

LAUDO AVALIATÓRIO DE IMÓVEL

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

CAPELA DO ALTO 16/05/2025

SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
2 – VISTORIA.....	4
3 – DOS EXAMES.....	6
4 – FINALIDADE	8
5 – EQUIPAMENTO UTILIZADO	11
6 – CRITÉRIO E METODOLOGIA	11
6.1 – Método Evolutivo	11
7 – AVALIAÇÃO	12
7.1 – Elementos.....	12
7.2 – Valor do Metro Quadrado dos Imóveis.....	22
8 – MEMORIAL DE CÁLCULO.....	23
8.1 – Média Aritmética do Valor do Metro Quadrado (m ²) do Imóvel das 10 Amostras Pesquisadas	23
8.2 – Média Média Homogeneizada	23
8.3 – Média Ponderada.....	24
9 – FATORES DE AVALIAÇÃO	25
9.1 – Fator de Melhoramentos Públicos.....	25
9.2 – Fator de Qualidade Acústica.....	25
9.3 – Fator Área.....	26
10 – CÁLCULO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	26
10.1 – Cálculo.....	27
11 – CONCLUSÃO.....	2
12 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)	28
13 – ENCERRAMENTO	31

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor do Imóvel, situado à Rua Maria Machado, Lote 11, Quadra B, esquina com a rua Um atual Rua Nadir Vieira Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó matrícula 84.631 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 84.631, um terreno Lote 11 Quadra B situada à Rua Maria Machado, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó Município de Capela do Alto - São Paulo, medindo 22,90m de frente para a referida rua, mais 12,61m em curva (raio de 8,61m) para a rua Um atual Rua Nadir Vieira; 39,91m do lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, até os fundos, confrontando com o lote 12; 31,58m do lado esquerdo, confrontando com a rua Um atual Rua Nadir Vieira; 29,98m nos fundos, confrontando com o lote 10, perfazendo a área de 1.202,39m² de propriedade do Município de Capela do Alto – São Paulo com Registro anterior Matrícula 79.770, livro 02, em 24.10.2013.

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



**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**

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

2 – VISTORIA

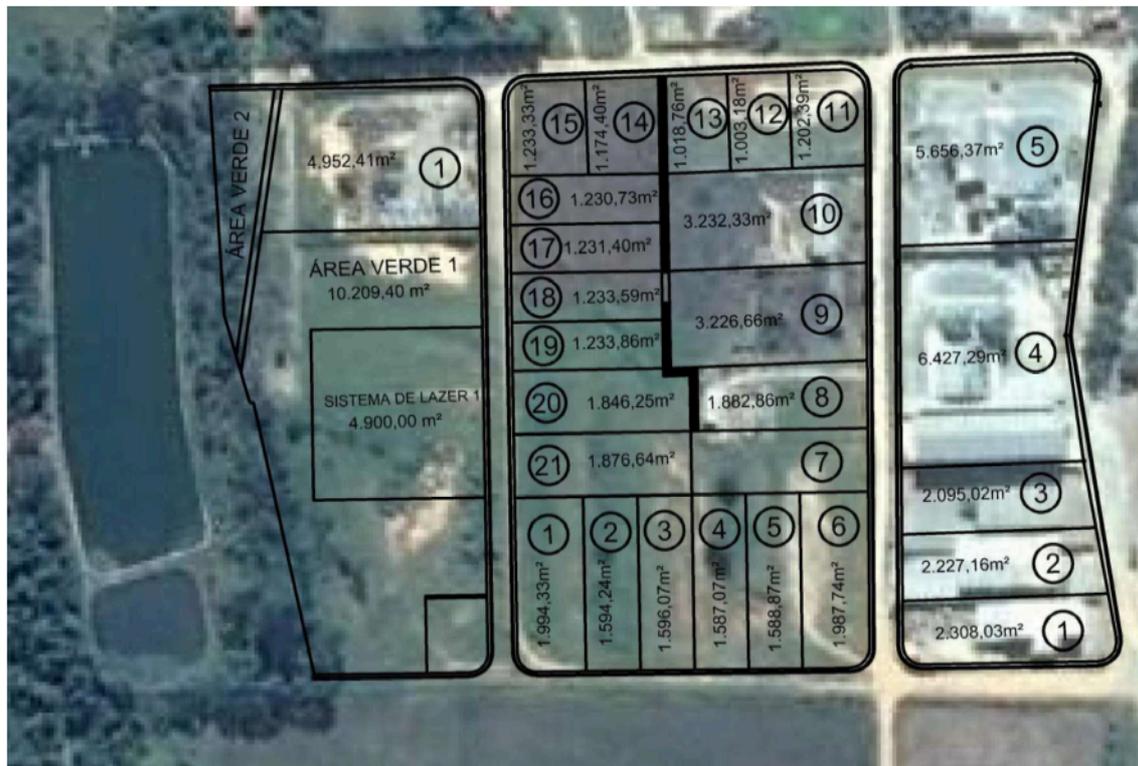
Este Profissional procedeu a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse, a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor. Sendo assim, a título de subsidiar este Signatário, no intuito 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, situado à Rua José de Moraes, Lote 11, Quadra B, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó matrícula 84.631 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 Maria Machado, Lote 11, 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.





Notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

3 – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à Rua Maria Machado, Lote 11, Quadra B, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó, 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) 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;

**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**

- ✓ Agências bancárias;
- ✓ Prefeitura Municipal;
- ✓ Supermercados;
- ✓ Terminal Rodoviário
- ✓ Comércio em geral;
- ✓ Posto de Combustível;
- ✓ Fábricas;
- ✓ Posto de Saúde;
- ✓ Farmácia.
- ✓ Segue fotos das imediações do imóvel com até 1200 metros 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 um imóvel situada à Rua José de Moraes, Lote 03, 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.

CNM: 119990.2.0084631-34

ONR | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Livro N° 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

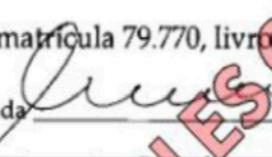
MATRÍCULA: **84.631** FICHA: **01**

Tatui, 07 de Novembro de 2014

Terreno (lote 11, quadra B), rua Maria Machado, esquina com a rua Um, loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto, bairro Iperó, Município de Capela do Alto(SP), medindo 22,90m de frente para a rua Maria Machado, mais 12,61m em curva (raio de 8,61m) para a rua Um; 39,92m do lado direito, de quem dá frente olha para o imóvel, até os fundos, confrontando com o lote 12; 31,58m do lado esquerdo, confrontando com a rua Um; 29,98m nos fundos, confrontando com o lote 10, perfazendo a área de 1.202,39m².

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

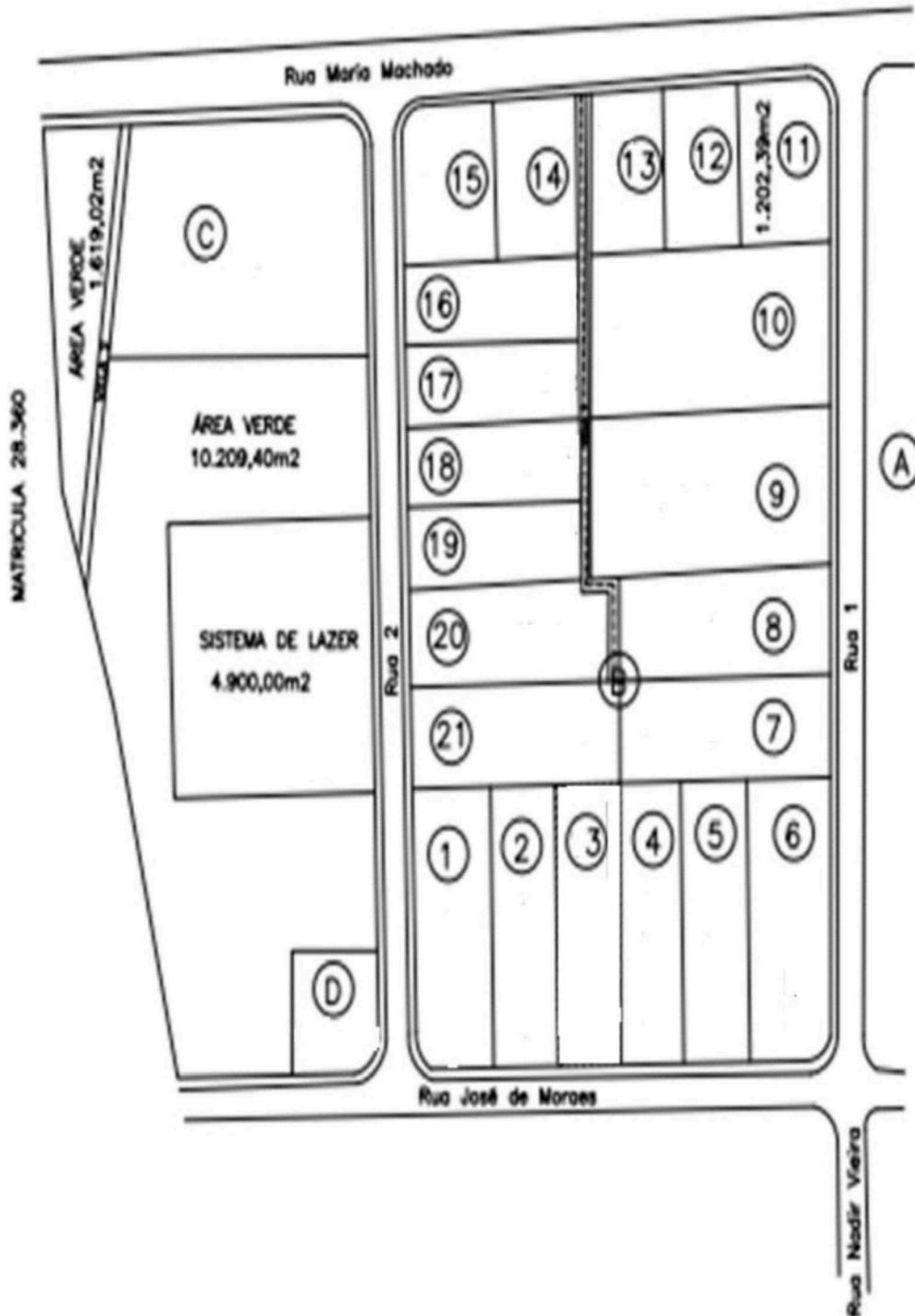
Registro anterior: matrícula 79.770, livro 02, em 24.10.2013.

