

# **LAUDO AVALIATÓRIO DE IMÓVEL**

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

CAPELA DO ALTO 10/04/2021

## SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
2 – VISTORIA .....	4
3 – DOS EXAMES .....	7
4 – FINALIDADE .....	9
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 <sup>2</sup> ) 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 .....	29

## 1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor do Imóvel, do imóvel Gleba29-E na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara – Bairro do Itarassú – Capela do Alto – São Paulo sob a matrícula 83.109 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí, situado na zona rural com as seguintes medidas e confrontações:

- **Marco inicial:** vértice 125 (coordenadas N=7.401.11,25, E=218.752,36), situado em ponto comum do imóvel da matrícula 83.110, e do imóvel em questão.

**Vértices, azimutes e distâncias, respectivos:** 125-137, 66°47'26", 175,11m; 137-136, R=50,00m, 4,09m, 136-135, 160°44'20", 4,30m; 135-134, R=50,00m, 9,15; 134-133, 171°12'00", 49,39m; 133-132, R=9,00m, 11,88m, 132-131, 246°47'26", 141,23m; 131-130, R=9,00m, 13,82m; 130-129, 334°42'18", 19,09m; 129-128, R=50,00m, 0,81m; 128-127, 335°36'17", 35,58m; 127-126, R=50,00m, 3,07m; 126-125, 332°06'40", 4,82m.

**Confrontantes:** 125-137, imóvel da matrícula 83.110; 137-125, imóvel da matrícula 83.106.

**Área:** 12.000,86m<sup>2</sup> perímetro de 472,34m.

**Cadastro:** 00007.08198-1.

**Registro anterior:** matrícula 70.696 livro 2.

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



## **2- VISTORIA**

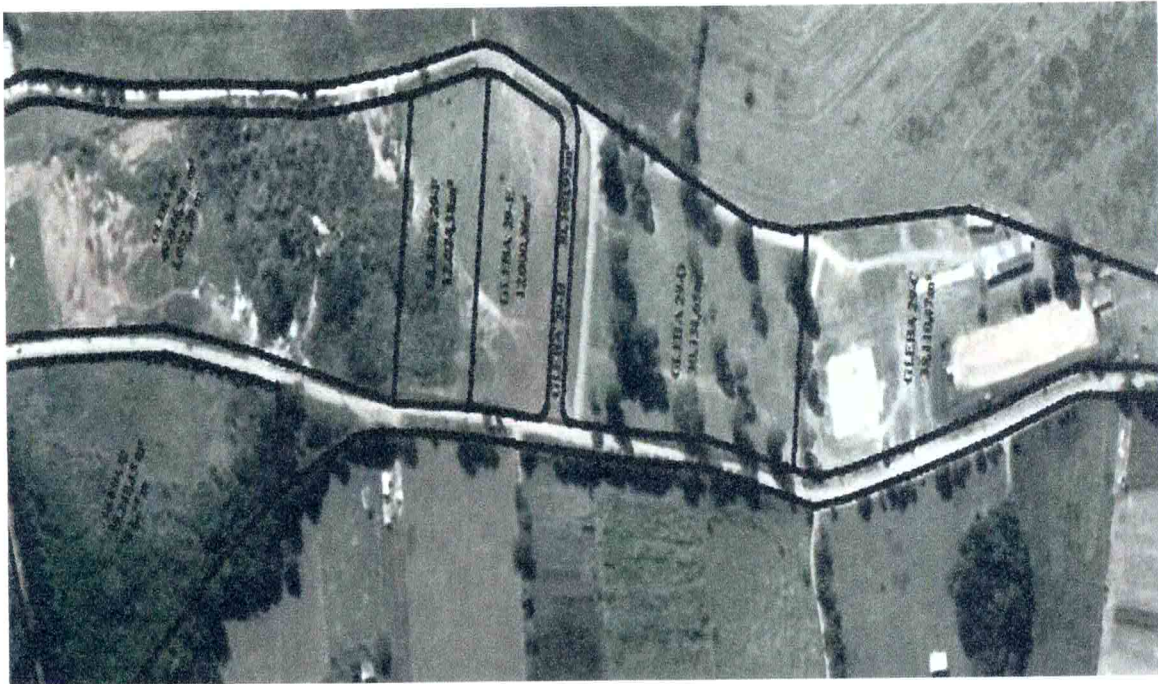
Este Profissional procedeu à vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse, a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor. Sendo assim, a título de subsidiar este Signatário, no intuito 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 do Imóvel na Gleba 29-E na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara – Bairro do Itarassú – Capela do Alto – São Paulo sob a matrícula 83.109 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 Gleba 29-E na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara – Bairro do Itarassú – 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 imóvel.





