



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula : 17.345

Localização: Rua Hermes Fonseca, Jardim Monte Mor -  
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

| AVALIAÇÃO | DIMENSÃO (m <sup>2</sup> ) | VALOR         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| Lote      | 257,62                     | R\$ 30.000,00 |

Botucatu, 03 de Abril 2017.

  
Eng. Civil Sílvia Henrique Cassetari  
CREA 068.502.945.3

Item 15



## 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 Hermes Fonseca. A área do terreno é de 257,62 metros quadrados.

##### 1.2 – Localização:

A área localiza-se na Rua Hermes Fonseca, Jardim Monte Mor - Botucatu.

##### 1.3 – Descrição da área:

Um lote de terreno sob nº 30, da Quadra “ 31 ”, com frente para a Rua 7, no loteamento denominado “Jardim Monte-Mor” medindo 2,00 metros de frente; 14,14 metros em curva de concordância entre a Rua 7 e a estrada Municipal; 16,00 metros no lado que divide com a Estrada Municipal; 25,00 metros no lado que divide com o lote 31 ; e na linha de fundos mede 11,00 metros e divide com o lote 29; encerrando 257,62 m<sup>2</sup>.

##### 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: 257,62 m<sup>2</sup>

Valor unitário do lote: R\$ 150,29/ m<sup>2</sup>

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Fator depreciação referente a necessidade de recomposição de solo no terreno :  
0,85

Valor do terreno:  $257,62 \times 150,29 \times 0,90 \times 0,85 = \text{R\$ } 29.619,05$  ( $\pm 1\%$ )

**Valor total do terreno = R\$ 30.000,00 ( Trinta 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, 03 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: Monte Mor**

| 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          | 126,00                            | 40,61              | 1,00          | 0,00           | 126,00             | 25,00 | 1,00           | 0,00           | 126,00     | 10,00 | 1,00                         | 0,00                   | 126,00     | 126,00    |
| 2          | 126,00                            | 40,61              | 1,00          | 0,00           | 126,00             | 25,00 | 1,00           | 0,00           | 126,00     | 10,00 | 1,00                         | 0,00                   | 126,00     | 126,00    |
| 3          | 144,00                            | 40,61              | 1,00          | 0,00           | 144,00             | 25,00 | 1,00           | 0,00           | 144,00     | 10,00 | 1,00                         | 0,00                   | 144,00     | 144,00    |
| 4          | 162,00                            | 40,61              | 1,00          | 0,00           | 162,00             | 25,00 | 1,00           | 0,00           | 162,00     | 10,00 | 1,00                         | 0,00                   | 162,00     | 162,00    |
| 5          | 162,00                            | 40,61              | 1,00          | 0,00           | 162,00             | 25,00 | 1,00           | 0,00           | 162,00     | 10,00 | 1,00                         | 0,00                   | 162,00     | 162,00    |
| 6          | 176,40                            | 40,61              | 1,00          | 0,00           | 176,40             | 25,00 | 1,00           | 0,00           | 176,40     | 10,00 | 1,00                         | 0,00                   | 176,40     | 176,40    |
| Média      | 149,40                            |                    |               |                | 149,40             |       |                |                | 149,40     |       |                              |                        | 149,40     | 149,40    |
| Desvio pad | 20,84                             |                    |               |                | 20,84              |       |                |                | 20,84      |       |                              |                        | 20,84      | 20,84     |
| Coef. Var. | 13,95%                            |                    |               |                | 13,95%             |       |                |                | 13,95%     |       |                              |                        | 13,95%     | 13,95%    |

|                  |       |
|------------------|-------|
| I.F. Avaliando = | 40,61 |
| 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

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

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

$$Pe \leq 1/2 Pmi: \quad Cp = 1 / (Pma/Pe) + [1 - (Pma/Pe)] * (Pma/Pe)^p$$

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

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Limite Inferior - 30% : | 104,58 |
| Limite Superior + 30% : | 194,22 |
| Discrepantes:           | NÃO HÁ |
| Média Saneada :         | 149,40 |

