



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 3.156

Localização: Rua Rubião Júnior.

Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

| AVALIAÇÃO | DIMENSÃO (m <sup>2</sup> ) | VALOR         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| Lote      | 795,50                     | R\$ 72.192,57 |

05

Botucatu, Maio de 2017.

Eng. Civil Paulo Sérgio Heliodoro  
CREA/SP 5060455736

Item 24



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

#### 1.1 – OBJETO:

Lote de terreno sob nº 26 (vinte e seis), da quadra "C", localizado no Jardim Bons Ares, distrito de Rubião Junior, antiga Rodovia do Aeroporto, de forma triangular, medindo 34,00 m (trinta e quatro metros) de frente, para a referida avenida; aí quebra a direita e mede 4,00 m (quatro metros), dividindo com o lote 02, quebra à direita novamente, e, dividindo com os lotes 3, 4, 5, 6 e 7, mede 50,00 metros; do outro lado dividindo com o lote 25, mede 39,00 m (trinta e nove metros), terminando nos fundos em zero metros, conforme matrícula 3.156 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis.

#### 1.2 – OBJETIVO:

Efetuar laudo técnico para avaliação financeira de terreno, localizado em área urbana do município de Botucatu.

#### 1.3 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

O imóvel foi vistoriado na data de 03/05/2017, tendo sido realizado relatório fotográfico e análise visual das condições do terreno.

#### 1.4 – METODOLOGIA:

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

As pesquisas de mercado para avaliação do lote seguem em anexo, contendo os dados das amostras, condições de cálculos e valores resultantes.

#### 1.5 – CONCLUSÃO:

Conforme imóvel com área total de 795,50 m<sup>2</sup>, os valores resultantes dos cálculos anexos são:

- Valor unitário do lote: R\$131,81/m<sup>2</sup> (Cento e trinta e um reais e oitenta e um centavos).



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

- Valor total do lote: R\$104.854,86 (Cento e quatro mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e seis centavos).

Entretanto, aplicando-se as depreciações devido às condições do terreno:

- caída = 10%
- acima do nível da rua = 10%
- comercialização = 15%

Valor resultante total do imóvel = R\$ 104.854,86 x 0,90 x 0,90 x 0,85

**Valor resultante total do imóvel = R\$ 72.192,57 (Setenta e dois mil, cento e noventa e dois reais e cinquenta e sete centavos).**

### 3.0-ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 03 (duas) folhas impressas e todas rubricadas, 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, Maio de 2017.

Engº Paulo Sérgio Heliodoro

CREA/SP 5060455736



# ANEXO 1

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

Bairro: Jardim Bons Ares

| 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 | Varição R\$/m2 | Vu3 R\$/m2 | Vu R\$/m2                    |                        |
| 1          | 105,00                            | 20,93              | 1,00          | 0,00           | 105,00     | 30,00              | 1,00           | 0,00           | 105,00     | 10,00         | 1,00          | 0,00           | 105,00     | 105,00                       | 1,00                   |
| 3          | 120,00                            | 20,93              | 1,00          | 0,00           | 120,00     | 25,00              | 1,00           | 0,00           | 120,00     | 9,00          | 1,02          | 2,56           | 122,56     | 122,56                       | 1,02                   |
| 4          | 128,25                            | 28,43              | 0,74          | -33,83         | 94,42      | 40,00              | 1,00           | 0,00           | 128,25     | 10,00         | 1,00          | 0,00           | 128,25     | 94,42                        | 0,74                   |
| 6          | 125,00                            | 28,43              | 0,74          | -32,98         | 92,02      | 36,00              | 1,00           | 0,00           | 125,00     | 10,00         | 1,00          | 0,00           | 125,00     | 92,02                        | 0,74                   |
| 7          | 147,50                            | 28,43              | 0,74          | -38,91         | 108,59     | 36,00              | 1,00           | 0,00           | 147,50     | 10,00         | 1,00          | 0,00           | 147,50     | 108,59                       | 0,74                   |
| 8          | 101,25                            | 28,43              | 0,74          | -26,71         | 74,54      | 40,00              | 1,00           | 0,00           | 101,25     | 10,00         | 1,00          | 0,00           | 101,25     | 74,54                        | 0,74                   |
| 9          | 125,00                            | 28,43              | 0,74          | -32,98         | 92,02      | 36,00              | 1,00           | 0,00           | 125,00     | 10,00         | 1,00          | 0,00           | 125,00     | 92,02                        | 0,74                   |
| Média      | 121,71                            |                    |               |                | 98,08      |                    |                |                | 121,71     |               |               |                | 122,08     | 98,45                        |                        |
| Desvio pad | 15,44                             |                    |               |                | 14,60      |                    |                |                | 15,44      |               |               |                | 15,42      | 15,26                        |                        |
| Coef. Var. | 12,69%                            |                    |               |                | 14,89%     |                    |                |                | 12,69%     |               |               |                | 12,63%     | 15,50%                       |                        |

|                  |       |
|------------------|-------|
| I.F. Avaliando = | 20,93 |
| Fr =             | 10,00 |
| f =              | 0,20  |
| Pmi=             | 25,00 |
| Pma =            | 40,00 |
| 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

