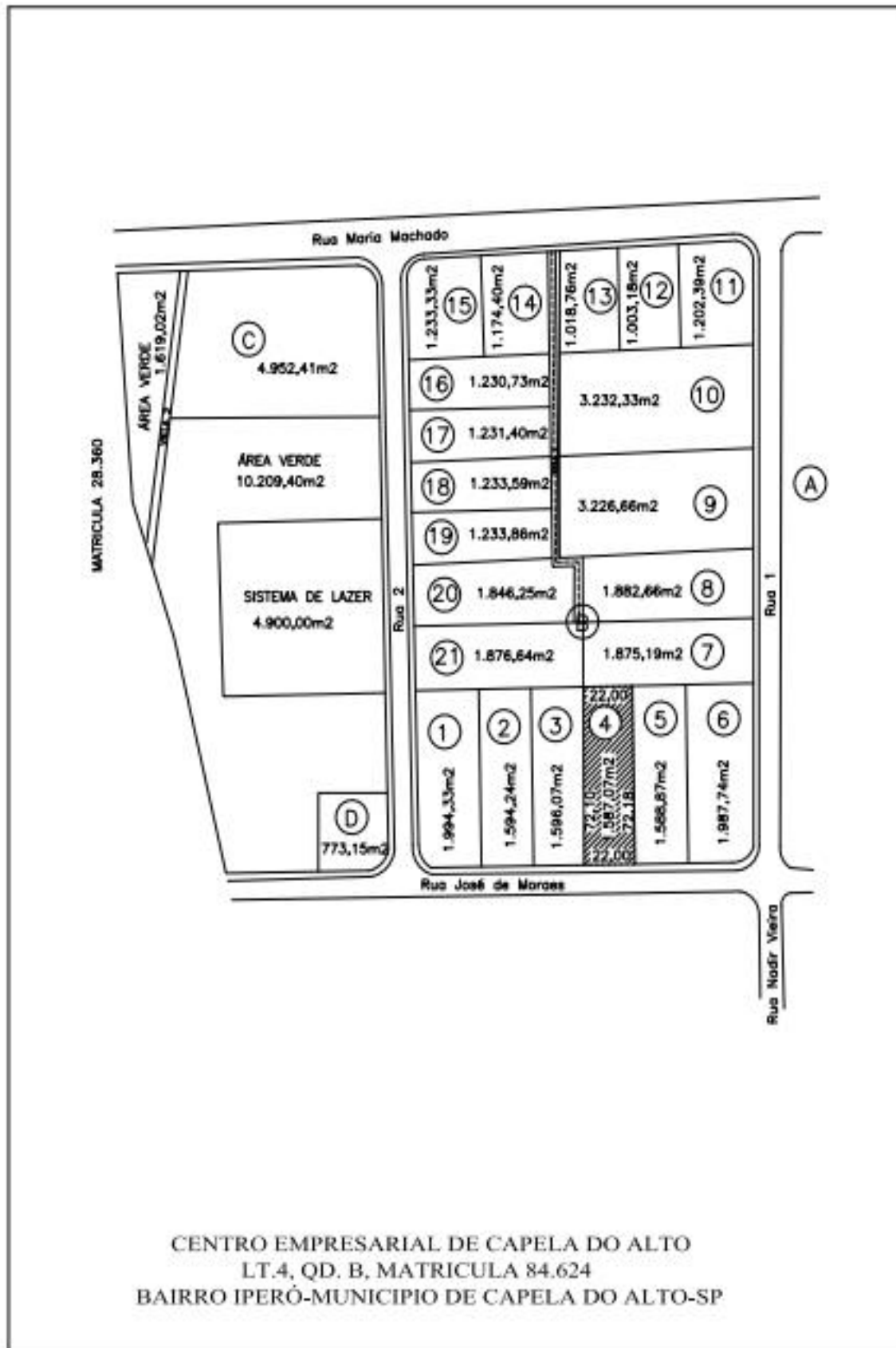
Proprietário: Município de Capela do Alto(SP), CNPJ nº 46.634.077/0001-14, com sede na praça São Francisco, nº 26.