  
 Silvio Henrique Cassetari  
 Engenheiro Civil  
 CRE-A 0685029453

**ANEXO 2**  
**JD. MONTE MOR**  
**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 | 149,40               | 40,61              | 0,00          |  | 25,00              | 0,00           |  | 10,00         | 0,00          |  | 149,40         |

Matricula 46.757 2º ORI  
R\$ 37.350,00

**ANEXO 2**  
**JD. MONTE MOR**  
**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 | 149,40               | 40,61              | 0,00          |  | 25,00              | 0,00           |  | 10,00         | 0,00          |  | 149,40         |

Matricula 45.902 2º ORI  
R\$ 37.350,00

**ANEXO 2**  
**JD. MONTE MOR**  
**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 | 149,40               | 40,61              | 0,00          |  | 25,00              | 0,00           |  | 10,30         | -0,01         |  | 150,29         |

Matricula 17.345 2º ORI  
R\$ 38.717,71

  
 Silvio Henrique Cassetari  
 Engenheiro Civil  
 CREA 06850294/53

15-0338-0030

(42)

RUA HERMES FONSECA

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

LIVRO N.º 2

-REGISTRO GERAL-

matrícula

= 17.345 =

ficha

- 1 -

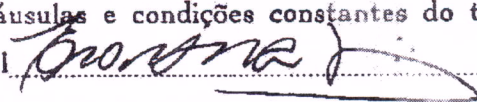
Botucatu, 9 de setembro de 1.988. -

O lote de terreno sob nº 30, da quadra 31, com frente para a rua 7, no loteamento denominado "Jardim Monte-Mór", 2º subdistrito de Botucatu, medindo 2,00 metros de frente; 14,14 metros em curva de concordância entre a rua 7 e a Estrada Municipal; 16,00 metros no lado que divide com a Estrada Municipal; 25,00 metros no lado que divide com o lote 31; e na linha de fundos mede 11,00 metros e divide com o lote 29; encerrando 257,62m².-

**PROPRIETÁRIA** :- FATOR - Empreendimentos Imobiliários S/A, com sede em São Paulo/Capital, CGC/MF. n.º 62.528.930/0001-70.

**Registro anterior** :- Registro n.º 4 na matrícula n.º 8.591. -

**R.1/ 17.345.-**

Por escritura de hipoteca, datada de 30 de junho de 1.987, lavrada no 2.º Cartório de Notas desta comarca, Lº 239, fls. 4/42, a proprietária hipotecou o imóvel objeto desta à Prefeitura do Município de Botucatu, com sede em Botucatu, CGC/MF n.º 46.634.101/0001, pela quantia de Cz\$ 40.000,00 (quarenta mil cruzados), juntamente com outros 203 lotes, que totalizam o valor da hipoteca em Cz\$ 8.160.000,00. - A hipoteca dos lotes é dada para que a loteadora realize dentro do prazo de vinte e quatro meses a execução completa do cronograma de obras do loteamento por ela feito, mencionado na Lei 6.766/79, a ser executado em etapas, a saber: - 1) - Rede Pública de Água; 2) - Rede de Energia Elétrica; 3) - Colocação de Guias e Sargetas. - Os lotes serão liberados da garantia à medida que a FATOR realize o cronograma de Obras acima mencionado, mediante a competente vistoria e aprovação pela Assessoria de Planejamento da Prefeitura, autorizando, mediante regular instrumento o cancelamento da hipoteca no tocante aos lotes liberados. - Com as demais cláusulas e condições constantes do título. Botucatu, 9 de setembro de 1.988. - O Oficial 

**Av. 2/17.345.-**

Por documento particular, datado de 9 de fevereiro de 1.995, a credora Prefeitura do Município de Botucatu, requereu o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 1 (R. 1/17.345), nesta matrícula o que ora se faz. - Botucatu, 9 de março de 1.995. - O Escrevente Autorizado: 

**Av.3/17.345.-**

De acordo com o registro feito sob nº 1.828, em data de 26 de junho de 1.998, no Livro nº 5 para Registro das Comunicações Relativas a Diretores e Ex-Administradores de Sociedades **=segue no verso=**