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

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

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

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

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



Engº Paulo Sérgio Heliodoro

CREA/SP 5060455736

**ANEXO 2**  
**JD. BONS ARES**  
**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 | 98,45                | 20,93              | 0,00          |  | 23,40              | -0,04          |  | 34,00         | -0,22         |  | 131,81                   |
|           |                      |                    |               |  |                    |                |  |               |               |  | Matricula 3.156 - 1º ORI |
|           |                      |                    |               |  |                    |                |  |               |               |  | R\$ 104.854,86           |

Engº Paulo Sérgio Heliodoro

CREA/SP 5060455736



## PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE BOTUCATU - S. P.

|           |         |             |                |                  |       |      |
|-----------|---------|-------------|----------------|------------------|-------|------|
| MATRÍCULA | FICHA   | LIVRO N.º 2 | REGISTRO GERAL | BOTUCATU - S. P. |       |      |
| 3.156     | -01-    |             |                | 20               | JULHO | 1978 |
|           | ANVERSO |             |                | DIA              | MÊS   | ANO  |

MATRÍCULA  
3.156

IMÓVEL:- LOTE DE TERRENO, sob nº 26 (vinte e seis), da quadra "C", localizado no Jardim Bons Ares, distrito de Rubião Júnior município e comarca de Botucatu, com frente para a avenida Rubião Júnior, antiga Rodovia do Aeroporto, de forma triangular, medindo 34,00 m (trinta e quatro metros) de frente, para a referida avenida; aí quebra a direita e mede 4,00 m (quatro metros), dividindo com o lote 02, quebra à direita novamente, e, dividindo com os lotes 3, 4, 5, 6 e 7, mede 50,00 metros; do outro lado dividindo com o lote 25, mede 39,00 m (trinta e nove metros), terminando nos fundos em Zero metros.-

PROPRIETÁRIOS:- Vergílio Domingues Maciel e sua mulher Nair - Nogueira Maciel, brasileiros, casados, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade.-

ORIGEM:- havido em maior porção pela transcrição nº 6.431 do Livro 3-F, deste registro.

A escrevente autorizada:-

*Rosa Eli Antunes*

R.1- 3.156 - Por escritura pública de venda e compra, datada de 21 de maio de 1.974, lavrada no Segundo Cartório de Notas e Ofício de Justiça local, livro de Notas sob nº 152, às fls.119 os proprietários, Vergílio Domingues Maciel e sua mulher Nair - Nogueira Maciel, acima qualificados, transmitiram à SEMÍRAMIS-CARLI RICARDO, brasileira, viúva, proprietária, residente e domiciliada nesta cidade de Botucatu, pelo valor de CR\$ 12,00 - (doze cruzeiros), o imóvel objeto desta matrícula.- Botucatu, 20 de julho de 1.978. A escrevente autorizada:-

*Rosa Eli Antunes*

Av.2- 3.156 - Consta do texto da escritura que as partes se responsabilizaram solidariamente por quaisquer débitos incidentes sobre o imóvel ora transmitido, devidos ao Município ou ao Funeral.- Botucatu, 20 de julho de 1.978. A escrevente autorizada

*Rosa Eli Antunes*

Av.03: Pela escritura pública referida no R.05, e de conformidade com o aviso recibo de imposto de 2005, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n.º 02.11.265.026.- Botucatu, 16 de setembro de 2005. Eu, Virgínia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

*Virgínia de Lourdes Biagioni Tavares*

CONTINUA NO VERSO



|                    |             |
|--------------------|-------------|
| MATRÍCULA<br>3.156 | FICHA<br>01 |
| VERSO              |             |

CONTINUAÇÃO

Av.04: Pela escritura pública referida no R.05 e de conformidade com a Cédula de Identidade, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, e Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF, expedido pela Secretaria da Receita Federal, verifica-se que **Semiramis Carli Ricardo** é portadora do RG n.º 28.412.778-4 e do CPF n.º 523.719.488/53.- Botucatu, 16 de setembro de 2005. Eu, Virgínia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

