



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 35.610

Localização: Rua Um.

Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR DE REFERÊNCIA
Lote	1500,00	R\$ 53.500,00

Botucatu, Abril 2017.

Eng. Civil José Alberto Neto
CREA/SP: 5069961043

ITEM 6



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 Um. 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 (1) Um, Alvorada da Barra Bonita - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

LOTE DE TERRENO sob nº 08 da Quadra “02” com frente para a Rua 1, no loteamento denominado Alvorada da Barra Bonita em Terras de Botucatu, no distrito de Vitoriana, município de Botucatu, medindo 30,00 metros de frente por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo o lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 09; do lado esquerdo com o lote 07 e nos fundos com o Sistema de Lazer (16), encerrando 1.500,00 m2.- Localizado na quadra formada pela Rua 1, vielas 9 e 14 e com Deolindo Zanotto. - 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\$ 35,90 /m²

Valor da avaliação: 1500,00 x 35,90 = R\$ 53.850,00 (± 1%)

Valor de referência do terreno = R\$ 53.500,00 (Cinquenta e Três Mil e Quinhentos 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	
		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	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
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
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
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
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
Média	34,24				34,24				34,24				34,62
Desvio pad	7,30				7,30				7,30				6,94
Coef. Var.	21,31%				21,31%				21,31%				20,04%
										Limite Inferior - 30% : 24,23			
										Limite Superior + 30% : 45,01			
										Discrepantes: NÃO HÁ			
										Média Saneada : 34,62			

I.F. Avaliando =	22,11
Fr =	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		50,00	0,00		30,00	-0,04		35,90

Matricula 36.610 2º ORI
R\$ 53.850,00

14-0007-0008
NA UM

30

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

matricula

= 35.610 =

ficha

= 1 =

16 de outubro de 2.007.-

Botucatu,

O LOTE DE TERRENO sob nº 08, da quadra 02, com frente para a rua 1, no loteamento denominado Alvorada da Barra Bonita em Terras de Botucatu, no distrito de Vitoriana, município e comarca de Botucatu, medindo 30,00 metros de frente, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 09; do lado esquerdo com o lote 07 e nos fundos com o Sistema de Lazer (16), encerrando 1.500,00 m2.- Localizado na quadra formada pela rua 1, vielas 9 e 14 e com Deolindo Zanotto.- 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.1/35.610.-

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 3804/99, 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\$ 583,96. Depositário: Cleide Parré. (Prenotação 75011, de 19/09/2007). Botucatu, 16 de outubro de 2.007. O Oficial Substituto: [Assinatura].

R.2/35.610.-

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 3184/04, 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\$ 929,46. Depositário: Cleide Parré. (Prenotação 75023, de 19/09/2007). Botucatu, 16 de outubro de 2.007. O Oficial Substituto: [Assinatura].

Av. 3/35.610.-

Ficam canceladas as penhoras dos R. 1 e R.2 (R.1/35.615) e (R.2/35.615), por ter sido o imóvel adjudicado em favor da exequente, nos termos da carta de adjudicação que dará origem ao registro seguinte. (Prenotação 81966, de 22/05/2009). Botucatu, 08 de junho de 2.009.- O Oficial Substituto: [Assinatura].

continua no verso

matrícula

= 35.610 =

ficha

= 1 =

verso

R.4/35.610.-

Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 14 de maio de 2009, assinada pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas - Dr. Marcelo Andrade Moreira, extraída dos autos nº 3804/99 com apensos, de Execução Fiscal movida pelo Município de Botucatu em relação a Carneiro 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, CNPJ 46.634.101/0001-15, com sede na Praça Pedro Torres, nº 100, pelo valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). (Prenotação 81966, de 22/05/2009). Botucatu, 08 de junho de 2.009.- o Oficial Substituto:-



continua na ficha nº _____



RUA (1)



