

LAUDO AVALIATÓRIO DE IMÓVEL

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

CAPELA DO ALTO 08/03/2023

SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
2 – VISTORIA.....	3
3 – DOS EXAMES.....	8
4 – FINALIDADE	10
5 – EQUIPAMENTO UTILIZADO.....	12
6 – CRITÉRIO E METODOLOGIA.....	12
6.1 – Método Comparativo de Direito de Dados de Mercado	12
7 – AVALIAÇÃO	13
7.1 – Elementos.....	13
7.2 – Valor do Metro Quadrado dos Imóveis	24
8 – MEMORIAL DE CÁLCULO	24
8.1 – Média Aritmética do Valor do Metro Quadrado (m ²) do Imóvel das 10 Amostras Pesquisadas	24
8.2 – Média Média Homogeneizada.....	24
8.3 – Média Ponderada	25
9 – CONCLUSÃO DO CALCULO DO METRO QUADRADO	26
10 – CONCLUSÃO.....	26
11 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)	27
12 – ENCERRAMENTO.....	30

1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor do Imóvel, do imóvel da área (lote) 4 do Conjunto Industrial Cercadinho com a devida inscrição Municipal sob o número 007108311 localizado na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara s/n no Bairro Itarassú (Cercadinho) – Capela do Alto – São Paulo, proveniente do desmembramento do Terreno (gleba 4) sob a matrícula 91.568 do Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí , Bairro do Itarassú (Cercadinho) – Município de Capela do Alto – São Paulo.

A área (lote) 4 do Conjunto Industrial Cercadinho faz as seguintes confrontações: Pela frente com a Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara segue pela frente de quem olha para o imóvel do lado direito confrontando com a área (lote) 5 sob o cadastro Municipal 007108321 e deste ponto segue confrontando ao fundo com área (lote) 3 sob o cadastro Municipal 007108301, seguindo deste ponto onde confronta-se com a 2 sob o cadastro Municipal 007108291 fechando e totalizando uma área de 5.107,52 (cinco mil cento e sete metros e cinquenta e dois centímetros quadrados).

Proprietária: Prefeitura Municipal de Capela do Alto, CNPJ nº 46.634.077/0001-14, com sede na Praça São Francisco, nº26.

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.

