



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula : 7.699

Localização: Rua Luiz Chiaradia , antiga Rua (A) Jardim Cristina -
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m²)	VALOR
Lote	260,00	R\$ 58.500,00

Botucatu, 04 de Abril 2017.


Eng. Civil Sílvia Henrique Cassetari
CREA 068.502.945.3

Item 4



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 Luiz Chiaradia. A área do terreno é de 260,00 metros quadrados.

1.2 – Localização:

A área localiza-se na Rua Luiz Chiaradia, Jardim Cristina - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

Um lote de terreno sob nº 6, da Quadra "3", com frente para a Rua A, no loteamento denominado Jardim Cristina, medindo 10,00 metros de frente por 26,00 metros da frente ao fundo; dividindo de um lado com o lote 7; de outro lado com o lote 5; e nos fundos com quem de direito.

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: 260,00 m²

Valor unitário do lote: R\$ 253,31 /m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Fator de consistência do terreno devido à sua topografia: 0,90

Valor do terreno: 260,00 x 253,31 x 0,90 = R\$ 59.274,54 (± 1%)

Valor total do terreno = R\$ 58.500,00 (Cinquenta e Oito Mil e Quinhentos 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

Bairro: Jardim Cristina

ANEXO 1
Aplicação Fatores - Terreno localizado na 2ª Zona Grupo I - Horizontal - Padrão Popular

Bairro: Jardim Cristiana														
1	2		3			4			5			6	7	
			Fator Transposição			Fator Profundidade			Fator Testada			Unitário Final Homogeneizado	Fator Final Resultante	
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. comparativo	Fator Transp.	Varição R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Varição R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Varição R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Vu R\$/m2	
1	157,50	78,95	1,55	86,64	244,14	40,00	1,00	0,00	157,50	10,00	0,00	157,50	244,14	
2	168,75	78,95	1,55	92,83	261,58	40,00	1,00	0,00	168,75	20,00	0,00	168,75	261,58	
3	230,00	122,38	1,00	0,00	230,00	30,00	1,00	0,00	230,00	15,00	13,62	243,62	243,62	
4	235,71	122,38	1,00	0,00	235,71	42,00	1,00	0,00	235,71	10,00	35,05	270,76	270,76	
5	220,00	122,38	1,00	0,00	220,00	30,00	1,00	0,00	220,00	15,00	13,03	233,03	233,03	
6	260,00	122,38	1,00	0,00	260,00	30,00	1,00	0,00	260,00	15,00	15,40	275,40	275,40	
7	220,00	122,38	1,00	0,00	220,00	30,00	1,00	0,00	220,00	15,00	13,03	233,03	233,03	
8	260,00	122,38	1,00	0,00	260,00	30,00	1,00	0,00	260,00	15,00	15,40	275,40	275,40	
9	275,09	122,38	1,00	0,00	275,09	29,51	1,00	0,00	275,09	16,63	10,34	285,43	285,43	
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%	
									Limite Inferior - 30% :					180,63
									Limite Superior + 30% :					335,46
									Discrepantes:					NÃO HÁ
									Média Saneada					258,04

I.F. Avaliando =	122,38
Fr =	10,00
	0,20

I.F. Avaliando =	122,38
Fr =	10,00
f =	0,20
Pmi =	25,00
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

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

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

$$Pe \leq 1/2 Pmi: \quad Cp = 1 / (Pma/Pe) + \{ [1 - (Pma/Pe)] * (Pma/Pe)^p \}$$

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

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

Silvio Henrique Cassetari
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	L.F. avaliando	Fator Transp.	Pe	Fator Profund.	Fp	Fator Testada	Vu R\$/m2
Avaliando	258,04	122,38	0,00	26,00	0,02	10,00	0,00	253,31

Matrícula 7.699 2º ORI
R\$ 65.860,60


Silvio Henrique Casseta
Engenheiro Civil
CREA 0685029453

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.ª CIRC. - BOTUCATU - S. P.
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL -

matrícula

= 7.699 -

ficha

= 1 -

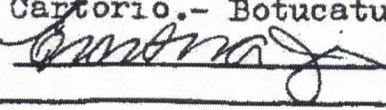
Botucatu, 14 de julho de 1.981.

O lote de terreno sob nº 6, da quadra 3, com frente para a --
rua A, no loteamento denominado Jardim Cristina, no 1º subdis-
trito de Botucatu, medindo 10,00 metros de frente, por 26,00
metros da frente aos fundos; dividindo de um lado com o lote
7; de outro lado com o lote 5; e nos fundos com quem de direi-
to.-

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 matrícula nº ----
7.695.-

R. 1/7.699

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 à 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 esgotos e 4- iluminação pública; constando
da escritura que a loteadora já executou as obras de terrapla-
nagem, aplicação de marcos, rede pública de água e de ilumina-
ção pública, faltando o assentamento de guias e a rede de es-
gotos.- Os lotes serão liberados da garantia a medida que a
Petry realize o cronograma de obras acima mencionado, median-
te a competente vistoria e aprovação pela Assessoria de Plane-
jamento da Prefeitura, autorizando, mediante regular instru-
mento o cancelamento da hipoteca no tocante aos lotes libera-
dos.- Com as demais cláusulas e condições constantes do títu-
lo.- O Certificado de Quitação nº 592515, datado de 9/6/81 e
fornecido pelo MPAS-IAPAS, para fins de hipoteca ficou arqui-
vado em Cartório.- Botucatu, 14 de julho de 1.981.- O Oficial
Maior:- .-

matricula
= 7.699 =

ficha
= 1 =
verso

R.2/7.699.-

Por escritura de doação 14 de fevereiro de 1.996, lavrada no 2º Cartório de Notas desta comarca, LQ 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\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais), o imóvel objeto desta.- Identificação Municipal:- 02/11.087.018.- Botucatu, 8 de março de 1.996.- O Oficial:- 