



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 35.609

Localização: Rua (7) Maria Frades Pontes.

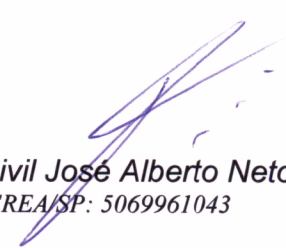
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR DE REFERÊNCIA
Lote	1500,00	R\$ 51.400,00

Botucatu, Abril 2017.


Eng. Civil José Alberto Neto
CREA/SP: 5069961043

ITEM 11



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE 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 uma área localizada na Rua (7) Maria Frades Pontes. A área do terreno é de 1500,00 metros quadrados, conforme o documento de Matrícula emitida pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu-SP.

1.2 – Localização:

A área localiza-se na Rua (7) Maria Frades Pontes, Alvorada da Barra Bonita - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

LOTE DE TERRENO sob nº 08 da Quadra “69” com frente para a Rua 7, no loteamento denominado Alvorada da Barra Bonita em Terras de Botucatu, município e comarca de Botucatu, medindo 25,00 metros de frente por 60,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo o lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 07; do lado esquerdo com o lote 09 e nos fundos com o lote 03, onde mede 25,00 metros, encerrando 1.500,00 m². - Localizado na quadra formada pelas Ruas 7, 11 e 6 e viela 4. - Identificação Municipal: Não consta do título.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

2.0-CONCLUSÃO

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

Área do terreno: 1.500,00 m²

Valor unitário do lote: R\$ 34,62 /m²

Valor da avaliação: 1500,00 x 34,62 = R\$ 51.930,00 (± 1%)

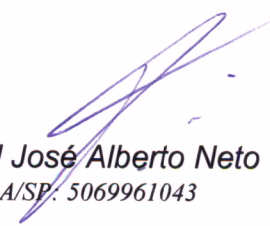
Valor de referência do terreno = R\$ 51.400,00 (Cinquenta e Um Mil e Quatrocentos Reais)

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 naturezas, que possam agravar a situação do imóvel.

Botucatu, Abril de 2017.


Eng. Civil José Alberto Neto
CREA/SP: 5069961043

ANEXO 1

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

Bairro: Alvorada da Barra

1		2		3			4			5			6		7						
Elemento				Unitário deduzido do fator oferta		I.F. comparati vo	Fator Transposição			Fator Profundidade			Fator Testada			Unitário Final Homogeneizado					
							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				27,00		22,11	1,00	0,00	27,00	60,00	1,00	0,00	27,00	25,00	1,00	0,00	27,00	27,00	1,00		
2				43,20		22,11	1,00	0,00	43,20	60,00	1,00	0,00	43,20	25,00	1,00	0,00	43,20	43,20	1,00		
3				40,50		22,11	1,00	0,00	40,50	60,00	1,00	0,00	40,50	25,00	1,00	0,00	40,50	40,50	1,00		
4				32,40		22,11	1,00	0,00	32,40	60,00	1,00	0,00	32,40	25,00	1,00	0,00	32,40	32,40	1,00		
5				28,10		22,11	1,00	0,00	28,10	60,00	1,00	0,00	28,10	18,00	1,07	1,91	30,01	30,01	1,07		
Média				34,24					34,24				34,24				34,62	34,62			
Desvio pad				7,30					7,30				7,30				6,94	6,94			
Coef. Var.				21,31%					21,31%				21,31%				20,04%	20,04%			
										Limite Inferior - 30% : Limite Superior + 30% : Discrepantes: Média Saneada :										24,23 45,01 NÃO HÁ 34,62	

I.F. Avaliando =
Fr =
-

22,11
25,00
0,20

I.F. Avaliando =	22,11
Fr =	25,00
f =	0,20
Pmi =	40,00
Pma =	60,00
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

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

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

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

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

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

ANEXO 2
Alvorada da Barra
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	34,62	22,11	0,00		60,00	0,00		25,00	0,00		34,62	Matrícula 35.609 2º ORI R\$ 51.930,00

14-0051-0008

35

NA SETE

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOTUCATU - SP
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula

= 35.609 =

ficha

= 1 =

16 de outubro de 2.007

Botucatu,

O LOTE DE TERRENO sob nº 8, da quadra 69, com frente para a rua 7, no loteamento denominado Alvorada da Barra Bonita em Terras de Botucatu, no distrito de Vitoriana, município e comarca de Botucatu, medindo 25,00 metros de frente, por 60,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 07; do lado esquerdo com o lote 09 e nos fundos com o lote 03, onde mede 25,00 metros, encerrando 1.500,00 m2.- Localizado na quadra formada pelas ruas 7, 11, 6 e via 4. - Identificação Municipal: Não consta do título.