Registro anterior: matrícula 79.770, livro 02, em 24.10.2013.

A Escrevente Autorizada

  
Márcia Cristina Orsi de Moraes.





## **5- EQUIPAMENTO UTILIZADO**

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da marca Nikon modelo Coolpix B500 de 16.0 mega pixels.

## **6- CRITÉRIOS E METODOLOGIA**

### **6.1 – Método Evolutivo**

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, este profissional valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-1 item 7.2.3 de 2019. A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado os seguintes métodos: método comparativo de direitos de dados de mercado, método involutivo, método evolutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliado (como área e localização no perímetro urbano), porém não foi possível coletar amostras de imóveis pela inexistência de ofertas no mercado imobiliário da região com características físicas semelhantes ao imóvel avaliado em questão para que se pudesse ser utilizado o Método Comparativo de Direito de Dados de Mercado, por esse motivo foi utilizado o Método Evolutivo, a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-1. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região e pesquisa de campo realizada por esse profissional, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do imóvel.

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o **MÉTODO EVOLUTIVO** que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade, os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

## **7- AVALIAÇÃO**

### **7.1 – Elementos**

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

**Desta forma, foi possível obter, a princípio, 10 (dez) elementos, os quais foram tratados posteriormente por fatores, como segue:**



## ELEMENTO 1



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Rua António Francisco Nicolau Rodrigues
<b>ÁREA</b>	754m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 310.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 411,11m <sup>2</sup>
<b>DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	2400metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	Vip7 Imóveis
<b>CONTATO</b>	<a href="http://www.IMOVELWEBCOM.BR">www.IMOVELWEBCOM.BR</a>
<b>FONTE</b>	Imovelweb: 2996826551

## ELEMENTO 2



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	<b>Jardim Paineiras</b>
<b>ÁREA</b>	<b>345,00m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 185.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 536,00m <sup>2</sup>
<b>DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	1800metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	MMRI Imóveis
<b>CONTATO</b>	(15) 3281-1314
<b>FONTE</b>	OLX

### ELEMENTO 3



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Rodovia Vereador João Antonio Nunes, (altura) 621
<b>ÁREA</b>	860m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 520.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 604,65m <sup>2</sup>
<b>DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	500metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	Sr. José
<b>CONTATO</b>	(15)99644-6340
<b>FONTE</b>	Pesquisa de campo



## ELEMENTO 4



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Condomínio São Francisco II
<b>ÁREA</b>	248m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 125.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 504,03
<b>DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	1000metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	Vip7 Imóveis
<b>CONTATO</b>	<a href="http://www.IMOVELWEBCOM.BR">www.IMOVELWEBCOM.BR</a>
<b>FONTE</b>	Imovelweb: 2996691207

## **ELEMENTO 5**



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	<b>Central Park II</b>
<b>ÁREA</b>	192,00m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 90.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 468,75
<b>DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	1200 metros
<b>OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)</b>	Viva Real
<b>CONTATO</b>	<a href="http://WWW.VIVAREAL.COM.BR">WWW.VIVAREAL.COM.BR</a>
<b>FONTE</b>	INTERNET

## ELEMENTO 6



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	<b>Central Park</b>
<b>ÁREA</b>	175,00 <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 90.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 690,86m <sup>2</sup>
<b>DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	2300 METROS
<b>OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)</b>	IMOBSSOROCABA
<b>CONTATO</b>	(15)3281-1314
<b>FONTE</b>	OLX



## ELEMENTO 7



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Rua Diva Puccetti de Arruda
<b>ÁREA</b>	250m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 70.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 280,00m <sup>2</sup>
<b>DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	1300metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	Re/Max
<b>CONTATO</b>	(15) 3418-3777
<b>FONTE</b>	INTERNET

## **ELEMENTO 8**



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Iperozinho
<b>ÁREA</b>	305m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 130.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 426,23
<b>DISTÂNCIA APROXIMADA DO CENTRO EMPRESARIAL</b>	1500metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO (A</b>	Re/Max
<b>CONTATO</b>	(15) 99722-2322
<b>FONTE</b>	Pesquisa de campo