### **3- DOS EXAMES**

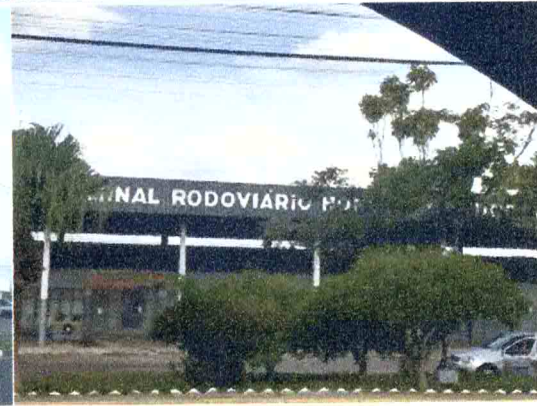
Foi realizada a vistoria do imóvel situado na Gleba29-E na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara – Bairro do Itarassú – Capela do Alto – São Paulo visando efetuar uma avaliação mercadológica.

Este trabalho teve como suporte técnico-científico, estudos de foto, interpretação e observações realizadas in loco, levado em consideração o 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 1200m;
- ✓ Escolas;
- ✓ Supermercados;
- ✓ Comércio em geral;
- ✓ Posto de Combustível;
- ✓ Fábricas;
- ✓ Posto de Saúde;
- ✓ Praça;
- ✓ Rodovia 1.200m;
- ✓ Farmácia.

Segue fotos das imediações do imóvel sendo que a distância até Centro de Tradição João Mori é de 200m, da Rodovia Senador Laurindo Dias Minhoto (SP 141) distante 1200m, Rodovia Raposo Tavares fica há 5.800m de distância e Centro de Capela do Alto (bancos, lojas escolas, e comércio em geral) com 3.500 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 Gleba29-E na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara – Bairro do Itarassú – Capela do Alto – São Paulo, conforme matrícula 83.109 consta que o Município de Capela do Alto como proprietário do imóvel avaliado.



**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(CNU): 11.999-0

MATRÍCULA  
83.109

FICHA  
01

Tatui, 24 de Setembro de 2014

**Gleba 22-L**, bairro do Itarassu, Município de Capela do Alto(SP).

**Marco inicial**, vértice 125 (coordenadas N=7 401 111,25, E=218 752,36), situado em ponto comum do imóvel da matrícula nº 83 106, do imóvel da matrícula nº 83.110, e do imóvel em questão

**Vértices, azimutes e distâncias**, respectivos: 125-137, 66°47'26", 175,11m, 137-136, R=50,00m, 4,09m, 136-135, 160°44'20", 4,30m; 135-134, R=50,00m, 9,15, 134-133, 171°12'00", 49,39m, 133-132, R=9,00m, 11,88m, 132-131, 246°47'26", 141,23m, 131-130, R=9,00m, 13,82m, 130-129, 334°42'18", 19,09m; 129-128, R=50,00m, 0,81m, 128-127, 335°36'17", 35,58m, 127-126, R=50,00m, 3,07m; 126-125, 332°06'40", 4,82m

**Confrontantes** 125-137, imóvel da matrícula nº 83 110, 137-125, imóvel da matrícula nº 83.106

**Área** 12 000,86m²; perímetro de 472,34m.

**Cadastro**, nº 00007 08198-1

**Proprietária**: Prefeitura Municipal de Capela do Alto, CNPJ nº 46 634 077/0001-14, com sede na praça São Francisco, nº 26.

