



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula : 12.705

Localização: Rua Hernani dos Reis, Jardim Vila Real.

Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m²)	VALOR
Lote	250,00	R\$ 55.000,00

Botucatu, 03 de Abril 2017.


Eng. Civil Sílvia Henrique Cassetari
CREA 068.502.945.3

Item ①



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 Hernani dos Reis. A área do terreno é de 250,00 metros quadrados.

1.2 – Localização:

A área localiza-se na Rua Hernani dos Reis, Jardim Vila Real - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

LOTE DE TERRENO sob nº 10 da Quadra “G” do loteamento denominado JARDIM VILA REAL, localizado nesta cidade, município da comarca de Botucatu, medindo, dez metros de frente para a rua Três, contados a partir de cinquenta e dois metros da esquina da rua Oito, igual medida na linha de fundos, onde divide com o lote vinte e um, por vinte e cinco metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nove e do lado esquerdo com o lote onze, todos da mesma quadra, encerrando a área de 250,00 metros quadrados.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

2.0-CONCLUSÃO

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

Área do terreno: 250,00 m²

Valor unitário do lote: R\$ 234,60 /m²

Fator de consistência do terreno devido à sua topografia: 0,95

Valor do terreno: 250,00 x 234,60 x 0,95 = R\$ 55.717,50 (± 1%)

Valor total do terreno = R\$ 55.000,00 (Cinquenta e Cinco 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 3 (três) folhas dos anexos de cálculo.

Não foi objeto do presente trabalho a análise de eventuais passivos, de quaisquer naturezas, 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 Vila Real

1		2		3			4			5			6	7		
Elemento		Unitário deduzido do fator oferta	I.F. comparati vo	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Unitário Final Homogeneizado Vu R\$/m2	Fator Final Resultante
1.		333,33	82,89	1,00	0,00	333,33	27,00	1,00	0,00	333,33	10,00	1,00	0,00	333,33	333,33	1,00
2		253,13	82,89	1,00	0,00	253,13	32,00	1,00	0,00	253,13	10,00	1,00	0,00	253,13	253,13	1,00
3		225,00	82,89	1,00	0,00	225,00	36,00	1,00	0,00	225,00	10,00	1,00	0,00	225,00	225,00	1,00
4		160,00	77,49	1,07	11,15	171,15	45,00	1,00	0,00	160,00	10,00	1,00	0,00	160,00	171,15	1,07
5		162,50	77,49	1,07	11,32	173,82	36,00	1,00	0,00	162,50	10,00	1,00	0,00	162,50	173,82	1,07
6		227,24	77,49	1,07	15,84	243,08	30,98	1,00	0,00	227,24	8,31	1,19	43,64	270,88	286,71	1,26
7		270,00	86,85	0,95	-12,31	257,69	25,00	1,00	0,00	270,00	10,00	1,15	40,15	310,15	297,84	1,10
Média		233,03				236,74				233,03				245,00	248,71	
Desvio pad		60,88				55,49				60,88				67,35	62,21	
Coef. Var.		26,12%				23,44%				26,12%				27,49%	25,01%	

Limite Inferior - 30% :	174,10
Limite Superior + 30% :	323,33
Discrepantes:	XXX,XX
Média Saneada :	248,71

I.F. Avaliando =	82,89
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

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

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

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

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

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

Silvio Henrique Cassetari
Engenheiro Civil
CREA 0685029453

ANEXO 2

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

Bairro: Jardim Vila Real

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. comparati vo	Fator Transp.	Varição R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Varição R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Vu3 R\$/m2	
2	253,13	82,89	1,00	0,00	253,13	32,00	1,00	0,00	253,13	10,00	1,00	253,13	1,00
3	225,00	82,89	1,00	0,00	225,00	36,00	1,00	0,00	225,00	10,00	1,00	225,00	1,00
4	160,00	77,49	1,07	11,15	171,15	45,00	1,00	0,00	160,00	10,00	1,00	160,00	1,07
5	162,50	77,49	1,07	11,32	173,82	36,00	1,00	0,00	162,50	10,00	1,00	162,50	1,07
6	227,24	77,49	1,07	15,84	243,08	30,98	1,00	0,00	227,24	8,31	1,19	270,88	1,26
7	270,00	86,85	0,95	-12,31	257,69	25,00	1,00	0,00	270,00	10,00	1,15	310,15	1,10
Média	216,31				220,64				216,31			230,28	234,61
Desvio pad	45,82				38,97				45,82			60,18	54,53
Coef. Var.	21,18%				17,66%				21,18%			26,14%	23,24%
										Limite Inferior - 30% : 164,23 Limite Superior + 30% : 304,99 Discrepantes: NÃO HÁ Média Saneada : 234,61			

