



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula : 16.959

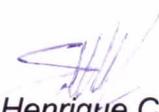
Localização: Rua Carlos Bauer Filho, antiga Rua (F) Jardim Brasil
- Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

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

Botucatu, 04 de Abril 2017.


Eng. Civil Sílvia Henrique Cassetari
CREA 068.502.945.3

Item 3



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 Carlos Bauer Filho. A área do terreno é de 400,00 metros quadrados.

1.2 – Localização:

A área localiza-se na Rua Carlos Bauer Filho, Jardim Brasil - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

Um lote de terreno sob nº 24, da Quadra “ 17” , com frente para a Rua Carlos Bauer Filho (Antiga rua F), no Jardim Brasil, medindo 10,00 metros de frente por 40,00 metros da frente ao fundo; dividindo de um lado com a Rua P, com a qual faz esquina; de outro lado com o lote 23 e nos fundos com o lote 12 .

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Valor unitário do lote: R\$ 151,24 /m²

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

Valor do terreno: 400,00 x 151,24 x 0,90 = R\$ 54.446,40 (± 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 Sívio 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
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	Fator Transposição				Fator Profundidade				Fator Testada				Unitário Final Homogeneizado	Fator Final Resultante
		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	1,00
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	1,00
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	0,70
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	0,79
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	0,70
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	0,70
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	0,70
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	0,70
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	0,68
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%	

I.F. Avaliando =	78,95
Fr =	10,00
f =	0,20
Pmi =	25,00
Pma =	50,00
p =	0,5

Limite Inferior - 30% :	119,73
Limite Superior + 30% :	222,35
Discrepantes:	NÃO HÁ
Média Saneada :	171,04

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: $Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$


 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.		Pa	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 16.959 2º ORI

R\$ 60.496,00


 Silvio Henrique Cassetari
 Engenheiro Civil
 CREA 0685029453

09-0141-0023

(23)

RUA CARLOS BAUER FILHO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º CIRC. - BOTUCATU - SP
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Esse

matrícula
= 16.959 =

ficha
= 1 =

Botucatu, 16 de junho de 1.988.-

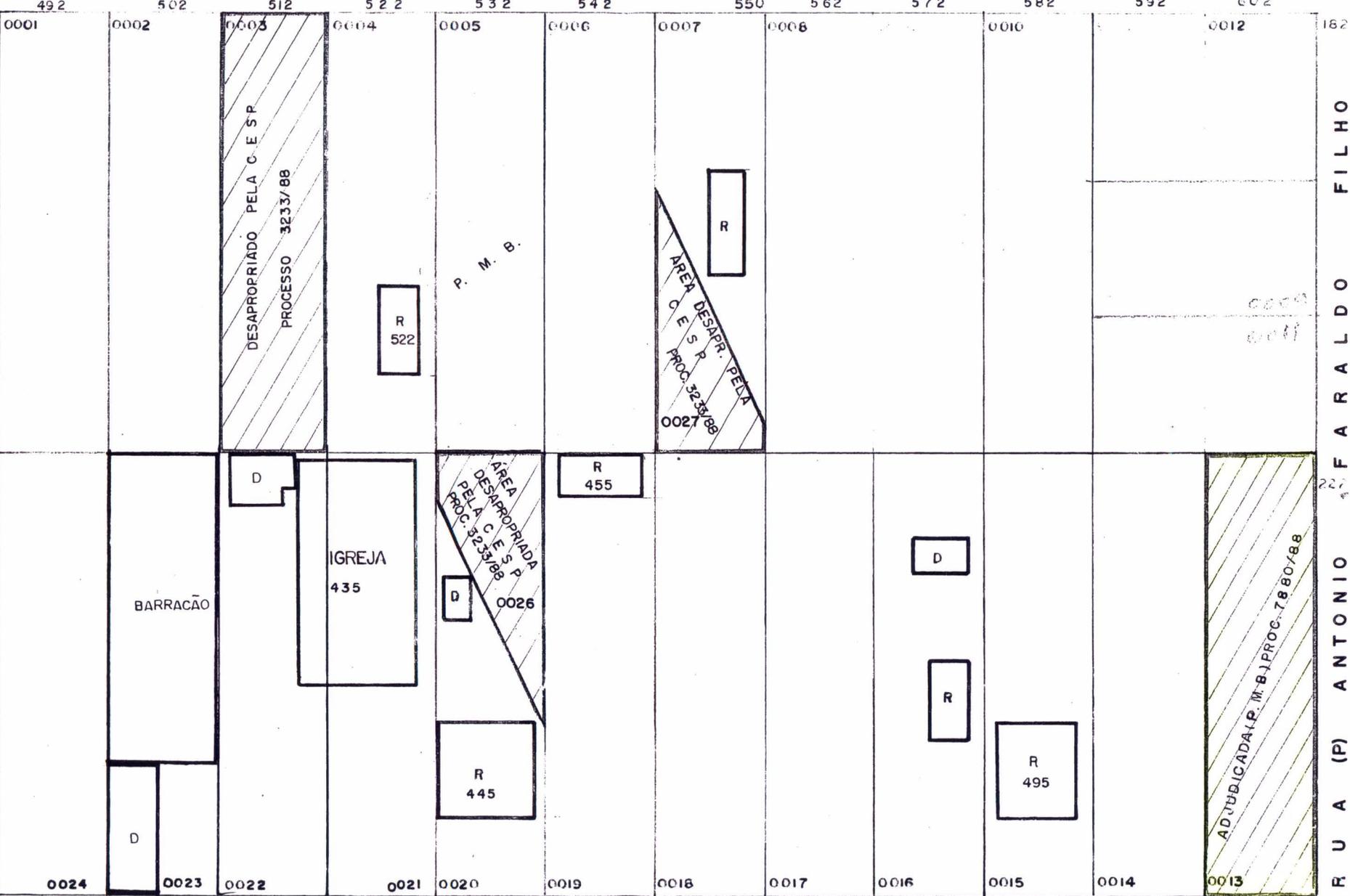
O lote de terreno sob nº 24, da quadra 17, com frente para a rua Carlos Bauer Filho (antiga rua F), no Jardim Brasil, 1º subdistrito de Botucatu, medindo 10,00 metros de frente, por 40,00 metros da frente ao fundo, dividindo de um lado com a rua P, com a qual faz esquina; de outro lado com o lote 23 e nos fundos com o lote 12.-