PROPRIETARIA:- Carneiro Vianna - Empreendimentos Imobiliários S/C. Ltda., CNPJ/MF. 50.519.016/0001-83, com sede em Cotia-SP.-

Registro anterior:- R.6/Matr. 8.304, de 5/11/81.-

R.1/35.609.-

(Canc. pelo Av. 2)

Nos termos do mandado datado de 16 de agosto de 2007, assinado pelo MM. Juiz do Serviço Anexo das Fazendas, Dr. Marcelo Andrade Moreira, extraído dos autos nº 3714/99, de execução fiscal movida pelo Município de Botucatu contra Carneiro Vianna - Empreendimentos Imobiliários S/C. Ltda, procedo a PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 529,90. Depositário: Cleide Parré. (Prenotação 75010, de 19/09/2007). Botucatu, 16 de outubro de 2.007. O Oficial Substituto:-

Av.2/35.609.

Fica cancelada a penhora objeto do registro anterior (R.1), em virtude do imóvel ter sido adjudicado ao exequente no mesmo processo de execução.- (Prenotação 83107, de 28/08/2009) Botucatu, 18 de setembro de 2.009. O Escrevente Designado:-

R.3/35.609.-

Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 24 de agosto de 2009, assinada pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas - Dr. Marcelo Andrade Moreira, extraída dos autos nº 3714/99, de execução fiscal movida pelo Município de Botucatu, contra Carneiro e Vianna Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, e que tramitou pelo cartório da vara acima citada, o imóvel objeto desta, avaliado por R\$ 4.000,00, foi adjudicado ao MUNICÍPIO DE BOTUCATU, CPNJ 46.634.101/0001-15. (Prenotação 83107, de 28/08/2009) Botucatu, 18 de setembro de 2.009. O Escrevente Designado:-

continua no verso



RUA (7) MARIA FRADE PONTES

14-0051-0008

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: 14.0051.0008
CARTÓRIO: 2º
REGIÃO: (32) - REGIÃO LESTE-32

SITUAÇÃO: A - Ativo
IMÓVEL: 39460
MATRÍCULA: 35.609

Endereço: Rua (8127): Rua SETE
Número: 0
Bairro (8196) ALVORADA DA BARRA BONITA
Loteamento Quadra: Q.-069
Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:
Complemento:
Loteamento Lote : L.-008
CEP: 00000-000

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
Endereço: Pca. PROFESSOR PEDRO TORRES
Número: 100
Bairro: CENTRO
Cidade: BOTUCATU Estado: SP

CPF: 46634101000115

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

1.500,00
64,03
3.571,03
0,00
0,0000
TERRENO
RESIDENCIAL
PROPRIETÁRIO
60,00
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
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
1-RESIDENCIAL
1-USO RESIDENCIAL
1-PROPRIETÁRIO
2-2

Valor Venal Total:

3.571,03

Informações Adicionais

Testada Principal:
Testada Dois:

25,00
60,00

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome	Documento	Data Transferência
PROPRIETÁRIO 61041 - CARNEIRO VIANNA-EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SC LT	CPF: 50519016000183	27/07/2005
COMPROMISSÁRIO: 61278 - ARNALDO BENEDITO SALES	CPF/RG: NÃO INFORMADO	27/07/2005
PROPRIETÁRIO 6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	CPF: 46634101000115	12/11/2009

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO
Conversão

16/11/2006 - HISTÓRICO

ATUALIZAÇÃO DE ENDEREÇO / CORRESP. P/ 2 7

12/12/2007 - HISTÓRICO

Correção de endereço de correspondência para 2008

28/07/2008 - HISTÓRICO

atualizacao de end/corres para 2009

29/07/2008 - HISTÓRICO

Atualização de número da matrícula e cartório para 2009 conforme documento anexo.



**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

12/11/2009 - HISTÓRICO

prop.p/2.010-conf.proc.27.520/2.009 (adjudicação) *** BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : A
NDRE

delen
IZADOR
.028-0

VIELA (4) "QUATRO"

SISTEMA DE LAZER

RUA (7) "SETE"

MAZEA FRADE PONTES

1109

0001
0010

0002
0009

0003
0008

0004
0007

0005
0006

1185

RUA (11) "ONZE"

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	ZONA	SETOR	QUADRA
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO	02	14	0051
SEÇÃO DE CADASTRO FÍSICO IMOBILIÁRIO	DATA: 21-IX-98	ESCALA: 1:500	

DESENHISTA — FAZZIO