

# LAUDO AVALIATÓRIO DE IMÓVEL

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

CAPELA DO ALTO 06/04/2021

## SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
2 – VISTORIA.....	4
3 – DOS EXAMES.....	5
4 – FINALIDADE .....	7
5 – EQUIPAMENTO UTILIZADO.....	10
6 – CRITÉRIO E METODOLOGIA.....	10
6.1 – Método Evolutivo .....	10
7 – AVALIAÇÃO .....	11
7.1 – Elementos.....	11
7.2 – Valor do Metro Quadrado dos Imóveis .....	18
8 – MEMORIAL DE CÁLCULO .....	18
8.1 – Média Aritmética do Valor do Metro Quadrado (m <sup>2</sup> ) do Imóvel das 10 Amstras Pesquisadas .....	18
8.2 – Média Média Homogeneizada.....	18
8.3 – Média Ponderada .....	19
9 – FATORES DE AVALIAÇÃO.....	20
9.1 – Fator de Melhoramentos Públicos.....	20
9.2 – Fator de Qualidade Acústica .....	20
9.3 – Fator Área .....	21
10 – CÁLCULO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	22
10.1 – Cálculo .....	22
11 – CONCLUSÃO.....	23
12 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) .....	23
13 – ENCERRAMENTO.....	26

## 1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor do Imóvel, situado à Rua José de Moraes, Lote 02, Quadra B, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó matrícula 84.622 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 84.622, um terreno Lote 02 Quadra B situada à Rua José de Moraes, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó Município de Capela do Alto - São Paulo, medindo 22,15m de frente para a referida rua; 72,02m do lado direito de quem olha da rua para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 03; 71,93m do lado esquerdo, confrontando com o lote 01; 22,15m nos fundos confrontando com o lote 21, perfazendo a área de 1.594,24m<sup>2</sup> de propriedade do Município de Capela do Alto – São Paulo com Registro anterior Matrícula 79.770.

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



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

**2- VISTORIA**

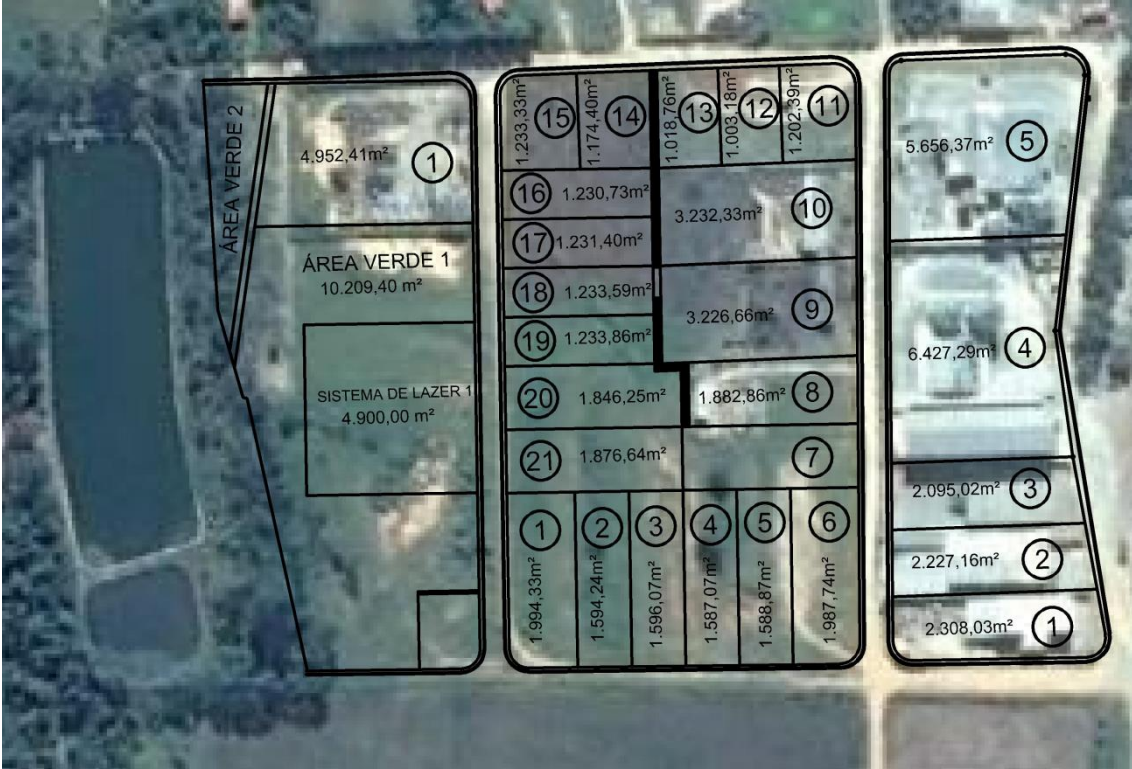
Este Profissional procedeu a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse, a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor. Sendo assim, a título de subsidiar este Signatário, no intuito 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, Rua José de Moraes, Lote 02, Quadra B, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó, matriculado sob o nº 84.622, junto ao Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí.

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



A Rua José de Moraes, Lote 02, 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 José de Moraes, Lote 02, 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 m<sup>2</sup> da região, o estado de conservação da via pública, comércio, vizinhança,  
**Rua Visconde do Rio Branco, 1019 – V. Jardini – Sorocaba/SP Cep:18044-000(15) 99699 0112  
(15) 99799 3135 [www.ajsnetoengenharia.com.br](http://www.ajsnetoengenharia.com.br) /[antonio@ajsnetoengenharia.com.br](mailto:antonio@ajsnetoengenharia.com.br)**

condução e localização, no qual levou este Profissional às conclusões explicitadas. Na vistoria não foi realizada medição do imóvel, foi feita a verificação do mesmo (Via Planta) e com dados constantes na matrícula do imóvel, topografia, benfeitorias na região, polo de influência, ponto comercial, meios de acesso e locomoção. Efetuou-se uma vistoria em toda área do imóvel, bem como nas adjacências do mesmo.

Ao redor e nas proximidades encontra-se fácil acesso:

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

Segue fotos das imediações do imóvel com até 900 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 02, Quadra B, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó – São Paulo conforme matrícula onde consta o Município de Capela do Alto como proprietário do imóvel avaliado.



**Livro 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

84.622

FICHA

01

Tatui, 07 de Novembro de 2014

Terreno (lote 02, quadra B), rua José de Moraes, loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto, bairro Iperó, Município de Capela do Alto(SP), medindo 22,15m de frente para a referida rua; 72,02m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 03; 71,93m do lado esquerdo, confrontando com o lote 01; 22,15m nos fundos, confrontando com o lote 21, perfazendo a área de 1.594,24m<sup>2</sup>.

