



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 35.676

Localização: Rua (34) José Antônio Cordasso.

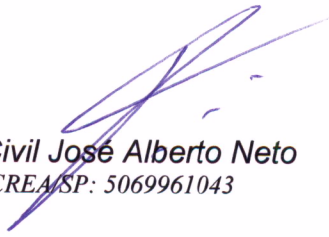
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR DE REFERÊNCIA
Lote	2285,00	R\$ 69.600,00

Botucatu, Abril 2017.


Eng. Civil José Alberto Neto
CREA/SP: 5069961043

ITEM 12



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 (34) José Antônio Cordasso. A área do terreno é de 2285,00 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 (34) José Antônio Cordasso, Alvorada da Barra Bonita - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

LOTE DE TERRENO sob nº 02 da Quadra “15” com frente para a Rua 34, no loteamento denominado Alvorada da Barra Bonita em Terras de Botucatu, município e comarca de Botucatu, medindo 25,00 metros de frente e de fundos; por 91,40 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; na linha de fundos com a Rua 35, encerrando 2.885,00 m2.- Localizado na quadra formada pelas Ruas 34, 35, 42 e Sistema de Lazer 52. - 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: 2.285,00 m²

Valor unitário do lote: R\$ 30,78 /m²

Valor da avaliação: 2285,00 x 0,78 = R\$ 70.332,30 (± 1%)

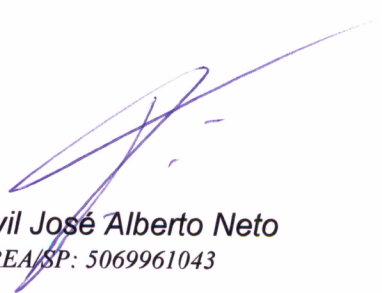
Valor de referência do terreno = R\$ 69.600,00 (Sessenta e Nove Mil e Seiscentos Reais)

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	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% : 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

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

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

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

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

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

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		91,40	0,12	25,00	0,00	30,78

Matricula 35.676 2º ORI

R\$ 70.332,30

14-0091.0002

(37)

RUA JOSE ANTÔNIO CARDASSO

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOTUCATU - SP
LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

matrícula

= 35.676 =

ficha

= 1 =

8 de novembro de 2.007.-

Botucatu.

O LOTE DE TERRENO sob nº 02, da quadra 15, com frente para a Rua 34, 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 91,40 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; na linha de fundos com a Rua 35, encerrando 2.285,00 m2.- Localizado na quadra formada pelas ruas 34, 35, 42 e Sistema de Lazer 52.- 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.1/35.676.-

Nos termos do mandado datado de 27 de agosto de 2007, assinado pelo MM. Juiz do Serviço Anexo das Fazendas, Dr. Marcelo Andrade Moreira, extraído dos autos nº 3864/99, de execução fiscal movida pelo Município de Botucatu contra Carneiro Vianna - Empreendimentos Imobiliários S/C. Ltda, procedo ao registro da PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 821,80. Depositária: Cleide Parré. (Prenotação 75322, de 17/10/2007). Botucatu, 8 de novembro de 2.007. O Of. Subs.:
- Assinado -

Av.2/35.676.-

Fica cancelada a penhora do R. 1 (R.1/35.676), por ter sido o imóvel adjudicado em favor da exequente, nos termos da carta de adjudicação que dará origem ao registro seguinte. (Prenotação 81964, de 22/05/2009) Botucatu, 08 de junho de 2.009.- O Oficial Substituto:-
- Assinado -

R.3/35.676.-

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 3864/99 e 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 81964, de 22/05/2009). Botucatu, 08 de junho de 2.009.- O Oficial Substituto:-
- Assinado -

continua no verso

BIC REFERENTE AO EXERCÍCIO: 2017 (BASE REFERÊNCIAL 2017)
CADASTRO: 14.0091.0002
CARTÓRIO: 2º
REGIÃO: (32) - REGIÃO LESTE-32

SITUAÇÃO: A - Ativo
IMÓVEL: 39739
MATRÍCULA: 35.676

Endereço: Rua (1733): RUA JOSE ANTONIO CORDASSO
Número: 0
Bairro (8196) ALVORADA DA BARRA BONITA
Loteamento Quadra: 015
Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:
Complemento:
Loteamento Lote : 002
CEP: 18619-546

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

Apto: Sala: Bloco:
Complemento:
CEP: 18600-900

Dados do Terreno		Características	
Área Terreno	2.250,00	ESCOLA	1-SIM
Vl. M2 Terreno	64,03	MEIO FIO	2-SEM MEIO FIO
V.V.T.	4.811,43	PAVIMENTAÇÃO	2-SEM PAVIMENTAÇÃO
Coefic. VVT	0,00	TOPOGRAFIA	3-NORMAL(1)
Fração Ideal	0,0000	ESQUINA	1-COM ESQUINA
Categoria	TERRENO	SARJETA	2-SEM SARJETA
Tipo Construção	COMERCIAL	ÁGUA	2-SEM ÁGUA
Classe	PROPRIETÁRIO	ESGOTO	2-SEM ESGOTO
Prof. Equival.	90,00	ILUMINAÇÃO	1-COM REDE ILUMINAÇÃO
Prof. Padrão	25,00	CALÇADA	2-SEM CALÇADA
Tipo Cobrança	IMUNE	MURO	2-SEM MURO
		LIXO	2-SEM LIXO
		DESVIO FERROVIÁRIO	2-SEM DESVIO
		VIZINHANÇA DE CORREG	2-SEM VIZINHANÇA
		REFORMADO	2-NÃO REFORMADO
		REFLORESTAMENTO	2-SEM ÁREA DE REFLORES
		TIPO	2-COMERCIAL
		CATEGORIA	2-USO COMERCIAL
		CLASSE OCUPAÇÃO	1-PROPRIETÁRIO
		ZONA	2-2