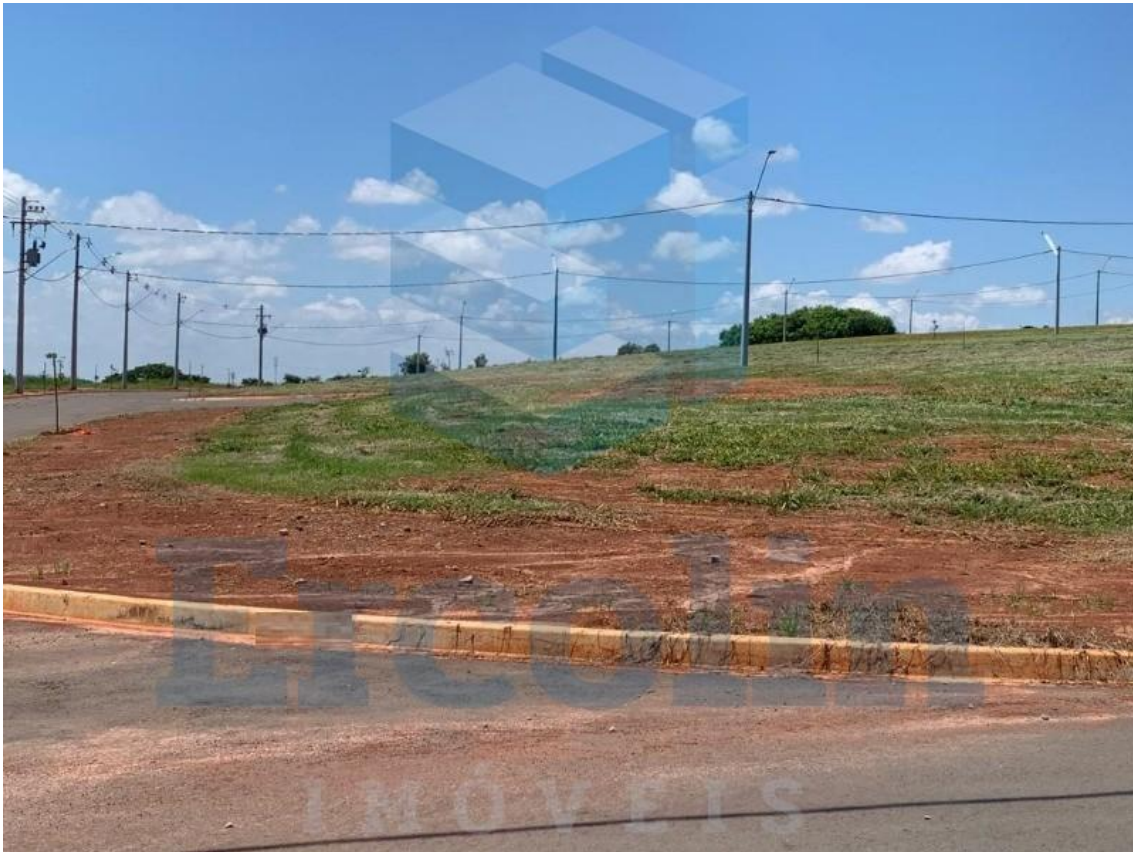
## **ELEMENTO 9**



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	<b>Central Park II</b>
<b>ÁREA</b>	264,18m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 110.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 416,38m <sup>2</sup>
<b>DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	1300 metros
<b>OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)</b>	Re/MAX Imobiliária
<b>CONTATO</b>	(15)99736-2511
<b>FONTE</b>	Pesquisa de Campo/ contato telefônico



## ELEMENTO 10



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Central Park
<b>ÁREA</b>	224m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 150.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 691,96m <sup>2</sup>
<b>DISTANCIA APROXIMADA DO CENTRO EMPRESARIAL</b>	2,800metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	Imobiliária Ercolin
<b>CONTATO</b>	(15) 99740-9536
<b>FONTE</b>	Imovelweb 2991697940

### 7.2 – Valor do Metro Quadrado dos Imóveis

Conforme referências coletadas acima segue tabela com valor de cada imóvel e valores do metro quadrado de cada imóvel (lote ou área) coletados, o qual divide-se o valor do elemento (imóvel) pela sua área quadrada.