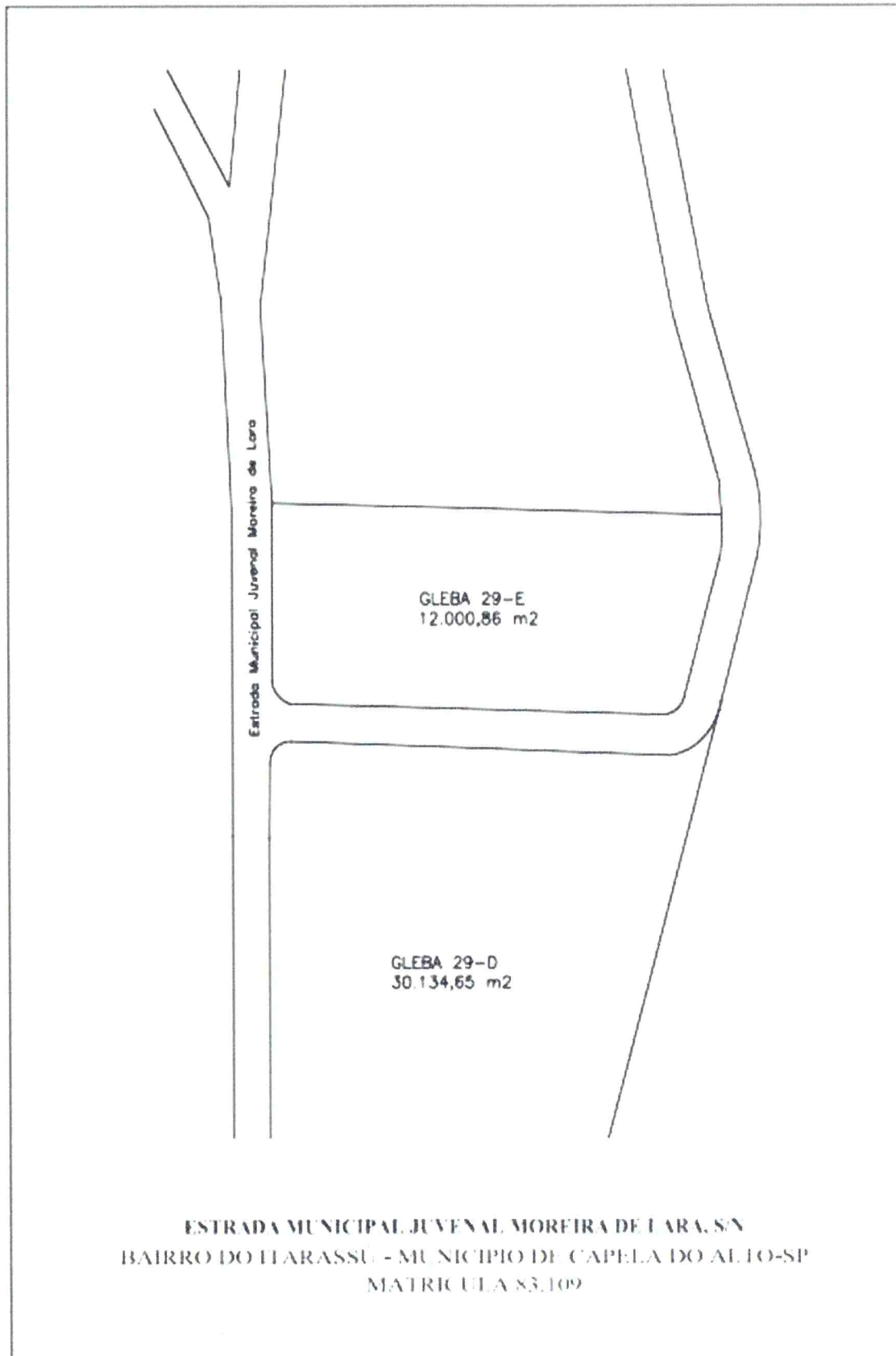
**Registro anterior**, matrícula nº 70 696, Livro 02, em 26/11/2008.

A Escrevente Autorizada  Marcia Cristina Orsi de Moraes

AV 1/83 109 (Protocolo nº 235 823 de 10/09/2014) Tatui, 24 de setembro de 2014

Consta da AV 1/70 696, que este imóvel foi doado pela Fazenda do Estado de São Paulo à Prefeitura Municipal de Capela do Alto, para fins de desenvolvimento dos Serviços Municipais, inclusive implantação de distrito industrial, construção de moradias populares e outras obras de cunho social, sendo que a donatária não poderá dar outra destinação ao imóvel, nem transferi-lo a qualquer título, no todo ou em parte, e havendo descumprimento das referidas obrigações, a doação se tornará nula de pleno direito, revertendo o imóvel à doadora, sem indenização por benfeitorias realizadas.