Valor Venal Total: 4.811,43

Informações Adicionais

Testada Principal: 25,00

Testada Dois: 90,00

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS			
Nome		Documento	Data Transferência
PROPRIETÁRIO	61041 - CARNEIRO VIANNA-EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SC LT	CPF: 50519016000183	27/07/2005
COMPROMISSÁRIO:	61487 - ANA MARIA DO NASC FERREIRA	CPF/RG: NÃO INFORMADO	27/07/2005
PROPRIETÁRIO	6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	CPF: 46634101000115	24/07/2009

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

20/02/2006 - HISTÓRICO

canc end 2007 mudou conf infor correio

24/07/2009 - HISTÓRICO

prop.p/2.010 conf.proc.19.784/2.009 (adjudicado)

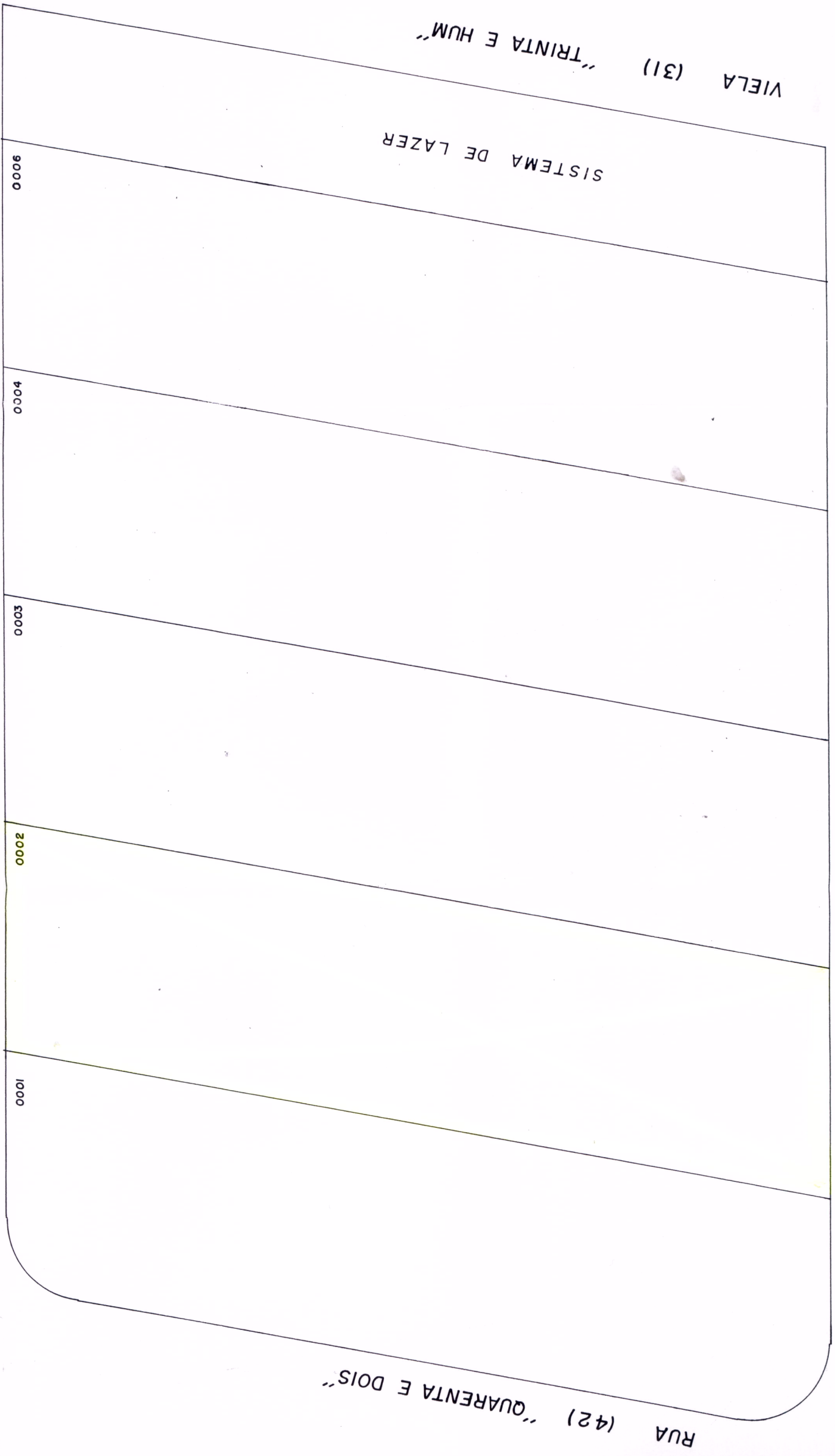
12/08/2009 - HISTÓRICO

NÚMERO DA MATRÍCULA E CARTÓRIO. *** BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : ANDRE

23/03/2015 - HISTÓRICO

Logradouro para 2016 conforme Lei n.º 5.495/2013

RUA (34) TRINTA E QUATRO (RUA JOSE ANTONIO COMPASSO)



RUA (35) "TRINTA E CINCO"

RUA MAÍNO PASCHOAL RIGHEO

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU		ZONA SETOR QUADRA
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO	02	14 0091



RUA (35) MÁRIO PASCOAL RIGHETO



RUA (35) MÁRIO PASCOAL RIGHETO

14-0091 - 0002

Délio Scudeler
AGENTE FISCALIZADOR
Matrícula 1.026-0