



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula : 16.631

Localização: Rua Prof. Armando Ognibene, Jardim Brasil -
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR
Lote	400,00	R\$ 54.000,00

Botucatu, 04 de Abril 2017.


Eng. Civil Silvio Henrique Cassetari
CREA 068.502.945.3

Item 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi solicitado pela Secretaria de Habitação e Urbanismo. Este laudo tem como objetivo avaliar uma área localizada na Rua Prof. Armando Ognibene. A área do terreno é de 400,00 metros quadrados.

1.2 – Localização:

A área localiza-se na Rua Prof. Armando Ognibene, Jardim Brasil - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

Um lote de terreno sob nº 5, da Quadra “ 17” , com frente para a Rua D, no Jardim Brasil, medindo 10,00 metros de frente por 40,00 metros da frente ao fundo; dividindo pelos lados com os lotes 4 e 6; e pelo fundo com o lote 17 .

1.4 - MÉTODO EMPREGADO

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

1.5 – PESQUISA DE MERCADO PARA AVALIAR O VALOR DOS LOTES

Ver planilhas anexas com os dados das amostras, cálculos e valor unitário dos lotes avaliando.

2.0-CONCLUSÃO

Dos cálculos efetuados nas planilhas anexas ao laudo, resultou o valor final expresso em reais de:

Área do terreno: 400,00 m²

Valor unitário do lote: R\$ 151,24/m²

Fator de consistência do terreno devido à sua topografia: 0,90



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Valor do terreno: $400,00 \times 151,24 \times 0,90 = \text{R\$ } 54.446,90$ ($\pm 1\%$)

Valor total do terreno = R\$ 54.000,00 (Cinquenta e Quatro Mil Reais)

3.0-ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo, de 03 (três) folhas impressas no anverso, todas rubricadas, sendo esta devidamente datada e assinada, e 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, 04 de Abril de 2017.


Eng. Civil Sílvia Henrique Cassetari
CREA 068.502.945.3

ANEXO 1
Aplicação Fatores - Terreno localizado na 2ª Zona Grupo I - Horizontal - Padrão Popular

Bairro: Jardim Brasil

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.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Vu R\$/m2
1	157,50	78,95	1,00	0,00	157,50	40,00	1,00	0,00	157,50	10,00	1,00	0,00	157,50	157,50
2	168,75	78,95	1,00	0,00	168,75	40,00	1,00	0,00	168,75	20,00	1,00	0,00	168,75	168,75
3	230,00	122,38	0,65	-81,62	148,38	30,00	1,00	0,00	230,00	15,00	1,06	13,62	243,62	162,00
4	235,71	122,38	0,65	-83,65	152,06	42,00	1,00	0,00	235,71	10,00	1,15	35,05	270,76	187,11
5	220,00	122,38	0,65	-78,07	141,93	30,00	1,00	0,00	220,00	15,00	1,06	13,03	233,03	154,96
6	260,00	122,38	0,65	-92,27	167,73	30,00	1,00	0,00	260,00	15,00	1,06	15,40	275,40	183,13
7	220,00	122,38	0,65	-78,07	141,93	30,00	1,00	0,00	220,00	15,00	1,06	13,03	233,03	154,96
8	260,00	122,38	0,65	-92,27	167,73	30,00	1,00	0,00	260,00	15,00	1,06	15,40	275,40	183,13
9	275,09	122,38	0,65	-97,62	177,47	29,51	1,00	0,00	275,09	16,63	1,04	10,34	285,43	187,81
Média	225,23			158,16					225,23				238,10	171,04
Desvio pad.	40,11			12,89					40,11				46,74	14,23
Coef. Var.	17,81%			8,15%					17,81%				19,63%	8,32%
										Limite inferior - 30% : 119,73				
										Limite Superior + 30% : 222,35				
										Discrepantes: NÃO HÁ				
										Média Saneada 171,04				

I.F. Avaliando =	78,95
Fr =	10,00
=	0,20

I.F. Avaliando =	78,95
Fr =	10,00
f =	0,20
Pmi =	25,00
Pma =	50,00
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

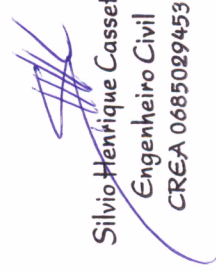
$$Pmi \leq Pe \leq Pma: Cp = 1$$

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

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

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

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


 Silvio Henrique Cassetari
 Engenheiro Civil
 CREA 0685029453

ANEXO 2

Jd. Brasil

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	171,04	78,95	0,00		40,00	0,13		10,00	0,00		151,24

Matrícula 16.631 2º ORI

R\$ 60.496,00



Silvio Henrique Cassetari
Engenheiro Civil
CREA 0685029453

09- 0141-0005

22

RUA PROF ARMANDO OGNI BENI

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.ª CIRC. - BOTUCATU - SP

LIVRO N.º 2

-REGISTRO GERAL-

matrícula

= 16.631 =

ficha

= 1 =

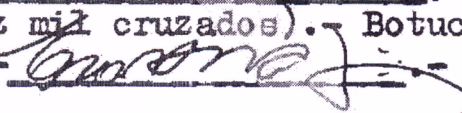
Botucatu, 5 de abril de 1.988.-

O lote de terreno sob nº 5, da quadra 17, com frente para a-
rua D, do loteamento denominado Jardim Brasil, 1ª subdistri-
to de Botucatu, medindo 10,00 metros de frente, por 40,00 -
metros da frente ao fundo; dividindo pelos lados com os lo-
tes 4 e 6; e pelo fundo com o lote 17.-

PROPRIETÁRIO:- Jayme Marcondes, casado, brasileiro, domici-
liado em Avaré-SP, lavrador.-

Registro anterior:- 13.474, pag. 11 do Lº 3-AD.-

R.1/16.631.-

Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 23 de feverei-
ro de 1.988, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 3a. Vara -
desta comarca, extraída dos autos nº 871/87.A e 807/87.A de-
execução fiscal que a Prefeitura Municipal de Botucatu, move
contra Jaime Marcondes, e que correu pelo Cartório de Servi-
ço Anexo das Fazendas, com trânsito em julgado, o imóvel ob-
jeto desta, avaliado por Cz.\$ 20.000,00 (vinte mil cruzados)
foi adjudicado ao Município de Botucatu, pela quantia de -
Cz.\$ 10.000,00 (dez mil cruzados).- Botucatu, 5 de abril de-
1.988.- O Oficial:- 



RUA PROF. ARMANDO OGNI BENE
09- 0141- 0005

Délio Scudeler
Délio Scudeler
AGENTE FISCALIZADOR
Matrícula 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: 09.0141.0005

CARTÓRIO: 2º

REGIÃO: (7) - REGIÃO LESTE-07

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 25057

MATRÍCULA: 16631

Endereço: Rua (133): **Rua PROFESSOR ARMANDO OGNIBENE**

Número: 0

Bairro (8027) JARDIM BRASIL

Loteamento Quadra: Q.-017

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : L.-005

CEP: 18604-100

End. Entrega: O mesmo do imóvel

PROPRIETÁRIO:

6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CPF: 46634101000115

Endereço: Pça. 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

400,00

64,03

2.113,98

0,00

0,0000

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)

2-SEM ESQUINA

2-SEM SARJETA

1-COM ÁGUA

1-COM 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:

2.113,98

Informações Adicionais

Testada Principal:

Testada Dois:

10,00

40,00

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome

PROPRIETÁRIO

6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Documento

CPF: 46634101000115

Data Transferência

27/07/2005

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

16/10/2008 - HISTÓRICO

atualizacao de bairro para 2009