A Escrevente Autorizada  Marcia Cristina  de Moraes.

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 12,99**

Visualização disponível em www.registrado.net.br

ONR | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



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.

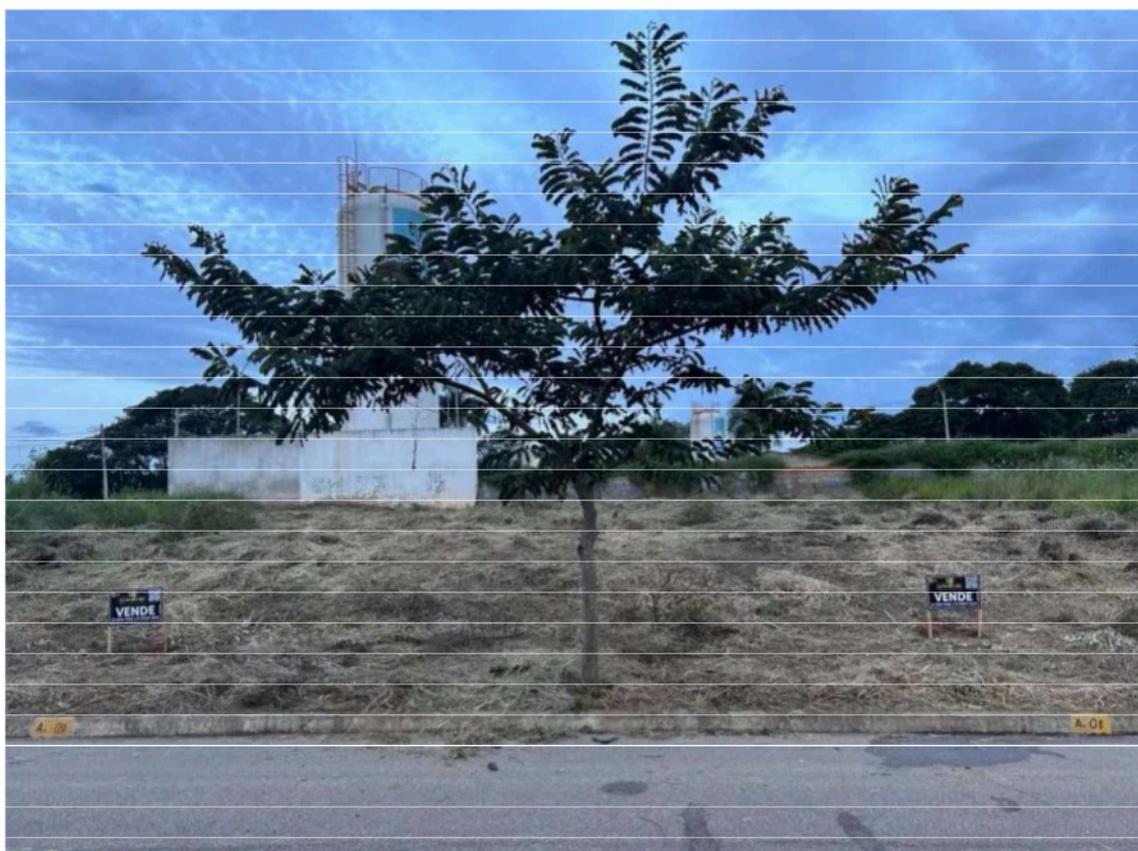
Desta forma, foi possível obter, a princípio, 10 (dez) elementos, os quais foram tratados posteriormente por fatores, como segue:

ELEMENTO 1



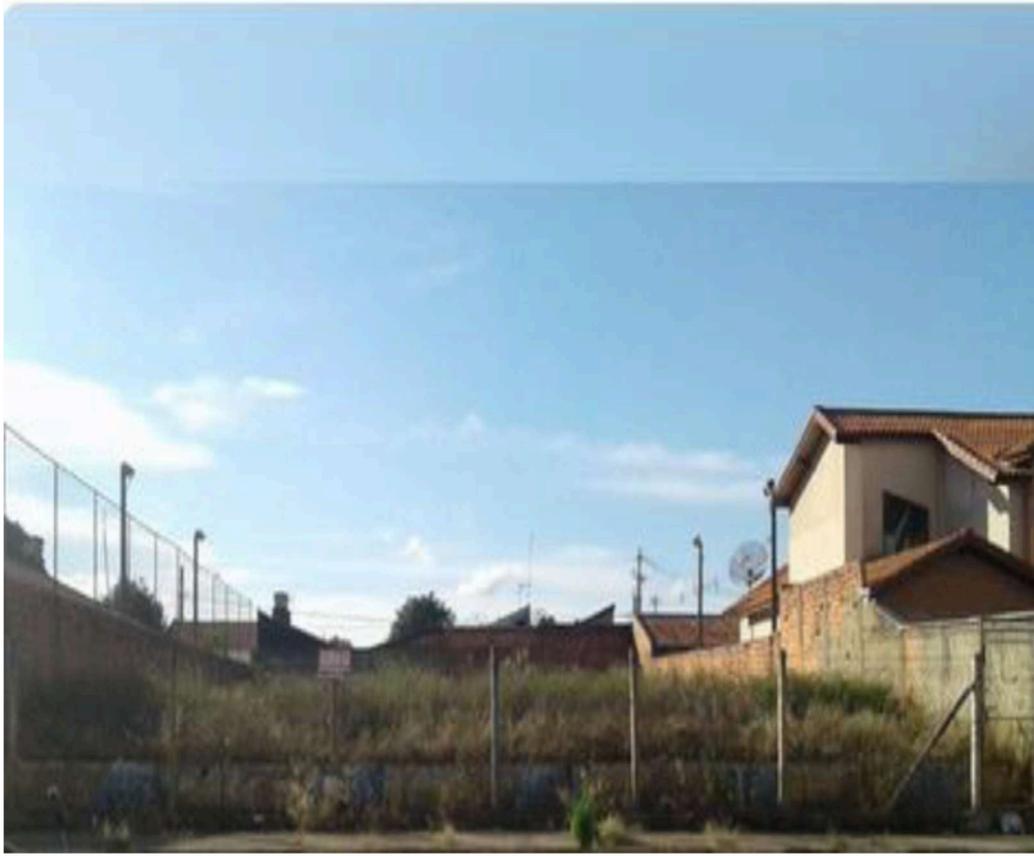
ENDEREÇO/BAIRRO	Central Parck
ÁREA	224m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 155.000,00
VALOR M²	R\$ 691,97m ²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	2400metros
OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)	Ercolim imóveis
CONTATO	WWW.IMOVELWEBCOM.BR
FONTE	Imovelweb: 2991698640

ELEMENTO 2



ENDEREÇO/BAIRRO	Iperozinho
ÁREA	200,00m²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 105.000,00
VALOR M²	R\$ 525,00m ²
DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	1.000metros
OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)	Lima Imóveis
CONTATO	www.vivareal.com.br
FONTE	Viva Real: 2753157500

ELEMENTO 3



ENDEREÇO/BAIRRO	Rodovia Vereador João Antonio Nunes, (altura) 621
ÁREA	860m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 520.000,00
VALOR M²	R\$ 604,65m ²
DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	500metros
OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)	Sr. José
CONTATO	(15)99644-6340
FONTE	Pesquisa de campo

ELEMENTO 4



ENDEREÇO/BAIRRO	Rua Joao Domingos Leite, 12 Higino Moreira
ÁREA	193m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 90.000,00
VALOR M²	R\$ 466,32
DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	1700metros
OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)	Re Max Imóveis
CONTATO	WWW.IMOVELWEBCOM.BR
FONTE	Imovelweb: 3009266444

