



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula : 45.902

Localização: Rua Hermes Fonseca, Jardim Monte Mor -
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR
Lote	250,00	R\$ 33.000,00

Botucatu, 03 de Abril 2017.


Eng. Civil Sílvia Henrique Cassetari
CREA 068.502.945.3

ITEM 14



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi solicitado pela Secretaria de Habitação e Urbanismo. Este laudo tem como objetivo avaliar uma área localizada na Rua Hermes Fonseca. A área do terreno é de 250,00 metros quadrados.

1.2 – Localização:

A área localiza-se na Rua Hermes Fonseca, Jardim Monte Mor - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

Um lote de terreno sob nº 30, da Quadra “ 23 ”, com frente para a rua 07, no Jardim Monte Mor, medindo 10,00 metros de frente; 25,00 metros da frente ao fundo de ambos os lados, do lado direito divide com o lote 29; do lado esquerdo com o lote 31, no fundo mede 10,00 metros e divide com o lote 15; encerrando 250,00 m², localizado na quadra formada pela rua 7, rotatória da área de lazer, avenida Claudio Ferreira Cesário, e rua 20.

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.

2.0-CONCLUSÃO

Dos cálculos efetuados nas planilhas anexas ao laudo, resultou o valor final expresso em reais de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Área do terreno: 250,00 m²

Valor unitário do lote: R\$ 149,40 m²

Fator de consistência do terreno devido à sua topografia: 0,90

Valor do terreno: 250,00 x 149,40 x 0,90 = R\$ 33.615,00 (± 1%)

Valor total do terreno = R\$ 33.000,00 (Trinta e Três Mil 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 natureza, que possam agravar a situação do imóvel.

Botucatu, 03 de Abril de 2017.


Eng. Civil Sílvia Henrique Cassetari
CREA 068.502.945.3

ANEXO 1

Aplicação Fatores - Terreno localizado na 2ª Zona Grupo I - Horizontal - Padrão Popular

Bairro: Monte Mor

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	126,00	40,61	1,00	0,00	126,00	25,00	1,00	0,00	126,00	10,00	1,00	0,00	126,00	126,00	1,00
2	126,00	40,61	1,00	0,00	126,00	25,00	1,00	0,00	126,00	10,00	1,00	0,00	126,00	126,00	1,00
3	144,00	40,61	1,00	0,00	144,00	25,00	1,00	0,00	144,00	10,00	1,00	0,00	144,00	144,00	1,00
4	162,00	40,61	1,00	0,00	162,00	25,00	1,00	0,00	162,00	10,00	1,00	0,00	162,00	162,00	1,00
5	162,00	40,61	1,00	0,00	162,00	25,00	1,00	0,00	162,00	10,00	1,00	0,00	162,00	162,00	1,00
6	176,40	40,61	1,00	0,00	176,40	25,00	1,00	0,00	176,40	10,00	1,00	0,00	176,40	176,40	1,00
Média	149,40				149,40				149,40				149,40	149,40	
Desvio pad	20,84				20,84				20,84				20,84	20,84	
Coef. Var.	13,95%				13,95%				13,95%				13,95%	13,95%	

I.F. Avaliando =	40,61
Fr =	10,00
f =	0,20
Pmi=	25,00
Pma =	40,00
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

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

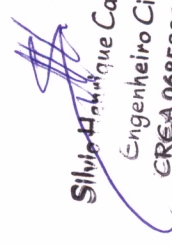
$$1/2 Pmi \leq Pe \leq Pmi: \quad Cp = (Pmi/Pme)^p$$

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

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

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

Limite Inferior - 30% :	104,58
Limite Superior + 30% :	194,22
Discrepantes:	NÃO HÁ
Média Saneada :	149,40


 Silvana Henrique Cassetari
 Engenheiro Civil
 CREA 0685029453

ANEXO 2
JD. MONTE MOR
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	149,40	40,61	0,00		25,00	0,00		10,00	0,00		149,40
											R\$ 37.350,00

Matricula 45902 2º ORI


 Silvio Henrique Cassetari
 Engenheiro Civil
 CREA 0685029453

15. 0330. 0030

RUA HERMES FONSECA

41

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

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

[Handwritten signature]

matricula

- 45.902 -

ficha

- 1 -

Botucatu, 30 de agosto de 2.011. -

O LOTE DE TERRENO 30, da quadra 23, com frente para a rua 07, no loteamento Jardim Monte Mor, 2º subdistrito de Botucatu/SP, medindo 10,00 metros de frente; 25,00 metros da frente ao fundo de ambos os lados; do lado direito divide com o lote 29; do lado esquerdo com o lote 31; no fundo mede 10,00 metros e divide com o lote 15; encerrando 250,00 m², localizado na quadra formada pela rua 7, rotatória da área de lazer, avenida Cláudio Ferreira Cesário, e rua 20.

