



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 35.612

Localização: Rua (3) Antônio Teixeira.  
Zona: Urbana

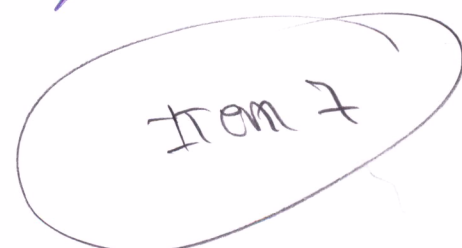
Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

| AVALIAÇÃO | DIMENSÃO (m <sup>2</sup> ) | VALOR DE REFERÊNCIA |
|-----------|----------------------------|---------------------|
| Lote      | 1538,00                    | R\$ 53.500,00       |

Botucatu, Abril 2017.

  
Eng. Civil José Alberto Neto  
CREA/SP: 5069961043

  
Item 7



## 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 1538,00 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 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 metros do lado que divide com a rua 32; na linha de fundos mede 26,00 metros e divide com o lote 26, encerrando 1538,00 m2.- Localizado na quadra formada pelas Ruas 3, 32, 2, viela 2. - 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: 1.538,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário do lote: R\$ 35,15 /m<sup>2</sup>

Valor da avaliação: 1538,00 x 35,15 = R\$ 54.045,32 (± 1%)

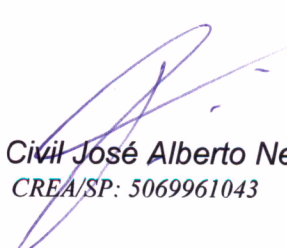
**Valor de referência do terreno = R\$ 53.500,00 (Cinquenta e Três Mil e Quinhentos Reais)**

### 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                | Varição 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     |
| 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     |
| 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     |
| 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     |
| 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     |
| 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% : | 24,23  |
| Limite Superior + 30% : | 45,01  |
| Discrepantes:           | NÃO HÁ |
| Média Saneada :         | 34,62  |

|                  |       |
|------------------|-------|
| 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          |  | 59,15              | -0,01          |  | 26,00         | -0,01         |  | 35,14          |

Matrícula 35.612 2º ORI

R\$ 54.045,32



matrícula

= 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.-

(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 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