ELEMENTO 5



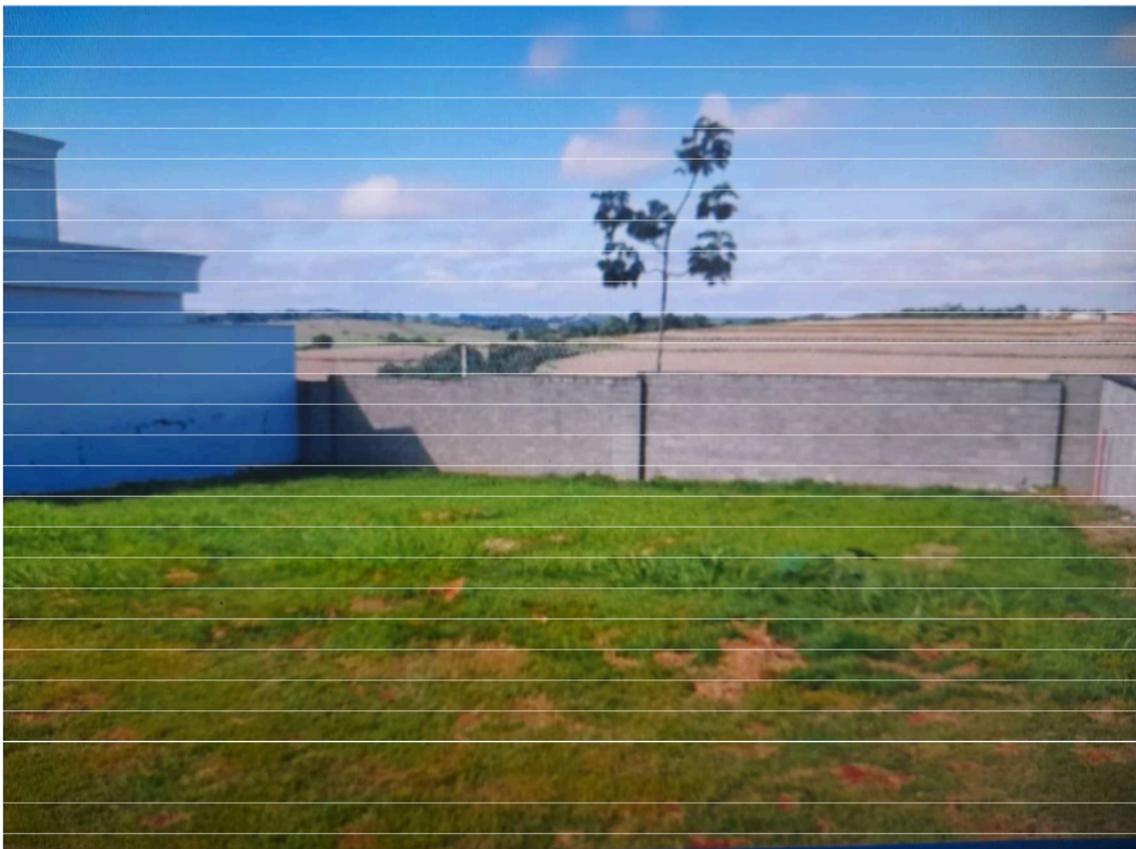
ENDEREÇO/BAIRRO	Iperozinho
ÁREA	572,00m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 270.000,00
VALOR M²	R\$ 1.080,00
DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	1000 metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Re Max Imóveis
CONTATO	WWW.IMOVELWEBCOM.BR
FONTE	Imovelweb: 2998192947

ELEMENTO 6



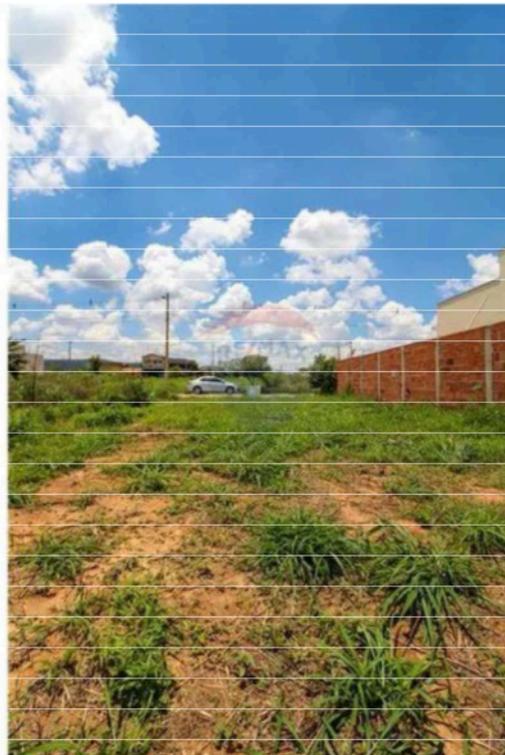
ENDEREÇO/BAIRRO	Rua Antonio Lúcio Valdir de Almeida, Iperozinho
ÁREA	255,00m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 110.000,00
VALOR M²	R\$ 431,37,00m ²
DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	1,000 METROS
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Re Max Imóveis
CONTATO	www.vivareal.com.br
FONTE	Viva real 2732019520