Averbado por  Marcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada



ESTRADA MUNICIPAL JUVENAL MOREIRA DE LARA, S/N  
BAIRRO DO HARASSU - MUNICIPIO DE CAPELA DO ALTO-SP  
MATRICULA 83.109

## **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.

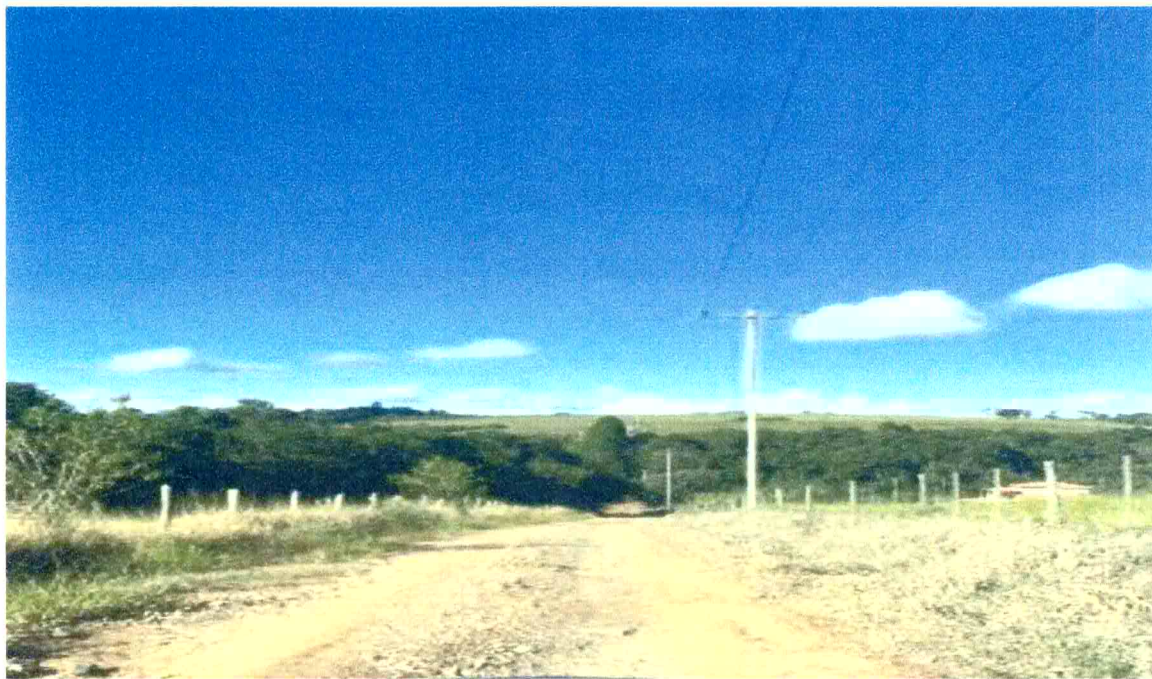
**Desta forma, foi possível obter, a princípio, 10 (dez) elementos, os quais foram tratados posteriormente por fatores, como segue:**

**ELEMENTO 1**



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

**ELEMENTO 2**



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

**ELEMENTO 3**



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

**Observação:**

Imóvel avaliando e elemento comparativo ambos com distância aproximada de 6.000m em relação do Centro de Capela do Alto.



**ELEMENTO 4**



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Rodovia Senador Laurindo Dias Minhoto (SP 141)
<b>ÁREA</b>	96.800m
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 4.000.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 41.32
<b>DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	1.500metros
<b>OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)</b>	Corretora Cidinha
<b>CONTATO</b>	(15)99707-1143
<b>FONTE</b>	Pesquisa de campo