RUA "01"
14-0007-0008

Diego 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: 14.0007.0008

CARTÓRIO: 2º

REGIÃO: (32) - REGIÃO LESTE-32

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 39049

MATRÍCULA: 35610

Endereço: Rua (371): **RUA UM**

Número: 0

Bairro (8196) ALVORADA DA BARRA BONITA

Loteamento Quadra: 002

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 008

CEP: 18619-480

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

1.500,00

64,03

3.911,81

0,00

0,0000

TERRENO

RESIDENCIAL

PROPRIETÁRIO

50,00

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:

3.911,81

Informações Adicionais

Testada Principal:

30,00

Testada Dois:

50,00

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome

PROPRIETÁRIO 61041 - CARNEIRO VIANNA-EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SC LT

COMPROMISSÁRIO: 61000 - JOSE BERNARDO DE LIMA

Documento

CPF: 50519016000183

CPF/RG: NÃO INFORMADO

Data Transferência

27/07/2005

27/07/2005

PROPRIETÁRIO

6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CPF: 46634101000115

24/07/2009

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

10/11/2006 - HISTÓRICO

ATUALIZAÇÃO DE ENDEREÇO / CORRESP. P / 2 7

12/12/2007 - HISTÓRICO

ALT END PARA 2008

24/07/2008 - HISTÓRICO

atualizacao de end/corres para 2009

24/07/2009 - HISTÓRICO

prop.p/2.010 conf.proc.19.834/2.009 (adjudicado) *** BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : AN DRE

14. 0018. 0010

(31)

10A 3

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

matricula

= 35.612 =

ficha

= 1

16 de outubro de 2.007.-

Botucatu, _____

O LOTE DE TERRENO sob nº 10, da quadra 30, com frente para a rua 3, no loteamento denominado Alvorada da Barra Bonita em Terras de Botucatu, no distrito de Vitoriana, município e comarca de Botucatu, medindo 16,00 metros de frente; 15,70 metros em curva de conexão entre as ruas 3 e 32; 60,00 metros da frente ao fundo do lado que divide com o lote 09; 50,00 metros do lado que divide com a rua 32; na linha de fundos mede 26,00 metros e divide com o lote 26, encerrando 1.538,00 m2.- Localizado na quadra formada pelas ruas 3, 32, 2 e viela 21.- 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.1/35.612.-

(Cane. 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 3794/99, 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\$ 673,82. Depositário: Cleide Parré. (Prenotação 75013, de 19/09/2007). Botucatu, 16 de outubro de 2.007. O Oficial Substituto: _____