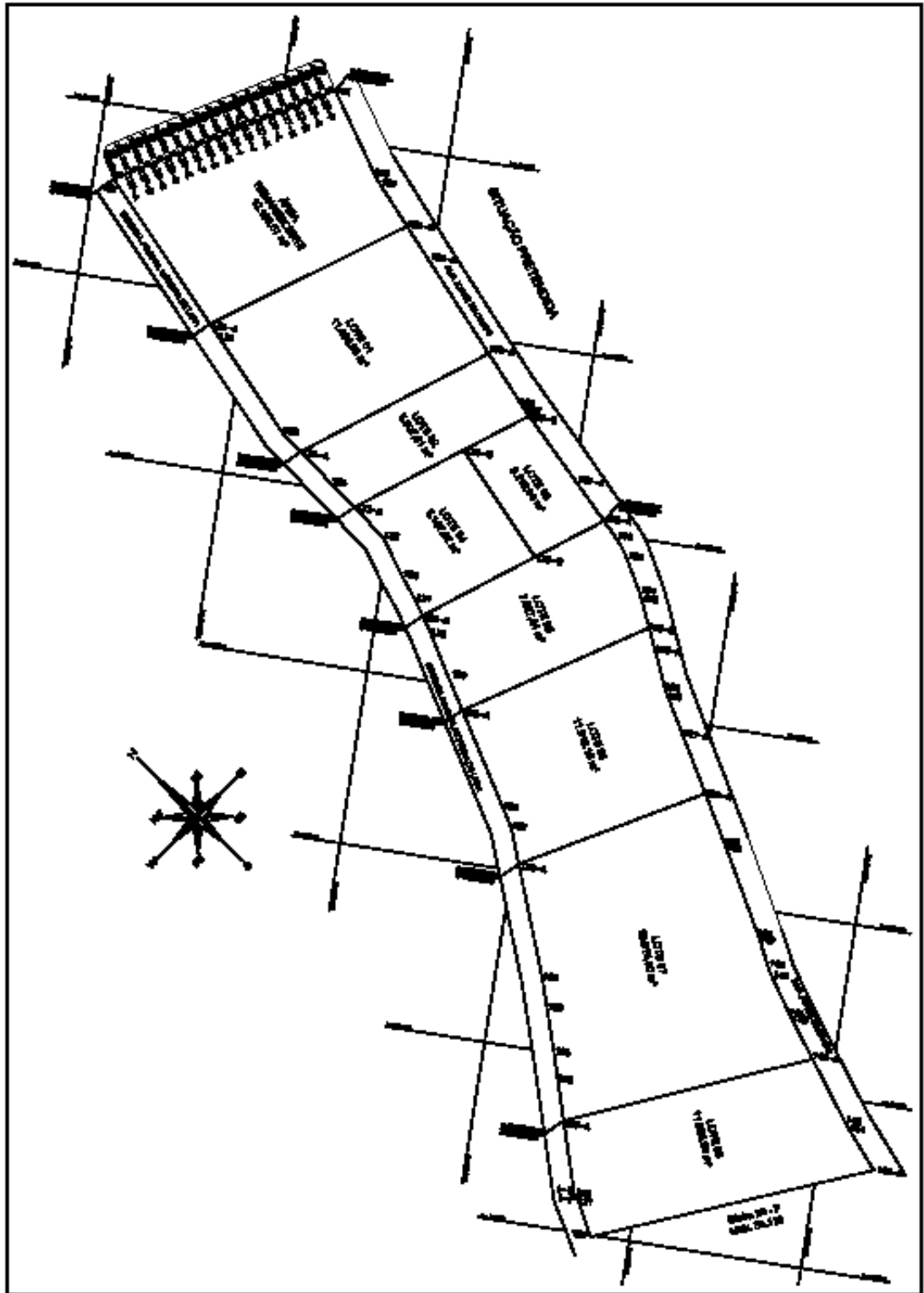
Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando as informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor do (lote) 4 do Conjunto Industrial Cercadinho com a devida inscrição Municipal sob o número

007108311 localizado na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara s/n no Bairro Itarassú (Cercadinho) – Capela do Alto – São Paulo.

A seguir, tem-se a distribuição dos das áreas (lotes).



A área (lote) 4 do Conjunto Industrial Cercadinho localizado na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara s/n no Bairro Itarassú (Cercadinho) – Capela do Alto – São Paulo para qual o imóvel avaliando faz frente é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Rede de água;
- ✓ Rede elétrica;
- ✓ Coleta de lixo;
- ✓ Rede de esgoto.

Segue fotos das benfeitorias e do Conjunto Industrial Cercadinho.





Empresas instaladas ao lado do imóvel



3- DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel situado a área (lote) 4 do Conjunto Industrial Cercadinho localizado na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara s/n no Bairro Itarassú (Cercadinho) – Capela do Alto – 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 m² 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), 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:

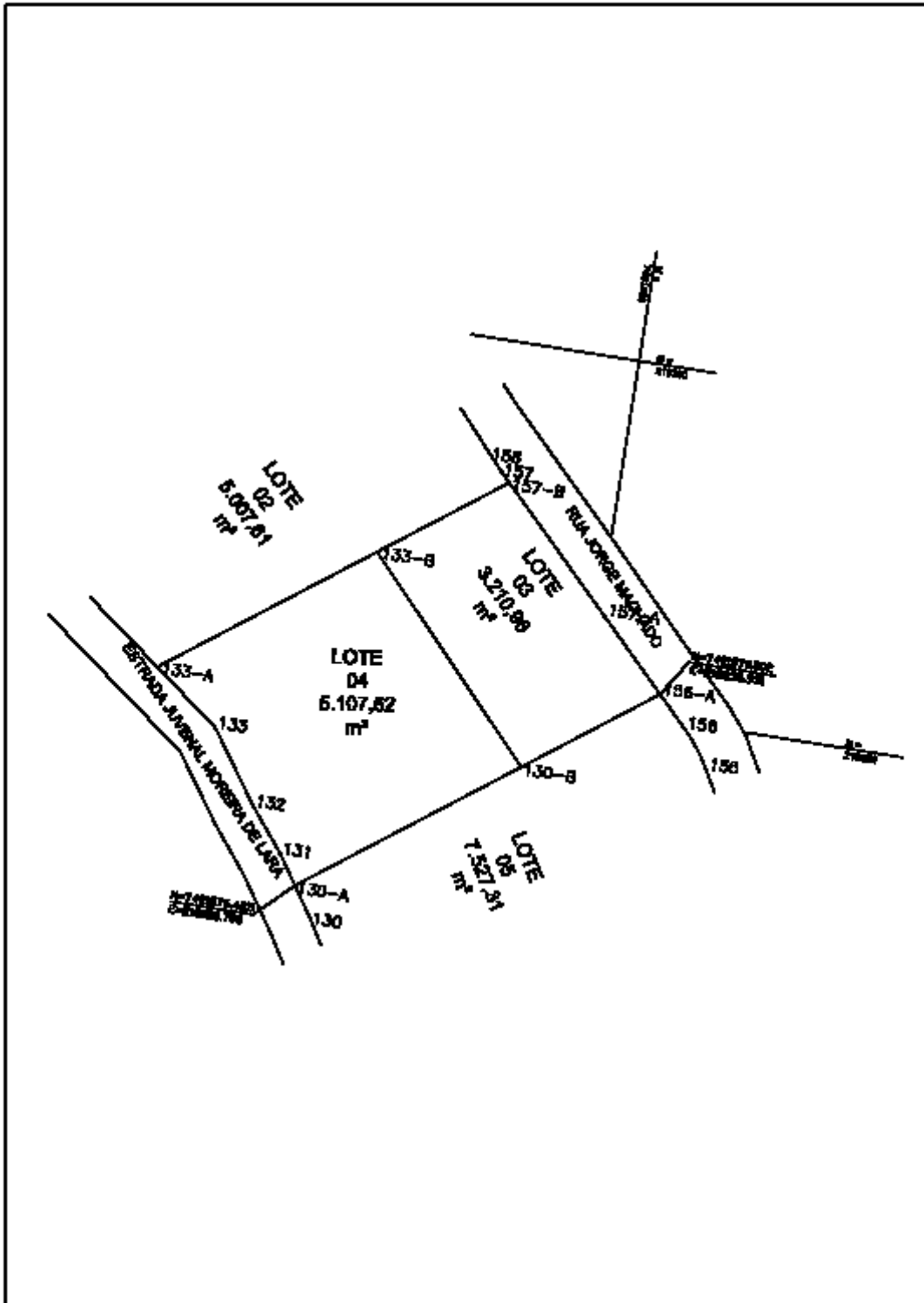
- ✓ Transporte coletivo 1000m;
- ✓ Escolas;
- ✓ Supermercados;
- ✓ Comércio em geral;
- ✓ Posto de Combustível;
- ✓ Fábricas;
- ✓ Posto de Saúde;
- ✓ Praça;
- ✓ Rodovia 1.000m;
- ✓ Farmácia.

Segue fotos das imediações do imóvel sendo que faz divisa com Centro de Tradição João Mori, da Rodovia Senador Laurindo Dias Minhoto (SP 141) distante 1000m, Rodovia Raposo Tavares fica há 5.800m de distância e Centro de Capela do Alto (bancos, lojas, escolas, e comércio em geral) com 3.300 de distância.



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 uma área (lote) 4 do Conjunto Industrial Cercadinho com a devida inscrição Municipal sob o número 007108291 localizado na Rua Juvenal Moreira de Lara S/n no Bairro Itarassú (Cercadinho) – Capela do Alto – São Paulo, consta o Município de Capela do Alto como proprietário do imóvel avaliado.



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 Comparativo de Direito de Dados de Mercado

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 rural), foi coletado amostras de imóveis 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.