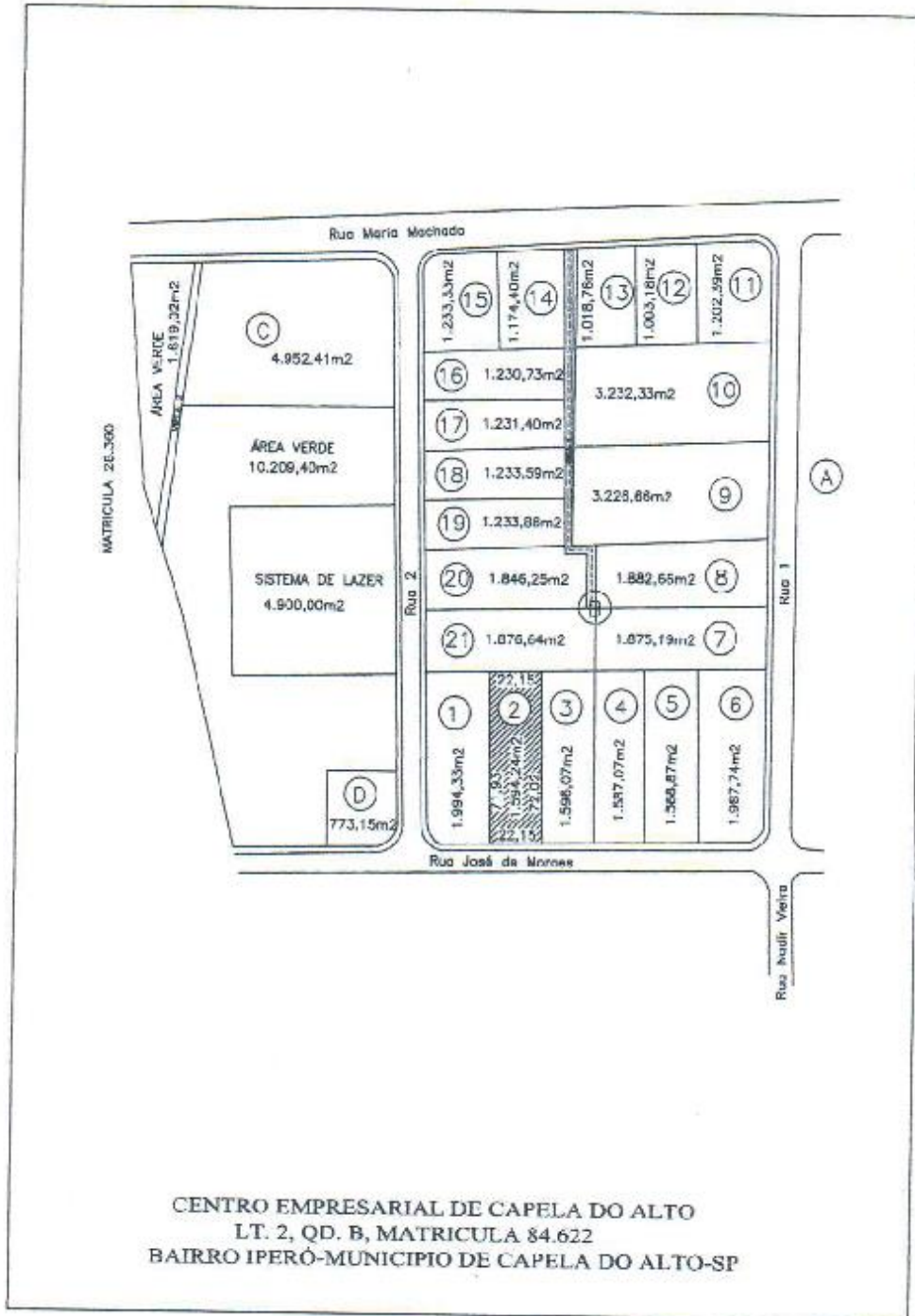
Proprietário: Município de Capela do Alto(SP), CNPJ n° 46.634.077/0001-14, com sede na praça São Francisco, n° 26.

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

A Escrevente Autorizada

Márcia Cristina Orsi de Moraes.





