



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empreendimento: Avaliação de terreno para Prefeitura Municipal de Botucatu

Matrícula : 46.757

Localização: Rua Abigail Sampaio Faconti, Jardim Monte Mor -
Zona: Urbana

Município: Botucatu

Comarca: Botucatu

AVALIAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	VALOR
Lote	250,00	R\$ 30.000,00

Botucatu, 04 de Abril 2017.


Eng. Civil *Silvio Henrique Cassetari*
CREA 068.502.945.3

ITEM 13



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 Abigail Sampaio Faconti. A área do terreno é de 250,00 metros quadrados.

1.2 – Localização:

A área localiza-se na Rua Abigail Sampaio Faconti, Jardim Monte Mor - Botucatu.

1.3 – Descrição da área:

Um lote de terreno sob nº 7, da Quadra “ 13 ”, com frente para a Rua Abigail Sampaio Faconti, no Jardim Monte-Mor, medindo 10,00 metros de frente; 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 06, do lado esquerdo com o lote 08; no fundo mede 10,00 m e divide com o lote 44, encerrando 250,00 m².

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:

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

Acima do nível da Rua aproximadamente 2,50m: 0,90



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Valor do terreno: $250,00 \times 149,40 \times 0,90 \times 0,90 = \text{R\$ } 30.253,50$ ($\pm 1\%$)

Valor total do terreno = R\$ 30.000,00 (Trinta 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, 04 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. 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	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%	
										Limite Inferior - 30% : 104,58					
										Limite Superior + 30% : 194,22					
										Discrepantes: NÃO HÁ					
										Média Saneada : 149,40					

I.F. Avaliando =	40,61
Fr =	10,00
=	0,20

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

I.F. = índice fiscal

Pe = profundidade equivalente

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

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

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

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

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

Silvio Henrique Casselari
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

Matricula 46757 2º ORI

R\$ 37.350,00


Silvio Henrique Cassetari
 Engenheiro Civil
 CREA 0685029453

15 0320-0007

40

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

matrícula

= 46.757 =

ficha

= 1 =

Botucatu, 04 de maio de 2.012.-

O LOTE DE TERRENO 7, da quadra 13, com frente para a rua Abigail Sampaio Faconti, no 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; dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 06, do lado esquerdo com o lote 08; no fundo mede 10,00 metros e divide com o lote 44, encerrando 250,00 m².

Identificação municipal: 15.0320.0007.

PROPRIETÁRIA: FATOR - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 62.528.930/0001-70, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, nº 1159, 15º andar, conjunto 1513, Bela Vista.

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

R.1/46.757.-

Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 30 de março de 2012, assinada pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da comarca de Botucatu/SP - Dr. Marcelo Andrade Moreira, extraída dos autos nº 424/08 (c/ apensos os executivos fiscais sob nº de ordem 474/08, 1845/05 e 1802/08), de execução fiscal movida pelo Município de Botucatu em relação a Fator Empreendimentos Imobiliários Ltda, e que tramitou pelo cartório da vara acima citada, o imóvel objeto desta, avaliado por R\$ 3.000,00, (valor venal ITBI/2012: R\$ 4.870,25), foi adjudicado ao MUNICÍPIO DE BOTUCATU, CNPJ 46.634.101/0001-15, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Praça Pedro Torres, nº 100. (Prenotação 95937, de 12/04/2012). Botucatu, 04 de maio de 2012. O Oficial Substituto:-

continua no verso



RUA (14) ABIGAIL SAMPAIO FACONTI
15- 0320- 0007

Diário
Décia 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: 15.0320.0007

CARTÓRIO: 2º

REGIÃO: (78) - REGIÃO NORTE-22

SITUAÇÃO: A - Ativo

IMÓVEL: 45608

MATRÍCULA: 46.757

Endereço: Rua (903): Rua ABIGAIL SAMPAIO FACONTI

Número: 0

Bairro (8199) JARDIM MONTE MOR

Loteamento Quadra: 013

Cidade: BOTUCATU Estado: SP

Apto: Sala: Bloco:

Complemento:

