



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 35.611

Localização: Rua (3) Antônio Teixeira.

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

ITen 8



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 (3) Antônio Teixeira. 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 (3) Antônio Teixeira, Alvorada da Barra Bonita - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

LOTE DE TERRENO sob nº 03 da Quadra “46” 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 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 02; do lado esquerdo com o lote 04 e nos fundos com o lote 08, encerrando 1.500,00 m². - Localizado na quadra formada pelas Ruas 3, 22, 4 e viela 10. - 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
		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	Variação R\$/m2	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%	

I.F. Avaliando =	22,11
Fr =	25,00
f =	0,20
Pmi =	40,00
Pma =	60,00
p =	0,5

Limite Inferior - 30% :	24,23
Limite Superior + 30% :	45,01
Discrepantes:	NÃO HÁ
Média Saneada :	34,62

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 35.611 2º ORI

R\$ 51.930,00

14-0025-003

32

114A3

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

REGISTRO GERAL

matrícula

= 35.611 =

ficha

= 1

16 de outubro de 2.007.-

Botucatu,

O LOTE DE TERRENO sob nº 03, da quadra 46, 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 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 02; do lado esquerdo com o lote 04 e nos fundos com o lote 08, encerrando 1.500,00 m2.- Localizado na quadra formada pelas ruas 3, 22, 4 e viela 10.- 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.1/35.611.-

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 3824/99, 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 75012, de 19/09/2007). Botucatu, 16 de outubro de 2.007. O Oficial Substituto: [assinatura]

