



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 27.423

Localização: Rua (E) José Lopes Dionisio.
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

leilão

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR
Lote	250,00	R\$ 24.014,25

Botucatu, Maio de 2017.


Eng. Civil Paulo Sérgio Heliodoro
CREA/SP 5060455736

ITEM 23

00



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.1 – OBJETO:

Lote de terreno sob nº 01, da quadra M, localizado no Jardim Dona Marta, distrito de Rubião Júnior, município e comarca de Botucatu, medindo 10,00 metros de frente para a Rua E, por 25 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado esquerdo com quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 02, do outro lado com a divisa do loteamento, e nos fundos com o lote nº 06, encerrando área de 250,00 m², conforme matrícula 27.423 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 250,00 m², os valores resultantes dos cálculos anexos são:

- Valor unitário do lote: R\$106,73/m² (Cento e seis reais e setenta e três centavos).
- Valor total do lote: R\$26.682,50 (Vinte e seis mil, seiscentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

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

Valor resultante total do imóvel = R\$ 24.014,25 (Vinte e quatro mil, quatorze reais e vinte e cinco 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 Dona Marta

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	Vu3 R\$/m2	Vu R\$/m2
1	100,80	45,78	1,00	0,00	100,80	25,00	1,00	0,00	100,80	10,00	1,00	100,80	100,80
2	100,80	45,78	1,00	0,00	100,80	25,00	1,00	0,00	100,80	10,00	1,00	100,80	100,80
3	100,80	45,78	1,00	0,00	100,80	25,00	1,00	0,00	100,80	10,00	1,00	100,80	100,80
4	100,80	45,78	1,00	0,00	100,80	25,00	1,00	0,00	100,80	10,00	1,00	100,80	100,80
5	157,50	55,27	0,83	-27,04	130,46	40,00	1,00	0,00	157,50	10,00	1,00	157,50	130,46
Média	112,14				106,73				112,14			112,14	106,73
Desvio pad	25,36				13,26				25,36			25,36	13,26
Coef. Var.	22,61%				12,43%				22,61%			22,61%	12,43%
										Limite Inferior - 30% :			74,71
										Limite Superior + 30% :			138,75
										Discrepantes:			NÃO HÁ
										Média Saneada			106,73

I.F. Avaliando =	45,78
Fr =	10,00
f =	0,20

I.F. Avaliando =	45,78
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

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

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

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

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

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



Eng. Paulo Sérgio Heliodoro

CREA/SP 5060455736

ANEXO 2

Jd. Dona Marta

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	106,73	45,78	0,00		25,00	0,00		10,00	0,00		106,73

Matrícula 27.423 - 1º ORI

R\$ 26.682,50

Engº Paulo Sérgio Heliodoro

CREA/SP 5060455736

1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu - SP

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL	BOTUCATU - SP		
27.423	01			20	agosto	2010

IMÓVEL: TERRENO correspondente ao LOTE 01 da QUADRA "M" do loteamento denominado "JARDIM DONA MARTA", situado no Distrito de Rubião Júnior, Município e Comarca de Botucatu, medindo 10 m de frente para a Rua E; 25 m da frente ao fundo, de ambos os lados, dividindo do lado direito quem da rua olha para o imóvel com a divisa do loteamento; do lado esquerdo com o lote 02; e, no fundo mede 10 m e divide com o lote 06; encerrando a área de 250,00m².

PROPRIETÁRIO: HALIM NELSON RAFAEL, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, Botucatu.

R. ANTERIOR: Transcrição 9.420 do Livro 3-H, de 04/06/1964, deste registro.

Fernando Ghiroti Benincasa - Escrevente Substituto

Av.1. Protocolo nº 54.276, em 16/08/2010. Pela Escritura Pública lavrada aos 24 de março de 1997, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Rubião Júnior, Município e Comarca de Botucatu-SP, às fls. 95/95v do Livro 41, apresentada em forma de certidão datada de 25 de junho de 2010, e de conformidade com a certidão de valor venal, datada de 10 de agosto de 2010, expedida pela Prefeitura Municipal local verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado sob nº 02.0015.0001.- Botucatu, 20 de agosto de 2010.

Fernando Ghiroti Benincasa - Escrevente Substituto

Av.2. Protocolo nº 54.276, em 16/08/2010. Pela Escritura Pública referida na Av.01, e de conformidade com a Certidão de Óbito, datada de 02 de julho de 2003, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Rubião Júnior, Município e Comarca de Botucatu-SP, livro C-03, fls. 81, sob nº 1.117, verifica-se o falecimento de Halim Nelson Rafael, ocorrido no dia 01/05/1975.- Botucatu, 20 de agosto de 2010.

