

LAUDO AVALIATÓRIO DE IMÓVEL

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

CAPELA DO ALTO 24/11/2025

SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
2 – VISTORIA.....	4
3 – DOS EXAMES.....	6
4 – FINALIDADE	9
5 – EQUIPAMENTO UTILIZADO	13
6 – CRITÉRIO E METODOLOGIA	13
6.1 – Método Comparativo de Direito de Dados de Mercado.....	13
7 – AVALIAÇÃO	14
7.1 – Elementos.....	14
7.2 – Valor do Metro Quadrado dos Imóveis.....	25
8 – MEMORIAL DE CÁLCULO	25
8.1 – Média Aritmética do Valor do Metro Quadrado (m ²) do Imóvel das 10 Amostras Pesquisadas	25
8.2 – Média Média Homogeneizada	25
8.3 – Média Ponderada.....	26
9 – CONCLUSÃO DO CALCULO DO METRO QUADRADO	26
10 – CONCLUSÃO	27
11 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)	27
12 – ENCERRAMENTO	30

1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor de uma área de terras localizada na Estrada Municipal Vereador Geraldo Portela (antiga Estrada Municipal Bairro do Porto), Bairro do Porto – Capela do Alto – São Paulo sob a matrícula 69.493 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí, com as seguintes medidas e confrontações:

- Matrícula 69.493 contendo uma área de terras com 10.261m², situada no Bairro do Porto, em Capela do Alto, comarca de Tatuí com as seguintes medidas e confrontações: inicia em um marco cravado à margem da Estrada Municipal Vereador Geraldo Portela (antiga Estrada Municipal Bairro do Porto), daí segue decidindo com o remanescente, com rumo 56°19'NE e distância 115,25M, até um marco cravado na divisa da Gleba 77; deflete à direita e segue até a divisa da Gleba 78, com rumos e distâncias de 16°10' e 34,25m; 26°00'SE e 58,50m; deflete à direita e segue dividindo com o remanescente, com rumo 49°57'SW e 103,31m, até um marco cravado à margem da referida Estrada, segue por esta, à direita, com rumo 30°20'NW e 98,85m, até encontrar o marco ponto de partida. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Capela do Alto sob nº 00009.0542-01- exercício 2007.

Proprietária:- Prefeitura Municipal de Capela do Alto, pessoa jurídica, CNPJ nº e 46.634.077/0001-14, estabelecido na Praça São Francisco nº 26, Centro, em Capela do Alto – São Paulo.

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



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 de uma área de terras localizada na Estrada Municipal Vereador Geraldo Portela (antiga Estrada Municipal Bairro do Porto), Bairro do Porto – Capela do Alto – São Paulo sob a matrícula 69.493 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí.

A seguir, tem-se imagem com a distribuição das Glebas.



A Estrada Municipal Vereador Geraldo Portela (antiga Estrada Municipal Bairro do Porto), para qual o imóvel avaliando faz frente é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Rede de água;
- ✓ Rede elétrica;
- ✓ Coleta de lixo;
- ✓ Rede de esgoto.
- ✓ Iluminação Pública à 150m;
- ✓ Asfalto à 900m;

Segue fotos das benfeitorias e do imóvel.





3- DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel situado na Estrada Municipal Vereador Geraldo Portela (antiga Estrada Municipal Bairro do Porto) – Bairro do Porto – 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) 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 900m;
- ✓ Escolas;
- ✓ Supermercados;
- ✓ Comércio em geral;
- ✓ Posto de Combustível;
- ✓ Fábricas;
- ✓ Posto de Saúde;
- ✓ Creche 900m;
- ✓ Praça;
- ✓ Farmácia.

Segue fotos das imediações do imóvel sendo que a distância até os comércios são de no máximo 1.700m, Creche 900m, até a Rodovia Senador Laurindo Dias Minhoto (SP 141) distante 4.300m e Rodovia Raposo Tavares fica há 8.900m de distância e Centro de Capela do Alto (bancos, lojas e comércio em geral) com 6.000m 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 na Estrada Municipal Vereador Geraldo Portela (antiga Estrada Municipal Bairro do Porto) – Bairro do Porto – Capela do Alto – São Paulo, conforme matrícula onde consta o Município de Capela do Alto como proprietário do imóvel avaliado.