### ELEMENTO 5



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

**ELEMENTO 6**



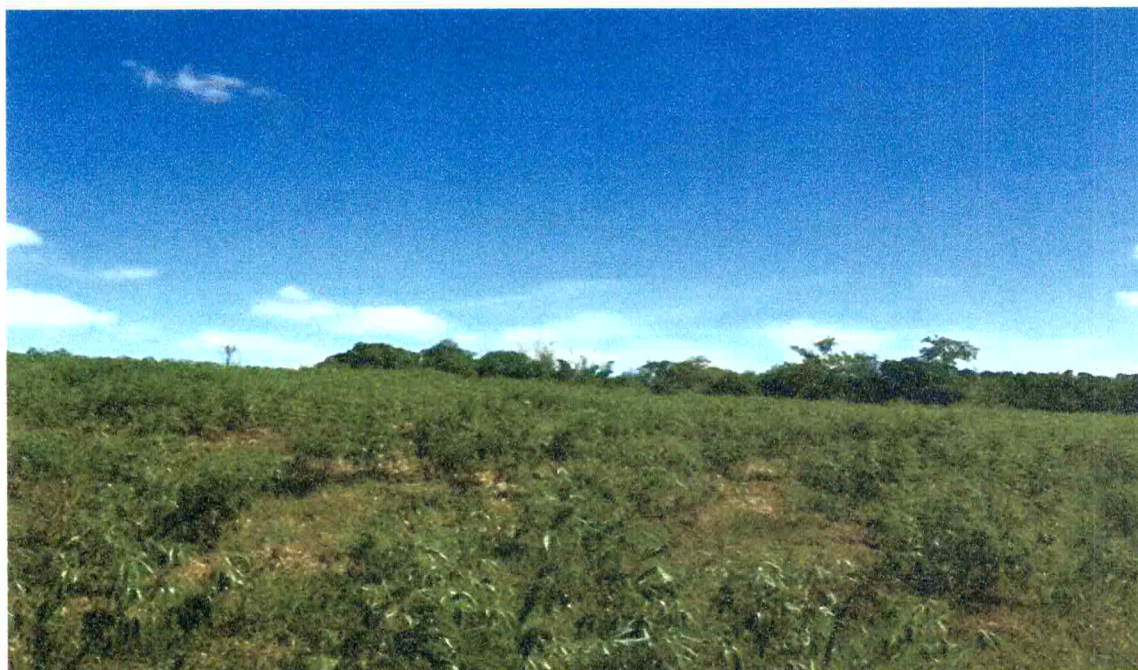
<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Distrito Do Porto
<b>ÁREA</b>	3.000m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 150.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 50,00m <sup>2</sup>
<b>DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	6.000metros
<b>OFERTANTE/PROPRIETÁRIO(A)</b>	Imobiliária Rangel de Sá
<b>CONTATO</b>	(11)2016-9910/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

**ELEMENTO 7**



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

**ELEMENTO 8**



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

**ELEMENTO 9**



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

**ELEMENTO 10**



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

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

## **8- 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 =>  $\frac{R\$ 513,34}{10} = R\$ 51,32m^2$

Valor do Metro Quadrado na Média Aritmética = R\$ 51,32m<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 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\$ 48,86m<sup>2</sup>

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

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

Após os resultados obtidos retira-se os elementos acima de R\$ 56,63m<sup>2</sup> e abaixo de R\$ 38,09m<sup>2</sup> 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\$ 45,50m<sup>2</sup>

## 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 Inferior: média ponderada + 10%

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

Valor médio estimado do metro quadrado e de R\$ 45,50m<sup>2</sup> (Arredondamento até o máximo de 1%)

**VALOR ARREDONDADO = R\$ 45,95 m<sup>2</sup> (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.

O uma área na Gleba29-E na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara – Bairro do Itarassú – Capela do Alto – São Paulo, conforme matrícula 83.109 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 por metro quadrado de **R\$ 45,95 (quarenta e cinco reais e noventa e cinco 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