Identificação municipal: 15.0330.0030.

PROPRIETÁRIA: FATOR - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 62.528.930/0001-70, com sede em São Paulo/Capital.

Registro anterior: R.4/Matricula nº 8.591, de 09/09/1988.

R.1/45.902. -

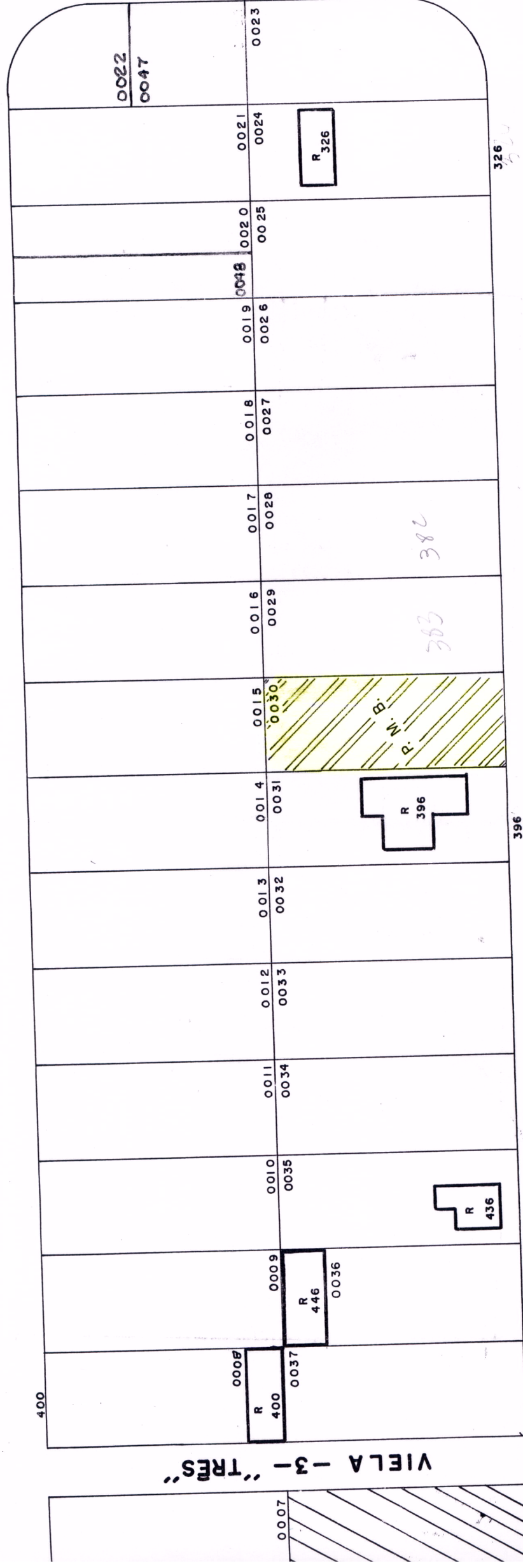
Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 15 de julho de 2011, assinada pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da comarca de Botucatu/SP, extraída dos autos nº 1865/05, com apenso ao 864/07, 434/08, 466/08, 494/08, 3514/08, 853/07, 230/08, 240/08, 293/08, 300/08, 402/08 e 1816/05, de execução fiscal movida pelo Município de Botucatu em relação a Fator Empreendimentos Imobiliários Ltda, o imóvel objeto desta, avaliado por R\$ 10.000,00, foi adjudicado ao MUNICÍPIO DE BOTUCATU, CNPJ 46.634.101/0001-15, com sede na Praça Pedro Torres, nº 100. (Prenotação 91944, de 04/08/2011). Botucatu, 30 de agosto de 2011. O Escrevente Designado: -

continua no verso


$$x$$

FONSECA

HERMES



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	ZONA	SETOR	QUADRA
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO	02	15	0330
SEÇÃO DE CADASTRO FÍSICO IMOBILIÁRIO	ESCALA = 1 : 5 0 0		DATA/04-JX-1986
DESENHISTA — FÁZLIO			