Livro Nº 2 - Registro GeralREGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE TATUI - S. PAULO

MATRÍCULA

69.493

FICHA

001

Tatui, 07 de Janeiro de 2008

Imóvel:- Uma área de terras com **10.261,00m²**, situada no Bairro do Porto, em Capela do Alto, desta Comarca de Tatui-SP, com as seguintes medidas e confrontações:- inicia em um marco cravado à margem da Estrada Municipal Vereador Geraldo Portela (antiga estrada municipal que serve o Bairro do Porto), daí, segue dividindo com o remanescente, com rumo 56°19'NE e distância 115,25m, até um marco cravado na divisa da Gleba 77; deflete à direita e segue até a divisa da Gleba 78, com os rumos e distâncias de 16°10' e 34,25m; 26°00'SE e 58,50m; deflete à direita e segue dividindo com o remanescente, com rumo 49°57'SW e 103,31m, até um marco cravado à margem da referida Estrada, segue por esta, à direita, com rumo 30°20'NW e 98,85m, até encontrar o marco ponto de partida. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Capela do Alto sob nº 00009.05742-01-exercício 2.007.

Propriedária:- Prefeitura Municipal de Capela do Alto, pessoa jurídica, CNPJ nº 46.634.077/0001-14, estabelecida na Praça São Francisco nº 26, centro, em Capela do Alto-SP.

Registro Anterior:- R/1-45.329 livro 02. Data:- 06/03/1.997.

Preposto Designado, Luiz Antonio Romanholi.

R/1-69.493

Em 07 de Janeiro de 2.008.

Pela escritura de doação gratuita com cláusulas restritivas, lavrada em 24 de Outubro de 2.007, no Tabelionato de Capela do Alto-SP, no livro 69 às fls.162/166, Prefeitura Municipal de Capela do Alto-SP, transmitiu o imóvel descrito, havido pelo R/1-45.329 livro 02, transportado para esta matrícula, pelo preço de R\$7.782,00 (sete mil, setecentos e oitenta e dois reais), para **SIMON CORREIAS-COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Estrada do Pinheirinho nº 1.100, Bairro Pinheirinhos, em Itaquaquecetuba-SP, CNPJ nº 03.941.157/0001-00. *A donatária só poderá alienar o imóvel descrito, com autorização da Prefeitura Municipal, através de Lei específica aprovada pela Câmara Municipal e desde que o adquirente se comprometa a cumprir as condições estabelecidas na Lei 1.348/07, pelo período remanescente, além de se obrigar a manter a empresa na atividade industrial; o imóvel não poderá ser oferecido como garantia para obtenção de empréstimos ou financiamento.*

Registrado por:- Luiz Antonio Romanholi.

R.2/69.493

Tatui, 09 de setembro de 2011.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br/-Visualizado em:10/03/2021 12:16:48