REFERÊNCIA	VALOR TOTAL	VALOR POR m <sup>2</sup>
Elemento 1	R\$ 310.000,00	R\$ 411,11m <sup>2</sup>
Elemento 2	R\$ 185.000,00	R\$ 536,00m <sup>2</sup>
Elemento 3	R\$ 520.000,00	R\$ 604,65m <sup>2</sup>
Elemento 4	R\$ 125.000,00	R\$ 504,03m <sup>2</sup>
Elemento 5	R\$ 90.000,00	R\$ 468,75m <sup>2</sup>
Elemento 6	R\$ 120.900,00	R\$ 690,86m <sup>2</sup>
Elemento 7	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00m <sup>2</sup>
Elemento 8	R\$ 130.000,00	R\$ 426,23m <sup>2</sup>
Elemento 9	R\$ 110.000,00	R\$ 416,38m <sup>2</sup>
Elemento 10	R\$ 155.000,00	R\$ 691,96m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 5.029,97m<sup>2</sup></b>

## 1- MEMORIAL DE CÁLCULO

### 8.1 – MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO METRO QUADRADO (m<sup>2</sup>) DO IMÓVEL DAS 10 AMOSTRAS PESQUISADAS

A Média aritmética é a somatória dos valores dos imóveis ou elementos dividido pela quantidade de amostras (elementos).

MÉDIA ARITMÉTICA =

Soma do valor do metro quadrado das 10 amostras =  
10(amostras)

Média aritmética =>  $\frac{R\$ 5.029,97}{10} = R\$ 503,00m^2$

Valor do Metro Quadrado na Média Aritmética = R\$ 503,00m<sup>2</sup>

### 8.2 – Média Homogeneizada

Na média homogeneizada são retirados os valores dos elementos com o maior e o menor valor por metro quadrado.

Depois de retirado o valor do elemento número 6 e 7 valores apurados foram:

Soma do valor do metro quadrado de 08 amostras =>  
08 (amostras)

$$\Rightarrow \text{Média homogeneizada} = \frac{\text{R\$ } 4.058,01}{08} = \text{R\$ } 507,25$$

Valor do Metro Quadrado na Média Homogeneizada = R\$ 507,25m<sup>2</sup>

### **8.3 – Média Ponderada**

O valor da média ponderada é dada pelo resultado do metro quadrado da média aritmética acrescentado de 20% (vinte por cento) e de retirado 20% (vinte por cento), depois retira os valores acima do cálculo da soma 20% e os valores abaixo da subtração de 20%. O Resultado final dos valores apurados por metro quadrado será dividido pelo número de elementos restantes dentro dos dois valores apurados (máximo e mínimo) ou restantes.

VALOR DO METRO QUADRADO NA MÉDIA ARITMÉTICA: R\$ 507,25m<sup>2</sup>

$$\text{R\$ } 507,25 + 20\% = \text{R\$ } 608,70\text{m}^2$$

$$\text{R\$ } 507,25 - 20\% = \text{R\$ } 405,80\text{m}^2$$

Após os resultados obtidos retira-se os elementos acima de R\$ 608,70m<sup>2</sup> e abaixo de R\$ 405,80m<sup>2</sup> para efeito do cálculo.

Foi retirado o elemento 6 de valor de R\$ 690,86 para efeito de cálculo.

A Somatória do elemento retirado => R\$ 3.367,15m<sup>2</sup>

MÉDIA PONDERADA =>

$$\frac{\text{Soma do valor do metro quadrado dos elementos restantes}}{07 \text{ elementos}} =$$

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{R\$ } 3.367,15}{07} = \text{R\$ } 481,02$$

Valor do Metro Quadrado na Média Ponderada => R\$ 481,02m<sup>2</sup>

Aplica-se variação máxima de 10% e mínima de 10% sobre o valor apurado.

