



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula: nº 32.775 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu

Localização: Rua Lourenço Castanho, denominado como lote A

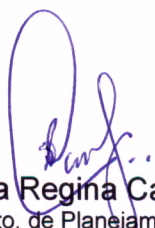
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	QUANTIDADE	VALOR DE REFERÊNCIA
ALIENAÇÃO	1 lote de terreno	R\$1.200.000,00

Botucatu, 04 de Maio de 2017.


Eng. Olívia Regina Cassimiro
Diretora Dpto. de Planejamento
CREA 5060259347

Item 17



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi solicitado pela Secretaria Municipal de Administração, através do processo administrativo nº 01605/2017, para instruir a quem de direito. Este laudo tem como objetivo avaliar o imóvel situado na Rua Lourenço, Vila dos Lavradores, com área de 2.414,75 m² conforme cadastro municipal 15.0045.0015, Matrícula nº 32.775 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu-SP.

1.2 - 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.

1.3 – PESQUISA DE MERCADO PARA AVALIAR O VALOR DOS LOTES

Pesquisa de preços, homogeneizada para a situação paradigma de lotes medindo de 250,00 m² a 600,00 m², com localização semelhante, superfície seca, da 2ª Zona de referência do IBAPE contando com todos os melhoramentos públicos desejáveis quais sejam: rede de água potável, rede coletora de esgotos, rede elétrica domiciliar, iluminação pública, rede telefônica, guias, sarjetas e pavimentação, convergiu o valor unitário básico de R\$ 470,69/m² para o terreno padrão de 10,00 x 25,00m a 10,00 x 40,00m. Para o terreno em questão, o valor unitário também é de **R\$498,81/m²**.

Ver planilhas anexas com os dados das amostras, cálculos e valor unitário do lote avaliando.

2.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Identificação cadastral 15.0045.0015: 2.414,75 m²:

Valor unitário do lote: R\$ 498,81/m²

Valor do lote: 2.414,75 x 498,81 = R\$1.204.501,45

3.0- CONCLUSÃO

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

Valor da avaliação: R\$1.204.501,45 (± 1%)

Valor de referência do lote = R\$ 1.200.000,00 (Um Milhão e Duzentos Mil Reais)

4.0- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo, de 03 (Três) folhas impressas no anverso, todas rubricadas, sendo esta devidamente datada e assinada, e mais 02 (duas) folhas do anexo de cálculo.

O imóvel é passível de retificação administrativa de área.

Não foi objeto do presente trabalho a análise de eventuais passivos, de quaisquer natureza, que possam agravar a situação do imóvel.

Botucatu, 04 de Maio de 2017.


Eng. Olívia Regina Cassimiro
Diretora Dpto. de Planejamento
CREA 5060259347

Aplicação Fatores - Terreno localizado na 2ª Zona Grupo I - Horizontal - Médio

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	Vu3 R\$/m2	Vu R\$/m2
1	611,11	716,93	0,36	-389,04	222,07	45,00	1,29	175,36	786,47	20,00	0,87	532,00	318,32
2	624,28	260,52	1,00	0,00	624,28	18,50	1,16	101,43	725,71	12,00	0,96	601,93	703,36
3	433,80	260,52	1,00	0,00	433,80	28,50	1,00	0,00	433,80	11,82	0,97	419,53	419,53
4	432,00	252,62	1,03	13,51	445,51	25,00	1,00	0,00	432,00	10,00	1,00	432,00	445,51
5	389,42	252,62	1,03	12,18	401,60	26,00	1,00	0,00	389,42	12,00	0,84	326,87	339,05
6	600,00	252,62	1,03	18,76	618,76	30,00	1,00	0,00	600,00	10,00	1,00	600,00	618,76
7	437,50	252,62	1,03	13,68	451,18	30,00	1,00	0,00	437,50	12,00	0,96	421,83	435,52
8	450,00	260,52	1,00	0,00	450,00	30,00	1,00	0,00	450,00	12,00	0,96	433,89	433,89
9	469,57	260,52	1,00	0,00	469,57	23,00	1,04	19,99	489,56	15,00	0,92	432,99	452,98
10	540,00	260,52	1,00	0,00	540,00	30,00	1,00	0,00	540,00	10,00	1,00	540,00	540,00
Média	498,77				465,68				528,45			474,10	470,69
Desvio pad	86,89				115,21				135,10			89,66	119,06
Coef. Var.	17,42%				24,74%				25,57%			18,91%	25,29%
										Limite Inferior - 30% : Limite Superior + 30% : Discrepantes: Média Saneada :			
										329,48 611,90 ã há 470,69			