## **5- EQUIPAMENTO UTILIZADO**

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

## **6- CRITÉRIOS E METODOLOGIA**

### **6.1 – Método Evolutivo**

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

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

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

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

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

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

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

## **7- AVALIAÇÃO**

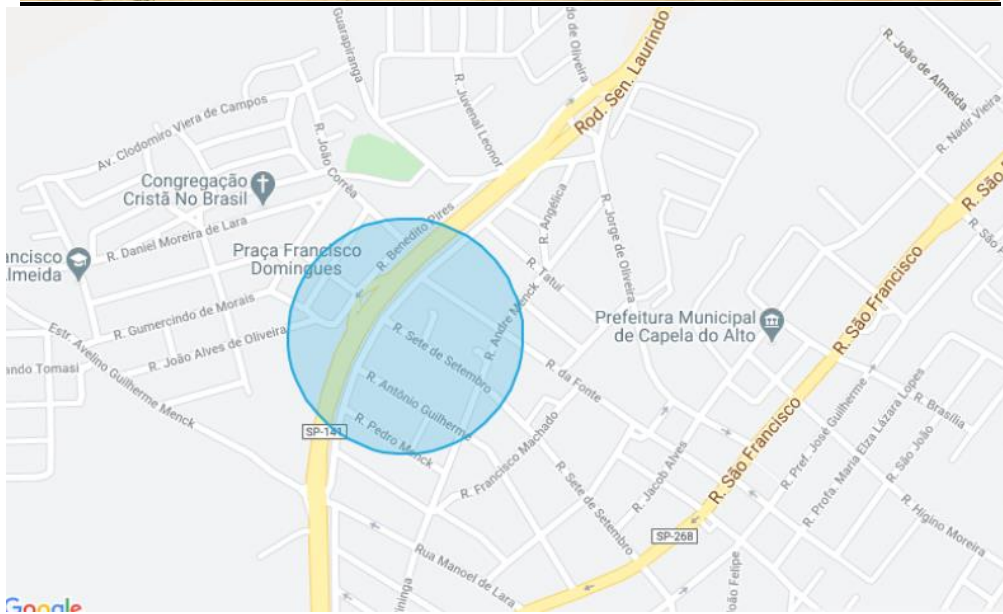
### **7.1 – Elementos**

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

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

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

## ELEMENTO 1



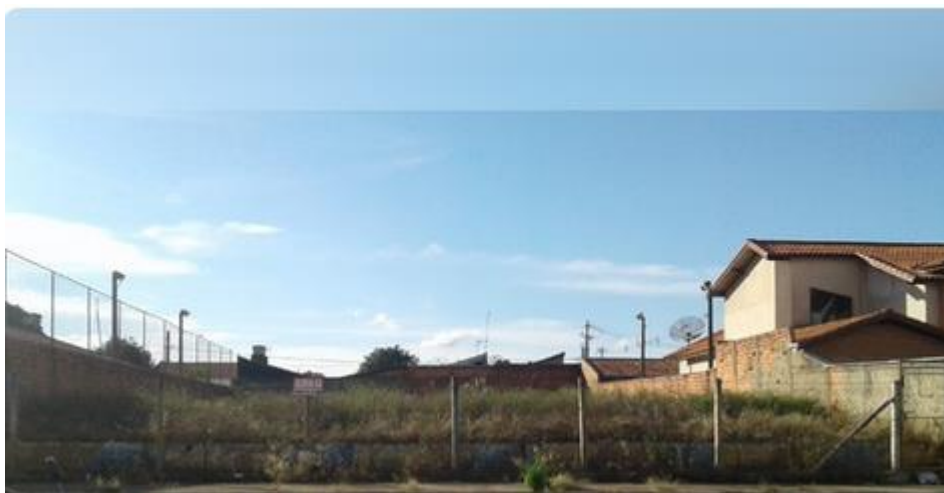
<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	<b>CENTRO - CAPELA</b>
<b>ÁREA</b>	200,00m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 70.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 350,00m <sup>2</sup>
<b>DISTÂNCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	800metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	Carlos Alberto
<b>CONTATO</b>	(15) 99735- 3696
<b>FONTE</b>	Imovelweb ref. 2951352240

## ELEMENTO 2



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	<b>Rua Antonio Francisco Gonzales Rodrigues – Centro</b>
<b>ÁREA</b>	<b>250,00m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 130.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 520,00m <sup>2</sup>
<b>DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	900metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	Arb Imóveis
<b>CONTATO</b>	(11) 4003-3012
<b>FONTE</b>	

### ELEMENTO 3



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

### ELEMENTO 4

<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Condomínio São Francisco II
<b>ÁREA</b>	160m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 65.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 406,25
<b>DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	500metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	Imobiliária Neia
<b>CONTATO</b>	(15)3267-1146/99708-2481
<b>FONTE</b>	Pesquisa de campo

### ELEMENTO 5

<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Central Park
<b>ÁREA</b>	175m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 58.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 331,42
<b>DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	1000metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	Imobiliária Neia
<b>CONTATO</b>	(15)3267-1146/99708-2481
<b>FONTE</b>	Pesquisa de campo

### ELEMENTO 6

<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Residencial Nogueira
<b>ÁREA</b>	175m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 40.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 228,57m <sup>2</sup>
<b>DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	800metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	Imobiliária Neia
<b>CONTATO</b>	(15)3267-1146/99708-2481
<b>FONTE</b>	Pesquisa de campo

### ELEMENTO 7



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Rua Prof. Maria Elza Lázara Lopes
<b>ÁREA</b>	175m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 42.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 240,00m <sup>2</sup>
<b>DISTANCIA APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	800metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	Imobiliária Neia
<b>CONTATO</b>	(15)3267-1146/99708-2481
<b>FONTE</b>	Pesquisa de campo

### **ELEMENTO 8**



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Iperozinho
<b>ÁREA</b>	204m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 59.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 289,21m <sup>2</sup>
<b>DISTANCIA APROXIMADA DO CENTRO EMPRESARIAL</b>	1000metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO (A)</b>	Elson Saraiva de Souza
<b>CONTATO</b>	(15) 99722-2322
<b>FONTE</b>	Viva Real



### ELEMENTO 9



<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Central park
<b>ÁREA</b>	154m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 49.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 318,18m <sup>2</sup>
<b>DISTANCIA APROXIMADA DO CENTRO EMPRESARIAL</b>	1000metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO (A</b>	Elson Saraiva de Souza
<b>CONTATO</b>	(15) 99722-2322
<b>FONTE</b>	Viva Real

### ELEMENTO 10

<b>ENDEREÇO/BAIRRO</b>	Central park
<b>ÁREA</b>	175m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL ÁREA</b>	R\$ 90.000,00
<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	R\$ 514,28m <sup>2</sup>
<b>DISTANCIA APROXIMADA DO CENTRO EMPRESARIAL</b>	1000metros
<b>OFERTANTE/ PROPRIETÁRIO(A)</b>	Imobiliária Araçoiaba
<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 divide-se 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\$ 70.000,00	R\$ 350,00m <sup>2</sup>
Elemento 2	R\$ 130.000,00	R\$ 520,00m <sup>2</sup>
Elemento 3	R\$ 520.000,00	R\$ 604,65m <sup>2</sup>
Elemento 4	R\$ 65.000,00	R\$ 406,25m <sup>2</sup>
Elemento 5	R\$ 58.000,00	R\$ 331,42m <sup>2</sup>
Elemento 6	R\$ 40.000,00	R\$ 228,57m <sup>2</sup>
Elemento 7	R\$ 42.000,00	R\$ 240,00m <sup>2</sup>
Elemento 8	R\$ 59.000,00	R\$ 289,21m <sup>2</sup>
Elemento 9	R\$ 49.000,00	R\$ 318,18m <sup>2</sup>
Elemento 10	R\$ 90.000,00	R\$ 514,28m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 3.802.56</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 =>  $\frac{R\$ 3.802.56}{10} = R\$ 380,25m^2$

Valor do Metro Quadrado na Média Aritmética = R\$ 380,25m<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 3 e 6 os valores apurados foram:

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

$$\Rightarrow \text{Média homogeneizada} = \frac{\text{R\$ } 2.969,43}{08} = \text{R\$ } 371,17$$

Valor do Metro Quadrado na Média Homogeneizada = R\$ 371,17

### **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\$ 380,25m<sup>2</sup>

$$\text{R\$ } 380,25 + 20\% = \text{R\$ } 456,00\text{m}^2$$

$$\text{R\$ } 380,25 - 20\% = \text{R\$ } 304,00\text{m}^2$$

Após os resultados obtidos retira-se os elementos acima de R\$ 456,00m<sup>2</sup> e abaixo de R\$ 304,00m<sup>2</sup> para efeito do cálculo.

Foram retirados os elementos 2;3;6;7;8 e 10 para efeito de cálculo.