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 **Comparativo de Direito de Dados de Mercado** 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



ENDEREÇO/BAIRRO	Bairro do Porto
ÁREA	3.000,00m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 200.000,00
VALOR M²	R\$ 66,67m ²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	4.800metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	MARIA NUNES
CONTATO	(15) 99606-2154
FONTE	Pesquisa de Campo

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

ELEMENTO 2



ENDEREÇO/BAIRRO	Bairro do Porto
ÁREA	50.000,00m²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 570.000,00
VALOR M²	R\$ 11,40m ²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	8.000metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Inês Hober
CONTATO	(15) 99740-1294
FONTE	Pesquisa de Campo/ contato telefônico

ELEMENTO 3



ENDEREÇO/BAIRRO	Rodovia Senador Laurindo Dias Minhoto – Bairro Jutuba
ÁREA	12.500m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 450,000,00
VALOR M²	R\$ 36,00m ²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	6.000metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Sr. José Dias
CONTATO	(15)99724-3939
FONTE	Imóvelweb

Observação:

Imóvel avaliando e elemento comparativo ambos com distância aproximada de 5.800m em relação do Centro de Capela do Alto.

ELEMENTO 4



ENDEREÇO/BAIRRO	Rodovia Senador Laurindo Dias Minhoto (SP 141)
ÁREA	96.800m
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 4.000.000,00
VALOR M²	R\$ 41.32
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	1.500metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Corretora Cidinha
CONTATO	(15)99707-1143
FONTE	Pesquisa de campo

ELEMENTO 5



ENDEREÇO/BAIRRO	Rodovia Dionizio Francisco Lopes – Itarassu
ÁREA	1.200m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 120.000,00
VALOR M²	R\$ 100,00
DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	1.200metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Rodrigo
CONTATO	(15)99714-7470
FONTE	Pesquisa de campo

ELEMENTO 6



ENDEREÇO/BAIRRO	Distrito Do Porto
ÁREA	3.000m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 150.000,00
VALOR M²	R\$ 50,00m ²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	6.000metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Imobiliária Rangel de Sá
CONTATO	(11)2016-9910/ (11) 98643-6602
FONTE	Imovelweb

ELEMENTO 7



ENDEREÇO/BAIRRO	Jardim Itarassu
ÁREA	2.300m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 260.000,00
VALOR M²	R\$ 113,04m ²
DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	2.500metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Imobiliária Mercatto
CONTATO	(11)4245-8311
FONTE	Imovelweb

ELEMENTO 8



ENDEREÇO/BAIRRO	Bairro do Porto
ÁREA	48.400
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 450.000,00
VALOR M²	R\$ 9,30m ²
DISTANCIA APROXIMADA DO CENTRO EMPRESARIAL	7.000metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO (A	W.C.S
CONTATO	(15) 99862-3305
FONTE	OLX

ELEMENTO 9



ENDEREÇO/BAIRRO	Bairro do Porto
ÁREA	223.873,24m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 4.000.000,00
VALOR M²	R\$ 17,87m ²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO CENTRO EMPRESARIAL	6.500metros
OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO (A	Imobiliária AE Patrimônio
CONTATO	(15) 2105-0380
FONTE	OLX

ELEMENTO 10



ENDEREÇO/BAIRRO	Bairro do Porto
ÁREA	5.150m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 350.000,00
VALOR M²	R\$ 67,96m ²
DISTANCIA APROXIMADA DO CENTRO EMPRESARIAL	5.700metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Imobiliária Company
CONTATO	(15) 3281-5094 / 99740-6552
FONTE	Zapimoveis

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 se divide o valor do elemento (imóvel) pela sua área quadrada.

