



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula : 7.698

Localização: Rua Augusto Ferreira , antiga Rua (A) Jardim Cristina
- Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR
Lote	338,28	R\$ 58.000,00

Botucatu, 04 de Abril 2017.

Eng. Civil *Silvio Henrique Cassetari*
CREA 068.502.945.3

Item 5



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi solicitado pela Secretaria de Habitação e Urbanismo. Este laudo tem como objetivo avaliar uma área localizada na Rua Augusto Ferreira. A área do terreno é de 338,28 metros quadrados.

1.2 – Localização:

A área localiza-se na Rua Augusto Ferreira, Jardim Cristina - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

Um lote de terreno sob nº 16, da Quadra "2", com frente para a Rua B, no loteamento denominado Jardim Cristina, medindo 12,00 metros de frente, 10,00 metros nos fundos, 29,50 metros da frente aos fundos de um lado, 32,00 metros da frente aos fundos de outro lado, dividindo de um lado com o lote 15, de outro lado com o lote 17; e nos fundos com os lotes 4 e 5.

1.4 - MÉTODO EMPREGADO

Para a avaliação do lote em questão, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, de acordo com a NBR 14653-2/2004 da ABNT e de acordo com a norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

1.5 – PESQUISA DE MERCADO PARA AVALIAR O VALOR DOS LOTES

Ver planilhas anexas com os dados das amostras, cálculos e valor unitário dos lotes avaliando.

2.0-CONCLUSÃO

Dos cálculos efetuados nas planilhas anexas ao laudo, resultou o valor final expresso em reais de:

Área do terreno: 338,28 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Valor unitário do lote: R\$ 254,01 /m²

Fator de consistência do terreno devido à sua topografia : 0,80

Fator de comercialização devido a arbítrio: 0,85

Valor do terreno: $338,28 \times 254,01 \times 0,80 \times 0,85 = \text{R\$ } 58.430,02$ ($\pm 1\%$)

Valor total do terreno = R\$ 58.000,00(Cinquenta e Oito Mil Reais)

3.0-ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo, de 03 (três) folhas impressas no anverso, todas rubricadas, sendo esta devidamente datada e assinada, e mais 2 (duas) folhas dos anexos de cálculo.

Não foi objeto do presente trabalho a análise de eventuais passivos, de quaisquer natureza, que possam agravar a situação do imóvel.

Botucatu, 04 de Abril de 2017.


Eng. Civil Sílvia Henrique Cassetari
CREA 068.502.945.3

ANEXO 1

Aplicação Fatores - Terreno localizado na 2ª Zona Grupo I - Horizontal - Padrão Popular

Bairro: Jardim Cristina

1	2	3			4			5			6	7
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. comparativo	Fator Transposição	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profundidade	Vu2 R\$/m2	Fator Testada	Varição R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Unitário Final Homogeneizado Vu R\$/m2	Fator Final Resultante
1	157,50	78,95	1,55	86,64	40,00	1,00	157,50	1,00	0,00	157,50	244,14	1,55
2	168,75	78,95	1,55	92,83	40,00	1,00	168,75	1,00	0,00	168,75	261,58	1,55
3	230,00	122,38	1,00	0,00	30,00	1,00	230,00	1,06	13,62	243,62	243,62	1,06
4	235,71	122,38	1,00	0,00	42,00	1,00	235,71	1,15	35,05	270,76	270,76	1,15
5	220,00	122,38	1,00	0,00	30,00	1,00	220,00	1,06	13,03	233,03	233,03	1,06
6	260,00	122,38	1,00	0,00	30,00	1,00	260,00	1,06	15,40	275,40	275,40	1,06
7	220,00	122,38	1,00	0,00	30,00	1,00	220,00	1,06	13,03	233,03	233,03	1,06
8	260,00	122,38	1,00	0,00	30,00	1,00	260,00	1,06	15,40	275,40	275,40	1,06
9	275,09	122,38	1,00	0,00	29,51	1,00	275,09	1,04	10,34	285,43	285,43	1,04
Média	225,23			245,17			225,23			238,10	258,04	
Desvio pad	40,11			19,98			40,11			46,74	19,94	
Coef. Var.	17,81%			8,15%			17,81%			19,63%	7,73%	

