



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 13.215

Localização: Avenida Botucatu.

Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR
Lote	600,00	R\$ 62.083,80

Botucatu, Maio de 2017.

Eng. Civil Paulo Sérgio Heliodoro
CREA/SP 5060455736

ITEM 19



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.1 – OBJETO:

Lote de terreno sob nº 10, da quadra 31, localizado no Jardim Botucatu, distrito de Rubião Júnior, município e comarca de Botucatu, medindo 15,00 metros de frente para a Avenida Rubião Júnior, por 40 metros da frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote nº 11 do outro lado com o lote nº 09, e nos fundos com o lotes nº04 e nº05, encerrando área de 600,00 m², conforme matrícula 13.215 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 600,00 m², os valores resultantes dos cálculos anexos são:

- Valor unitário do lote: R\$114,97/m² (Cento e quatorze reais e noventa e sete centavos).
- Valor total do lote: R\$68.982,00 (Sessenta e oito mil e novecentos e oitenta e dois reais).



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Entretanto, aplicando-se fator de depreciação de 10% no terreno, se tem:

Valor resultante total do imóvel = R\$ 62.083,80 (Sessenta e dois mil, oitenta e três reais e oitenta 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 Botucatu

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.	128,25	28,43	1,00	0,00	128,25	40,00	1,00	0,00	128,25	10,00	1,00	0,00	128,25	128,25
3	103,13	28,43	1,00	0,00	103,13	40,00	1,00	0,00	103,13	12,00	0,96	-3,69	99,43	99,43
4	125,00	28,43	1,00	0,00	125,00	36,00	1,00	0,00	125,00	10,00	1,00	0,00	125,00	125,00
5	147,50	28,43	1,00	0,00	147,50	36,00	1,00	0,00	147,50	10,00	1,00	0,00	147,50	147,50
6	101,25	28,43	1,00	0,00	101,25	40,00	1,00	0,00	101,25	10,00	1,00	0,00	101,25	101,25
7	125,00	28,43	1,00	0,00	125,00	36,00	1,00	0,00	125,00	10,00	1,00	0,00	125,00	125,00
Média	121,69				121,69				121,69				121,07	121,07
Desvio pad	17,28				17,28				17,28				18,12	18,12
Coef. Var.	14,20%				14,20%				14,20%				14,97%	14,97%

I.F. Avaliando =	28,43
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

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

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

$Pe \leq 1/2 Pmi$:

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

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

Limite Inferior - 30% :	84,75
Limite Superior + 30% :	157,39
Discrepantes:	NÃO HÁ
Média Saneada :	121,07


Engº Paulo Sergio Heliodoro
CREA/SP 5060455736

ANEXO 2
JD. BOTUCATU
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	121,07	28,43	0,00		40,00	0,13		15,00	-0,08		114,97

Matrícula 13.215 - 1º ORI

R\$ 68.982,00

Engº Paulo Sérgio Heliodoro

CREA/SP 5060455736

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	BOTUCATU - SP.			MATRÍCULA 13.215
13.215	01			09	Dezembro	1.987	
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO	

IMÓVEL:— LOTE DE TERRENO sob nº 10 da quadra 31 com frente para a Avenida // Rubião Junior, localizado no loteamento denominado JARDIM BOTUCATU, 2ª leda, situado no distrito de Rubião Junior, Município e Comarca de Botucatu, 1º Sub distrito, 1ª Circunscrição, medindo 15 metros de frente por 40 metros da // frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote nº 11 do outro lado com o lote nº 09; e nos fundos com os lotes nºs 04 e 05.—

PROPRIETÁRIOS:— OSWALDO AMORIM RODRIGUES e sua mulher NAHIR MELLO RODRIGUES, / brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados em Rubião Junior.—

ORIGEM:— havido em maior porção pela matrícula nº 2.045, Lº 02 deste registro IDENTIFICADO na Prefeitura Municipal local sob nº 02 02 0176 0010.—

Oficial:—

R.01 -13.215- Nos Termos do Formal de Partilha, datado de 22 de Agosto de / 1.979, devidamente assinado pelo M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara, desta Comar ca, Dr. José Roberto Barbosa de Almeida, extraído dos autos nº 759/77, do in- ventário dos bens deixados por falecimento de NAHIR MELLO RODRIGUES, e que / correu pelo Segundo Cartório Judicial local, com sentença homilogatória, data da de 06 de Agosto de 1.979, com transito em julgado, o imóvel objeto desta / matrícula, avaliado em Cr\$2.259,00(dois mil duzentos e cinquenta e nove cru- zeiros) V.V. Cr\$ 1.455,41(um mil quatrocentos e quarenta e um cruzados e qua- renta e um centavos), foi partilhado na proporção de Cr\$ 1.129,50(um mil / cento e vinte nove cruzeiros e cinquenta centavos), ao viúvo meeiro OSWALDO A MORIM RODRIGUES, brasileiro, funcionário público aposentado, residente e domi ciliado em Rubião Junior, distrito de Botucatu; e Cr\$ 282,37-2/4(duzentos e oi tenta e dois cruzeiros e trinta e sete centavos e dois quarto) a cada um dos herdeiros-filhos SYLWIO AMORIM RODRIGUES, técnico em refrigeração, casado com Hilda Amorim Nogueira, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados / nesta cidade; SIDNEYA DE MELLO RODRIGUES, brasileiro, desquitada, professora/ de Educação Física, residente e domiciliada nesta cidade; SIDNEY AMORIM RODRI GUES, engenheiro mecânico, casado com Joseli Maria Goulart Rodrigues, do lar/ ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Santos, neste Esta- do; SUELY RODRIGUES FRAGUAS, professora, casada com José Carlos Roseiro Frágu as, arquiteto, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Bo- tucatu, 09 de Dezembro de 1.987. O Oficial:—