A Somatória dos elementos 1;4;5 e 9 => R\$ 1.405,85

MÉDIA PONDERADA =>

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

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{R\$ } 1.405,85}{04} = \text{R\$ } 351,56$$

Valor do Metro Quadrado na Média Ponderada => R\$ 351,56m<sup>2</sup>

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

Limite Inferior: média ponderada – 10%

Limite Inferior: 351,56 – 10% => 316,40

Limite Inferior: média ponderada + 10%

Limite Inferior: 351,56 + 10% => 386,71

Valor médio estimado do metro quadrado e de R\$ 351,55m<sup>2</sup> (Arredondamento até o máximo de 1%)

**VALOR ARREDONDADO = R\$ 355,00 m<sup>2</sup> (arbitrado)**

## **9- FATORES DE AVALIAÇÃO**

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

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

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

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

- Fator Pavimentação -> F<sub>p</sub>

**F<sub>p</sub> = 0,70**

- Fator Energia Elétrica (luz pública + luz domiciliar) -> F<sub>e</sub>

**F<sub>e</sub> = 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 RL<sub>aeq</sub> constante no item 9.5.1 da NBR 10.151 a seguir.

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

- Fator Área => Fa

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

Diferença de inferior a 30%

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

$$Fa = \left( \frac{200,00}{1.594,24} \right)^{0,125} = 0,77$$

$$Fa = 0,77$$

## 10 – CÁLCULO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

**Vt** = Valor Total do Imóvel;

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

**Fa** = Fator Área;

**Fp** = Fator Pavimentação;

**Fe** = Fator Energia Elétrica;

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

### 10.1 Cálculo

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

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

$$At = 1.594,24m^2$$

$$Fa = 0,77$$

$$Fp = 1,00$$

$$Fe = 0,80$$

$$Fr = 0,60$$

$$Vm = 355,00m^2$$

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

$$Vt = 1.594,24m^2 \times 355,00m^2 \times 0,77 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,60$$

**Valor Total = 146.424,00 (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e vinte e quatro reais)**

## **11 – CONCLUSÃO**

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

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

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

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

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

O imóvel vistoriado está situado na Rua José de Moraes, Lote 02, Quadra B, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto – Bairro Iperó, matriculado sob o nº 84.622 com uma área total de 1.594,24m<sup>2</sup> junto ao 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 **146.424,00 (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e vinte e quatro reais)**

## **12 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)**



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

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**28027230210561978**

Substituição retificadora à 28027230210463770

**1. Responsável Técnico**

**ANTONIO JOSE DE SOUSA NETO**

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RFP: 2613661521

Registro: 5060393956-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: 10195-000

Contrato:

Celebrado em: 04/03/2021

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 6.720,00

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: 10195-000

Data de Início: 04/03/2021

Previsão de Término: 10/05/2021

Coordenadas Geográficas:

Privacidade: Outro

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

			Quantidade	Unidade
Consultoria	1	Avaliação	1,0000	unidade
		Levantamento		
Elaboração	2	Avaliação	1,0000	unidade
		Infraestrutura		

