



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Matrícula: nº 46.628- 2º Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu

Localização: Rua Lourenço Castanho

Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	QUANTIDADE	VALOR DE REFERÊNCIA
ALIENAÇÃO	1 lote de terreno	R\$700.000,00

Botucatu, 04 de Maio de 2017.

  
Eng. Olívia Regina Cassimiro  
Diretora Dpto. de Planejamento  
CREA 5060259347

ITEM 16



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

### 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 o imóvel situado na Rua Lourenço, Vila dos Lavradores, com área de 1.625,16 m<sup>2</sup> conforme cadastro municipal 15.0045.0016, Matrícula nº 46.628 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu-SP.

##### 1.2 - 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.

##### 1.3 – PESQUISA DE MERCADO PARA AVALIAR O VALOR DOS LOTES

Pesquisa de preços, homogeneizada para a situação paradigma de lotes medindo de 250,00 m<sup>2</sup> a 600,00 m<sup>2</sup>, com localização semelhante, superfície seca, da 2ª Zona de referência do IBAPE contando com todos os melhoramentos públicos desejáveis quais sejam: rede de água potável, rede coletora de esgotos, rede elétrica domiciliar, iluminação pública, rede telefônica, guias, sarjetas e pavimentação, convergiu o valor unitário básico de R\$ 470,69/m<sup>2</sup> para o terreno padrão de 10,00 x 25,00m a 10,00 x 40,00m. Para o terreno em questão, o valor unitário também é de **R\$432,67/m<sup>2</sup>**.

Ver planilhas anexas com os dados das amostras, cálculos e valor unitário do lote avaliando.

#### 2.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

Q



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

**Identificação cadastral 15.0045.0016:** 1.625,16 m<sup>2</sup>:  
Valor unitário do lote: R\$ 432,67/m<sup>2</sup>

Valor do lote: 1.625,16 x 432,67 = R\$703.157,98

### 3.0- CONCLUSÃO

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

Valor da avaliação: R\$703.157,98 (± 1%)

**Valor de referência do lote = R\$ 700.000,00 (Setecentos Mil Reais)**

### 4.0- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo, de 03 (Três) folhas impressas no averso, todas rubricadas, sendo esta devidamente datada e assinada, e mais 02 (duas) folhas do anexo de cálculo.

O imóvel é passível de retificação administrativa de área.

Não foi objeto do presente trabalho a análise de eventuais passivos, de quaisquer natureza, que possam agravar a situação do imóvel.

Botucatu, 04 de Maio de 2017.

Eng. Olívia Regina Cassimiro  
Diretora Dpto. de Planejamento  
CREA 5060259347

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

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. comparativo	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Vu R\$/m2	
1	611,11	716,93	0,36	-389,04	222,07	45,00	1,29	175,36	786,47	20,00	0,87	-79,11	532,00	318,32	0,52
2	624,28	260,52	1,00	0,00	624,28	18,50	1,16	101,43	725,71	12,00	0,96	-22,35	601,93	703,36	1,13
3	433,80	260,52	1,00	0,00	433,80	28,50	1,00	0,00	433,80	11,82	0,97	-14,27	419,53	419,53	0,97
4	432,00	252,62	1,03	13,51	445,51	25,00	1,00	0,00	432,00	10,00	1,00	0,00	432,00	445,51	1,03
5	389,42	252,62	1,03	12,18	401,60	26,00	1,00	0,00	389,42	12,00	0,84	-62,55	326,87	339,05	0,87
6	600,00	252,62	1,03	18,76	618,76	30,00	1,00	0,00	600,00	10,00	1,00	0,00	600,00	618,76	1,03
7	437,50	252,62	1,03	13,68	451,18	30,00	1,00	0,00	437,50	12,00	0,96	-15,67	421,83	435,52	1,00
8	450,00	260,52	1,00	0,00	450,00	30,00	1,00	0,00	450,00	12,00	0,96	-16,11	433,89	433,89	0,96
9	469,57	260,52	1,00	0,00	469,57	23,00	1,04	19,99	489,56	15,00	0,92	-36,58	432,99	452,98	0,96
10	540,00	260,52	1,00	0,00	540,00	30,00	1,00	0,00	540,00	10,00	1,00	0,00	540,00	540,00	1,00
<b>Média</b>	<b>498,77</b>				<b>465,68</b>				<b>528,45</b>				<b>474,10</b>	<b>470,69</b>	
<b>Desvio pad</b>	<b>86,89</b>				<b>115,21</b>				<b>135,10</b>				<b>89,66</b>	<b>119,06</b>	
<b>Coef. Var.</b>	<b>17,42%</b>				<b>24,74%</b>				<b>25,57%</b>				<b>18,91%</b>	<b>25,29%</b>	

