



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 35.615

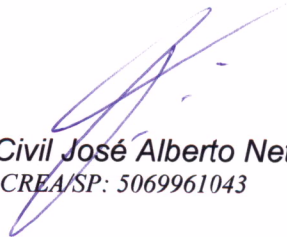
Localização: Rua (6) Seis.
Zona: Urbana

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

ITAM LO



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 (6) Seis. 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 (6) Seis, Alvorada da Barra Bonita - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

LOTE DE TERRENO sob nº 02 da Quadra “61” com frente para a Rua 6, 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 01; do lado esquerdo com o lote 03 e nos fundos com o lote 09, encerrando 1.500,00 m². - Localizado na quadra formada pelas Ruas 6, 7, 33 e viela 24. - 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								
													Unitário Final Homogeneizado		Fator Final Resultante								
Elemento		Unitário deduzido do fator oferta		I.F. comparati vo		Fator Transposição			Fator Profundidade			Fator Testada			Vu R\$/m2								
						Fator Transp.		Varição R\$/m2		Vu1 R\$/m2		Pe		Fator Profund.		Vu2 R\$/m2		Fp		Varição R\$/m2		Vu3 R\$/m2	
1		27,00		22,11		1,00		0,00		27,00		60,00		1,00		27,00		25,00		1,00		27,00	
2		43,20		22,11		1,00		0,00		43,20		60,00		1,00		43,20		25,00		1,00		43,20	
3		40,50		22,11		1,00		0,00		40,50		60,00		1,00		40,50		25,00		1,00		40,50	
4		32,40		22,11		1,00		0,00		32,40		60,00		1,00		32,40		25,00		1,00		32,40	
5		28,10		22,11		1,00		0,00		28,10		60,00		1,00		28,10		18,00		1,07		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										24,23			
										Limite Superior + 30% : 45,01										45,01			
										Discrepantes: NÃO HÁ													
										Média Saneada : 34,62										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

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

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

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

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

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

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 35.615 2º ORI

R\$ 51.930,00

14-0091-0002

34

NOA 2715

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

matricula

= 35.615 =

ficha

= 1

16 de outubro de 2.007.-

Botucatu,

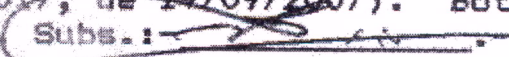
O LOTE DE TERRENO sob nº 02, da quadra 61, com frente para a rua 6, no loteamento denominado Alvorada da Barra Bonita em Terras de Botucatu, no distrito de Vitoriana, município e comarca de Botucatu, medindo 25,00 metros de frente e de fundos, por 60,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados; dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 01; do lado esquerdo com o lote 03 e nos fundos com o lote 09; encerrando 1.500,00 m2.- Localizado na quadra formada pelas ruas 6, 7, 33 e via 24.-

Identificação Municipal: Não consta do título.

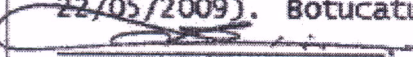
PROPRIETARIA:- Carneiro Vianna - Empreendimentos Imobiliários S/C. Ltda., CNPJ/MF. 50.519.016/0001-83, com sede em Cotia-SP.-

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

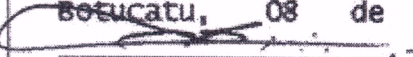
R.1/35.615.-

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 3644/99, 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 75017, de 19/09/2007). Botucatu, 16 de outubro de 2.007. O Of. Subs.: 

Av.2/35.615.-

Fica **cancelada** a penhora do R. 1 (R.1/35.615), por ter sido o imóvel adjudicado em favor da exequente, nos termos da carta de adjudicação que dará origem ao registro seguinte. (Prenotação 81962, de 22/05/2009). Botucatu, 08 de junho de 2.009.- O Oficial Substituto:- 

R. 3/35.615.-

Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 18 de maio de 2009, assinada pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas Dr. Marcelo Andrade Moreira, extraída dos autos nº 3644/99 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 81962, de 22/05/2009). Botucatu, 08 de junho de 2.009.- O Oficial Substituto:- 

continua no verso



RUA "G"

14- 0091 - 0002

Décio
Décio Seudeler
AGENTE FISCALIZADOR
Matricula 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: 14.0041.0002

CARTÓRIO: 2º

REGIÃO: (32) - REGIÃO LESTE-32

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 39360

MATRÍCULA: 35.615

Endereço: Rua (918): Rua SEIS

Número: 0

Bairro (8196) ALVORADA DA BARRA BONITA

Loteamento Quadra: 061

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 002

CEP: 18619-490

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	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: 2684 - JOSE ROBERTO DOS SANTOS

CPF: 274092875

27/07/2005

PROPRIETÁRIO 6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CPF: 46634101000115

24/07/2009

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

14/11/2006 - HISTÓRICO

ATUALIZAÇÃO DE ENDEREÇO / CORRESP. P / 2 7

12/12/2007 - HISTÓRICO

atualização de end para 2008

25/07/2008 - HISTÓRICO

atualizacao de end/corres para 2009

01/10/2008 - HISTÓRICO

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



**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

24/07/2009 - HISTÓRICO

prop.p/2.010 conf.proc.19.788/2.009 (adjudicado) *** BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : AN
DRE