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

**5. Observações**

A ART DESTINA-SE À 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 SEGUINTES IMÓVEIS:  
 QUADRA 01 MATRÍCULA 84.622 LOTE 03 MATRÍCULA 84.623 LOTE 03 MATRÍCULA 84.624 LOTE 04 MATRÍCULA 84.625 LOTE 05 MATRÍCULA 84.626 LOTE 06 MATRÍCULA 84.627 LOTE 07 MATRÍCULA 84.628 LOTE 08 MATRÍCULA 84.629 LOTE 09 MATRÍCULA 84.630 LOTE 10 MATRÍCULA 84.631 LOTE 11 MATRÍCULA 84.632 LOTE 12 MATRÍCULA 84.633 LOTE 13 MATRÍCULA 84.634 LOTE 14 MATRÍCULA 84.635 LOTE 15 MATRÍCULA 84.636 LOTE 16 MATRÍCULA 84.637 LOTE 17 MATRÍCULA 84.638 LOTE 18 MATRÍCULA 84.639 LOTE 19 MATRÍCULA 84.640 LOTE 20 MATRÍCULA 84.641 LOTE 21 MATRÍCULA 84.642 LOTE 22 MATRÍCULA 84.643 LOTE 23 MATRÍCULA 84.644 LOTE 24 MATRÍCULA 84.645 LOTE 25 MATRÍCULA 84.646 LOTE 26 MATRÍCULA 84.647 LOTE 27 MATRÍCULA 84.648 LOTE 28 MATRÍCULA 84.649 LOTE 29 MATRÍCULA 84.650 LOTE 30 MATRÍCULA 84.651 LOTE 31 MATRÍCULA 84.652 LOTE 32 MATRÍCULA 84.653 LOTE 33 MATRÍCULA 84.654 LOTE 34 MATRÍCULA 84.655 LOTE 35 MATRÍCULA 84.656 LOTE 36 MATRÍCULA 84.657 LOTE 37 MATRÍCULA 84.658 LOTE 38 MATRÍCULA 84.659 LOTE 39 MATRÍCULA 84.660 LOTE 40 MATRÍCULA 84.661 LOTE 41 MATRÍCULA 84.662 LOTE 42 MATRÍCULA 84.663 LOTE 43 MATRÍCULA 84.664 LOTE 44 MATRÍCULA 84.665 LOTE 45 MATRÍCULA 84.666 LOTE 46 MATRÍCULA 84.667 LOTE 47 MATRÍCULA 84.668 LOTE 48 MATRÍCULA 84.669 LOTE 49 MATRÍCULA 84.670 LOTE 50 MATRÍCULA 84.671 LOTE 51 MATRÍCULA 84.672 LOTE 52 MATRÍCULA 84.673 LOTE 53 MATRÍCULA 84.674 LOTE 54 MATRÍCULA 84.675 LOTE 55 MATRÍCULA 84.676 LOTE 56 MATRÍCULA 84.677 LOTE 57 MATRÍCULA 84.678 LOTE 58 MATRÍCULA 84.679 LOTE 59 MATRÍCULA 84.680 LOTE 60 MATRÍCULA 84.681 LOTE 61 MATRÍCULA 84.682 LOTE 62 MATRÍCULA 84.683 LOTE 63 MATRÍCULA 84.684 LOTE 64 MATRÍCULA 84.685 LOTE 65 MATRÍCULA 84.686 LOTE 66 MATRÍCULA 84.687 LOTE 67 MATRÍCULA 84.688 LOTE 68 MATRÍCULA 84.689 LOTE 69 MATRÍCULA 84.690 LOTE 70 MATRÍCULA 84.691 LOTE 71 MATRÍCULA 84.692 LOTE 72 MATRÍCULA 84.693 LOTE 73 MATRÍCULA 84.694 LOTE 74 MATRÍCULA 84.695 LOTE 75 MATRÍCULA 84.696 LOTE 76 MATRÍCULA 84.697 LOTE 77 MATRÍCULA 84.698 LOTE 78 MATRÍCULA 84.699 LOTE 79 MATRÍCULA 84.700 LOTE 80 MATRÍCULA 84.701 LOTE 81 MATRÍCULA 84.702 LOTE 82 MATRÍCULA 84.703 LOTE 83 MATRÍCULA 84.704 LOTE 84 MATRÍCULA 84.705 LOTE 85 MATRÍCULA 84.706 LOTE 86 MATRÍCULA 84.707 LOTE 87 MATRÍCULA 84.708 LOTE 88 MATRÍCULA 84.709 LOTE 89 MATRÍCULA 84.710 LOTE 90 MATRÍCULA 84.711 LOTE 91 MATRÍCULA 84.712 LOTE 92 MATRÍCULA 84.713 LOTE 93 MATRÍCULA 84.714 LOTE 94 MATRÍCULA 84.715 LOTE 95 MATRÍCULA 84.716 LOTE 96 MATRÍCULA 84.717 LOTE 97 MATRÍCULA 84.718 LOTE 98 MATRÍCULA 84.719 LOTE 99 MATRÍCULA 84.720 LOTE 100 MATRÍCULA 84.721 LOTE 101 MATRÍCULA 84.722 LOTE 102 MATRÍCULA 84.723 LOTE 103 MATRÍCULA 84.724 LOTE 104 MATRÍCULA 84.725 LOTE 105 MATRÍCULA 84.726 LOTE 106 MATRÍCULA 84.727 LOTE 107 MATRÍCULA 84.728 LOTE 108 MATRÍCULA 84.729 LOTE 109 MATRÍCULA 84.730 LOTE 110 MATRÍCULA 84.731 LOTE 111 MATRÍCULA 84.732 LOTE 112 MATRÍCULA 84.733 LOTE 113 MATRÍCULA 84.734 LOTE 114 MATRÍCULA 84.735 LOTE 115 MATRÍCULA 84.736 LOTE 116 MATRÍCULA 84.737 LOTE 117 MATRÍCULA 84.738 LOTE 118 MATRÍCULA 84.739 LOTE 119 MATRÍCULA 84.740 LOTE 120 MATRÍCULA 84.741 LOTE 121 MATRÍCULA 84.742 LOTE 122 MATRÍCULA 84.743 LOTE 123 MATRÍCULA 84.744 LOTE 124 MATRÍCULA 84.745 LOTE 125 MATRÍCULA 84.746 LOTE 126 MATRÍCULA 84.747 LOTE 127 MATRÍCULA 84.748 LOTE 128 MATRÍCULA 84.749 LOTE 129 MATRÍCULA 84.750 LOTE 130 MATRÍCULA 84.751 LOTE 131 MATRÍCULA 84.752 LOTE 132 MATRÍCULA 84.753 LOTE 133 MATRÍCULA 84.754 LOTE 134 MATRÍCULA 84.755 LOTE 135 MATRÍCULA 84.756 LOTE 136 MATRÍCULA 84.757 LOTE 137 MATRÍCULA 84.758 LOTE 138 MATRÍCULA 84.759 LOTE 139 MATRÍCULA 84.760 LOTE 140 MATRÍCULA 84.761 LOTE 141 MATRÍCULA 84.762 LOTE 142 MATRÍCULA 84.763 LOTE 143 MATRÍCULA 84.764 LOTE 144 MATRÍCULA 84.765 LOTE 145 MATRÍCULA 84.766 LOTE 146 MATRÍCULA 84.767 LOTE 147 MATRÍCULA 84.768 LOTE 148 MATRÍCULA 84.769 LOTE 149 MATRÍCULA 84.770 LOTE 150 MATRÍCULA 84.771 LOTE 151 MATRÍCULA 84.772 LOTE 152 MATRÍCULA 84.773 LOTE 153 MATRÍCULA 84.774 LOTE 154 MATRÍCULA 84.775 LOTE 155 MATRÍCULA 84.776 LOTE 156 MATRÍCULA 84.777 LOTE 157 MATRÍCULA 84.778 LOTE 158 MATRÍCULA 84.779 LOTE 159 MATRÍCULA 84.780 LOTE 160 MATRÍCULA 84.781 LOTE 161 MATRÍCULA 84.782 LOTE 162 MATRÍCULA 84.783 LOTE 163 MATRÍCULA 84.784 LOTE 164 MATRÍCULA 84.785 LOTE 165 MATRÍCULA 84.786 LOTE 166 MATRÍCULA 84.787 LOTE 167 MATRÍCULA 84.788 LOTE 168 MATRÍCULA 84.789 LOTE 169 MATRÍCULA 84.790 LOTE 170 MATRÍCULA 84.791 LOTE 171 MATRÍCULA 84.792 LOTE 172 MATRÍCULA 84.793 LOTE 173 MATRÍCULA 84.794 LOTE 174 MATRÍCULA 84.795 LOTE 175 MATRÍCULA 84.796 LOTE 176 MATRÍCULA 84.797 LOTE 177 MATRÍCULA 84.798 LOTE 178 MATRÍCULA 84.799 LOTE 179 MATRÍCULA 84.800 LOTE 180 MATRÍCULA 84.801 LOTE 181 MATRÍCULA 84.802 LOTE 182 MATRÍCULA 84.803 LOTE 183 MATRÍCULA 84.804 LOTE 184 MATRÍCULA 84.805 LOTE 185 MATRÍCULA 84.806 LOTE 186 MATRÍCULA 84.807 LOTE 187 MATRÍCULA 84.808 LOTE 188 MATRÍCULA 