I.F. Avaliando =	260,52
Fr =	10,00
f =	0,20
Pmi =	25,00
Pma =	40,00
p =	0,5

<b>Limite Inferior - 30% :</b>	<b>329,48</b>
<b>Limite Superior + 30% :</b>	<b>611,90</b>
<b>Discrepantes:</b>	<b>nã há</b>
<b>Média Saneada :</b>	<b>470,69</b>

Planta de valores para ITBI Decreto 10.793 de 25/11/2016

p e f = limites de influência por profundidade e frente, tabela 1 e 2 do IBAPE

I.F. = índice fiscal

Pe = profundidade equivalente

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

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

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

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

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

2

**RUA LOURENÇO CASTANHO - VL. DOS LAVRADORES**  
**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	470,69	260,52	0,00	125,01	0,14	13,00	-0,05	432,67	Matrícula 46.628 2ºORI R\$ 703.157,98



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, PESSOA JURÍDICA E PROTESTO  
COMARCA DE BOTUCATU - ESTADO DE SÃO PAULO

Erasto Rodrigues Alves Júnior  
OFICIAL

15.0045.0016

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

matrícula  
= 46.628 =

ficha  
= 1 =

Botucatu, 27 de fevereiro de 2.012.-

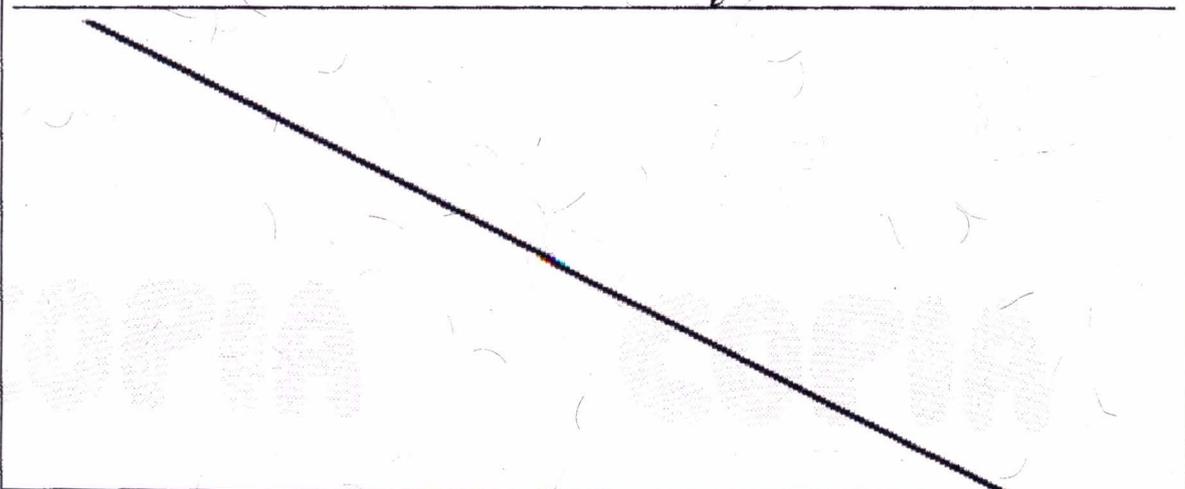
UM TERRENO com frente para a rua Lourenço Castanho, na Vila dos Lavradores, 2º subdistrito de Botucatu/SP, medindo 13,00 metros de frente; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 129,60 metros e divide com área da Prefeitura Municipal de Botucatu (Matrícula 32.775) e remanescente do lote A, do lado esquerdo mede 133,50 metros e divide com Osmar Michelin, Antonio Carmelo, Nelson Sérgio Sansineti, Paulo Guimarães e João Carlos Micheleto; no fundo mede 12,50 metros e divide com a rua Milton Meris Jaqueta (Matr. 24.630), encerrando área de 1.625,16 m². Identificado municipal: 15.0045.0016 (área maior).