Planta de valores para ITBI Decreto 10.793 de 25/11/2016

I.F. Avaliando =	260,52
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

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

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

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

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

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

2

RUA LOURENÇO CASTANHO - VL. DOS LAVRADORES

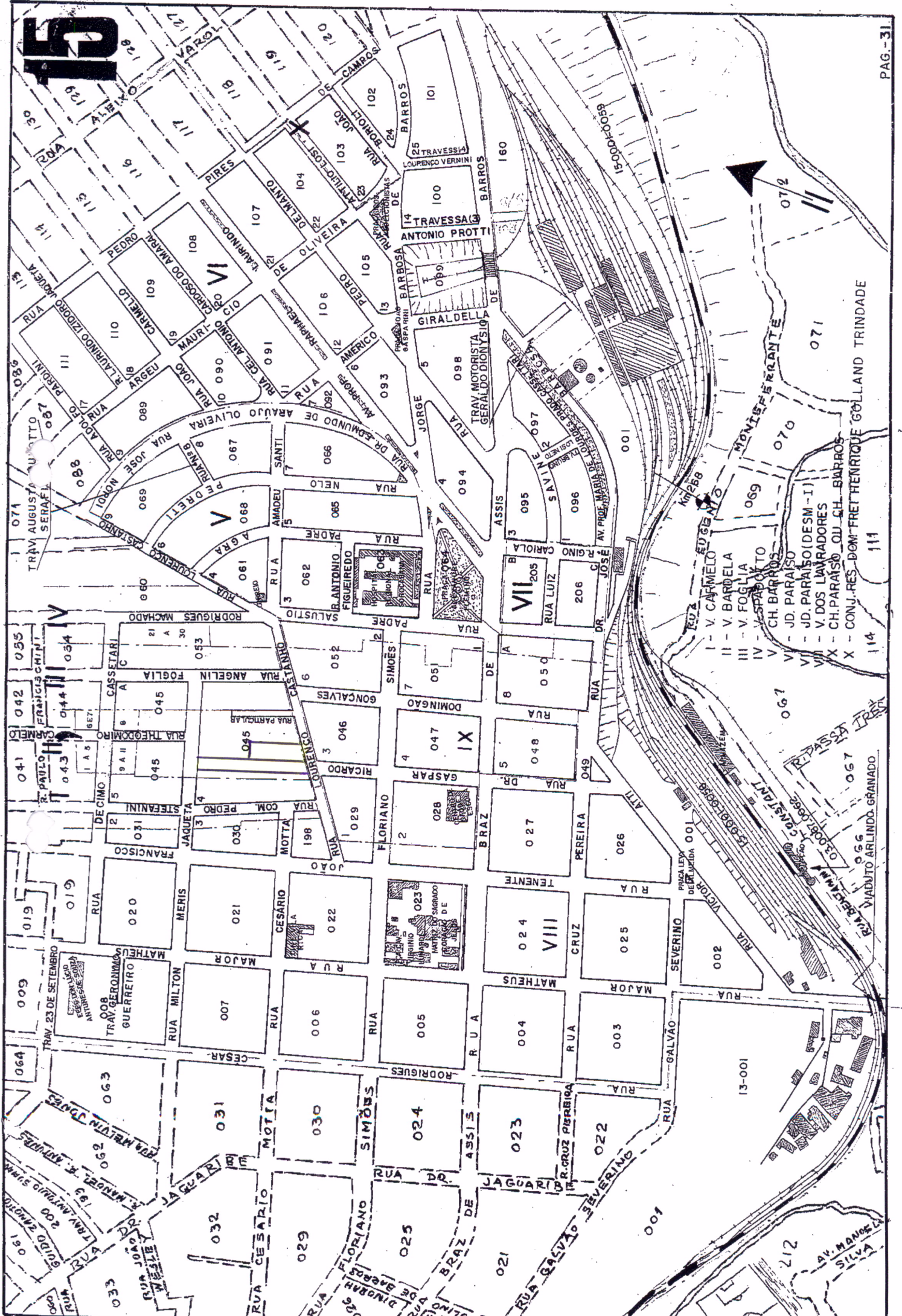
Valor Estimado - Lote Avaliando

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	470,69	260,52	0,00		77,90	0,15		31,00	-0,20		498,81

