



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula: 39.014

Localização: Rua (5) Cinco.
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR DE REFERÊNCIA
Lote	1899,00	R\$ 59.200,00

Botucatu, Abril 2017.


Eng. Civil José Alberto Neto
CREA/SP: 5069961043

Item 9



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 (5) Cinco. A área do terreno é de 1899,00 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 (5) Cinco, Alvorada da Barra Bonita - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

LOTE DE TERRENO sob nº 5 da Quadra “50” do loteamento ALVORADA DA BARRA BONITA EM TERRAS DE BOTUCATU, distrito de Vitoriana, município de Botucatu/SP, medindo 30,00 metros de frente para a Rua 5, do lado direito de quem da rua 5 olha de frente para o imóvel mede 64,00 metros e divide com o lote 6, do lado esquerdo mede 80,00 metros e divide com o lote 4 e no fundo mede 15,00 metros, deflete à direita e mede 22,00 metros e divide nestas duas extensões com o sistema de lazer 2, encerrando a área de 1.899,00 m2.- Localizado na quadra formada pela Rua 5 e sistema de lazer 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: 1.899,00 m²

Valor unitário do lote: R\$ 34,99 /m²

Lote com mata fechada ocupando os fundos, diminuindo o aproveitamento para futuras edificações: 0,90

Valor da avaliação: $1899,00 \times 34,99 \times 0,90 = \text{R\$ } 59.801,409 (\pm 1\%)$

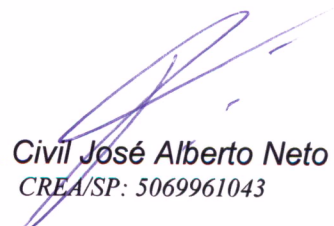
Valor de referência do terreno = R\$ 59.200,00 (Cinquenta e Nove Mil e Duzentos Reais)

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

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		63,30	0,03		30,00	-0,04		34,99

Matrícula 39.014 2º ORI

R\$ 66.446,01

14- 0040- 0005

(33)

RVA S

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

matrícula

- 39.014 -

ficha

- 1 -

24 de março de 2.009.-

Botucatu,

O LOTE DE TERRENO sob nº 5 da QUADRA 50, do loteamento **ALVORADA DA BARRA BONITA EM TERRAS DE BOTUCATU**, Distrito de Vitoriana, município e comarca de Botucatu/SP, medindo 30,00 metros de frente para a rua 5, do lado direito de quem da rua 5 olha de frente para o imóvel mede 64,00 metros e divide com o lote 6, do lado esquerdo mede 80,00 metros e divide com o lote 4 e no fundo mede 15,00 metros, deflete à direita e mede 22,00 metros e divide nestas duas extensões com o sistema de lazer 2, encerrando a área de 1.899,00 m². Localizado na quadra formada pela rua 5 e sistema de lazer 2.-