ELEMENTO 7



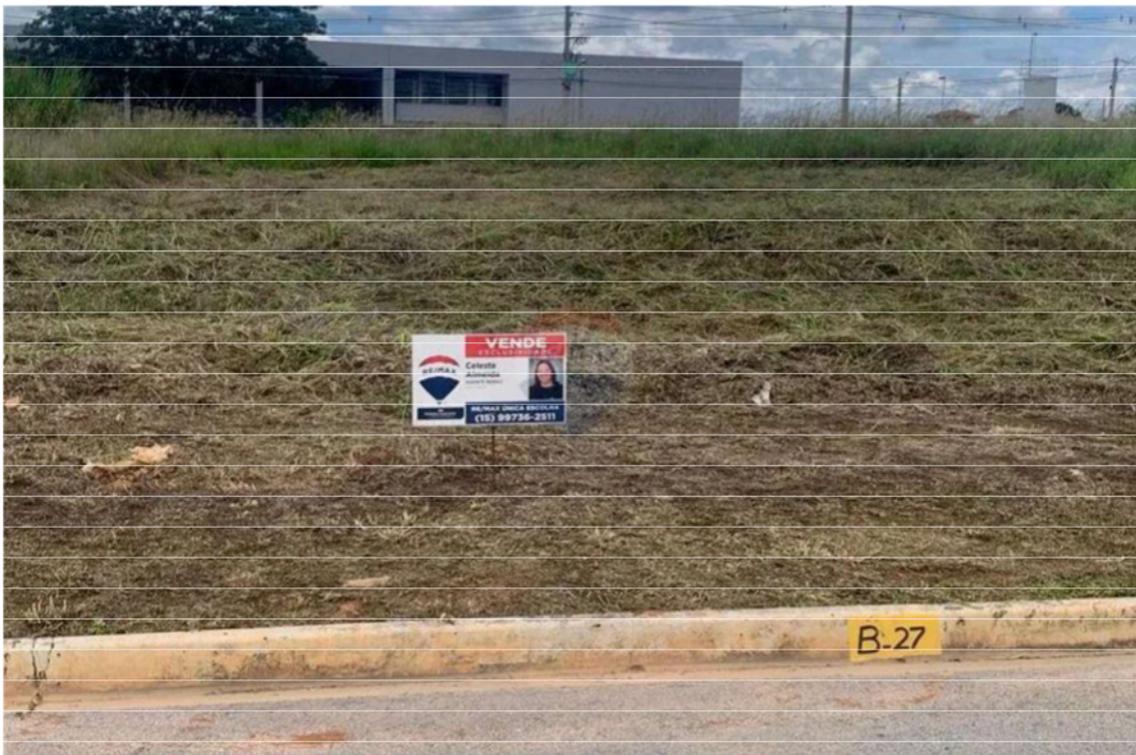
ENDEREÇO/BAIRRO	Rodovia Vereador João Antonio Nunes
ÁREA	500,00m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 250.000,00
VALOR M²	R\$500,00m ²
DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	700,00 METROS
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	MFG Negócios imobiliários
CONTATO	www.vivareal.com.br
FONTE	Viva real 2802738045

ELEMENTO 8



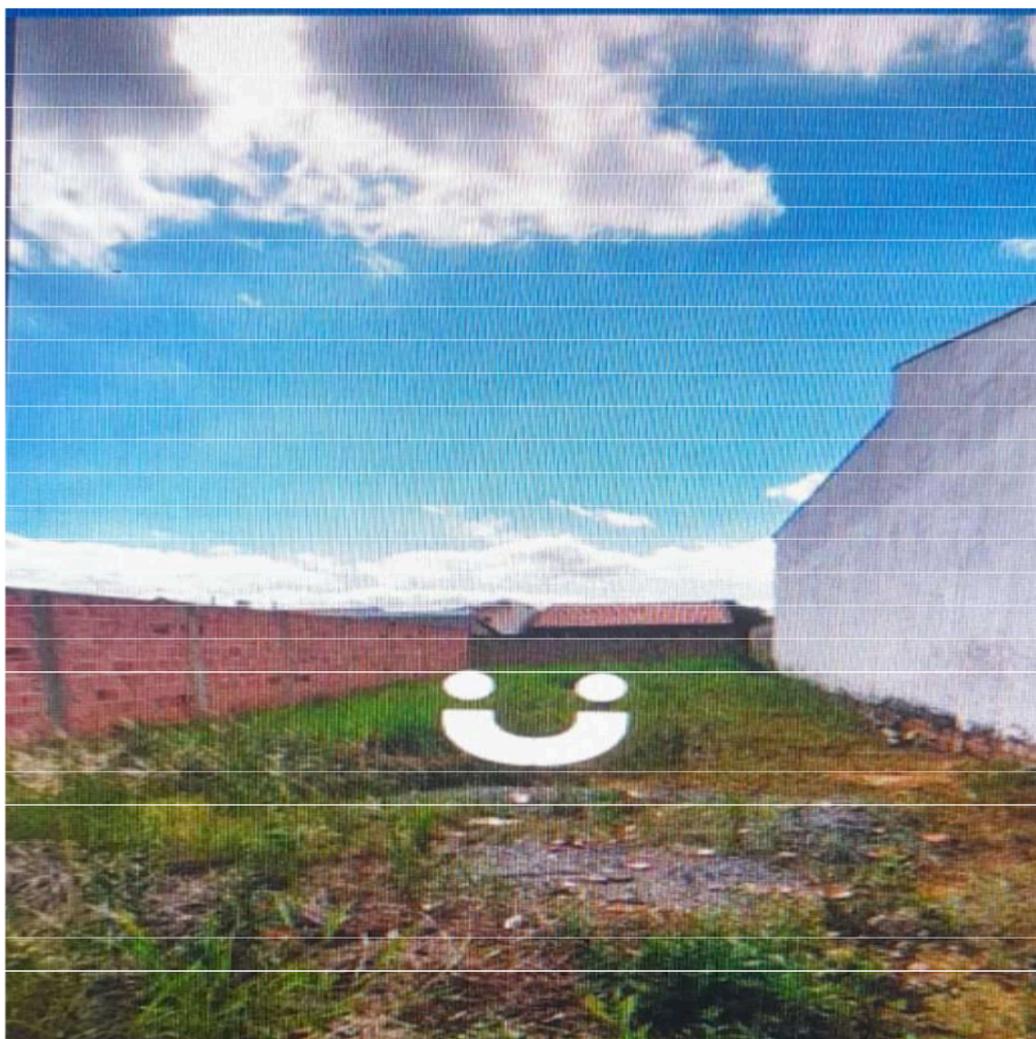
ENDEREÇO/BAIRRO	Rua Antonio Lúcio Valdir de Almeida, Iperozinho
ÁREA	200,00m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 70.000,00
VALOR M²	R\$ 350,00m ²
DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	2500 METROS
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Re Max Imóveis
CONTATO	www.vivareal.com.br
FONTE	Viva real 2732019023