84.809 LOTE 189 MATRÍCULA 84.810 LOTE 190 MATRÍCULA 84.811 LOTE 191 MATRÍCULA 84.812 LOTE 192 MATRÍCULA 84.813 LOTE 193 MATRÍCULA 84.814 LOTE 194 MATRÍCULA 84.815 LOTE 195 MATRÍCULA 84.816 LOTE 196 MATRÍCULA 84.817 LOTE 197 MATRÍCULA 84.818 LOTE 198 MATRÍCULA 84.819 LOTE 199 MATRÍCULA 84.820 LOTE 200 MATRÍCULA 84.821 LOTE 201 MATRÍCULA 84.822 LOTE 202 MATRÍCULA 84.823 LOTE 203 MATRÍCULA 84.824 LOTE 204 MATRÍCULA 84.825 LOTE 205 MATRÍCULA 84.826 LOTE 206 MATRÍCULA 84.827 LOTE 207 MATRÍCULA 84.828 LOTE 208 MATRÍCULA 84.829 LOTE 209 MATRÍCULA 84.830 LOTE 210 MATRÍCULA 84.831 LOTE 211 MATRÍCULA 84.832 LOTE 212 MATRÍCULA 84.833 LOTE 213 MATRÍCULA 84.834 LOTE 214 MATRÍCULA 84.835 LOTE 215 MATRÍCULA 84.836 LOTE 216 MATRÍCULA 84.837 LOTE 217 MATRÍCULA 84.838 LOTE 218 MATRÍCULA 84.839 LOTE 219 MATRÍCULA 84.840 LOTE 220 MATRÍCULA 84.841 LOTE 221 MATRÍCULA 84.842 LOTE 222 MATRÍCULA 84.843 LOTE 223 MATRÍCULA 84.844 LOTE 224 MATRÍCULA 84.845 LOTE 225 MATRÍCULA 84.846 LOTE 226 MATRÍCULA 84.847 LOTE 227 MATRÍCULA 84.848 LOTE 228 MATRÍCULA 84.849 LOTE 229 MATRÍCULA 84.850 LOTE 230 MATRÍCULA 84.851 LOTE 231 MATRÍCULA 84.852 LOTE 232 MATRÍCULA 84.853 LOTE 233 MATRÍCULA 84.854 LOTE 234 MATRÍCULA 84.855 LOTE 235 MATRÍCULA 84.856 LOTE 236 MATRÍCULA 84.857 LOTE 237 MATRÍCULA 84.858 LOTE 238 MATRÍCULA 84.859 LOTE 239 MATRÍCULA 84.860 LOTE 240 MATRÍCULA 84.861 LOTE 241 MATRÍCULA 84.862 LOTE 242 MATRÍCULA 84.863 LOTE 243 MATRÍCULA 84.864 LOTE 244 MATRÍCULA 84.865 LOTE 245 MATRÍCULA 84.866 LOTE 246 MATRÍCULA 84.867 LOTE 247 MATRÍCULA 84.868 LOTE 248 MATRÍCULA 84.869 LOTE 249 MATRÍCULA 84.870 LOTE 250 MATRÍCULA 84.871 LOTE 251 MATRÍCULA 84.872 LOTE 252 MATRÍCULA 84.873 LOTE 253 MATRÍCULA 84.874 LOTE 254 MATRÍCULA 84.875 LOTE 255 MATRÍCULA 84.876 LOTE 256 MATRÍCULA 84.877 LOTE 257 MATRÍCULA 84.878 LOTE 258 MATRÍCULA 84.879 LOTE 259 MATRÍCULA 84.880 LOTE 260 MATRÍCULA 84.881 LOTE 261 MATRÍCULA 84.882 LOTE 262 MATRÍCULA 84.883 LOTE 263 MATRÍCULA 84.884 LOTE 264 MATRÍCULA 84.885 LOTE 265 MATRÍCULA 84.886 LOTE 266 MATRÍCULA 84.887 LOTE 267 MATRÍCULA 84.888 LOTE 268 MATRÍCULA 84.889 LOTE 269 MATRÍCULA 84.890 LOTE 270 MATRÍCULA 84.891 LOTE 271 MATRÍCULA 84.892 LOTE 272 MATRÍCULA 84.893 LOTE 273 MATRÍCULA 84.894 LOTE 274 MATRÍCULA 84.895 LOTE 275 MATRÍCULA 84.896 LOTE 276 MATRÍCULA 84.897 LOTE 277 MATRÍCULA 84.898 LOTE 278 MATRÍCULA 84.899 LOTE 279 MATRÍCULA 84.900 LOTE 280 MATRÍCULA 84.901 LOTE 281 MATRÍCULA 84.902 LOTE 282 MATRÍCULA 84.903 LOTE 283 MATRÍCULA 84.904 LOTE 284 MATRÍCULA 84.905 LOTE 285 MATRÍCULA 84.906 LOTE 286 MATRÍCULA 84.907 LOTE 287 MATRÍCULA 84.908 LOTE 288 MATRÍCULA 84.909 LOTE 289 MATRÍCULA 84.910 LOTE 290 MATRÍCULA 84.911 LOTE 291 MATRÍCULA 84.912 LOTE 292 MATRÍCULA 84.913 LOTE 293 MATRÍCULA 84.914 LOTE 294 MATRÍCULA 84.915 LOTE 295 MATRÍCULA 84.916 LOTE 296 MATRÍCULA 84.917 LOTE 297 MATRÍCULA 84.918 LOTE 298 MATRÍCULA 84.919 LOTE 299 MATRÍCULA 84.920 LOTE 300 MATRÍCULA 84.921 LOTE 301 MATRÍCULA 84.922 LOTE 302 MATRÍCULA 84.923 LOTE 303 MATRÍCULA 84.924 LOTE 304 MATRÍCULA 84.925 LOTE 305 MATRÍCULA 84.926 LOTE 306 MATRÍCULA 84.927 LOTE 307 MATRÍCULA 84.928 LOTE 308 MATRÍCULA 84.929 LOTE 309 MATRÍCULA 84.930 LOTE 310 MATRÍCULA 84.931 LOTE 311 MATRÍCULA 84.932 LOTE 312 MATRÍCULA 84.933 LOTE 313 MATRÍCULA 84.934 LOTE 314 MATRÍCULA 84.935 LOTE 315 MATRÍCULA 84.936 LOTE 316 MATRÍCULA 84.937 LOTE 317 MATRÍCULA 84.938 LOTE 318 MATRÍCULA 84.939 LOTE 319 MATRÍCULA 84.940 LOTE 320 MATRÍCULA 84.941 LOTE 321 MATRÍCULA 84.942 LOTE 322 MATRÍCULA 84.943 LOTE 323 MATRÍCULA 84.944 LOTE 324 MATRÍCULA 84.945 LOTE 325 MATRÍCULA 84.946 LOTE 326 MATRÍCULA 84.947 LOTE 327 MATRÍCULA 84.948 LOTE 328 MATRÍCULA 84.949 LOTE 329 MATRÍCULA 84.950 LOTE 330 MATRÍCULA 84.951 LOTE 331 MATRÍCULA 84.952 LOTE 332 MATRÍCULA 84.953 LOTE 333 MATRÍCULA 84.954 LOTE 334 MATRÍCULA 84.955 LOTE 335 MATRÍCULA 84.956 LOTE 336 MATRÍCULA 84.957 LOTE 337 MATRÍCULA 84.958 LOTE 338 MATRÍCULA 84.959 LOTE 339 MATRÍCULA 84.960 LOTE 340 MATRÍCULA 84.961 LOTE 341 MATRÍCULA 84.962 LOTE 342 MATRÍCULA 84.963 LOTE 343 MATRÍCULA 84.964 LOTE 344 MATRÍCULA 84.965 LOTE 345 MATRÍCULA 84.966 LOTE 346 MATRÍCULA 84.967 LOTE 347 MATRÍCULA 84.968 LOTE 348 MATRÍCULA 84.969 LOTE 349 MATRÍCULA 84.970 LOTE 350 MATRÍCULA 84.971 LOTE 351 MATRÍCULA 84.972 LOTE 352 MATRÍCULA 84.973 LOTE 353 MATRÍCULA 84.974 LOTE 354 MATRÍCULA 84.975 LOTE 355 MATRÍCULA 84.976 LOTE 356 MATRÍCULA 84.977 LOTE 357 MATRÍCULA 84.978 LOTE 358 MATRÍCULA 84.979 LOTE 359 MATRÍCULA 84.980 LOTE 360 MATRÍCULA 84.981 LOTE 361 MATRÍCULA 84.982 LOTE 362 MATRÍCULA 84.983 LOTE 363 MATRÍCULA 84.984 LOTE 364 MATRÍCULA 84.985 LOTE 365 MATRÍCULA 84.986 LOTE 366 MATRÍCULA 84.987 LOTE 367 MATRÍCULA 84.988 LOTE 368 MATRÍCULA 84.989 LOTE 369 MATRÍCULA 84.990 LOTE 370 MATRÍCULA 84.991 LOTE 371 MATRÍCULA 84.992 LOTE 372 MATRÍCULA 84.993 LOTE 373 MATRÍCULA 84.994 LOTE 374 MATRÍCULA 84.995 LOTE 375 MATRÍCULA 84.996 LOTE 376 MATRÍCULA 84.997 LOTE 377 MATRÍCULA 84.998 LOTE 378 MATRÍCULA 84.999 