Matrícula 32.775 2º ORI

R\$ 1.204.501,45

Q



JS- 0045- 0055

38

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOTUCATU - SP
LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

matrícula

= 32.775 =

ficha

= 1 =

25 de janeiro de 2.005.-

Botucatu,

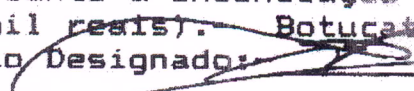
UM TERRENO correspondente ao lote A, com frente para a rua Lourenço Castanho, na Vila dos Lavradores, 2º subdistrito de Botucatu, medindo 30,999 metros de frente; do lado direito do lote, de quem da rua Lourenço Castanho olha o imóvel mede 60,273 metros e confronta com Wlandemir Décimo Fógliã; do lado esquerdo mede 69,538 metros e confronta com Emilia F. Castilhas, atualmente Marcelino Fontes; nos fundos mede 31,463 metros e divide com o remanescente do lote A.-

Identificação Municipal:- 02.15.045.015.-

PROPRIETÁRIOS:- Mario Augusto Carneiro Leão Ribeiro, RG. 1.459.226-SSP/SP, CPF. 029.340.518/20, professor universitário e sua mulher Ingrid Aigner Ribeiro, RG. 5.721.960-SSP/SP, CPF. 033.164.928/44, professora aposentada, brasileiros, casados em comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, domiciliados em Botucatu, na rua Manoel Deodoro Pinheiro Machado, nº 481.-

Registro anterior:- R.1 na matrícula 22.362, de 11/4/94.-

R.1/32.775.-

Por escritura de desapropriação amigável, datada de 28 de dezembro de 2004, lavrada no Tabelião de Notas do Distrito de Rubião Júnior, Município e Comarca de Botucatu, LQ 76, fls. 375, os proprietários transmitiram o imóvel objeto desta à PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BOTUCATU, CNPJ/MF. nº 46.634.101/0001-15, com sede em Botucatu, na Praça Pedro Torres, s/nº, mediante a indenização de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais). Botucatu, 25 de janeiro de 2.005.- O Preposto Designado: .-

continua no verso



**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: 15.0045.0015

CARTÓRIO: 2

REGIÃO: (71) - REGIÃO NORTE-15

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 33732

MATRÍCULA: 32.775

Endereço: Rua (232): Rua LOURENCO CASTANHO

Número: 0

Bairro (8999) SEM DENOMINACAO

Loteamento Quadra:

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 00A

CEP: 18609-070

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

VI. M2 Terreno

V.V.T.

Coefic. VVT

Fração Ideal

Categoria

Tipo Construção

Classe

Prof. Equival.

Prof. Padrão

Tipo Cobrança

2.414,75

169,71

45.680,19

0,00

0,0000

USO SERV.PUBLI.

RESIDENCIAL

PROPRIETÁRIO

77,92

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

1-COM MEIO FIO

1-COM PAVIMENTAÇÃO

3-NORMAL(1)

2-SEM ESQUINA

1-COM SARJETA

1-COM ÁGUA

1-COM ESGOTO

1-COM REDE ILUMINAÇÃO

1-COM CALÇADA

1-COM MURO

1-COM 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:

45.680,19

Informações Adicionais

Testada Principal:

30,99

Testada Dois:

77,89

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome	Documento	Data Transferência
PROPRIETÁRIO	CPF: 2934051820	27/07/2005
COMPROMISSÁRIO:	CPF: 46634101000115	27/07/2005
PROPRIETÁRIO	CPF: 46634101000115	17/11/2005

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

17/11/2005 - HISTÓRICO

PROP.P/2.6-CONFORME MATRICULA ANEXADA EM FICHA.

05/12/2005 - HISTÓRICO

atualização do tipo da construção p/2.6 - (dependências) *** BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : CAIS *** BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : SIMONE *** BIC

26/09/2008 - HISTÓRICO

atualizaçãologradouro p/2.9 *** BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : DIGITADOR1

23/10/2008 - HISTÓRICO

atualização de bairros p/2.9



**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

13/03/2009 - HISTÓRICO

AREA PREDIAL DEMOLIDA CONF. MATRICULA 32.775 P/2010 *** BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário
: ANDRE



RUA LOURENÇO CASTANHA

Décio Scudeler
 AGENTE FISCALIZADOR
 Matrícula 1.026-0



RUA

EX 100

EX 112

EX 116

LOURENÇO

EX 120

EX 132

C ASTANH O

EX 136



0019

0020

D

0021

D

D

0022

D

0023

001

D

COB.

0024

D

G

0026

0018

D

0027

R 101

0028

MILTON

101

MERIS

JAGUETA

89

139

0015

0066

0008
0009

0068

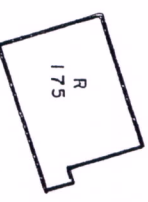
0006

0053

0056

0057

0058



Diego Schuler
AGENTE FISCALIZADOR
Matricula 1.026-0



15-004