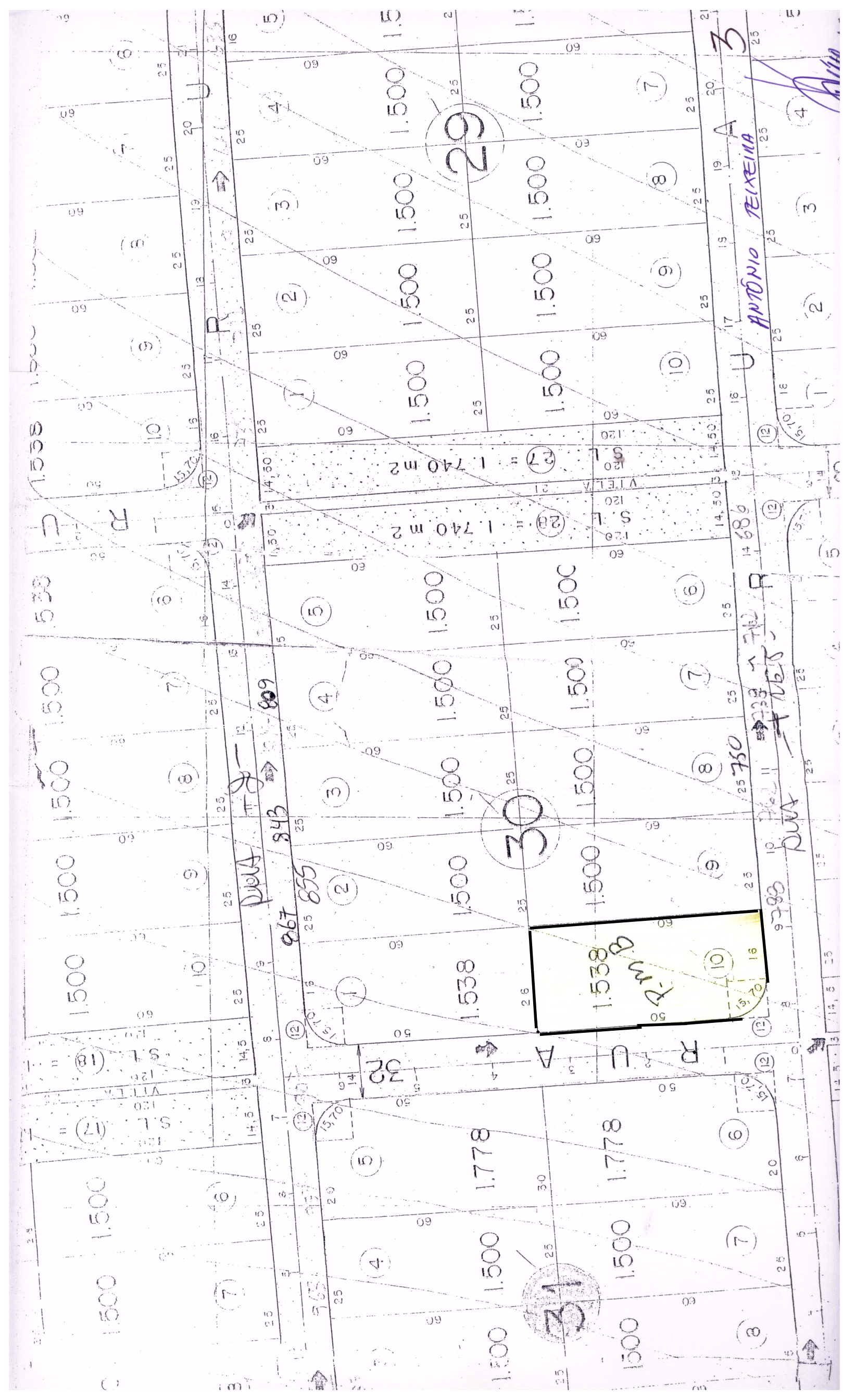
Av.2/35.612.

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 83108, de 28/08/2009). Botucatu, 18 de setembro de 2.009. O Escrevente Designado: _____

R.3/35.612.-

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 3794/99, 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 83108, de 28/08/2009). Botucatu, 18 de setembro de 2.009. O Escrevente Designado: _____

continua no verso





RUA (3) ANTÔNIO TEIXEIRA

Décio Scudeler
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: 14.0018.0010

CARTÓRIO: 2º

REGIÃO: (32) - REGIÃO LESTE-32

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 39159

MATRÍCULA: 35.612

Endereço: Rua (1152): Rua TRES

Número: 0

Bairro (8196) ALVORADA DA BARRA BONITA

Loteamento Quadra: 030

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 010

CEP: 18619-484

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

1.537,80

64,03

4.026,99

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)

1-COM 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:

4.026,99

Informações Adicionais

Testada Principal:

25,63

Testada Dois:

60,00

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome

PROPRIETÁRIO 61041 - CARNEIRO VIANNA-EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SC LT

COMPROMISSÁRIO: 61067 - IVO DE JESUS TEIXEIRA

Documento

CPF: 50519016000183

CPF/RG: NÃO INFORMADO

Data Transferência

27/07/2005

27/07/2005

PROPRIETÁRIO

6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CPF: 46634101000115

12/11/2009

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

24/07/2008 - HISTÓRICO

atualizacao de end/corres para 2009

01/10/2008 - HISTÓRICO

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

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

E L A Z E R

0 - 0001

SISTEMA DE LAZER

02-14-0075-0001

0005	0006	0007	0008	0009

VIELA (9) NOVE

Adão Saldade
D. de Saldade
AGENTE FISCALIZADOR
Matricula 1.026-1

RUA 01

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	ZONA SETOR	QUADRA
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO	0214	0007