



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 13.300

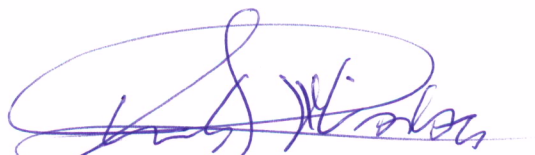
Localização: Rua (9) Antônio Puty.
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR
Lote	440,00	R\$ 43.112,52

Botucatu, Maio de 2017.


Eng. Civil Paulo Sérgio Heliodoro
CREA/SP 5060455736

Item 21



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.1 – OBJETO:

Lote de terreno sob nº 20, da quadra 18, localizado no Jardim Botucatu, distrito de Rubião Júnior, município e comarca de Botucatu, medindo 11,00 metros de frente para a Rua nº 09, por 40 metros da frente aos fundos, dividindo do lado esquerdo com quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 19, do outro lado com a rua 3, com a qual faz esquina e nos fundos com o lote nº 01, encerrando área de 440,00 m², conforme matrícula 13.300 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 440,00 m², os valores resultantes dos cálculos anexos são:

- Valor unitário do lote: R\$108,87/m² (Cento e oito reais e oitenta e sete centavos).
- Valor total do lote: R\$47.902,80 (Quarenta e sete mil, novecentos e dois reais e oitenta centavos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

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

Valor resultante total do imóvel = R\$ 43.112,52 (Quarenta e três mil, cento e doze reais e cinquenta e dois 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. 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.	128,25	28,43	1,00	0,00	128,25	40,00	1,00	0,00	128,25	10,00	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	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	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	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	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	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%	
										Limite Inferior - 30% :				84,75
										Limite Superior + 30% :				157,39
										Discrepantes:				NÃO HÁ
										Média Saneada :				121,07
I.F. Avaliando = 28,43														
Fr = 10,00														
= 0,20														

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

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

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

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

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

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

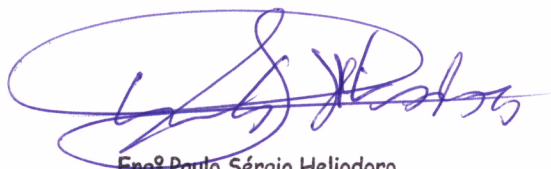

 Eng. Paulo Sérgio Heliodoro
 CREA/SP 5060455736

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		11,00	-0,02		108,87

Matrícula 13.300 - 1º ORI

R\$ 47.902,80



Engº Paulo Sérgio Heliodoro

CREA/SP 5060455736

02- 0142-0001

RUA ANTÔNIO PUTTI

05

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

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	BOTUCATU - SP.			13.300	MATRÍCULA
13.300	01			06	JANEIRO	1988		
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO		

Alcides

IMÓVEL:— LOTE DE TERRENO sob nº 20 da Quadra 18, loteamento denominado Jardim Botucatu, situado no Distrito de Rubião Junior, deste município e comarca, 1ª Subdistrito, 1ª Circunscrição, com frente para a rua 9, medindo 11,00(onze) metros de frente e de fundos por 40,00(quarenta) metros de frente aos fundos, de ambos os lados dividindo do lado esquerdo como quem da rua olha para o imóvel com o lote 19; do outro lado com a rua 3, com a qual faz esquina e nos fundos com o lote 01, encerrando uma área de 440,00 metros quadrados.—Identificado na Prefeitura local sob nº 02 02 142 001.--

PROPRIETÁRIOS:— JOAQUIM MARINS PEIXOTO e LÁZARO MARINS PEIXOTO, casados, brasileiros, residentes nesta cidade.--

ORIGEM:— havido em maior porção pelas Transcrições nº 1.352 e 2.134.--, ambas de Registro.--

O OFICIAL:—

Alcides

R.01 - 13.300 - Por Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 21 de dezembro de 1987, lavrada no 1º Cartório de Notas local Livro 362 fls. 68, os proprietários, Espólio de JOAQUIM MARINS - PEIXOTO, representado por seu inventariante Dt. Francisco Ferrari Marins, casado, CIC nº 003.535.668-53, residente em São Paulo, devidamente autorizado pelo Alvará Judicial, ora arquivado - em cartório, neste ato representado por seu procurador Eduardo - Bandeira de Mello Marins, casado, brasileiros, industriais, este último residente nesta cidade; e Lázaro Marins Peixoto, que também assina Lázaro Marins e sua mulher Maria José Ferrari Marins, CIC conjunto nº 166.330.758-04, brasileiros, proprietários e residentes nesta cidade, transmitiram pelo valor de Cz\$ 1.200,00, à ROBERTO MARINS DE CARVALHO, solteiro, estudante, menor púbere, RG nº 19.837.637-SSP/SP, CIC como dependente do pai, nº 033.051.208-00, neste ato assistido de seu pai e tutor nato o Dr. Roque - Roberto Pires de Carvalho, casado, advogado, RG nº 5.818.012-SSP /SP e CIC nº 033.051.208-00, brasileiros e residentes nesta cidade à rua Jorge Tibiriçá nº 260, o imóvel objeto desta matrícula. Botucatu, 06 de janeiro de 1988.--O OFICIAL:—