Loteamento Lote : 007

CEP: 18609-150

End. Entrega: PRAÇA 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: Pça. 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

250,00	ESCOLA
64,03	MEIO FIO
1.671,18	PAVIMENTAÇÃO
0,00	TOPOGRAFIA
1,0000	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
2-SEM MEIO FIO
2-SEM PAVIMENTAÇÃO
3-NORMAL(1)
2-SEM ESQUINA
2-SEM 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
1-ISENTO
1-RESIDENCIAL
1-USO RESIDENCIAL
1-PROPRIETÁRIO
1-1
2-2
1-ISENTO
1-ISENTO

Valor Venal Total:

1.671,18

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:	64956 - SUZANA TEIXEIRA COELHO PEREIRA	CPF: 8626272812
PROPRIETÁRIO	6899 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	CPF: 46634101000115

27/07/2005

27/07/2005

05/06/2012

HISTÓRICO

27/07/2005 - HISTÓRICO

Conversão

13/11/2006 - HISTÓRICO

atualização de endereço para 2007.

21/08/2008 - HISTÓRICO

atualizacao de end/corres para 2009

15/01/2009 - HISTÓRICO

CORREÇÃO DO ENDEREÇO DE ENTREGA PARA 2010. Correção do Imóvel pela última BIC - Usuário: supervisor



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE BOTUCATU**

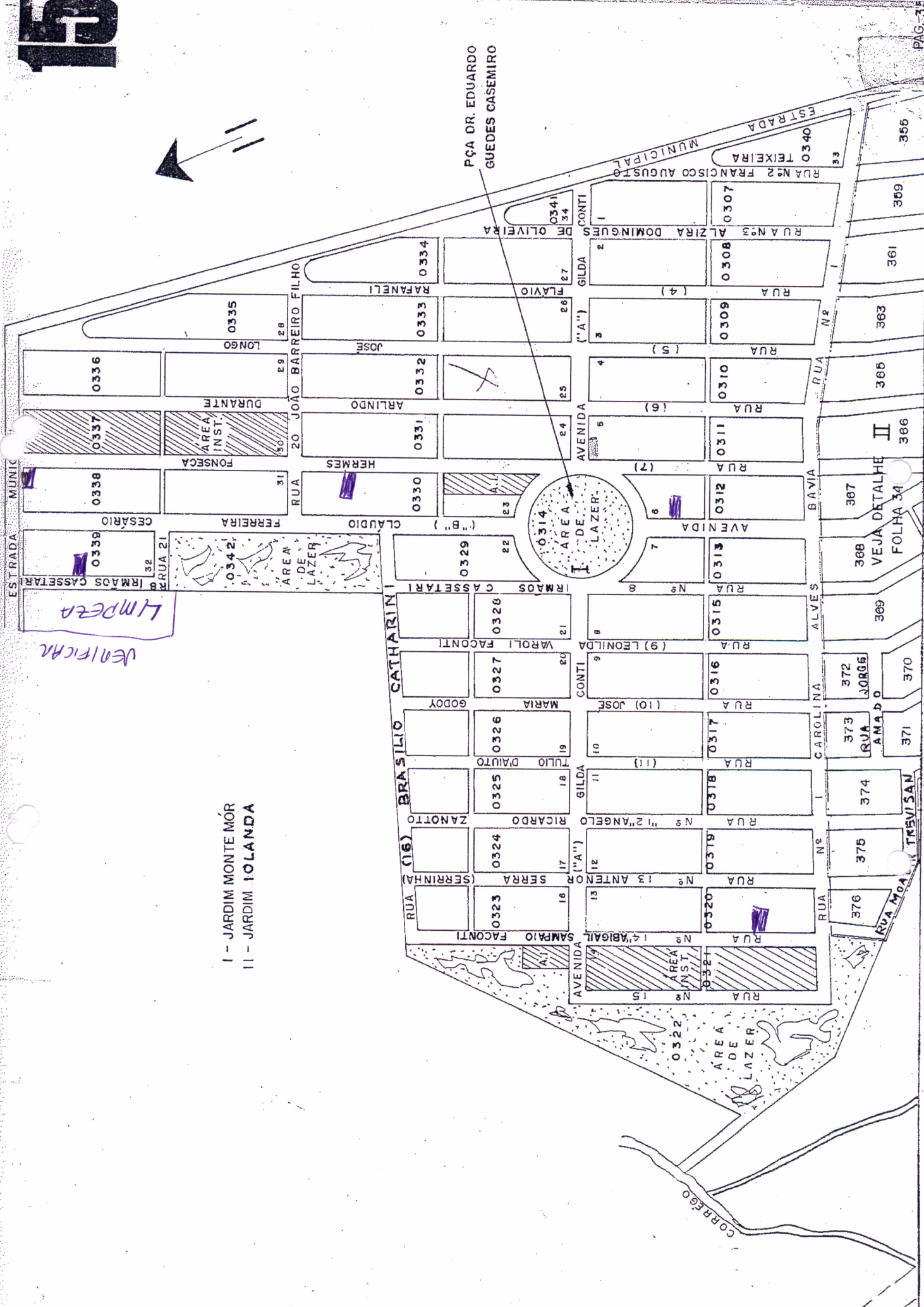
PRAÇA PROF. PEDRO TORRES, 100
FONE: (14) 3811-1414
CEP: 18600-900
CNPJ: 46.634.101/0001-15