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

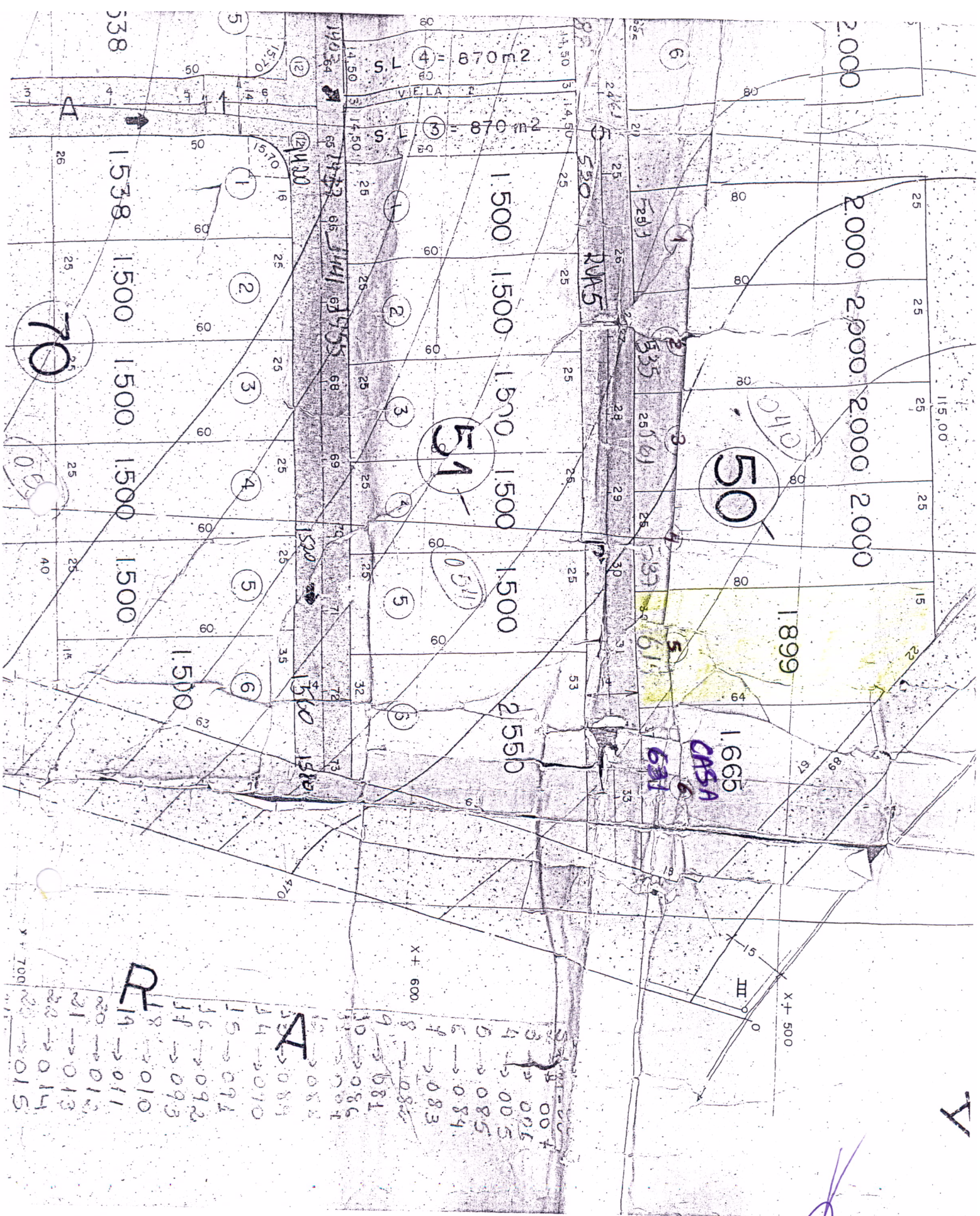
Registro anterior:- R.6/Matrícula 8.304, de 05/11/81.-

(Prenotação nº 81241, de 24/03/2009). Botucatu, 24 de março de 2.009. O Oficial Substituto:- [assinatura].-

R.1/39.014.-

Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 27 de abril de 2010, assinada pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da comarca de Botucatu/SP - Dr. José Antonio Tedeschi, extraído dos 3641/99 com apensos nºs 2545/04 e 1621/08, movida pelo Município de Botucatu em relação a Carneiro Vianna Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, o imóvel objeto desta, avaliado por R\$ 4.000,00, foi adjudicado ao MUNICIPIO DE BOTUCATU, CNPJ/MF 46.634.101/0001-15, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Botucatu/SP, na Praça Pedro Torres, s/n, pela quantia de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). (Prenotação 85990, de 10/05/2010). Botucatu, 26 de maio de 2010. O Oficial Substituto:- [assinatura].-

continua no verso



OBS= LOTE 006 INCORPORAR COM
ALAMBRAD O LOTE OS DA
PREFEITURA

Décio
Décio Scudeler
AGENTE FISCALIZADOR
Matrícula 1.026-0

14-0040



RUA 05

LOE'S

LOE'S



006
CASA
631



Diego Scudeler
AGENTE FISCALIZADOR
Matrícula 1.026-0

RUA 5 / CASA Nº 631 - 14 - 0040 - 0006



**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: 14.0040.0005

CARTÓRIO: 2º

REGIÃO: (32) - REGIÃO LESTE-32

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 39357

MATRÍCULA: 39.014

Endereço: Rua (8465): Rua CINCO

Número: 0

Bairro (8196) ALVORADA DA BARRA BONITA

Loteamento Quadra: 50

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 005

CEP: 18619-488

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

1.899,00	ESCOLA
64,03	MEIO FIO
4.401,16	PAVIMENTAÇÃO
0,00	TOPOGRAFIA
0,0000	ESQUINA
TERRENO	SARJETA
RESIDENCIAL	ÁGUA
PROPRIETÁRIO	ESGOTO
63,30	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:

4.401,16

Informações Adicionais

Testada Principal:

30,00

Testada Dois:

63,30

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome	Documento	Data Transferência
PROPRIETÁRIO 61041 - CARNEIRO VIANNA-EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SC LT	CPF: 50519016000183	27/07/2005
PROPRIETÁRIO 6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	CPF: 46634101000115	23/06/2010

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

17/02/2006 - HISTÓRICO

modou cnf inform correio p/2007 end, Alterado o código de Logradouro de 575 para 8465 via script solicitado por Wilson

23/06/2010 - HISTÓRICO

Atualização de proprietário para 2011 conforme documento anexo.



RUA 5 - LOTE LADO ESQUERDO

14-0040-0005

Délio Scudeler
 AGENTE FISCALIZADOR
 Matrícula 1.026-0