**AVENIDA "B"**

VIELA — 4 —

|      |      |      |   |       |       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|---|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 0015 | 0016 | 0017 | R | 0018  | 0019  | 0020 | 0021 | 0022 | 0023 | 0024 | 0025 | 0026 | 0027 | 0028 | 0029 |
| 0044 | 0043 | 0042 | R | R 116 | R 106 | 0039 | 0038 | 0037 | 0036 | 0035 | 0034 | 0033 | 0032 | 0031 | 0030 |

ESTRADA MUNICIPAL



RUA - 7 - "SETE"

|                                  |              |       |               |
|----------------------------------|--------------|-------|---------------|
| PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU | ZONA         | SETOR | QUADRA        |
| ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO       | 02           | 15    | 0338          |
| SEÇÃO DE CADASTRO                | ESCALA 1:500 |       | DATA 03-IX-19 |
| DESENHOS                         |              |       |               |

*Déja Scudeler*  
AGENTE FISCALIZADOR  
Matrícula 1.026-0



RUA (7) HERMES FONSECA

15-0338-0030

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:** 15.0338.0030

**CARTÓRIO:** 2º

**REGIÃO:** ( 78 ) - REGIÃO NORTE-22

**SITUAÇÃO:** A - Ativo

**IMÓVEL:** 46379

**MATRÍCULA:** 17.345

**Endereço:** Rua ( 895 ): Rua HERMES FONSECA

Número: 0

Bairro ( 8199 ) JARDIM MONTE MOR

Loteamento Quadra: 031

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 030

CEP: 18609-230

**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

257,50

Vi. M2 Terreno

64,03

V.V.T.

1.893,45

Coefic. VVT

0,00

Fração Ideal

0,0000

Categoria

TERRENO

Tipo Construção

RESIDENCIAL

Classe

PROPRIETÁRIO

Prof. Equival.

25,00

Prof. Padrão

25,00

Tipo Cobrança

IMUNE

**Características**

ESCOLA

1-SIM

MEIO FIO

2-SEM MEIO FIO

PAVIMENTAÇÃO

2-SEM PAVIMENTAÇÃO

TOPOGRAFIA

3-NORMAL(1)

ESQUINA

1-COM ESQUINA

SARJETA

2-SEM SARJETA

ÁGUA

1-COM ÁGUA

ESGOTO

1-COM ESGOTO

ILUMINAÇÃO

1-COM REDE ILUMINAÇÃO

CALÇADA

2-SEM CALÇADA

MURO

2-SEM MURO

LIXO

1-COM LIXO

DESVIO FERROVIÁRIO

2-SEM DESVIO

VIZINHANÇA DE CORREG

2-SEM VIZINHANÇA

REFORMADO

2-NÃO REFORMADO

REFLORESTAMENTO

2-SEM ÁREA DE REFLORES

TAXA SANITÁRIA

2-NÃO ISENTO

TIPO

1-RESIDENCIAL

CATEGORIA

1-USO RESIDENCIAL

CLASSE OCUPAÇÃO

1-PROPRIETÁRIO

CARAC. DO TRECHO

1-1

ZONA

2-2

TAXA VIAÇÃO

2-NÃO ISENTO

TAXA INCÊNDIO

2-NÃO ISENTO

**Valor Venal Total:**

**1.893,45**

**Informações Adicionais**

Testada Principal:

10,30

Testada Dois:

25,00

**HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS**

Nome

Documento

Data Transferência

PROPRIETÁRIO

65093 - FATOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CPF: 62528930000170

27/07/2005

COMPROMISSÁRIO:

65394 - JOAO ALBERTO GONCALVES

CPF/RG: NÃO INFORMADO

27/07/2005

PROPRIETÁRIO

6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CPF: 46634101000115

12/05/2011

**HISTÓRICO**

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

25/08/2008 - HISTÓRICO

atualizacao de end/corres para 2009

12/05/2011 - HISTÓRICO

lançado em nome da PMB p/2.011-proc. 8506/2.010

17/05/2011 - HISTÓRICO

atualização de matrícula