



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 13.217

Localização: Avenida Botucatu.
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR
Lote	660,00	R\$ 69.444,54

Botucatu, Maio de 2017.

Eng. Civil Paulo Sérgio Heliodoro
CREA/SP 5060455736

Item 26



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.1 – OBJETO:

Lote de terreno sob nº 12, da quadra 31, localizado no Jardim Botucatu, distrito de Rubião Júnior, município e comarca de Botucatu, medindo 16,50 metros de frente para a Avenida Rubião Júnior, por 40 metros da frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote nº 13 do outro lado com o lote nº 11, e nos fundos com o lotes nº02 e nº015, encerrando área de 660,00 m², conforme matrícula 13.217 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 660,00 m², os valores resultantes dos cálculos anexos são:

- Valor unitário do lote: R\$116,91/m² (Cento e dezesseis reais e noventa e um centavos).
- Valor total do lote: R\$77.160,60 (Setenta e sete mil, cento e sessenta reais e sessenta centavos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

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

Valor resultante total do imóvel = R\$ 69.444,54 (Sessenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e quatro 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
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. comparati vo	Fator Transposição	Fator Profundidade	Pe	Fator Profund. R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Fator Testada	Fp	Varição R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Unitário Final Homogeneizado Vu R\$/m2	Fator Final Resultante
1.	128,25	28,43	1,00	1,00	40,00	128,25	128,25	1,00	10,00	0,00	128,25	128,25	1,00
3	103,13	28,43	1,00	1,00	40,00	103,13	103,13	0,96	12,00	-3,69	99,43	99,43	0,96
4	125,00	28,43	1,00	1,00	36,00	125,00	125,00	1,00	10,00	0,00	125,00	125,00	1,00
5	147,50	28,43	1,00	1,00	36,00	147,50	147,50	1,00	10,00	0,00	147,50	147,50	1,00
6	101,25	28,43	1,00	1,00	40,00	101,25	101,25	1,00	10,00	0,00	101,25	101,25	1,00
7	125,00	28,43	1,00	1,00	36,00	125,00	125,00	1,00	10,00	0,00	125,00	125,00	1,00
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												Limite Inferior - 30% : 84,75 Limite Superior + 30% : 157,39 Discrepantes: NÃO HÁ Média Saneada : 121,07	

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

I.F. = índice fiscal

Pe = profundidade equivalente

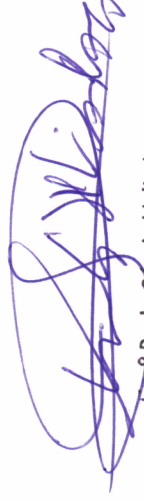
Pmi ≤ Pe ≤ Pma: Cp = 1

1/2 Pmi ≤ Pe ≤ Pmi: Cp = (Pmi/Pme)^p

Pe ≤ 1/2 Pmi:

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

Cf = (Fr/Fp)^f dentro do limites: Fr/2 ≤ Fp ≤ 2Fr



Engº Paulo Sérgio Heliodorc

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		16,50	-0,10		116,91
											R\$ 77.160,60

Matrícula 13.217 - 1º ORI

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.			13.217	MATRÍCULA
13.217	01			09	DEZEMBRO	1.987		
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO		

IMÓVEL:— LOTE DE TERRENO sob nº 12 da quadra 31 com frente para a Avenida Rubião Junior, localizado no loteamento denominado JARDIM BOTUCATU, 2ª Gleba, / situado no Distrito de Rubião Junior, Município e Comarca de Botucatu, 1ª Circunscrição, 1ª Subdistrito, medindo 16,50 metros de frente, por 40 metros da / frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote 13; do outro lado com o lote nº 11; e nos fundos com os lotes 02 e 15.—

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, 1ª 02 deste registro.—

IDENTIFICADO na Prefeitura Municipal local sob nº 02 02 0176 0012.—

O Oficial:—

R.01- 13.217- Nos Termos do Formal Partilha, datado de 22 de Agosto de 1.979, devidamente assinado pelo M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara, desta comarca, Dr. José Roberto Barbosa de Almeida, extraído dos autos nº 759/77, de inventário / dos bens deixados por falecimento de NAHIR MELLO RODRIGUES, e que correu pelo Segundo Cartório Judicial local, com sentença homologatória datada de 06 de agosto de 1.979, com trânsito em julgado, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em Cr\$ 2.484,00 (dois mil quatrocentos e oitenta e quatro cruzeiros) V.V. Cr\$ 1.600,95 (um mil e seiscentos cruzados e noventa e cinco centavos), foi / Partilhado na Proporção de Cr\$ 1.242,00 (um mil duzentos e quarenta e dois / cruzeiros) ao viúvo-meeiro OSWALDO AMORIM RODRIGUES, brasileiro, funcionário / público aposentado, residente e domiciliado em Rubião Junior, distrito de Botucatu; e Cr\$ 310,50 (trezentos e dez cruzeiros e cinquenta centavos) a cada / um dos herdeiros-filhos SYLDIO AMORIM RODRIGUES, técnico em refrigeração, casado com Hilda Amorim Nogueira, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade; SIDNEYA DE MELLO RODRIGUES, brasileira, desquitada, // professora de Educação Física, residente e domiciliada nesta cidade; SIDNEY // AMORIM RODRIGUES, engenheiro mecânico, casado com Joseli Maria Goulart Rodrigues, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Santos, neste Estado; SUELY RODRIGUES FRAGUAS, professora, casada com José Carlos Roseiro Fraguas, arquiteto, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.— Botucatu, 09 de Dezembro de 1.987.— O Oficial:—

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

Av.02-13.217- Em data de 12 de Novembro de 1.977, o proprietário OSWALDO AMO—

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA	FIXA
13.217	01
	VERSO

CONTINUAÇÃO

RIM 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. 79v. 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 Ipesp Cz\$ 7,70.-

R.03-13.217- 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 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, transmitiram pelo valor de R\$66.000,00 (sessenta e seis mil cruzeiros) V.V. Cz\$ 1.600,95 (um mil e seiscentos cruzados e noventa e cinco 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 Ipesp Cz\$ 60,03.-

R.04/13.217: 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 Júnior, 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 N.º

02

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

MATRÍCULA
13.217

FICHA
02
ANVERSO

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

BOTUCATU - SP
29 junho 2000
DIA MÊS ANO

MATRÍCULA
13.217

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 Ghiroti Benincasa, Substituto Designado:

CONTINUA NO VERSO