*Virgínia de Lourdes Biagioni Tavares*

R.05: Por Escritura Pública datada de 26 de agosto de 2005, do 2º Tabelião de Notas local, Livro 392, fls. 395/396, a proprietária **Semiramis Carli Ricardo**, aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Capitão José Paes de Almeida, n.º 225, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de **VENDA e COMPRA**, a **ANTONIO APARECIDO PRADO**, brasileiro, advogado, RG 7.710.531/SSP-SP, CPF 983.172.618/91, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ANTONIA CRISTINA PIACITELLI PRADO**, brasileira, do lar, RG 15.495.388/SSP-SP, CPF 027.013.318/62, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Pinheiro Machado, n.º 461 - Vila São Lúcio, pelo preço de R\$ 8.000,00.- Botucatu, 16 de setembro de 2005. Eu, Virgínia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

*Virgínia de Lourdes Biagioni Tavares*

R.06: Por Escritura Pública datada de 25 de novembro de 2005, do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos Local, Livro 394, fls. 375/376, os proprietários **Antonio Aparecido Prado**, e sua mulher **Antonia Cristina Piacitelli Prado**, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula, a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** a **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BOTUCATU**, CNPJ 46.634.101/0001-15, com sede nesta cidade, na Praça Pedro Torres, pelo preço de R\$ 8.701,89. Botucatu, 26 de dezembro de 2005. Eu, Virgínia de Lourdes Biagioni Tavares, Escrevente Substituta:

*Virgínia de Lourdes Biagioni Tavares*

CONTINUA NA FICHA N.º





RUA RUBIÃO JÚNIOR  
07-0265-0026

*Décio Scudeler*  
AGENTE FISCALIZADOR  
Matricula 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: 02.0265.0026**

CARTÓRIO: 1º

REGIÃO: ( 41 ) - REGIÃO OESTE-06

**SITUAÇÃO: A - Ativo**

**IMÓVEL: 7548**

**MATRÍCULA: 3.156**

**Endereço: Rua ( 8201 ): Av. BOTUCATU**

Número: 0

Bairro ( 8025 ) JARDIM BONS ARES

Loteamento Quadra: C

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 026

CEP: 18618-000

**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

VI. M2 Terreno

V.V.T.

Coefic. VVT

Fração Ideal

Categoria

Tipo Construção

Classe

Prof. Equival.

Prof. Padrão

Tipo Cobrança

795,50  
64,03  
2.343,05  
0,00  
1,0000  
TERRENO  
RESIDENCIAL  
PROPRIETÁRIO  
23,40  
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  
2-SEM MEIO FIO  
2-SEM PAVIMENTAÇÃO  
3-NORMAL(1)  
2-SEM ESQUINA  
2-SEM SARJETA  
2-SEM ÁGUA  
2-SEM ESGOTO  
2-SEM 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:**

**2.343,05**

**Informações Adicionais**

Testada Principal:

34,00

Testada Dois:

23,97

**HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS**

| Nome                                                                                                             | Documento                                    | Data Transferência       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|
| PROPRIETÁRIO<br>41897 - SEMIRAMIS DE CARLI RICARDO                                                               | CPF/RG: NÃO INFORMADO                        | 27/07/2005               |
| PROPRIETÁRIO<br>COMPROMISSÁRIO:<br>41897 - SEMIRAMIS DE CARLI RICARDO<br>6020 - ANTÔNIO APARECIDO PRADO          | CPF/RG: NÃO INFORMADO<br>CPF: 98317261891    | 13/12/2005<br>13/12/2005 |
| PROPRIETÁRIO<br>COMPROMISSÁRIO:<br>41897 - SEMIRAMIS DE CARLI RICARDO<br>6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU | CPF/RG: NÃO INFORMADO<br>CPF: 46634101000115 | 21/12/2005<br>21/12/2005 |
| PROPRIETÁRIO<br>6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU                                                          | CPF: 46634101000115                          | 11/11/2008               |

**HISTÓRICO**

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

13/12/2005 - HISTÓRICO

Compromissário para 2006 conforme documento anexo



**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**

13/12/2005 - HISTÓRICO

Compromissário para 2006 conforme documento anexo

21/12/2005 - HISTÓRICO

COMPR. P/2.6-CONF.PROC.5019.506-9 \*\*\* BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : CAIS \*\*\* BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : SIMONE \*\*\* BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : DIGITADOR1

11/11/2008 - HISTÓRICO

Atualização de proprietário para 2009 conforme documento anexo.

12/11/2008 - HISTÓRICO

Atualização de bairros para 2009

12/11/2008 - HISTÓRICO

Atualização de bairros para 2009 \*\*\* BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : ANDRE



02-0265

703.00

*Handwritten signature*

R U A R U B I A O J U N I O R

0026

0025

0024

0023

0022

0002

0003

0004

0005

0006

0007

0008

0009

A

B O N S

A

R

E

S

P

U

A

0014

0013

0015

0016

0017

0016

0019

0020

T

A

T

I

I

N

G

A