Emol. Oficial Cr\$ 300,17 Estado Cr\$ 81,04 Ipesp Cr\$ 60,03.—

Av.02- 13.215- Em data de 12 de Novembro de 1.977, o proprietários OSWALDO -

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA	FIXA
13.215	01
	VERSO

CONTINUAÇÃO

AMORIM RODRIGUES, contraiu matrimônio com IGNARA MERCEDES MARQUES, que passou a assinar-se IGNARA AMORIM RODRIGUES, sendo o regime de casamento adotado o de Separação de bens, conforme Certidão de casamento nº 145 fls. 73v. do livro B-01 expedida pelo cartório de Registro Civil e tabelionato do Distrito de Rubião Junior, desta comarca de Botucatu, ora arquivada em Cartório. Botucatu, 28 de Dezembro de 1.987. O Oficial Maior:-

Emol. Oficial Cz\$ 38,52 Estado Cz\$ 10,40 Estado Cz\$ 7,70.-

R.03- 13.215- Por Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 29 de Dezembro de 1.982, lavrada no Cartório de Registro Civil e Tabelionato Distrito de Rubião Junior, livro 11 fls. 43.v. à 48, os proprietários, OSWALDO AMORIM RODRIGUES, brasileiro, funcionário público aposentado, portador do CPF. 013.373 948/15, casado em Separação de Bens com Dona Ignara Mercedes Amorim Rodrigues brasileira, do lar, residente em Botucatu, desta comarca; SIDNEYA DE MELLO RODRIGUES, brasileira, desquitada, professora, portador do CPF. 035.745.638-68, residente em Presidente Prudente deste Estado, neste ato representada por seu pai OSWALDO AMORIM RODRIGUES, já qualificado; SIDNEY AMORIM RODRIGUES e sua mulher JOCELI MARIA GOULAR RODRIGUES, brasileiros, casados, ele engenheiro e ela do lar, portadores do CPF. nº 017.558.898/87, residentes em Santos, deste estado, neste ato representados por OSWALDO AMORIM RODRIGUES, já qualificado; SUELY RODRIGUES FRAGUAS, e seu marido JOSÉ CARLOS ROSEIRO FRAGUAS, brasileiros, casados, ela professora e ele engenheiro, portadores dos CPF. nºs. 248.. 114.918/15 e 021.213.358/08.respectivamente, residentes neste Distrito, transmitem pelo valor de Cr\$ 60.000,00(sessenta mil cruzeiros) V.V. Cz\$1.455,41 - (hum mil quatrocentos e cinquenta e cinco cruzados e quarenta e um centavos), à SYLDIO AMORIM RODRIGUES, brasileiro, comerciante, portador do CPF. nº 242.- 802.678/04, casado em comunhão de bens com HILDA NOGUEIRA AMORIM, residentes em Botucatu, desta comarca, partes ideais correspondentes a 7/8 do imóvel objeto desta matrícula. Botucatu, 23 de Dezembro de 1.987. O Oficial Maior:-

Emol. Oficial Cz\$ 300,17 Estado Cz\$ 81,04 Ipeesp Cz\$ 60,03.-

R.04/13.215: Por Escritura Pública, datada de 02 de junho de 2000, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Rubião Junior, Município e Comarca de Botucatu-SP, Livro 55, fls. 054/057, apresentada em forma de Certidão, datada de 02 de junho de 2000, os proprietários: Syldio Amorim Rodrigues, brasileiro, comerciante, RG 2.436.731/SSP-SP, casado, no

CONTINUA NA FICHA Nº

02

1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e
1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos - Comarca de Botucatu - SP.

MATRÍCULA
13.215

FICHA
02
ANVERSO

LIVRO Nº	REGISTRO GERAL
2	1

BOTUCATU - SP		
29	junho	2000
DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA
13.215

regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **Hilda Nogueira Amorim**, brasileira, do lar, RG 13.078.038/SSP-SP, CPF conjunto nº 242.802.678/04, residentes e domiciliados na Avenida Floriano Peixoto, n 695, em Botucatu-SP, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula, a título de doação em pagamento, ao **MUNICÍPIO DE BOTUCATU**, com sede nesta cidade, na Praça Pedro Torres, s/nº, CNPJ/MF 46.634.101/0001-15, pelo valor de R\$ 3.634,00.- Botucatu, 29 de junho de 2000.- Eu, José Stefano Ghirelli Benincasa, Substituto Designado:

CONTINUA NO VERSO