Limite Inferior: média ponderada – 10%

$$\text{Limite Inferior: } 481,02 - 10\% \Rightarrow 432,92$$

Limite Superior: média ponderada + 10%

Limite Inferior:  $481,02 + 10\% \Rightarrow 529,12$

Valor médio estimado do metro quadrado e de R\$ 481,02 m<sup>2</sup> (Arredondamento até o máximo de 1%)

**VALOR ARREDONDADO = R\$ 485,83 m<sup>2</sup> (arbitrado)**

## **9 – FATORES DE AVALIAÇÃO**

### **9.1 – Fator de Melhoramentos Públicos**

Nesse fator avaliativo serão utilizados e aplicados os critérios do Engenheiro Ruy Canteiro conforme os dados abaixo.

<b>MELHORAMENTOS</b>	<b>FATOR</b>
Água	0,15
Esgoto	0,10
Luz Pública	0,05
Luz Domiciliar	0,15
Guia+Sarjeta	0,10
Pavimentação	0,30
Telefone	0,05

Conforme o quadro acima de melhoramentos e fatores, serão adotados os seguintes valores;

- Fator Pavimentação -> Fp

**Fp = 0,70**

- Fator Energia Elétrica (luz pública + luz domiciliar) -> Fe

**Fe = 0,80**

### **9.2 – Fator Qualidade Acústica (ruído)**

Conforme localização do imóvel, o mesmo encontra-se e destina-se para uso industrial diante dessa afirmativa e a Norma Técnica NBR 10.151 - Acústica - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas, visando o conforto da comunidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) se trata de imóvel e local estritamente comercial.

Conforme Quadro 3 da Tabela do RLaeq constante no item 9.5.1 da NBR 10.151 a seguir.



TIPOS DE ÁREAS HABITADAS	RLaeq LIMITES DE NÍVEIS DE PRESSÃO SONORA (dB)	
	DIURNO	NOTURNO
Áreas de residências rurais	40	35
Área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas	50	45
Área mista, predominantemente residencial	55	50
Área mista, com predominância de atividade comercial e/ou administrativa	60	55
Área mista, com predominância de atividades culturais, lazer e turismo	65	55
Área predominantemente industrial	70	60

Será utilizado:

- Fator Qualidade Acústica (ruído) => Fr.

**Fr = 0,70**

### **9.3 – Fator Área**

Será utilizado como parâmetros fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores área mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

- Fator Área => Fa

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando})^{0,125}$

Diferença de inferior a 30%

$$Fa = \left( \frac{485,83}{1.587,07} \right)^{0,125} = 0,85$$

**Fa = 0,85**

## **10 – CÁLCULO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Portanto, diante da inexistência de transações imobiliárias e ofertas em sites e diante de quatro diligência pra localizar imóveis com padrões e especificações físicas semelhantes ao imóvel avaliando e conforme valor encontrado da média ponderada, será de Valor Metro => Vm de R\$ 355,00m<sup>2</sup> e tendo como base terrenos residenciais com área média de 200,00m<sup>2</sup> avaliados e dotados de todas as infraestruturas (asfalto e pavimentação asfáltica com guias e sarjetas, melhoramentos público, captação e galerias de aguas pluviais, esgoto, fácil localização entre outros fatores).

**Vt** = Valor Total do Imóvel;

**At** = Área do Terreno (elemento pesquisado);

**Fa** = Fator Área;

**Fp** = Fator Pavimentação;

**Fe** = Fator Energia Elétrica;

**Fr** = Fator Qualidade Acústica ou Fator Ruído

### **10.1 Cálculo**

O valor da área total do imóvel avaliando é dada pela seguinte equação:

$$Vt = At \times Vm \times Fa \times Fp \times Fe \times Fr$$

$$At = 1.587,07m^2$$

$$Fa = 0,85$$

$$Fp = 0,70$$

$$Fe = 0,80$$

$$Fr = 0,70$$

$$Vm = 485,83m^2$$

$$Vt = At \times Vm \times Fa \times Fp \times Fe \times Fr$$

$$Vt = 1.587,07m^2 \times 485,83m^2 \times 0,85 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,70$$

**Valor Total arbitrado = 256.915,60 (duzentos e cinquenta e seis mil, novecentos e quinze reais e sessenta centavos)**

## 11 – CONCLUSÃO

Este profissional designado para elaboração do Laudo Avaliativo, inspecionou, fotografou e elaborou o Laudo de avaliação do imóvel.