I.F. Avaliando =	82,89
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

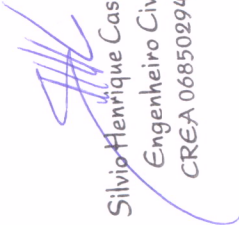
$$Pmi \leq Pe \leq Pma: \quad Cp = 1$$

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

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

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

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


 Silvano Henrique Casseta
 Engenheiro Civil
 CREA 0685029453

ANEXO 3
Jd. Vila Real
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	234,61	82,89	0,00		25,00	0,00		10,00	0,00		234,60

Matricula 12.705 2º ORI

R\$ 58.650,00


Silvio Henrique Cassetari
Engenheiro Civil
CREA 0685029453

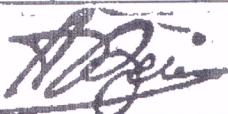
02- 0487- 0010

13

RUA HERNANI DOS REIS

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE BOTUCATU - SP

MATRICULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	BOTUCATU - SP			12.705	MATRICULA
12.705	01			01	JUNHO	1987		
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO		



IMÓVEL:- LOTE DE TERRENO sob nº 10 da Quadra "G" do loteamento denominado JARDIM VILA REAL, localizado nesta cidade, município e comarca de Botucatu, 1º - subdistrito, 1ª circunscrição, medindo, dez metros de frente para a rua Três, contados a partir de cinquenta e dois metros da esquina da rua Oito, igual medida na linha de fundos, onde divide com o lote vinte e um, por vinte e cinco metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nove e do lado esquerdo com o lote onze, todos da mesma quadra, encerrando a área de 250,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA:- DIREÇÃO EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., com sede nesta cidade, à rua Amando de Barros nº 1.433 - CGC/MF nº 50.821.040.0001-72.-

ORIGEM:- havido em maior porção pela Matrícula nº 12.599 do Lº 02 deste registro.-

O Oficial



R.1 - 12.705 - Por escritura pública de hipoteca, datada de 28 de abril de 1987, lavrada no 2º Cartório de Notas local, livro 235 - fls. 498/510, a proprietária acima qualificada, DIREÇÃO EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., neste ato representada por seu sócio, JOSÉ PAULO DE FIGUEIREDO MARQUESI, RG nº 3.208.752 SSP/SP, CPF nº 519.728.678-49, brasileiro, médico, residente e domiciliado - nesta cidade, à Avenida Primavera nº 345, hipotecou à PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BOTUCATU, Pessoa Jurídica de Direito Privado interno, inscrita no CGC/MF.- sob nº 46.634.101/0001, com sede nesta cidade, à Praça Pedro Torres, neste ato representada por seu Prefeito Municipal, Antonio Jamil Cury, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG nº 2.915.549-SSP/SP, residente e domiciliado nesta cidade, pelo valor de cz\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos cruzados), o imóvel objeto desta matrícula, que, juntamente com os demais lotes hipotecados totalizam o valor da hipoteca que é de cz\$ 1.950.000,00.- A hipoteca é dada pela Loteadora, para que esta realize, dentro do prazo de vinte e quatro meses, a execução completa do cronograma de obras do loteamento por ela feito, mencionado na Lei nº 6.766/79, a ser executado em etapas,- sendo que o presente imóvel é dado em hipoteca, para garantia da execução dos serviços da Rede de Energia Elétrica.- Botucatu, 01 de junho de 1987.- O Oficial;