PARA SIMPLES CO

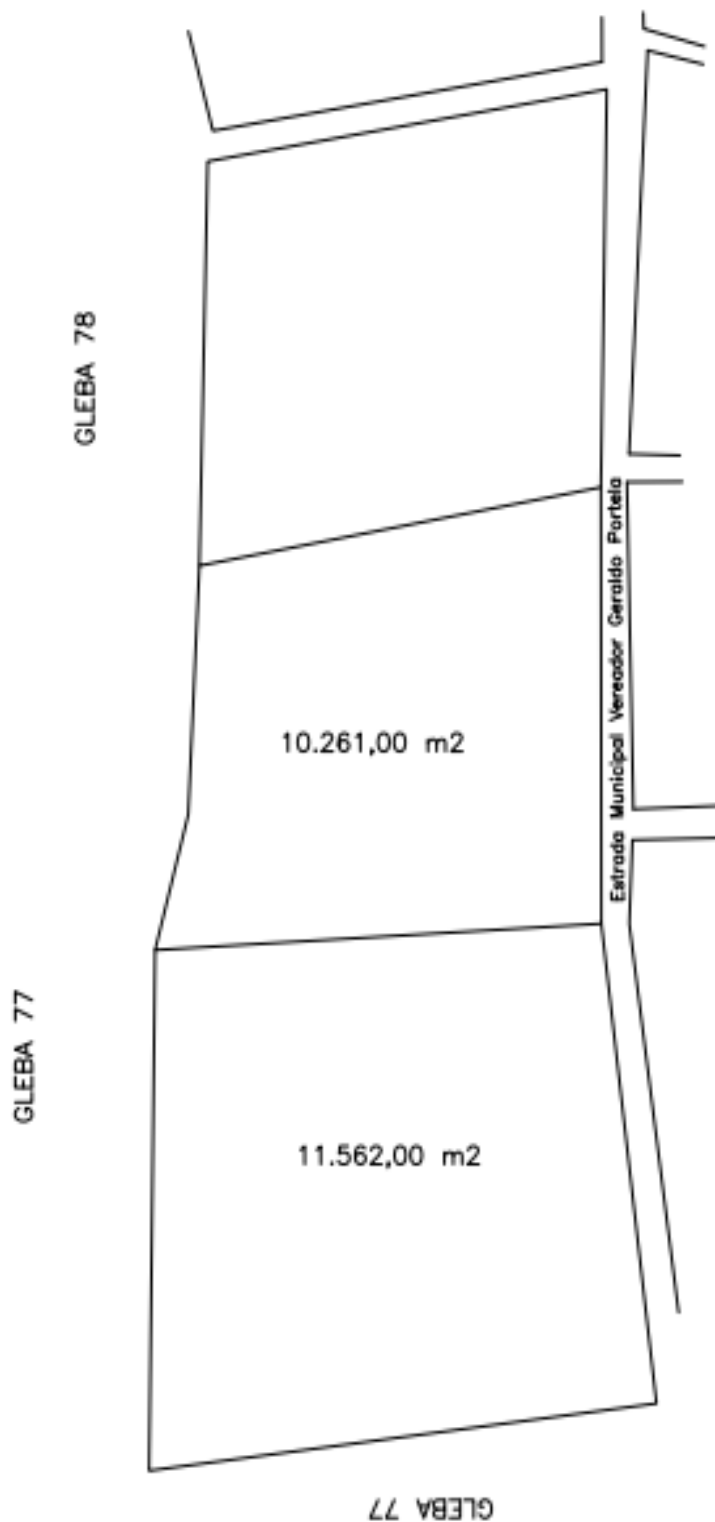
MATRÍCULA	FICHA
69.493	01
	verso

Por *Escritura de Retrocessão*, lavrada no livro nº 76, fls. 209/214, pelo Tabelionato de Capela do Alto(SP), em 19 de novembro de 2010, *Simon Correias - Comércio e Serviços Ltda.*, transfere a propriedade do imóvel, havida pelo R.1, à PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO(SP), CNPJ nº 46.634.077/0001-14, com sede no Município de Capela do Alto(SP), na praça São Francisco, nº 26, pelo valor de R\$ 0,00.

Registrado por  Edison Xavier - Substituto Legal.

NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:10/03/2021 12:15:48



BAIRRO DO PORTO - MUNICIPIO DE CAPELA DO ALTO-SP

**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.**

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	981,00m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 110.000,00
VALOR M²	R\$ 112,13m ²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	1.500metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Camilo Eduardo Peres
CONTATO	(15) 3346-3564
FONTE	VivaReal: 2710394545

ELEMENTO 2

ENDEREÇO/BAIRRO	Bairro do Porto
ÁREA	1.000,00m²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 240.000,00
VALOR M²	R\$ 240,00m²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	1.700metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Micheletti Negócios Imobiliários
CONTATO	(15) 3232-6740
FONTE	Viva Real: 2828846580