Este profissional não possui interesse de nenhuma natureza no imóvel e tampouco no resultado deste Laudo.

Os trabalhos desenvolvidos são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões. O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a legislação técnica da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e com as boas práticas da Engenharia Civil.

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O imóvel vistoriado está situado na Rua José de Moraes, Lote 04, Quadra B, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó – São Paulo sob a matrícula 84.624 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí.

Desta feita, utilizando-se de amostra, e, após homogeneização de nova pesquisa imobiliária, este Profissional apurou conforme novo estudo avaliatório um valor de **256.915,60 (duzentos e cinquenta e seis mil, novecentos e quinze reais e sessenta centavos) podendo haver variações de mercado influenciado pelo mercado imobiliário da região.**

## 12 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)





**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo**

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**2620240263153**

**1. Responsável Técnico**

**ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO**

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2613561521

Registro: 5069393956-SP

Empresa Contratada:

Registro:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: Prefeitura Municipal de Capela do Alto

CPF/CNPJ: 46.634.077/0001-14

Endereço: Praça SÃO FRANCISCO DE ASSIS

Nº: 26

Complemento:

Bairro:

Cidade: Capela do Alto

UF: SP

CEP: 18195-000

Contrato:

Celebrado em: 15/01/2024

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 11.900,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra/Serviço**

Endereço: Praça SÃO FRANCISCO DE ASSIS

Nº: 26

Complemento:

Bairro:

Cidade: Capela do Alto

UF: SP

CEP: 18195-000

Data de Início: 18/01/2024

Previsão de Término: 16/03/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

			Quantidade	Unidade
Consultoria				
1	Avaliação	de Imóveis	5,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

ART DESTINADA PARA AVALIAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO DOS LOTES 04,18,20 E 21 LOCALIZADO NO CENTRO EMPRESARIAL HOLLANDO MENCK (CENTRO CAPELA DO ALTO) E DO TERRENO LOCALIZADO NA RUA ROBERTO GARCIA DE ALMEIDA COM ÁREA DE 28,36M² E PERÍMETRO DE 33,42M (DESAPROPRIAÇÃO)

**6. Declarações**

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

**7. Entidade de Classe**

Nenhuma

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO - CPF: 168.384.048-01

Prefeitura Municipal de Capela do Alto - CPF/CNPJ: 46.634.077/0001-14

**8. Informações**

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-sp.org.br](http://www.crea-sp.org.br) ou [www.confes.org.br](http://www.confes.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-sp.org.br](http://www.crea-sp.org.br)  
Tel: 0800 017 16 11  
E-mail: [acesaar@link.fale.conosco.do.site@crea-sp.org.br](mailto:acesaar@link.fale.conosco.do.site@crea-sp.org.br)



Valor ART R\$ 99,84      Registrada em: 18/02/2024      Valor Pago R\$ 99,84      Nosso Número: 2620240263153      Versão do sistema  
Impresso em: 21/02/2024 19:58:21

ANTONIO  
JOSE DE  
SOUSA NETO

Digitally signed by ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO

DN: CN=ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO, E=ajsneto.engenharia@hotmail.com, C=BR

Reason: I am the author of this document

Location:

Date: 2024.02.21 20:02:36-03'00'

Foxit PDF Reader Version: 12.0.1

### 13 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a considerar, encerro aqui o presente LAUDO TÉCNICO, composto de 30 (trinta) laudas.

#### ***Bibliografias:***

NRB14653-1 Avaliação de Bens parte 1 de 27/06/2019

NBR 10151, “Acústica – Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas Visando o Conforto da Comunidade”.

Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP

Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” (2008) Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman

  
**AJS NETO ENGENHARIA**  
**ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO**  
**CREA/SP: 5069393956**