ELEMENTO 9



ENDEREÇO/BAIRRO	Rua Antonio Lúcio Valdir de Almeida, Iperozinho
ÁREA	200,00m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 90.000,00
VALOR M²	R\$ 450,00m ²
DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	2500 METROS
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Re Max Imóveis
CONTATO	www.vivareal.com.br
FONTE	Viva real 2732019620

ELEMENTO 10



ENDEREÇO/BAIRRO	Rua Ambrosina Maria dos Santos
ÁREA	175,00m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 120.900,00
VALOR M²	R\$ 690,86m ²
DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	2.200 METROS
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Imobiliária Sorocaba
CONTATO	www.vivareal.com.br
FONTE	Viva real 2754567210

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.

**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.**

REFERÊNCIA	VALOR TOTAL	VALOR POR m ²
Elemento 1	R\$ 155.000,00	R\$ 691,97m ²
Elemento 2	R\$ 105.000,00	R\$ 525,00m ²
Elemento 3	R\$ 520.000,00	R\$ 604,65m ²
Elemento 4	R\$ 90.000,00	R\$ 466,32m ²
Elemento 5	R\$ 270.000,00	R\$ 1.080,00m ²
Elemento 6	R\$ 110.000,00	R\$ 431,37m ²
Elemento 7	R\$ 250.000,00	R\$ 500,00m ²
Elemento 8	R\$ 70.000,00	R\$ 350,00m ²
Elemento 9	R\$ 90.000,00	R\$ 450,00m ²
Elemento 10	R\$ 120.900,00	R\$ 690,86m ²
TOTAL		R\$ 5.793,17 m²

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 => $\frac{R\$ 5.793,17}{10} = R\$ 579,32m^2$

Valor do Metro Quadrado na Média Aritmética = R\$ 579,32m²

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 retirado o valor do elemento número 2 e 5 valores apurados foram:

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

=> Média homogeneizada = $\frac{R\$ 4.363,11}{08} = R\$ 545,39$

Valor do Metro Quadrado na Média Homogeneizada = R\$ 545,39 m²

**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.**

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\$ 511,57 m²

$$\text{R\$ } 545,39 + 20\% = \text{R\$ } 654,48 \text{ m}^2$$

$$\text{R\$ } 545,39 - 20\% = \text{R\$ } 436,31 \text{ m}^2$$

Após os resultados obtidos retira-se os elementos acima de R\$ 654,48 m² e abaixo de R\$ 436,31 m² para efeito do cálculo.

Foi retirado o elemento 1 de valor de R\$ 691,97 e o elemento 6 de valor R\$ 431,37 para efeito de cálculo.

A Somatória do elemento retirado => R\$ 1.123,34m²

MÉDIA PONDERADA =>

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

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{R\$ } 3.239,77}{06} = \text{R\$ } 539,96$$

Valor do Metro

na Média Ponderada => R\$ 539,96m²

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

Limite Inferior: média ponderada – 10%

$$\text{Limite Inferior: } 539,96 - 10\% \Rightarrow 485,96$$

Limite Inferior: média ponderada + 10%

$$\text{Limite Inferior: } 539,96 + 10\% \Rightarrow 593,95$$

Valor médio estimado do metro quadrado e de R\$ 539,96 m² (Arredondamento até o máximo de 1%)

VALOR ARREDONDADO = R\$ 545,36 m² (arbitrado)

**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.**

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.