PROPRIETÁRIOS:- Domingos Rosa Modesto Filho, casado, brasileiro, ferroviário, domiciliado em Santos-SP.-

Registro anterior:- 11.893, pag. 68 do Lº 3-Z.-

R.1/16.959.-

Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 7 de junho de 1.988, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta comarca, extraído dos autos 1.267/87-A de execução fiscal requerida pela Prefeitura Municipal de Botucatu contra Domingos Rosa Modesto Filho e que correu pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas, homologado por sentença de 6 de maio de 1.988, com trânsito em julgado o imóvel objeto desta, avaliado por Cz.\$ 15.000,00 (quinze mil cruzados), foi adjudicado à Prefeitura Municipal de Botucatu.- Botucatu, 16 de junho de 1.988.- O Oficial: *[assinatura]*.-



R U A (O) ALFREDO PADOVAN MSAEHL

R U A (F) CARLOS BAUER MSAEHL FILHO 435 (EX-467) 455 465 475 485 495 515

R U A (P) ANTONIO FARRALDO FILHO MSAEHL



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO SEÇÃO DE CADASTRO FÍSICO IMOBILIÁRIO	ZONA	SETOR	QUADRA
	02	09	0141



RUA CARLOS BAUER FILHO



RUA CARLOS BAUER FILHO ESQ.

RUA ANTÔNIO FARRAS FILHO

09- 0141- 0013

Décio 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: 09.0141.0013

CARTÓRIO: 2º

REGIÃO: (7) - REGIÃO LESTE-07

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 25065

MATRÍCULA: 16.959

Endereço: Rua (1129): Rua CARLOS BAUER FILHO

Número: 0

Bairro (8027) JARDIM BRASIL

Loteamento Quadra: 017

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 024

CEP: 18604-080

End. Entrega: O mesmo do imóvel

PROPRIETÁRIO:

6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CPF: 46634101000115

Endereço: Pca. PROFESSOR PEDRO TORRES

Número: 100

Distrito: CENTRO

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

CEP: 18600-900

Dados do Terreno

Área Terreno

Vl. M2 Terreno

V.V.T.

Coefic. VVT

Fração Ideal

Categoria

Tipo Construção

Classe

Prof. Equival.

Prof. Padrão

Tipo Cobrança

		Características
	400,00	ESCOLA
	64,03	MEIO FIO
	2.113,98	PAVIMENTAÇÃO
	0,00	TOPOGRAFIA
	0,0000	ESQUINA
		TERRENO SARJETA
		RESIDENCIAL ÁGUA
		PROPRIETÁRIO ESGOTO
	40,00	ILUMINAÇÃO
	25,00	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:

10,00

Testada Dois:

40,00

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

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

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

16/10/2008 - HISTÓRICO
atualizacao de bairro para 2009