**PROPRIETÁRIOS:** O imóvel avaliado por Cr\$ 45,00 pertence na proporção de Cr\$ 25,87 <sup>2</sup>/<sub>4</sub> a JOSÉ FONTES, casado, ferroviário, Cr\$ 9,00 à EMA FONTES DE OLIVEIRA, de prendas domésticas, casada com JOAQUIM PEREIRA DE OLIVEIRA, ferroviário, Cr\$ 9,00 à EMÍLIA FONTES COSTILLAS, de prendas domésticas, casada com NORBERTO COSTILLAS, proprietário, domiciliados em Botucatu/SP, e Cr\$ 1,12 e <sup>2</sup>/<sub>4</sub> à MARISA FONTES, menor, domiciliada em São Vicente/SP, todos brasileiros.

**Registro anterior:** Transc. 23.803, pág. 159, do Lº 3-AN, de 16/07/1974.

R.1/46.628.-

Nos termos da Carta de Sentença, datada de 13 de janeiro de 2012, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Botucatu/SP, extraída dos autos nº 2897/2006, de desapropriação movida pelo Município de Botucatu em relação a José Fontes e outros, e que tramitou pelo cartório da vara acima citada, homologado por sentença de 25/11/2009, que transitou em julgado em 17/12/2009, o imóvel objeto desta, avaliado por R\$ 209.000,00, **foi desapropriado** pelo **MUNICÍPIO DE BOTUCATU**, CNPJ 46.634.101/0001-15, com sede na Praça Pedro Torres, nº 100, mediante a indenização que corresponde ao mesmo valor da avaliação. (Prenotação 95038, de 06/02/2012). Botucatu, 27 de fevereiro de 2012. O oficial substituto:



continua no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Botucatu - SP

12380-2-AA 044648



# 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

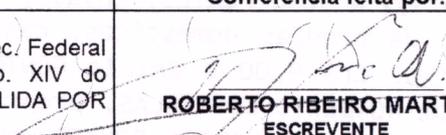
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - CEP 18600-005  
Fone/Fax (14) 3882-2403



Município e Comarca de Botucatu  
Estado de São Paulo

**Bel. ERASTO RODRIGUES ALVES JÚNIOR**  
OFICIAL

**Bel. FÁBIO MENDES RODRIGUES ALVES**  
OFICIAL SUBSTITUTO

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, composta de 2, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula <b>46628</b> , sobre a qual não há qualquer alienação, ações reipersecutórias ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos .....: 29,93 Imposto Municipal .....: 0,59  <b>TOTAL</b> .....: <b>30,52</b>  Descontada a isenção prevista no Art. 8º da Lei Estadual Nº 11.331/2002
<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	<b>Conferência feita por:</b>
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é <b>VALIDA POR 30 DIAS</b> , a contar da data da sua emissão.	 <b>ROBERTO RIBEIRO MARTINS</b> ESCREVENTE
<b>Botucatu, 03 de maio de 2017</b>	

2º Oficial de Registro de Imóveis da  
Comarca de Botucatu - SP  
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro  
Bel. Erasto Rodrigues Alves Júnior  
Oficial  
Bel. Fábio Mendes Rodrigues Alves  
Oficial Substituto  
Belª Sônia Simões Mendes R. Alves  
Bel. Georges Sako  
Roberto Ribeiro Martins  
Escreventes Designados

15.0045.0016 = Rua

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª CIRC. - BOTUCATU - SP  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL -

*Uma*

matricula = 24.630 =

ficha = 1 =

Botucatu, 19 de agosto de 1.995.