ELEMENTO 3



ENDEREÇO/BAIRRO	Bairro do Porto
ÁREA	168,00m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 50,000,00
VALOR M²	R\$ 297,62m ²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	2.000metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	ALL IMÓVEIS CAMPOLIM
CONTATO	(15)99109-5483
FONTE	Chaves na Mão

ELEMENTO 4



ENDEREÇO/BAIRRO	Cercadinho
ÁREA	43.000 m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 1.500.000,00
VALOR M²	R\$ 34,88
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	5.200 metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Lounge Imobiliária
CONTATO	(15) 99367-9696
FONTE	OLX

ELEMENTO 5



ENDEREÇO/BAIRRO	Rua João Antunes da Fonseca, 156 Bairro do Porto
ÁREA	1.200m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 290.000,00
VALOR M²	R\$ 241,67
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	2.400 metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	MFG Negócios Imobiliários
CONTATO	(15)991046487
FONTE	Chaves na Mão

ELEMENTO 6



ENDEREÇO/BAIRRO	Rua Lucinda Pedroso Barbosa - Distrito do Porto
ÁREA	1.000m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 120,000,00
VALOR M²	R\$ 120,00m ²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	2.000 metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Zona Sul Negócios Imobiliários
CONTATO	(15) 3243-3099
FONTE	Zap

ELEMENTO 7



ENDEREÇO/BAIRRO	Bairro do Porto
ÁREA	1000m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 130.000,00
VALOR M²	R\$ 130,00m ²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	2.500metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Infini Negócios Imobiliários
CONTATO	(15) 99600-3787
FONTE	Viva Real

ELEMENTO 8



ENDEREÇO/BAIRRO	Bairro do Porto
ÁREA	1.000,00m²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 120.000,00
VALOR M²	R\$ 121,33m²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	1.700metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Bendito Imóvel Assessoria Imobiliária Ltda
CONTATO	(11) 3681-0488
FONTE	Viva Real: 2828846580

ELEMENTO 9



ENDEREÇO/BAIRRO	Bairro do Porto
ÁREA	1500.00m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 280.000,00
VALOR M²	R\$ 186,66m ²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	1.800metros
OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO (A	Mendes Ortega
CONTATO	(15) 3224-4140
FONTE	Site

ELEMENTO 10



ENDEREÇO/BAIRRO	Bairro do Porto
ÁREA	1.450 m ²
VALOR TOTAL ÁREA	R\$ 139.000,00
VALOR M²	R\$ 98,86m ²
DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO	2.000metros
OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)	Sorocaba Negócios Imobiliários
CONTATO	(15)99888-6064
FONTE	Zap



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 m ²
Elemento 1	R\$ 110.000,00	R\$ 112,13m ²
Elemento 2	R\$ 240.000,00	R\$ 240,00m ²
Elemento 3	R\$ 50.000,00	R\$ 297,62m ²
Elemento 4	R\$ 1.500.000,00	R\$ 34,88m ²
Elemento 5	R\$ 290.000,00	R\$ 241,67m ²
Elemento 6	R\$ 120.000,00	R\$ 120,00m ²
Elemento 7	R\$ 130.000,00	R\$ 130,00m ²
Elemento 8	R\$ 120.000,00	R\$ 121,33m ²
Elemento 9	R\$ 280.000,00	R\$ 186,66m ²
Elemento 10	R\$ 139.000,00	R\$ 98,86m ²
TOTAL		R\$ 1583,15

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 => $\frac{\text{R\$ 1.583,15}}{10} = \text{R\$ 158,31m}^2$

Valor do Metro Quadrado na Média Aritmética = R\$ 158,31m²

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 3 e 4 os valores apurados foram:

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

$$\Rightarrow \text{Média homogeneizada} = \frac{\text{R\$ } 1.250,65}{08} = \text{R\$ } 156,33$$

Valor do Metro Quadrado na Média Homogeneizada = R\$ 156,33

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\$ 156,33m²

$$\text{R\$ } 156,33 + 20\% = \text{R\$ } 187,60\text{m}^2$$

$$\text{R\$ } 156,33 - 20\% = \text{R\$ } 125,06\text{m}^2$$

Após os resultados obtidos retira-se os elementos acima de R\$ 187,60m² e abaixo de R\$ 125,06m² para efeito do cálculo.