REFERÊNCIA	VALOR TOTAL	VALOR POR m²
Elemento 1	R\$ 200.000,00	R\$ 66,67m ²
Elemento 2	R\$ 5700.000,00	R\$ 11,40m ²
Elemento 3	R\$ 450.000,00	R\$ 36,00m ²
Elemento 4	R\$ 4.000.000,00	R\$ 41,00m ²
Elemento 5	R\$ 120.000,00	R\$ 100,00m ²
Elemento 6	R\$ 150.000,00	R\$ 50,00m ²
Elemento 7	R\$ 260.000,00	R\$ 113,04m ²
Elemento 8	R\$ 450.000,00	R\$ 9,30m ²
Elemento 9	R\$ 4.000.000,00	R\$ 17,87m ²
Elemento 10	R\$ 350.000,00	R\$ 67,96m ²
TOTAL		R\$ 513,24

8- MEMORIAL DE CÁLCULO

8.1 – MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO METRO QUADRADO (m²) 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 => $\frac{R\$ 513,34}{10} = R\$ 51,32m^2$

Valor do Metro Quadrado na Média Aritmética = R\$ 51,32m²

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 retirados os valores dos elementos número 7 e 8 os valores apurados foram:

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

$$\Rightarrow \text{Média homogeneizada} = \frac{\text{R\$ } 390,90}{08} = \text{R\$ } 48,86$$

Valor do Metro Quadrado na Média Homogeneizada = R\$ 48,86

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\$ 48,86m²

$$\text{R\$ } 48,86 + 20\% = \text{R\$ } 56,63\text{m}^2$$

$$\text{R\$ } 48,86 - 20\% = \text{R\$ } 38,09\text{m}^2$$

Após os resultados obtidos retira-se os elementos acima de R\$ 56,63m² e abaixo de R\$ 38,09m² para efeito do cálculo.

Foram retirados os elementos 1;2;3;5;7;9 e 10 para efeito de cálculo.

A Somatória dos elementos 4 e 6 => R\$ 91,00

MÉDIA PONDERADA =>

Soma do valor do metro quadrado dos elementos restantes =
02 elementos

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{R\$ } 91,00}{02} = \text{R\$ } 45,50$$

Valor do Metro Quadrado na Média Ponderada => R\$ 45,50m²

9 – CONCLUSÃO DO CALCULO DO METRO QUADRADO

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

Limite Inferior: média ponderada – 10%

Limite Inferior: 45,50 – 10% => 40,95

Limite Superior: média ponderada + 10%

Limite Superior: 45,50 + 10% => 50,05

Valor médio estimado do metro quadrado e de R\$ 45,50m² (Arredondamento até o máximo de 1%)

VALOR ARREDONDADO = R\$ 45,95 m² (arbitrado)

10 – 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.

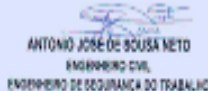
Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade e lazer onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura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

A área (lote) 4 do Conjunto Industrial Cercadinho com a devida inscrição Municipal sob o número 007108311 localizado na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara S/n no Bairro Itarassú (Cercadinho) – Capela do Alto – São Paulo.

Desta feita, utilizando-se da amostra semelhante, e, após homogeneização da pesquisa imobiliária, este Profissional apurou um valor por metro quadrado de **R\$ 45,95 (quarenta e cinco reais e noventa e cinco centavos)**, não houve alterações no valor referente à avaliação de 2021.

11 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)

<p>7. Entidade de Classe</p> <p>ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SOROCABA</p>	<p>9. Informações</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.creasp.org.br ou www.confisa.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. <p>www.creasp.org.br Tel: 0800 017 18 11 E-mail: acesse@link Fale conosco do site acima</p> 
<p>8. Assinaturas</p> <p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p>_____ de _____ de _____ Local data</p> <p>_____</p> <p>ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO - CPF: 169.384.048-01</p> <p>_____</p> <p>Prefeitura Municipal de Capela do Alto - CPF/CNPJ: 46.634.077/0001-14</p>	
<p>Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 25/10/2021 Valor Pago R\$ 88,78</p> <p>Impresso em: 27/10/2021 10:33:19</p>	<p>Nosso Número: 28027230211551032 Versão do sistema</p>

 <p>ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO</p>	<p>Assinado digitalmente por ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO:16938404801 DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(EM BRANCO), OU=09125842000144, CN=ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO:16938404801 Razão: Eu sou o autor deste documento Localização: sua localização de assinatura aqui Data: 2021.10.27 10:34:56-03'00' Foxit Reader Versão: 10.1.1</p>
---	--

12 – 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