MELHORAMENTOS	FATOR
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 -> F_p

$F_p = 0,70$

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

$F_e = 0,80$

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 = 0,60

9.3 – Fator Área

Será utilizado como parâmetro 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%

$$Fa = \left(\frac{545,36}{1.202,39} \right)^{0,125} = 0,90$$

Fa = 0,90

10 – CÁLCULO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Portanto, diante da inexistência de transações imobiliárias e ofertas em sites e diante de quatro diligências para localizar imóveis com padrões e especificações físicas semelhantes ao imóvel avaliando e conforme valor encontrado da

**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.**

média ponderada, será de Valor Metro => Vm de R\$ 485,83m² e tendo como base terrenos residenciais com área média de 424,02m² avaliados e dotados de todas as infraestruturas (asfalto e pavimentação asfáltica com guias e sarjetas, melhoramentos público, captação e galerias de águas 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:

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

$$At = 1202,39m^2$$

$$Fa = 0,90$$

$$Fp = 0,70$$

$$Fe = 0,80$$

$$Fr = 0,60$$

$$Vm = 545,36m^2$$

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

$$Vt = 1.202,39m^2 \times 545,36m^2 \times 0,90 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,60$$

Valor Total = 198.294,39 (cento e noventa e oito mil, duzentos e noventa e quatro reais e trinta e nove centavos)

11 – CONCLUSÃO

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

**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**

Este profissional não possui interesse de nenhuma natureza no imóvel e muito pouco 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 O objetivo do presente Laudo é determinar o valor do Imóvel, situado à Rua Maria machado, Lote 11, Quadra B, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó matrícula 84.631 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí.

Desta feita, utilizando-se da amostra semelhante, e, após homogeneização da pesquisa imobiliária, este Profissional apurou um valor de **198.294,39 (cento e noventa e oito mil, duzentos e noventa e quatro reais e trinta e nove centavos)**.

12 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
2620250813406

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 ContratoContratante: **Prefeitura Municipal de Capela do Alto**CPF/CNPJ: **46.634.077/0001-14**Endereço: **Praça SÃO FRANCISCO**Nº: **26**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**Cidade: **Capela do Alto**UF: **SP**CEP: **18195-034**

Contrato:

Celebrado em: **22/04/2025**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 3.500,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Praça SÃO FRANCISCO**Nº: **26**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**Cidade: **Capela do Alto**UF: **SP**CEP: **18195-034**Data de Início: **22/04/2025**Previsão de Término: **06/06/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Capela do Alto**CPF/CNPJ: **46.634.077/0001-14****4. Atividade Técnica**

			Quantidade	Unidade
Consultoria 1	Levantamento	obra/serviço não relacionado da modalidade CIVIL	10,00000	unidade
	Avaliação	obra/serviço não relacionado da modalidade CIVIL	1,00000	unidade
Elaboração 2	Laudo	obra/serviço não relacionado da modalidade CIVIL	1,00000	unidade

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

5. Observações

ESTA ART SE DESTINA PARA AVALIAÇÃO DOS VALORES DO LOTE 11, AREA M² NA RUA MARIA MACHADO CENTRO EMPRESARIAL HOLANDO MENCK BAIRRO IPERÓ

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 _____ de _____

ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO - CPF: 169.384.048-01

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

9. 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.creasp.org.br ou www.oontes.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.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$: 103,03 Registrada em: 15/05/2025 Valor Pago R\$: 103,03 Nosso Número: 2620250813406 Versão do sistema
Impresso em: 16/05/2025 10:34:18

ANTONIO JOSE DE SOUSA
NETO:16938404801

Assinado de forma digital por
ANTONIO JOSE DE SOUSA
NETO:16938404801
Dados: 2025.05.16 10:49:10
-03'00'



Autenticação de ART
2620250813406

13 – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a considerar, encerro aqui o presente LAUDO TÉCNICO, composto de 31 (trinta e uma) laudas.

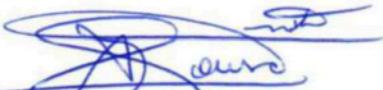
Bibliografias:

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



MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

PRACA SÃO FRANCISCO, Nº 26 - CENTRO - CNPJ: 46.634.077/0001-14

CAPELA DO ALTO/SP - CEP 18.195-000

FONE: (15) 3267-8800



CÓDIGO DE ACESSO

37F740EAA2D84CF88003A8C6B4E1DC71

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

- ✓ Assinante: MILTON BEZERRA FEITOZA em 28/05/2025 11:25:42
CPF:***.***-.808-69
Certificadora: MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO - ROOT

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://capeladoalto.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/37F740EAA2D84CF88003A8C6B4E1DC71>