Foram retirados os elementos 1;2;5;6;8 e 10 para efeito de cálculo.

A Somatória dos elementos 7 e 9 => R\$ 316,66

MÉDIA PONDERADA =>

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

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{R\$ } 316,66}{02} = \text{R\$ } 158,33$$

Valor do Metro Quadrado na Média Ponderada => R\$ 158,33m²

9 – CONCLUSÃO DO CÁLCULO DO METRO QUADRADO

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

Limite Inferior: média ponderada – 10%

Limite Inferior: $158,33 - 10\% \Rightarrow 142,50$

Limite Inferior: média ponderada + 10%

Limite Inferior: $158,33 + 10\% \Rightarrow 174,16$

Valor médio estimado do metro quadrado e de R\$ 159,91 m² (Arredondamento até o máximo de 1%)

VALOR ARREDONDADO = R\$ 159,91 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 de terras localizada na Estrada Municipal Vereador Geraldo Portela (antiga Estrada Municipal Bairro do Porto), Bairro do Porto – Capela do Alto – São Paulo sob a matrícula 69.493 do Registro de Imóveis com 10.261m².

Desta feita, utilizando-se da amostra semelhante, e, após homogeneização da pesquisa imobiliária, este Profissional apurou um valor por metro quadrado de **R\$ 159,91 m² (cento e cinquenta e nove reais e noventa e um centavos).**

11 – 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

2620252040422

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

Nº: 26

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Capela do Alto

UF: SP

CEP: 18195-034

Contrato:

Celebrado em: 04/09/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 6000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Praça SÃO FRANCISCO

Nº: 26

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Capela do Alto

UF: SP

CEP: 18195-034

Data de Início: 05/09/2025

Previsão de Término: 16/11/2025

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	Avaliação	de imóveis	para fins comerciais	1,00000	unidade
				1,00000	unidade
	Vistoria	de imóveis	para fins comerciais	1,00000	unidade
Elaboração 2	Laudo	de imóveis	para fins comerciais	1,00000	unidade
				1,00000	unidade

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

5. Observações

A ART DESTINA-SE A ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS EM ÁREA URBANA (COMERCIAL) E RURAL DEFININDO VALORES DO LOTE(MATRÍCULA) POR METRO QUADRADO E POR ÁREA TOTAL DA MATRÍCULA PARA A PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO DOS SEGUINTE IMÓVEIS
MATRÍCULA 84.639 LOTE 10 MATRÍCULA 69.403 - UMA ÁREA DE 10.261,00m² BAIRRO DO PORTO LOTE 8 MATRÍCULA 83.110 -
GLEBA 20-F BAIRRO ITAUSSÚ (CERCADINHO) LOTE 1/MATRÍCULA 91.568 GLEBA 4 BAIRRO ITAUSSÚ (CERCADINHO)

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

data

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.oreasp.org.br ou www.confea.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: acesar@link.fale.conosco.do.site.acima



Valor ART R\$: 103,03

Registrada em: 12/11/2025

Valor Pago R\$: 103,03

Nosso Número: 2620252040422

Versão do sistema

Impresso em: 13/11/2025 08:29:16

ANTONIO JOSE
DE SOUSA
NETO:169384048
01

Assinado de forma digital
por ANTONIO JOSE DE
SOUSA
NETO:16938404801
Dados: 2025.11.13
08:29:24 -03'00'



Autenticação de ART
2620252040422

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



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

C49557F5C8BF4544904FDBD5703D32E9

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

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

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://capeladoalto.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/C49557F5C8BF4544904FDBD5703D32E9>