LOTE 379 MATRÍCULA 84.1000 LOTE 380 MATRÍCULA 84.1001 LOTE 381 MATRÍCULA 84.1002 LOTE 382 MATRÍCULA 84.1003 LOTE 383 MATRÍCULA 84.1004 LOTE 384 MATRÍCULA 84.1005 LOTE 385 MATRÍCULA 84.1006 LOTE 386 MATRÍCULA 84.1007 LOTE 387 MATRÍCULA 84.1008 LOTE 388 MATRÍCULA 84.1009 LOTE 389 MATRÍCULA 84.1010 LOTE 390 MATRÍCULA 84.1011 LOTE 391 MATRÍCULA 84.1012 LOTE 392 MATRÍCULA 84.1013 LOTE 393 MATRÍCULA 84.1014 LOTE 394 MATRÍCULA 84.1015 LOTE 395 MATRÍCULA 84.1016 LOTE 396 MATRÍCULA 84.1017 LOTE 397 MATRÍCULA 84.1018 LOTE 398 MATRÍCULA 84.1019 LOTE 399 MATRÍCULA 84.1020 LOTE 400 MATRÍCULA 84.1021 LOTE 401 MATRÍCULA 84.1022 LOTE 402 MATRÍCULA 84.1023 LOTE 403 MATRÍCULA 84.1024 LOTE 404 MATRÍCULA 84.1025 LOTE 405 MATRÍCULA 84.1026 LOTE 406 MATRÍCULA 84.1027 LOTE 407 MATRÍCULA 84.1028 LOTE 408 MATRÍCULA 84.1029 LOTE 409 MATRÍCULA 84.1030 LOTE 410 MATRÍCULA 84.1031 LOTE 411 MATRÍCULA 84.1032 LOTE 412 MATRÍCULA 84.1033 LOTE 413 MATRÍCULA 84.1034 LOTE 414 MATRÍCULA 84.1035 LOTE 415 MATRÍCULA 84.1036 LOTE 416 MATRÍCULA 84.1037 LOTE 417 MATRÍCULA 84.1038 LOTE 418 MATRÍCULA 84.1039 LOTE 419 MATRÍCULA 84.1040 LOTE 420 MATRÍCULA 84.1041 LOTE 421 MATRÍCULA 84.1042 LOTE 422 MATRÍCULA 84.1043 LOTE 423 MATRÍCULA 84.1044 LOTE 424 MATRÍCULA 84.1045 LOTE 425 MATRÍCULA 84.1046 LOTE 426 MATRÍCULA 84.1047 LOTE 427 MATRÍCULA 84.1048 LOTE 428 MATRÍCULA 84.1049 LOTE 429 MATRÍCULA 84.1050 LOTE 430 MATRÍCULA 84.1051 LOTE 431 MATRÍCULA 84.1052 LOTE 432 MATRÍCULA 84.1053 LOTE 433 MATRÍCULA 84.1054 LOTE 434 MATRÍCULA 84.1055 LOTE 435 MATRÍCULA 84.1056 LOTE 436 MATRÍCULA 84.1057 LOTE 437 MATRÍCULA 84.1058 LOTE 438 MATRÍCULA 84.1059 LOTE 439 MATRÍCULA 84.1060 LOTE 440 MATRÍCULA 84.1061 LOTE 441 MATRÍCULA 84.1062 LOTE 442 MATRÍCULA 84.1063 LOTE 443 MATRÍCULA 84.1064 LOTE 444 MATRÍCULA 84.1065 LOTE 445 MATRÍCULA 84.1066 LOTE 446 MATRÍCULA 84.1067 LOTE 447 MATRÍCULA 84.1068 LOTE 448 MATRÍCULA 84.1069 LOTE 449 MATRÍCULA 84.1070 LOTE 450 MATRÍCULA 84.1071 LOTE 451 MATRÍCULA 84.1072 LOTE 452 MATRÍCULA 84.1073 LOTE 453 MATRÍCULA 84.1074 LOTE 454 MATRÍCULA 84.1075 LOTE 455 MATRÍCULA 84.1076 LOTE 456 MATRÍCULA 84.1077 LOTE 457 MATRÍCULA 84.1078 LOTE 458 MATRÍCULA 84.1079 LOTE 459 MATRÍCULA 84.1080 LOTE 460 MATRÍCULA 84.1081 LOTE 461 MATRÍCULA 84.1082 LOTE 462 MATRÍCULA 84.1083 LOTE 463 MATRÍCULA 84.1084 LOTE 464 MATRÍCULA 84.1085 LOTE 465 MATRÍCULA 84.1086 LOTE 466 MATRÍCULA 84.1087 LOTE 467 MATRÍCULA 84.1088 LOTE 468 MATRÍCULA 84.1089 LOTE 469 MATRÍCULA 84.1090 LOTE 470 MATRÍCULA 84.1091 LOTE 471 MATRÍCULA 84.1092 LOTE 472 MATRÍCULA 84.1093 LOTE 473 MATRÍCULA 84.1094 LOTE 474 MATRÍCULA 84.1095 LOTE 475 MATRÍCULA 84.1096 LOTE 476 MATRÍCULA 84.1097 LOTE 477 MATRÍCULA 84.1098 LOTE 478 MATRÍCULA 84.1099 LOTE 479 MATRÍCULA 84.1100 LOTE 480 MATRÍCULA 84.1101 LOTE 481 MATRÍCULA 84.1102 LOTE 482 MATRÍCULA 84.1103 LOTE 483 MATRÍCULA 84.1104 LOTE 484 MATRÍCULA 84.1105 LOTE 485 MATRÍCULA 84.1106 LOTE 486 MATRÍCULA 84.1107 LOTE 487 MATRÍCULA 84.1108 LOTE 488 MATRÍCULA 84.1109 LOTE 489 MATRÍCULA 84.1110 LOTE 490 MATRÍCULA 84.1111 LOTE 491 MATRÍCULA 84.1112 LOTE 492 MATRÍCULA 84.1113 LOTE 493 MATRÍCULA 84.1114 LOTE 494 MATRÍCULA 84.1115 LOTE 495 MATRÍCULA 84.1116 LOTE 496 MATRÍCULA 84.1117 LOTE 497 MATRÍCULA 84.1118 LOTE 498 MATRÍCULA 84.1119 LOTE 499 MATRÍCULA 84.1120 LOTE 500 MATRÍCULA 84.1121 LOTE 501 MATRÍCULA 84.1122 LOTE 502 MATRÍCULA 84.1123 LOTE 503 MATRÍCULA 84.1124 LOTE 504 MATRÍCULA 84.1125 LOTE 505 MATRÍCULA 84.1126 LOTE 506 MATRÍCULA 84.1127 LOTE 507 MATRÍCULA 84.1128 LOTE 508 MATRÍCULA 84.1129 LOTE 509 MATRÍCULA 84.1130 LOTE 510 MATRÍCULA 84.1131 LOTE 511 MATRÍCULA 84.1132 LOTE 512 MATRÍCULA 84.1133 LOTE 513 MATRÍCULA 84.1134 LOTE 514 MATRÍCULA 84.1135 LOTE 515 MATRÍCULA 84.1136 LOTE 516 MATRÍCULA 84.1137 LOTE 517 MATRÍCULA 84.1138 LOTE 518 MATRÍCULA 84.1139 LOTE 519 MATRÍCULA 84.1140 LOTE 520 MATRÍCULA 84.1141 LOTE 521 MATRÍCULA 84.1142 LOTE 522 MATRÍCULA 84.1143 LOTE 523 MATRÍCULA 84.1144 LOTE 524 MATRÍCULA 84.1145 LOTE 525 MATRÍCULA 84.1146 LOTE 526 MATRÍCULA 84.1147 LOTE 527 MATRÍCULA 84.1148 LOTE 528 MATRÍCULA 84.1149 LOTE 529 MATRÍCULA 84.1150 LOTE 530 MATRÍCULA 84.1151 LOTE 531 MATRÍCULA 84.1152 LOTE 532 MATRÍCULA 84.1153 LOTE 533 MATRÍCULA 84.1154 LOTE 534 MATRÍCULA 84.1155 LOTE 535 MATRÍCULA 84.1156 LOTE 536 MATRÍCULA 84.1157 LOTE 537 MATRÍCULA 84.1158 LOTE 538 MATRÍCULA 84.1159 LOTE 539 MATRÍCULA 84.1160 LOTE 540 MATRÍCULA 84.1161 LOTE 541 MATRÍCULA 84.1162 LOTE 542 MATRÍCULA 84.1163 LOTE 543 MATRÍCULA 84.1164 LOTE 544 MATRÍCULA 84.1165 LOTE 545 MATRÍCULA 84.1166 LOTE 546 MATRÍCULA 84.1167 LOTE 547 MATRÍCULA 84.1168 LOTE 548 MATRÍCULA 84.1169 LOTE 549 MATRÍCULA 84.1170 LOTE 550 MATRÍCULA 84.1171 LOTE 551 MATRÍCULA 84.1172 LOTE 552 MATRÍCULA 84.1173 LOTE 553 MATRÍCULA 84.1174 LOTE 554 MATRÍCULA 84.1175 LOTE 555 MATRÍCULA 84.1176 LOTE 556 MATRÍCULA 84.1177 LOTE 557 MATRÍCULA 84.1178 LOTE 558 MATRÍCULA 84.1179 LOTE 559 MATRÍCULA 84.1180 LOTE 560 MATRÍCULA 84.1181 LOTE 561 MATRÍCULA 84.1182 LOTE