RUA

Um terreno com frente para a rua Milton Meris Jaqueta, na Vila dos Lavradores, 29 subdistrito de Botucatu, medindo 14,95 metros de frente, por 12,50 metros da frente aos fundos; confrontando dos lados com o remanescente do imóvel (terreno do prédio nº 112 da rua Lourenço Castanho); no fundo mede 14,80 metros e confronta com Manoel Domingues; encerrando uma área de 186,00 m2.

PROPRIETARIOS:- José Fontes, casado, ferroviário; Ema Fontes de Oliveira, de prendas domésticas, casada com Joaquim Pereira de Oliveira, ferroviário; Emilia Fontes Costillas, de prendas domésticas e casada com Norberto Costillas, proprietário; domiciliados em Botucatu; e Marisa Fontes, menor, domiciliada em São Vicente; todos brasileiros.

Registro anterior:- Transcrição nº 23.803, pág. 159 do LQ 3-AN, de 16/7/74.

RUA

R.1/24.630.-

Nos termos da Carta de Sentença, datada de 28 de abril de 1.995, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, extraída dos autos nº 623/87 de Desapropriação proposta pelo Município de Botucatu, em relação a José Fontes, e que correu pelo cartório da vara acima citada, homologada por sentença de 5 de dezembro de 1.990; com trânsito em julgado, o imóvel objeto desta, foi desapropriado pelo Município de Botucatu, mediante a indenização de Cr.\$ 677.550,00 (seiscentos e setenta e sete mil, quinhentos e cinquenta cruzeiros), (valor venal de 1.995:- R\$ 4.623,06).- Botucatu, 19 de agosto de 1.995.- O Oficial:- *Erasto Rodrigues*

Fome Bo  
RUA

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÊ, que a presente cópia, composta de **1, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula ***** sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos...: 16,99 TOTAL.....: 16,99
PRAZO DE VALIDADE	DESCONTADA A ISENCÃO PREVISTA NO ART. 8º DA LEI ESTADUAL Nº 11.331/2002.
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec.Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap.XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	OFICIAL/SUBST./ESCREVENTES
	<input checked="" type="checkbox"/> Erasto Rodrigues Alves Jr. <input checked="" type="checkbox"/> Fábio Mendes R. Alves <input checked="" type="checkbox"/> Sônia Simões Mendes R.Alves <input checked="" type="checkbox"/> Roberto Ribeiro Martins <input type="checkbox"/> Georges Sako
Botucatu, 06 FEV 2008	

2º Oficial de Registro de Imóveis da  
Comarca de Botucatu - SP.  
Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro  
Bel. Erasto Rodrigues Alves Júnior  
Oficial  
Bel. Fábio Mendes Rodrigues Alves  
Oficial Substituto  
Bel.ª Sônia Simões Mendes R. Alves,  
Georges Sako  
Roberto Ribeiro Martins  
Escreventes Designados

RUA



RUA LOURENÇO CASTANHO

15-0045-0016

*Décia Scudeler*  
Décia Scudeler  
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: 15.0045.0016**  
CARTÓRIO: 2º  
REGIÃO: ( 71 ) - REGIÃO NORTE-15

**SITUAÇÃO: A - Ativo**  
**IMÓVEL: 33733**  
MATRÍCULA: 24.630

**Endereço: Rua ( 232 ): Rua LOURENCO CASTANHO**  
Número: 112  
Bairro ( 8999 ) SEM DENOMINACAO  
Loteamento Quadra: -  
Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:  
Complemento:  
Loteamento Lote : -  
CEP: 18609-070

**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**

Área Terreno  
VI. M2 Terreno  
V.V.T.  
Coefic. VVT  
Fração Ideal  
Categoria  
Tipo Construção  
Classe  
Prof. Equival.  
Prof. Padrão  
Tipo Cobrança