Fernando Ghiroti Benincasa - Escrevente Substituto

R.03. Protocolo nº 54.276, em 16/08/2010. Pela Escritura Pública referida na Av.01, o Espólio de Halim Nelson Rafael, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a NELSON GABRIEL, RG nº 3.551.934-SSP-SP, CPF nº 038.431.658-15, brasileiro, comerciante, cassado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com SONIA MARIA OLIVEIRA GABRIEL, RG nº 6.059.930-SSP/SP, CPF nº 041.833.678-40, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Cruzu nº 621, pelo preço de R\$ 920,43.- Botucatu, 20 de agosto de 2010.-

Fernando Ghiroti Benincasa - Escrevente Substituto

R.4. Protocolo nº 66.941, em 16/04/2013. Pela Carta de Adjudicação datada de 20 de março de 2013, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito do Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Botucatu-SP, Dr. Marcelo Andrade Moreira, extraído do processo de Execução Fiscal - Processo nº 0012273-

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA	FICHA
27.423	01
	VERSO

CONTINUAÇÃO

76.1997.8.26.0079, nº. de Ordem 2294/97, movida pelo **Município de Botucatu** contra **Nelson Gabriel & Cia. Ltda.**, e nos termos do Auto de Adjudicação, datado de 27 de setembro de 2012, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 10.000,00, foi **ADJUDICADO** ao **MUNICÍPIO DE BOTUCATU**, CNPJ nº 46.634.101/0001-15.- Botucatu, 26 de abril de 2013.

Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta

CONTINUA NA FICHA N.º

RUA (E) SOSÊ LOPES DIONIZIO

0001 P.M.P.B. 21023	0002 P.M.P.B. 21023	0003	0004	0005
0006	0007	0008	0009	0010

RUA (H) WALTER MAURICIO CORREA

RUA (F) FELIPE FRIGATTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	ZONA	SETOR	QUADRA
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO	02	02	0015
SEÇÃO DE CADASTRO FÍSICO IMOBILIÁRIO			



RUA (E) JOSÉ LOPES DIONIZIO
02- 0015- 0001

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: 02.0015.0001

CARTÓRIO: 1º

REGIÃO: (47) - REGIÃO OESTE-12

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 3892

MATRÍCULA: 27423

Endereço: Rua (15170): RUA E

Número: 0

Bairro (8048) **JARDIM DONA MARTA**

Loteamento Quadra: M

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 001

CEP: 18618-000

End. Entrega: PRAÇA 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: 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

250,00	ESCOLA
64,03	MEIO FIO
922,03	PAVIMENTAÇÃO
0,00	TOPOGRAFIA
1,0000	ESQUINA
TERRENO	SARJETA
RESIDENCIAL	ÁGUA
PROPRIETÁRIO	ESGOTO
25,00	ILUMINAÇÃO
25,00	CALÇADA
IMUNE	MURO
	LIXO
	DESVIO FERROVIÁRIO
	VIZINHANÇA DE CORREG
	REFORMADO
	REFLORESTAMENTO
	TAXA SANITÁRIA
	TIPO
	CATEGORIA
	CLASSE OCUPAÇÃO
	CARAC. DO TRECHO
	ZONA
	TAXA VIAÇÃO
	TAXA INCÊNDIO

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
2-NÃO ISENTO
1-RESIDENCIAL
1-USO RESIDENCIAL
1-PROPRIETÁRIO
1-1
2-2
2-NÃO ISENTO
2-NÃO ISENTO

Valor Venal Total:

922,03

Informações Adicionais

Testada Principal:

10,00

Testada Dois:

25,00

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome	Documento	Data Transferência
PROPRIETÁRIO	63088 - HALIM NELSON RAFAEL	CPF/RG: NÃO INFORMADO
		27/07/2005
PROPRIETÁRIO	63088 - HALIM NELSON RAFAEL	CPF/RG: NÃO INFORMADO
COMPROMISSÁRIO:	38294 - NELSON GABRIEL	CPF: 3843165815
		16/08/2010
PROPRIETÁRIO	38294 - NELSON GABRIEL	CPF: 3843165815
		03/09/2010
PROPRIETÁRIO	6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	CPF: 46634101000115
		21/06/2013

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão, Alterado o código de Logradouro de 8204 para 15170 via script solicitado por Wilson

29/05/2009 - HISTÓRICO

atualização do end/corresp.p/2.10

16/08/2010 - HISTÓRICO



**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

Atualização de compromissário para 2011 conforme documento anexo.

03/09/2010 - HISTÓRICO

proprietário para 2011 conforme matrícula em anexo

21/06/2013 - HISTÓRICO

proprietário e tipo de cálculo para 2014, conforme processo nº 21100/2013.

19/10/2013 - HISTÓRICO

ESPELHO PARA 99.9900.0071- 73063, CONF. PROCESSO 39138/2013. ADJUDICADO PARA O MUNICÍPIO DE BOTUCATU.

19/02/2014 - HISTÓRICO

Imunidade para 2014.