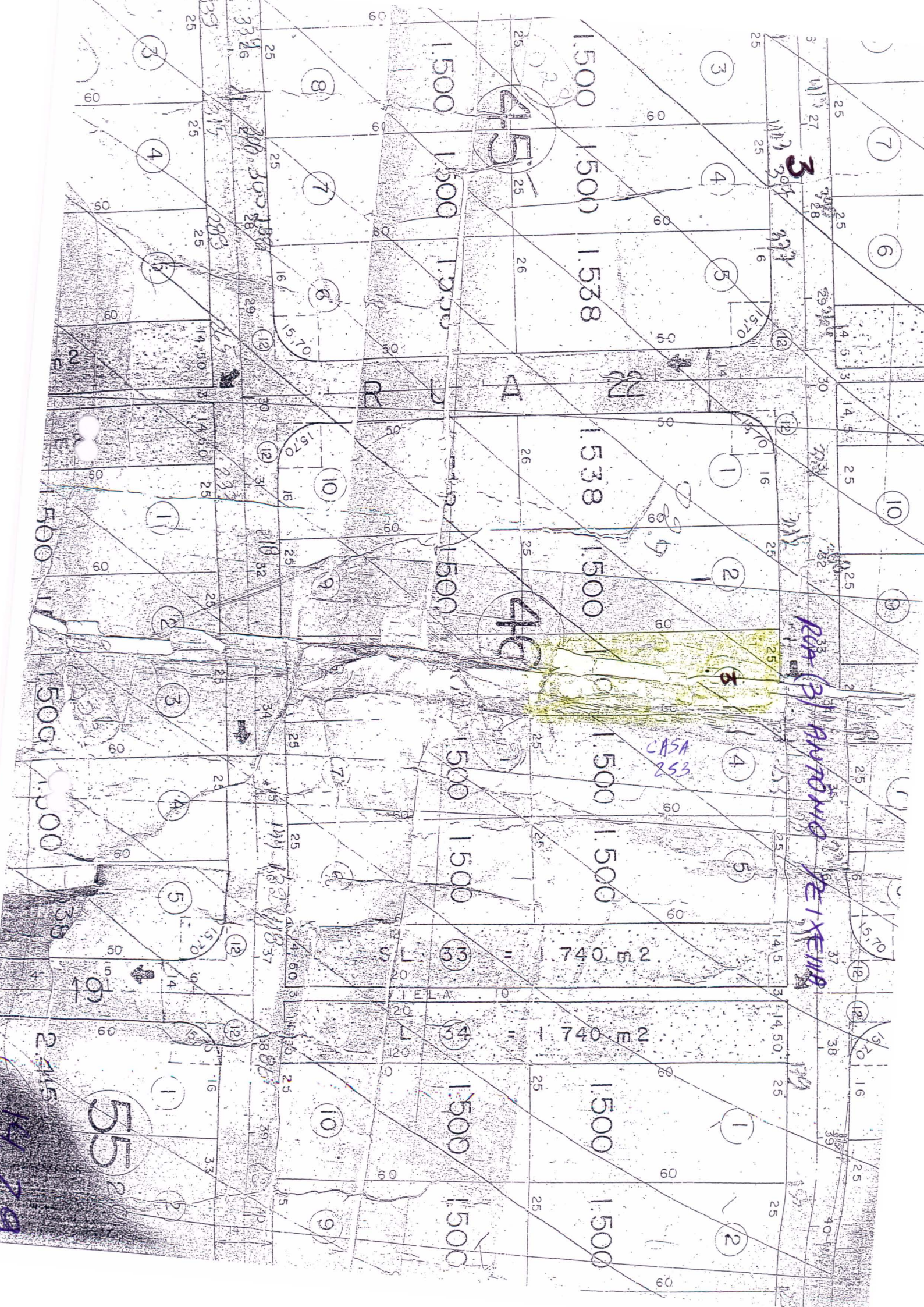
Av.2/35.611.-

Fica cancelada a penhora do R. 1 (R.1/35.611), por ter sido o imóvel adjudicado em favor da exequente, nos termos da carta de adjudicação que dará origem ao registro seguinte. (Prenotação 81963, de 22/05/2009). Botucatu, 08 de junho de 2.009.- O Oficial Substituto: [assinatura]

R.3/35.611.-

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 3824/99 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 MUNICIPIO 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 81963, de 22/05/2009). Botucatu, 08 de junho de 2.009.- O Oficial Substituto: [assinatura]

continua no verso



Roa (3) ANTONIO DE JENIL

45

46

CASA 253

1.500 1.500 1.538

1.538 1.500 1.500 1.500 1.500

1.740 m2 1.740 m2

1.500 1.500

1.500 1.500

55

1479



RUA (3) ANTÔNIO REIXEIRA
14- 0029- 0003

Decio 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: 14.0029.0003

CARTÓRIO: 2º

REGIÃO: (32) - REGIÃO LESTE-32

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 39259

MATRÍCULA: 35611

Endereço: Rua (1152): Rua TRES

Número: 0

Bairro (8196) ALVORADA DA BARRA BONITA

Loteamento Quadra: 046

Cidade: BOTUCATU **Estado:** SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote: 003

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

VL. M2 Terreno

V.V.T.

Coefic. VVT

Fração Ideal

Categoria

Tipo Construção

Classe

Prof. Equival.

Prof. Padrão

Tipo Cobrança

1.500,00	ESCOLA
64,03	MEIO FIO
3.571,03	PAVIMENTAÇÃO
0,00	TOPOGRAFIA
0,0000	ESQUINA
TERRENO	SARJETA
RESIDENCIAL	ÁGUA
PROPRIETÁRIO	ESGOTO
60,00	ILUMINAÇÃO
25,00	CALÇADA
IMUNE	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:

25,00

Testada Dois:

60,00

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome

Documento

Data Transferência

PROPRIETÁRIO 61041 - CARNEIRO VIANNA-EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SC LT

CPF: 50519016000183

27/07/2005

COMPROMISSÁRIO: 61140 - NORBERTO ANTONIO BATISTA

CPF: 5931070800

27/07/2005

PROPRIETÁRIO

6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CPF: 46634101000115

24/07/2009

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

17/02/2006 - HISTÓRICO

mudou cnf inform correio p/2007 end

11/08/2008 - HISTÓRICO

atualização do logradouro p/2.9

24/07/2009 - HISTÓRICO

prop.p/2.010 conf.proc.19.785/2.009 (adjudicado) * BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : AN DRE**