1.625,16  
169,71  
24.271,00  
0,00  
0,0000  
USO RESIDENCIAL  
RESIDENCIAL  
PROPRIETÁRIO  
125,01  
25,00  
IMUNE

**Características**

ESCOLA  
MEIO FIO  
PAVIMENTAÇÃO  
TOPOGRAFIA  
ESQUINA  
SARJETA  
ÁGUA  
ESGOTO  
ILUMINAÇÃO  
CALÇADA  
MURO  
LIXO  
DESVIO FERROVIÁRIO  
VIZINHANÇA DE CORREG  
REFORMADO  
REFLORESTAMENTO  
TAXA SANITÁRIA  
TIPO  
CATEGORIA  
CLASSE OCUPAÇÃO  
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  
1-COM CALÇADA  
1-COM 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  
2-2  
2-NÃO ISENTO  
2-NÃO ISENTO

**Dados Área Construída (01)**

Área Construída  
VI. M2 Edificado  
VI. Venal Edificado  
Coeficiente VVE  
Ano Construção  
Pontuação  
Fator Obsolescência

73,90  
75,0000  
7.792,45  
1977  
102,00  
0,51

**Características**

QUARTO(S)  
ESTRUTURA  
FORRO  
BANHEIRO(S)  
REVISTIMENTO PAREDE  
PINTURA  
COBERTURA  
PISO  
INSTALAÇÕES HIDRÁULI  
INSTALAÇÕES ELÉTRICA  
CÓDIGO USO  
REFORMADO

2-DOIS  
4-ALVENARIA  
2-MADEIRA  
1-COM 1  
1-ESBOÇO  
1-CAIÇÃO  
2-TELHA CERÂMICA  
3-TACOS  
2-COM INSTALAÇÕES  
2-COM INSTALAÇÕES  
1-RESIDENCIAL  
2-NÃO

**Valor Venal Total:**

**32.063,45**

**Informações Adicionais**

Testada Principal:  
Testada Dois:

13,00  
125,01

**HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS**

Nome	Documento	Data Transferência
PROPRIETÁRIO	58226 - JOSE FONTES CPF/RG: NÃO INFORMADO	27/07/2005
PROPRIETÁRIO	6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU CPF: 46634101000115	31/07/2007



**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**

**HISTÓRICO**

27/07/2005 - HISTÓRICO  
Conversão

---

31/07/2007 - HISTÓRICO  
DESMEMBRADO P/FICHA 15-045-069 CONF. PROC. 17280/07 P/2008

---

31/07/2007 - HISTÓRICO  
. \*\*\* BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : DIGITADOR1

---

23/10/2008 - HISTÓRICO  
atualização de bairros p/2.9 \*\*\* BIC atualizada pelo Sistema em virtude de alteração de Proprietário pelo usuário : ANDRE

---

02/02/2011 - HISTÓRICO  
retirado imune..lançado novamente p/2.011-conf.proc.31.841/2.010

---

26/04/2011 - HISTÓRICO  
zado em nome da PMB-conf.proc.23915/2.010

---

EX 90

RUA

EX 100

EX 112

EX 116

EX 120

EX 132

EX 136

LOURENÇO

CASTANHO

15-0045

*Décia Scudeler*  
AGENTE FISCALIZADOR  
Matricula 1.026-0

0019 0020

0021

0022

0027

0028



R 101

001

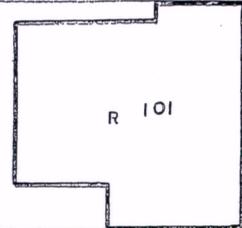
0023

0024

COB.

0026

0018



R 101

101

0016

MILTON

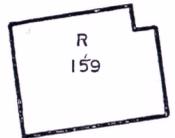
MERIS

139

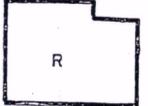
139

0015

0066



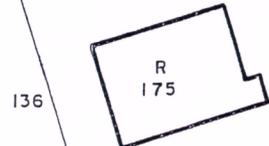
R 159



R

0008  
0009

0068



R 175

0006

0053

0056

0057

0058

39

JAQUETA

70

R 70

RUA

R

0011

R 34

R 24

0060

0059

0029

0030

D

R

R

D

G