Alcides

EML:—Cz\$ 300,17; Estado:—Cz\$ 91,05; Ipesp:—Cz\$ 60,04

CONTINUA NO VERSO

MATRICULA	FIXA
13.300	01
	VERSO

CONTINUAÇÃO

Av.02: Pela escritura pública datada de 27 de abril de 2007, lavrada no 1º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos da Comarca de Botucatu/SP, Livro 564, fls. 218/219, e de conformidade com a certidão datada de 16 de abril de 2007, expedida pela Prefeitura Municipal local, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado sob nº 02.0142.0001.- Botucatu, 31 de maio de 2007.- Eu, Fernando Ghiroti Benincasa, Escrevente Substituto:

Av.03: Pela escritura pública referida na Av.02 e de conformidade com a certidão de casamento datado de 24 de novembro de 1998, do Registro Civil do 1º Subdistrito e Comarca de Botucatu-SP, nº de ordem 7.489, fls. 085 do livro B nº 036, verifica-se o casamento de **Roberto Marins de Carvalho com Marcela Vicentini de Mello**, realizado em 17 de janeiro de 1997, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **Marcela Vicentini de Mello Carvalho**.- Botucatu, 31 de maio de 2007.- Eu, Fernando Ghiroti Benincasa, Escrevente Substituto:

Av.04: Pela escritura pública referida na Av.02 e de conformidade com a carteira de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo e Comproverantes de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF, expedidos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, verifica-se que **Roberto Marins de Carvalho** é portador do CPF nº 120.178.568-51, e **Marcela Vicentini de Mello Carvalho** é portadora do RG nº 22.121.281 e do CPF nº 141.220.188-89.- Botucatu, 31 de maio de 2007.- Eu, Fernando Ghiroti Benincasa, Escrevente Substituto:

R.05: Por escritura pública referida na Av.02, o proprietário **Roberto Marins de Carvalho**, assistido de sua mulher **Marcela Vicentini de Mello Carvalho**, brasileira, administradora de empresa, residente e domiciliado na cidade de Bauru-SP, na Rua São Gonçalo, nº 10-74, apartamento 31, já qualificados, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO**, a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BOTUCATU**, com sede nesta cidade na Praça Pedro Torres, s/n, CNPJ 46.634.101/0001-15, pelo valor de R\$ 5.186,19.- Botucatu, 31 de maio de 2007.- Eu, Fernando Ghiroti Benincasa, Escrevente Substituto:

CONTINUA NA FICHA N.º



RUA (9) ANTÔNIO PUTTI



RUA (9) ANTÔNIO PUTTI ESQ.
RUA (3) FELIPE ALEXANDRE

Diego
Diego 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: 02.0142.0001

CARTÓRIO: 2º

REGIÃO: (42) - REGIÃO OESTE-07

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 5898

MATRÍCULA: 13.300

Endereço: Rua (8029): **Rua ANTONIO PUTTI (NICO)**

Número: 0

Bairro: (8026) JARDIM BOTUCATU

Loteamento Quadra: 018

Cidade: BOTUCATU **Estado:** SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 020

CEP: 00000-000

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

440,00

64,03

1.411,26

0,00

1,0000

TERRENO

RESIDENCIAL

PROPRIETÁRIO

40,00

25,00

IMUNE

Características

ESCOLA

MEIO FIO

PAVIMENTAÇÃO

TOPOGRAFIA

ESQUINA

SARJETA

ÁGUA

ESGOTO

ILUMINAÇÃO

CALÇADA

MURO

LIXO

DESVIO FERROVIÁRIO

VIZINHANÇA DE CORREG

REFORMADO

REFLORESTAMENTO

TIPO

CATEGORIA

CLASSE OCUPAÇÃO

ZONA

1-SIM

2-SEM MEIO FIO

2-SEM PAVIMENTAÇÃO

3-NORMAL(1)

1-COM ESQUINA

2-SEM 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

1-RESIDENCIAL

1-USO RESIDENCIAL

1-PROPRIETÁRIO

2-2

V. Venal Total:

1.411,26

Informações Adicionais

Testada Principal:

11,00

Testada Dois:

40,00

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome	Documento	Data Transferência
PROPRIETÁRIO	41389 - LAZARO MARINS	CPF: 16633075804
COMPROMISSÁRIO:	41441 - ROBERTO MARINS DE CARVALHO E O	CPF/RG: NÃO INFORMADO
PROPRIETÁRIO	41389 - LAZARO MARINS	CPF: 16633075804
COMPROMISSÁRIO:	6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	CPF: 46634101000115
PROPRIETÁRIO	6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	CPF: 46634101000115

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

05/10/2007 - HISTÓRICO

prop.p/2.8-conf.doc.anexado.10.810/2.7

19/11/2007 - HISTÓRICO

prop.p/2.8-conf.doc.anexado. *** BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : DIGITADOR1 *** BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : ANDRE

R U A (Nº9) ANTÔNIO PUTTI

JARDIM BOTUCATU Q.Nº18

0001	0002	0003	0004	0005	0006	0007	0008	0009	0010	
P. M. B. PROCESSO 10810/07								0011		
										0012
									0013	
									0014	
									0015	
									0016	
									0017	
									0018	
									0019	
									0020	
									0021	
0022									0022	

R U A (Nº4) SILVIO TREVISANI

R U A (Nº3) FELIPE ALEXANDRE

[Signature]

R U A (Nº8)

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	ZONA	SETOR	QUADRA
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO	02	02	0142
SEÇÃO DE CADASTRO FÍSICO IMOBILIÁRIO			