DEFENHISTA — FAZZIO

DATA/04.IX.L98	
----------------	--

Diego Scudele
AGENTE FISCALIZADOR
Matrícula 1.026-A



RUA (7) HERMES FONSECA

15- 0330- 0030

Décio Scudeler
Décio 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: 15.0330.0030

CARTÓRIO: 2º

REGIÃO: (78) - REGIÃO NORTE-22

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 45963

MATRÍCULA: 45902

Endereço: Rua (895): **Rua HERMES FONSECA**

Número: 0

Bairro (8199) JARDIM MONTE MOR

Loteamento Quadra: 023

Cidade: BOTUCATU **Estado:** SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 030

CEP: 18609-230

End. Entrega: PRAÇA 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: Pça. PROFESSOR PEDRO TORRES

Número: 100

Bairro: CENTRO

Cidade: BOTUCATU **Estado:** SP

CPF: 46634101000115

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

250,00	ESCOLA
64,03	MEIO FIO
3.150,28	PAVIMENTAÇÃO
0,00	TOPOGRAFIA
0,0000	ESQUINA
TERRENO	SARJETA
RESIDENCIAL	ÁGUA
PROPRIETÁRIO	ESGOTO
25,00	ILUMINAÇÃO
25,00	CALÇADA
IMUNE	MURO
	LIXO
	DESVIO FERROVIÁRIO
	VIZINHANÇA DE CORREG
	REFORMADO
	REFLORESTAMENTO
	TAXA SANITÁRIA
	TIPO
	CATEGORIA
	CLASSE OCUPAÇÃO
	CARAC. DO TRECHO
	ZONA
	TAXA VIAÇÃO
	TAXA INCÊNDIO

1-SIM
1-COM MEIO FIO
1-COM PAVIMENTAÇÃO
3-NORMAL(1)
2-SEM ESQUINA
1-COM SARJETA
1-COM ÁGUA
1-COM ESGOTO
1-COM REDE ILUMINAÇÃO
2-SEM CALÇADA
2-SEM MURO
1-COM LIXO
2-SEM DESVIO
2-SEM VIZINHANÇA
2-NÃO REFORMADO
2-SEM ÁREA DE REFLORES
2-NÃO ISENTO
1-RESIDENCIAL
1-USO RESIDENCIAL
1-PROPRIETÁRIO
1-1
2-2
2-NÃO ISENTO
2-NÃO ISENTO

Valor Venal Total:

3.150,28

Informações Adicionais

Testada Principal:

10,00

Testada Dois:

25,00

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

Nome	Documento	Data Transferência
PROPRIETÁRIO	65093 - FATOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF: 62528930000170
COMPROMISSÁRIO:	65175 - JONAS FIRMINO	CPF: 12289412899
		27/07/2005
PROPRIETÁRIO	65093 - FATOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF: 62528930000170
COMPROMISSÁRIO:	69588 - WILLIAN ROBSON APARECIDO VIANA	CPF: 26425820861
		28/05/2014
PROPRIETÁRIO	65093 - FATOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF: 62528930000170
COMPROMISSÁRIO:	131720 - GUILHERME LIMA BILCHE	CPF: 35704601855
		15/07/2014
PROPRIETÁRIO	6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	CPF: 46634101000115
		04/11/2014

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

21/08/2008 - HISTÓRICO

atualizacao de end/corres para 2009



**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

21/08/2013 - HISTÓRICO
LANÇAMENTO MELHORAMENTOS PARA 2014 CONFORME PROCESSO 11988/2013

11/03/2014 - HISTÓRICO
cancelamento de endereço de entrega para 2015 (carne devolvido)

28/05/2014 - HISTÓRICO
Compromissário para 2015 conforme documento anexo.

15/07/2014 - HISTÓRICO
Compromissário para 2015 conforme documento anexo.

04/11/2014 - HISTÓRICO
atualização de proprietário e tipo de cálculo para 2015 conforme matrícula em anexo

03/2015 - HISTÓRICO
processo levantamento de débitos 40845/2014.