**ART de Obra ou Serviço**

**28027230210561978**

Substituição retificadora à 28027230210461770

**1. Identificação do Autor**

**ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO**

Prof. Titular - Engenharia Civil - Engenharia de Segurança do Trabalho

CNPJ: 2613561521

CEP: 501939596 SP

UF: SP

Endereço completo

**2. Dados do Contrato**

1. Nome: Prefeitura Municipal de Capela do Alto

CNPJ: 46.634.077/0001-14

2. Endereço: Praça SÃO FRANCISCO DE ASSIS

UF: SP

3. Cidade: Capela do Alto

UF: SP

CEP: 18135-000

4. Data: 04/03/2021

5. Valor: R\$ 10.000,00

6. Objeto: 01

7. Tipo de Obra: Reforma, Instalação de Tenda, Póster

8. Tipo de Serviço: 01

9. Tipo de Serviço: Reforma, Instalação de Tenda, Póster

9. Tipo de Serviço: 01

10. Tipo de Serviço: 01

**3. Dados da Obra/Serviço**

1. Nome: Prefeitura Municipal de Capela do Alto

UF: SP

2. Cidade: Capela do Alto

UF: SP

3. Data: 04/03/2021

UF: SP

4. Valor: R\$ 10.000,00

UF: SP

5. Objeto: 01

UF: SP

6. Tipo de Obra: Reforma, Instalação de Tenda, Póster

UF: SP

7. Tipo de Serviço: 01

UF: SP

8. Tipo de Serviço: 01

UF: SP

9. Tipo de Serviço: 01

UF: SP

10. Tipo de Serviço: 01

UF: SP

**4. Atividade Técnica**

Consultoria

1

Avaliação

Urbanismo

1.0000

unidade

Elaboração

2

Avaliação

Infraestrutura

1.0000

unidade

Atividade Técnica: Avaliação, Urbanismo, Infraestrutura

**5. Observações**

1. Este documento é de propriedade da AJS NETO Engenharia e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa da AJS NETO Engenharia. Qualquer reprodução não autorizada será considerada uma violação dos direitos autorais e poderá ser punida por lei.  
2. Este documento é de propriedade da AJS NETO Engenharia e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa da AJS NETO Engenharia. Qualquer reprodução não autorizada será considerada uma violação dos direitos autorais e poderá ser punida por lei.  
3. Este documento é de propriedade da AJS NETO Engenharia e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa da AJS NETO Engenharia. Qualquer reprodução não autorizada será considerada uma violação dos direitos autorais e poderá ser punida por lei.  
4. Este documento é de propriedade da AJS NETO Engenharia e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa da AJS NETO Engenharia. Qualquer reprodução não autorizada será considerada uma violação dos direitos autorais e poderá ser punida por lei.  
5. Este documento é de propriedade da AJS NETO Engenharia e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa da AJS NETO Engenharia. Qualquer reprodução não autorizada será considerada uma violação dos direitos autorais e poderá ser punida por lei.

**6. Declarações**

Atesto a veracidade das informações prestadas e a qualidade dos serviços prestados, de acordo com as normas técnicas da ART, de acordo com o Regulamento nº 258 de 7 de dezembro de 2016.



<p><b>EMPRESA</b> - Fornecedor de Serviços</p> <p><b>ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SOROCABA</b></p> <p><b>Endereço</b></p> <p>Unidade: Av. Carlos de Campos, nº 100 - Sorocaba - SP</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p> <p><i>[Handwritten stamp]</i></p> <p>AV. CARLOS DE CAMPOS, Nº 100 - SOROCABA - SP</p> <p>Ministério Municipal de Cultura de Sorocaba - Av. ... 135 - SOROCABA - SP</p> <p>CEP: 13506-100 - Sorocaba - SP</p> <p>Telefone: (15) 3333-1111</p> <p>Site: www.ajsnetoengenharia.com.br</p>	<p><b>ATIVIDADE</b></p> <p>A prestação de serviços de engenharia e arquitetura.</p> <p>A empresa possui licença de funcionamento nº ...</p> <p>A empresa possui licença de funcionamento nº ...</p> <p>A empresa possui licença de funcionamento nº ...</p>
---	---

## 12 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a considerar, encerro aqui o presente LAUDO TÉCNICO, composto de 29 (vinte e nove) 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**

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SOROCABA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Capela do Alto 12 de maio de 2021

Local

data

ANTONIO JOSÉ 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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://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](http://www.creasp.org.br)

Tel. 0800 017 18 11

E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)



Valor ART R\$ 0,00

Registrada em: 27/04/2021

Valor Pago R\$ 0,00

Nosso Número: 28027230210561978

Versão do sistema

Impresso em: 12/05/2021 20:51:19



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

ART de Obra ou Serviço

28027230210561978

Substituição retificadora à 28027230210463770

## 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: CENTRO

Cidade: Capela do Alto

UF: SP

CEP: 18195-000

Contrato:

Celebrado em: 04/03/2021

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 5.720,00

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: CENTRO

Cidade: Capela do Alto

UF: SP

CEP: 18195-000

Data de início: 04/03/2021

Previsão de Término: 10/05/2021

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Código:

CPF/CNPJ:

## 4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria	Avaliação	Levantamento	1,00000	unidade
Elaboração	Avaliação	Infraestrutura	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 IMOVEIS EM ÁREA URBANA (COMERCIAL) E RURAL DEFININDO VALORES DO LOTE(MATRICULA) POR METRO QUADRADO E POR ÁREA TOTAL DA MATRICULA PARA A PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO DOS SEGUINTE IMÓVEIS

QUADRA B MATRICULA 84.622 LOTE 02/MATRICULA 84.623 LOTE 03/MATRICULA 84.624 LOTE 04/ MATRICULA 84.625 LOTE 08/

MATRICULA 84.630 LOTE 10/MATRICULA 84.639 LOTE 15/ MATRICULA 84.640 LOTE 20/ MATRICULA 84.641 LOTE 21 QUADRA D MATRICULA 84643

LOTE 01. MATRICULA 83.109 - GLEBA 27-E BAIRRO ITAUSSU MATRICULA 69.493 - UMA ÁREA DE 10.261,00m²

BAIRRO DO PORTO MATRICULA 69.492 - UMA ÁREA DE 11.562,00m² BAIRRO DO PORTO

## 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.