I.F. Avaliando =	122,38	Limite Inferior - 30% :	180,63
Fr =	10,00	Limite Superior + 30% :	335,46
f =	0,20	Discrepantes:	NÃO HA
Pmi =	25,00	Média Saneada :	258,04
Pma =	50,00		
p =	0,5		

p e f = limites de influência por profundidade e frente, tabela 1 e 2 do IBAPE

I.F. = índice fiscal

Pe = profundidade equivalente

$$Pmi \leq Pe \leq Pma: \quad Cp = 1$$

$$1/2 Pmi \leq Pe \leq Pmi: \quad Cp = (Pmi/Pme)^p$$

$$Pe \leq 1/2 Pmi:$$

$$Pma \leq Pe \leq 3Pma: \quad Cp = 1 / (Pma/Pe) + \{ [1 - (Pma/Pe)] * (Pma/Pe)^p \}$$

$$Cf = (Fr/Fp)^f \quad \text{dentro dos limites:} \quad Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

Silvio Henrique Casseta
Engenheiro Civil
CREA 0685029453

ANEXO 2

Jd. Cristina

Valor Estimado - Lote Avaliando

1	2	3			4			5			6
		Fator Transposição			Fator Profundidade			Fator Testada			Valor Estimado
Elemento	Valor Unitário Final	I.F. avaliando	Fator Transp.		Pe	Fator Profund.		Fp	Fator Testada		Vu R\$/m2
Avaliando	258,04	122,38	0,00		28,19	0,05		12,00	-0,04		254,01

Matricula 7.698 2º ORI

R\$ 85.926,50


 Silvio Henrique Cassetari
 Engenheiro Civil
 CREA 0685029453

RUA AUGUSTO FERREIRA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.ª CIRC. - BOTUCATU - S. P.
LIVRO N.º 2

-REGISTRO GERAL-

EPA

matricula

= 7.698 =

ficha

= 1 =

Botucatu, 14 de julho de 1.981.

O lote de terreno sob nº 16, da quadra 2, com fente para a -
rua B, no loteamento denominado Jardim Cristina, no 1º subdis-
trito de Botucatu, medindo 12,00 metros de frente, 10,00 me-
tros nos fundos, 29,50 metros da frente aos fundos de um lado,
32,00 metros da frente aos fundos de outro lado, dividindo de
um lado com o lote 15; de outro lado com o lote 17; e nos fun-
dos com os lotes 4 e 5.-

PROPRIETÁRIA:- Petry - Empreendimentos Imobiliários S/C. Ltda.
com sede em Presidente Prudente, -SP., CGC. nº 49.843.535/0001
-13.-

Registro anterior:- Registro nº 1, feito na matricula nº 7.695

R. 1/7.698

Por escritura de hipoteca, datada de 11/de junho de 1.981, la-
vrada no 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comar-
ca, Lº 186, fls. 85, a proprietária, Petry, acima qualificada
hipotecou o imóvel objeto desta á Prefeitura do Município de
Botucatu, CGC. nº 46.634.101/0001, com sede em Botucatu, pela
quantia de Cr.\$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros), juntamente
com outros 39 lotes, que totalizam o valor da hipoteca em ---
Cr.\$ 1.200.000,00.- A hipoteca dos lotes é dada para que a Pe-
try - Empreendimentos Imobiliários S/C. Ltda. realize dentro
do prazo de vinte e quatro meses a execução completa do crono-
grama de obras do loteamento por ela feito, mencionado na lei
6.766/79, a ser executado em etapas, a saber:- 1- terraplan-
agem e aplicação de marcos; 2- assentamento de guias; 3- rede
pública de água e esgoto e 4- iluminação pública; constando da
escritura que a loteadora já executou as obras de terraplan-
agem, aplicação de marcos, rede pública de água e de iluminação
pública, faltando o assentamento de guias e a rede de esgotos.
Os lotes serão liberados da garantia a medida que a Petry rea-
lize o cronograma de obras acima mencionado, mediante a com-
petente vistoria e aprovação pela Assessoria de Planejamento
da Prefeitura, autorizando, mediante regular instrumento o
cancelamento da hipoteca no tocante aos lotes liberados.- Com
as demais cláusulas e condições constantes do título.- O Certi-
ficado de Quitação nº 592515, datado de 9/6/81 e fornecido pe-
lo MPAS-IAPAS, para fins de hipoteca ficou arquivado em Cartó-
rio Botucatu, 14 de julho de 1.981.- O Oficial Maior:-

matricula

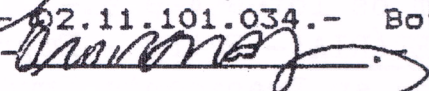
= 7.698 =

ficha

= 1 =

verso

R.2/7.698.-

Por escritura de doação 14 de fevereiro de 1.996, lavrada no 2º Cartório de Notas desta comarca, Lº 311, fls. 64, a proprietária PETRY - Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, já qualificada, doou a Prefeitura do Município de Botucatu, CGC. 46.634.101/0001-15, com sede em Botucatu, pela quantia de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), o imóvel objeto desta.- Identificação Municipal:- 02.11.101.034.- Botucatu, 8 de março de 1.996.- O Oficial:- 