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

BIC

05/06/2012 - HISTÓRICO
prop.p/2.013-conf.proc. 21.150/2.012

23/09/2013 - HISTÓRICO
PROPRIETARIO 2013 PROC. 21150/2012 E 15175/20123



PÇA DR. EDUARDO
GUEDES CASEMIRO

I - JARDIM MONTE MOR
II - JARDIM IOLANDA

VENFICA
LIMPEZA

VEJA DETALHE
FOLHA 34

RUA Nº 1
RUA Nº 2
RUA Nº 3
RUA Nº 4
RUA Nº 5
RUA Nº 6
RUA Nº 7
RUA Nº 8
RUA Nº 9
RUA Nº 10
RUA Nº 11
RUA Nº 12
RUA Nº 13
RUA Nº 14
RUA Nº 15
RUA Nº 16
RUA Nº 17
RUA Nº 18
RUA Nº 19
RUA Nº 20
RUA Nº 21
RUA Nº 22
RUA Nº 23
RUA Nº 24
RUA Nº 25
RUA Nº 26
RUA Nº 27
RUA Nº 28
RUA Nº 29
RUA Nº 30
RUA Nº 31
RUA Nº 32
RUA Nº 33
RUA Nº 34
RUA Nº 35
RUA Nº 36
RUA Nº 37
RUA Nº 38
RUA Nº 39
RUA Nº 40
RUA Nº 41
RUA Nº 42
RUA Nº 43
RUA Nº 44
RUA Nº 45
RUA Nº 46
RUA Nº 47
RUA Nº 48
RUA Nº 49
RUA Nº 50
RUA Nº 51
RUA Nº 52
RUA Nº 53
RUA Nº 54
RUA Nº 55
RUA Nº 56
RUA Nº 57
RUA Nº 58
RUA Nº 59
RUA Nº 60
RUA Nº 61
RUA Nº 62
RUA Nº 63
RUA Nº 64
RUA Nº 65
RUA Nº 66
RUA Nº 67
RUA Nº 68
RUA Nº 69
RUA Nº 70
RUA Nº 71
RUA Nº 72
RUA Nº 73
RUA Nº 74
RUA Nº 75
RUA Nº 76
RUA Nº 77
RUA Nº 78
RUA Nº 79
RUA Nº 80
RUA Nº 81
RUA Nº 82
RUA Nº 83
RUA Nº 84
RUA Nº 85
RUA Nº 86
RUA Nº 87
RUA Nº 88
RUA Nº 89
RUA Nº 90
RUA Nº 91
RUA Nº 92
RUA Nº 93
RUA Nº 94
RUA Nº 95
RUA Nº 96
RUA Nº 97
RUA Nº 98
RUA Nº 99
RUA Nº 100