



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 13.437

Localização: Rua (3) Felipe Alexandre.
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR
Lote	340,00	R\$ 33.531,48

Botucatu, Maio 2017.


Eng. Civil Paulo Sérgio Heliodoro
CREA/SP 5060455736

ITEM 22



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.1 – OBJETO:

Lote de terreno sob nº 21, da quadra 13, localizado no Jardim Botucatu, distrito de Rubião Júnior, município e comarca de Botucatu, medindo 10 metros de frente para a Rua nº 03, por 34 metros da frente aos fundos, dividindo dos lados com os lotes 1 a 3 e 20 e no fundo com o lote 17, conforme matrícula 13.437 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 340,00 m², os valores resultantes dos cálculos anexos são:

- Valor unitário do lote: R\$109,58/m² (Cento e nove reais e cinquenta e oito centavos).
- Valor total do lote: R\$37.257,20 (Trinta e sete mil, duzentos e cinquenta e sete reais e vinte centavos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

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

Valor resultante total do imóvel = R\$ 33.531,48 (Trinta e três mil, quinhentos e trinta e um reais e quarenta e oito 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	1,00
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	0,96
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	1,00
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	1,00
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	1,00
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	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

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

I.F. = índice fiscal

Pe = profundidade equivalente

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

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

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

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

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

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



Engº Paulo Sérgio Heliodoro

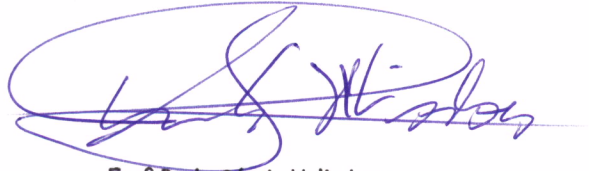
CREA/SP 5060455736

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		34,00	0,10		10,00	0,00		109,58

Matrícula 13.437 - 1º ORI

R\$ 37.257,20



Engº Paulo Sérgio Heliodoro

CREA/SP 5060455736

02-0133.0001

04

RUA FELIPE ALEXANDRE

Página nº 01

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

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº	REGISTRO GERAL	BOTUCATU - SP.			MATRÍCULA 13.437
13.437	01			17	março	1988	
	ANVERSO			DIA	MES	ANO	

IMÓVEL:- LOTE DE TERRENO sob nº 21, da quadra 13, localizado no Jardim Botucatu, distrito de Rubião Júnior, município e comarca de Botucatu, medindo 10 m. de frente para a Rua nº 03, por 34 m da frente aos fundos, dividindo dos lados com os lotes 1 a 3 e 20 e no fundo com o lote 17.

PROPRIETÁRIOS:- JOSÉ PEREIRA GODOY, LAZARO PEREIRA GODOY, casados e PEDRO PEREIRA GODOY, solteiro, brasileiros, lavradores, Macatuba.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 7.923, de 10 de outubro de 1960.

O Oficial:

R.1 - 13.437 - Pela Carta de Adjudicação datada de 11 de fevereiro de 1988, do Juízo de Direito da 2ª Vara desta Comarca - Serviço Anexo das Fazendas, extraída dos autos nº 1.253/87-A, apensos nº 1.252/87-A e 1275/87-A (antigo 289/83, 158/86 e 296/83) de execução fiscal que a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BOTUCATU, move contra IRMÃOS PONTES RIBEIRO, prosseguindo contra JOSÉ PEREIRA GODOY, LAZARO PEREIRA GODOY e PEDRO PEREIRA GODOY, verifica-se que por Auto de Adjudicação, datado de 22 de dezembro de 1987, homologado por r. sentença transitada em julgado, o imóvel objeto desta matrícula, FOI ADJUDICADO à PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BOTUCATU, pelo valor de R\$ 2.000,00. Botucatu, 17 de março de 1988. O Oficial:

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE BOTUCATU-SP

Protocolo nº 47.401

Certifico e dou fe que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº 13437, na qual não há qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 17 de dezembro de 2015.

João Pedro

[] Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
[] Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto
[] Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
[] Maria Clara da Silva Pinto Onório - Escrevente Substituta
[] Maria Regina Sacco Campos - Escrevente Substituta
[] Débora Franciele de Sá Toledo Piza - Escrevente Substituta
[] Regina Lucia Cândido - Escrevente Substituta

Oficial R\$ 25,37

Estado R\$ 0,00

IPESP R\$ 0,00

Reg. Civil R\$ 0,00

Trib. Justiça R\$ 0,00

ISS R\$ 0,50

MP R\$ 0,80

TOTAL R\$ 25,37

Setos-pagos por verba.

Emitida por: JESSICA
CRISTINA THOMÉ FRANCO

CONTINUA NO VERSO

RUA FELIPE ALEXANDRE



RUA (3) FELIPE ALEXANDRE
07-0133-0001

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: 02.0133.0001
CARTÓRIO: 1º
REGIÃO: (42) - REGIÃO OESTE-07

SITUAÇÃO: A - Ativo
IMÓVEL: 5706
MATRÍCULA: 14.437

Endereço: Rua (8323): **Rua FELIPE ALEXANDRE**
Número: 0
Bairro (8026) JARDIM BOTUCATU
Loteamento Quadra: 013
Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:
Complemento:
Loteamento Lote : 021
CEP: 18618-000

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

Características

340,00	ESCOLA
64,03	MEIO FIO
1.075,27	PAVIMENTAÇÃO
0,00	TOPOGRAFIA
1,0000	ESQUINA
TERRENO	SARJETA
RESIDENCIAL	ÁGUA
PROPRIETÁRIO	ESGOTO
34,00	ILUMINAÇÃO
25,00	CALÇADA
IMUNE	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)
2-SEM 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

Valor Venal Total:

1.075,27

Adições Adicionais

Testada Principal:

Testada Dois:

10,00

34,00

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome	Documento	Data Transferência
PROPRIETÁRIO 6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	CPF: 46634101000115	27/07/2005

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

20/07/2009 - HISTÓRICO

atualização do logradouro p/2.10

R U A (Nº3) FELIPE ALEXANDRE

R U A (Nº9)

0003

0002

10001

P. M. BOTUCATU / PROC. 4439/88

CC22

0021

0020

0019

0100

100

33

2015

0014

0013

0012

R U A (N°4) SILVIO TREVISANI

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

ZONA

SECTOR

QUADRA

ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO

20

02

0-33

SEÇÃO DE CADASTRO FÍSICO IMOBILIÁRIO

OUTUBRO - 83

Chico