Oficial:- cz\$ 2.394,00; Estado:- cz\$ 646,38; Ipesp cz\$ 478,80.-

Av.02-12.705- Fica CANCELADA a HIPOTECA referida no R.01 desta matrícula, nos termos do requerimento datado de 21 de outubro de 1994, por autorização da Prefeitura Municipal de Botucatu, em virtude da implantação do sistema de abastecimento de água e rede coletora de esgotos, constantes do Proc.Adminis-

CONTINUA NO VERSO

MATRICULA	FICHA
12.705	01
	VERSO

trativos nº 2.719/94 e 8.530/94, no loteamento denominado "Jardim Vila Real" Botucatu, 09 de novembro de 1994.-A Escrevente Autorizada:

CONTINUAÇÃO

M. J. Soares

Av.03- 12.705 - Pela escritura referida no R.04 e de conformidade com a Certidão datada de 20 de setembro de 1995, da Prefeitura Municipal Local, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado sob nº. 02.02.487.010. Botucatu, 13 de dezembro de 1995. A escrevente substituta:

M. J. Soares

R.04- 12.705 - Por escritura datada de 26 de outubro de 1995, lavrada no 12. Serviço Notarial Local, Livro 440, fls. 39v., a proprietária: DIREÇÃO EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Amando de Barros, 1.433, CGC/MF 50.821.040/0001-72, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de PERMUTA, a PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BOTUCATU, com sede nesta cidade, na Praça Pedro Torres, s/n, CGC/MF 46.634.101/0001-15, pelo valor de R\$ 750,00. Consta da escritura, que a firma Direção Empreendimentos S/C Ltda, declara sob responsabilidade civil e criminal, que o imóvel objeto desta matrícula, não faz parte do seu ativo permanente, estando portanto, dispensada de apresentar a CND/INSS e a Certidão da Receita Federal. Consta da escritura, que a presente permuta, foi autorizada e está de conformidade com a lei 3395, de 15/12/94 e posterior alteração sob nº 3425 de 14/06/95.-Botucatu, 13 de dezembro de 1995. A escrevente substituta:

M. J. Soares

CONTINUA NA FICHA Nº

RUA JOSÉ CANDEIAS JUNIOR
RUA Nº 7

(RUA Nº 3)