<p>7. Entidade de Classe <b>ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SOROCABA</b></p> <p>8. Assinatura Declaro serem verdadeiras as informações acima <i>Capela do Alto 12 de maio de 2011</i> Local _____  ANTONIO JOSÉ DE SOUSA NETO - CPF: 069.384.848-81 Prefeitura Municipal de Capela do Alto - CPF/CNPJ: 46.834.077/0001-58</p>	<p>9. Informações</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, verificada pelo Anexo Anexo.</li><li>- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.creasp.org.br">www.creasp.org.br</a> ou <a href="http://www.cenfes.org.br">www.cenfes.org.br</a></li><li>- A garantia de via assinada de ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.</li></ul> <p><a href="http://www.creasp.org.br">www.creasp.org.br</a> Tel: 0800 017 95 11 E-mail: <a href="mailto:atendimento@creasp.org.br">atendimento@creasp.org.br</a> File: Contrato de obra.docx</p> 
---	---

Valor ART R\$ 0,00 Registrada em: 27/04/2021 Valor Pago R\$ 0,00 Número Número: 18027230219361978 Versão do sistema  
Impresso em: 12/05/2021 23:51:19

### 13 –ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a considerar, encerro aqui o presente LAUDO TÉCNICO, composto de 26 (vinte e seis) 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**