RUA AUGUSTO FERREIRA

Decio
Decio Scudeler
AGENTE FISCALIZADOR
Matrícula 1.026-0



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE BOTUCATU**

PRAÇA PROF. PEDRO TORRES, 100
FONE: (14) 3811-1414
CEP: 18600-900
CNPJ: 46.634.101/0001-15

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

BIC

BIC REFERENTE AO EXERCÍCIO: 2017 (BASE REFERENCIAL 2017)

CADASTRO: 11.0101.0034

CARTÓRIO: 2º

REGIÃO: (12) - REGIÃO LESTE-12

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 27543

MATRÍCULA: 7.698

Endereço: Rua (334): Rua AUGUSTO FERREIRA

Número: 0

Bairro (8043) JARDIM CRISTINA

Loteamento Quadra: 002

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 016

CEP: 18611-490

End. Entrega: Pca. PROFESSOR PEDRO TORRES

Número: 100

Bairro: CENTRO

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

CEP: 18600-900

PROPRIETÁRIO:

6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CPF: 46634101000115

Endereço: Pca. PROFESSOR PEDRO TORRES

Número: 100

Bairro: CENTRO

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

CEP: 18600-900

Dados do Terreno

Área Terreno

338,28

Vi. M2 Terreno

85,38

V.V.T.

2.262,71

Coefic. VVT

0,00

Fração Ideal

0,0000

Categoria

TERRENO

Tipo Construção

RESIDENCIAL

Classe

PROPRIETÁRIO

Prof. Equival.

28,19

Prof. Padrão

25,00

Tipo Cobrança

IMUNE

Características

ESCOLA

1-SIM

MEIO FIO

2-SEM MEIO FIO

PAVIMENTAÇÃO

2-SEM PAVIMENTAÇÃO

TOPOGRAFIA

3-NORMAL(1)

ESQUINA

2-SEM ESQUINA

SARJETA

2-SEM SARJETA

ÁGUA

1-COM ÁGUA

ESGOTO

2-SEM ESGOTO

ILUMINAÇÃO

1-COM REDE ILUMINAÇÃO

CALÇADA

2-SEM CALÇADA

MURO

2-SEM MURO

LIXO

2-SEM LIXO

DESVIO FERROVIÁRIO

2-SEM DESVIO

VIZINHANÇA DE CORREG

2-SEM VIZINHANÇA

REFORMADO

2-NÃO REFORMADO

REFLORESTAMENTO

2-SEM ÁREA DE REFLORES

TIPO

1-RESIDENCIAL

CATEGORIA

1-USO RESIDENCIAL

CLASSE OCUPAÇÃO

1-PROPRIETÁRIO

ZONA

2-2

Valor Venal Total:

2.262,71

Informações Adicionais

Testada Principal:

12,00

Testada Dois:

28,19

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome

Documento

Data Transferência

PROPRIETÁRIO

6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CPF: 46634101000115

27/07/2005

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

19/11/2007 - HISTÓRICO

atualização das características p/2.8

13/12/2007 - HISTÓRICO

atualização do end/corresp.p/2.8

16/08/2008 - HISTÓRICO

Atualização de dados para 2009 conforme documento anexo. *** BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : DIGITADOR1

27/11/2009 - HISTÓRICO

atualização do bairros p/2.010 *** BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : ANDRE

18/11/2011 - HISTÓRICO

proprietários para 2012 conforme matrícula em anexo

24

RUA (A) LUIZ CHIARADIA

16 26 36 46 56

RUA (3) PADRE EUCLIDES

RUA (4) ANGELO MILANESI



RUA DR. (15) ARMANDO DE SALLES OLIVEIRA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO,
SEÇÃO DE CADASTRO FÍSICO IMOBILIÁRIO

ZONA	SETOR	QUADRA
02	11	0087