RUA HERNANI DOS REIS

309 299 289

279

269

259

249

239

229

219

209

199

189

179

167

0001

0002

0003

0004

0005

0006

0007

0008

0009

0010

0011

0012

0013

0014

0015

0016

0017

0018

0019

0020

0021

0022

0023

0024

0025

0026

0027

0028

0029

0030

0031

0032

0033

0034

0035

0036

0037

0038

0039

0040

0041

0042

0043

0044

0045

0046

0047

0048

0049

0050

0051

0052

0053

0054

0055

0056

0057

0058

0059

0060

0061

0062

0063

0064

0065

0066

0067

0068

0069

0070

0071

0072

0073

0074

0075

0076

0077

0078

0079

0080

0081

0082

0083

0084

0085

0086

0087

0088

0089

0090

0091

0092

0093

0094

0095

0096

0097

0098

0099

0100

0101

0102

0103

0104

0105

0106

0107

0108

0109

0110

0111

0112

0113

0114

0115

0116

0117

0118

0119

0120

0121

0122

0123

0124

0125

0126

0127

0128

0129

0130

0131

0132

0133

0134

0135

0136

0137

0138

0139

0140

0141

0142

0143

0144

0145

0146

0147

0148

0149

0150

0151

0152

0153

0154

0155

0156

0157

0158

0159

0160

0161

0162

0163

0164

0165

0166

0167

0168

0169

0170

0171

0172

0173

0174

0175

0176

0177

0178

0179

0180

0181

0182

0183

0184

0185

0186

0187

0188

0189

0190

0191

0192

0193

0194

0195

0196

0197

0198

0199

0200

0201

0202

0203

0204

0205

0206

0207

0208

0209

0210

0211

0212

0213

0214

0215

0216

0217

0218

0219

0220

0221

0222

0223

0224

0225

0226

0227

0228

0229

0230

0231

0232

0233

0234

0235

0236

0237

0238

0239

0240

0241

0242

0243

0244

0245

0246

0247

0248

0249

0250

0251

0252

0253

0254

0255

0256

0257

0258

0259

0260

0261

0262

0263

0264

0265

0266

0267

0268

0269

0270

0271

0272

0273

0274

0275

0276

0277

0278

0279

0280

0281

0282

0283

0284

0285

0286

0287

0288

0289

0290

0291

0292

0293

0294

0295

0296

0297

0298

0299

0300

0301

0302

0303

0304

0305

0306

0307

0308

0309

0310

0311

0312

0313

0314

0315

0316

0317

0318

0319

0320

0321

0322

0323

0324

0325

0326

0327

0328

0329

0330

0331

0332

0333

0334

0335



RUA (3) HERNANI DOS REIS
07.0487-0010

Diário
Décio Seudeler
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: 02.0487.0010

CARTÓRIO: 1º

REGIÃO: (89) - REGIÃO SUL-08

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 44464

MATRÍCULA: 12.705

Endereço: Rua (868): **Rua HERNANI DOS REIS**

Número: 0

Bairro (8114) : **JARDIM VILA REAL**

Loteamento Quadra: G

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 010

CEP: 18606-293

End. Entrega: O mesmo do imóvel

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

VI, M2 Terreno

V.V.T.

Coefic. VVT

Fração Ideal

Categoria

Tipo Construção

Classe

Prof. Equival.

Prof. Padrão

Tipo Cobrança

250,00

64,03

1.735,21

0,00

0,0000

TERRENO

RESIDENCIAL

PROPRIETÁRIO

25,00

25,00

IMUNE

Características

ESCOLA

MEIO FIO

PAVIMENTAÇÃO

TOPOGRAFIA

ESQUINA

SARJETA

ÁGUA

ESGOTO

ILUMINAÇÃO

CALÇADA

MURO

LIXO

DESVIO FERROVIÁRIO

VIZINHANÇA DE CORREG

REFORMADO

REFLORESTAMENTO

TAXA SANITÁRIA

TIPO

CATEGORIA

CLASSE OCUPAÇÃO

CARAC. DO TRECHO

ZONA

TAXA VIAÇÃO

TAXA INCÊNDIO

1-SIM

1-COM MEIO FIO

1-COM PAVIMENTAÇÃO

3-NORMAL(1)

2-SEM ESQUINA

1-COM SARJETA

2-SEM ÁGUA

2-SEM ESGOTO

1-COM REDE ILUMINAÇÃO

2-SEM CALÇADA

2-SEM MURO

2-SEM LIXO

2-SEM DESVIO

2-SEM VIZINHANÇA

2-NÃO REFORMADO

2-SEM ÁREA DE REFLORES

2-NÃO ISENTO

1-RESIDENCIAL

1-USO RESIDENCIAL

1-PROPRIETÁRIO

1-1

2-2

2-NÃO ISENTO

2-NÃO ISENTO

Valor Venal Total:

1.735,21

Informações Adicionais

Testada Principal:

10,00

Testada Dois:

25,00

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome

PROPRIETÁRIO

6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Documento

CPF: 46634101000115

Data Transferência

27/07/2005

PROPRIETÁRIO

6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

COMPROMISSÁRIO:

93097 - ASSOCIACAO DE MORADORES DA VILA REAL

CPF: 46634101000115

CPF: 4063785000100

20/12/2006

20/12/2006

PROPRIETÁRIO

6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CPF: 46634101000115

10/02/2015

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

09/09/2005 - HISTÓRICO

PAV/MEIO-FIO/SARJETAS P/2.6-CONF.PROC. 3026.394-8

20/12/2006 - HISTÓRICO

compr.p/2.7 conf. proc.2.923/2.006

11/11/2008 - HISTÓRICO

Atualização de número da matrícula e cartório.



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

17/04/2009 - HISTÓRICO

isenção de imposto p/2.9-conf.proc.865/2.9

17/04/2009 - HISTÓRICO

isenção de imposto p/2.9

29/12/2009 - HISTÓRICO

cancelado tipo de calculo p/2.010

07/12/2010 - HISTÓRICO

Atualização do tipo de calculo para 2011

10/02/2015 - HISTÓRICO

proprietário para 2016 conforme processo 40394/2014