

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Imóvel - Processo N° 1011257-30.2021.8.26.0079

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	Ruim	Irregular	Isolada	-
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	1.725,10 m²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
Loteamento	Em Implantação	-	Misto (Res. x Com.)	Médio / Alto	Moderado
Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio / Alto	Misto (Res. x Com.)	Declive	Seco	

Características da Região									
Equipamentos Comunitários					Infraestrutura Urbana				
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m					
Coleta de Lixo:		☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:		Sim
Transporte Coletivo:		☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:		Não
Comércio:		☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:		Não
Rede Bancária:		☐	☒	☐	Rede de Telefone:	Sim			
Escola:		☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim			
Saúde:		☒	☐	☐	Arborização:	Sim			
Segurança:		☐	☒	☐	Esgoto Pluvial:	Sim			
Lazer		☐	☒	☐	Gás Canalizado:	Sim			



Identificação da Av. Dr. Mario Rodrigues Torres

Vista da Av. Dr. Mario Rodrigues Torres

Comentários sobre a região

O zoneamento, uso ocupação do solo urbano do município de Botucatu é Zona Mista, sendo comercial e residencial, caracterizado pela presença de alguns empreendimentos imobiliários com padrão de acabamento de médio e alto padrão, sua demografia é alta.

Empreendimento valorizantes nas proximidades do objeto periciado, tais quais, SABESP, Corpo de Bombeiros, Postos de gasolina, Lojas Cobasi, Lojas Havan, Hospital UNIMED 2 de Botucatu, CONFIANÇA Supermercado, Pronto Socorro Municipal, CEI João Queiroz, Justiça Federal e do Trabalho, próximo a Rodovia João Hipólito Martins (Castelinho). Shopping de Botucatu, possui meios de transporte e todos os melhoramentos públicos.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Imóvel - Processo N° 1011257-30.2021.8.26.0079

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Vista do logradouro do Objeto, Av. Dr. Mario Rodrigues Torres



Vista frontal da Avenida Dr. Mário Rodrigues Torres para o objeto



Vista da Avenida Dr. Mário Rodrigues Torres para o objeto



Vista do objeto para a Avenida Dr. Mário Rodrigues Torres



Vista do objeto para a Avenida Dr. Mário Rodrigues Torres



Vista do objeto para a Avenida Dr. Mário Rodrigues Torres

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Imóvel - Processo N° 1011257-30.2021.8.26.0079

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Vista da esquina para a Avenida Dr. Mário Rodrigues Torres

Vista da Avenida Dr. Mário Rodrigues Torres para o objeto



Vista 1 dos elementos da estrutura exposta ao tempo (Subsolo e 1º andar)

Vista 2 dos elementos da estrutura exposta ao tempo (Subsolo e 1º andar)

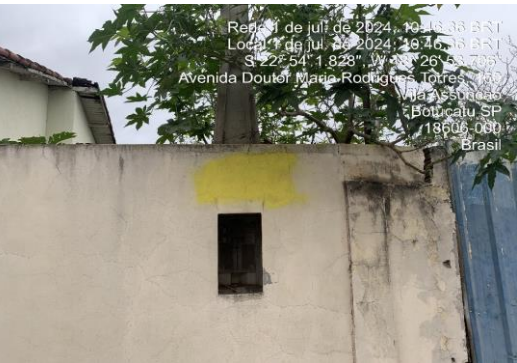
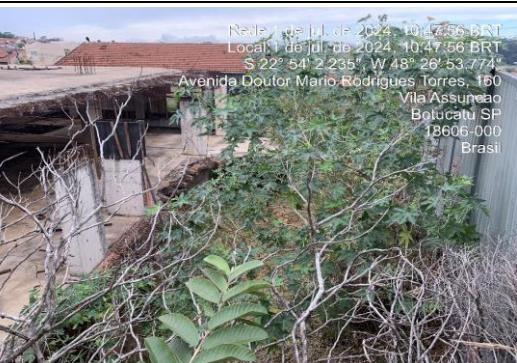
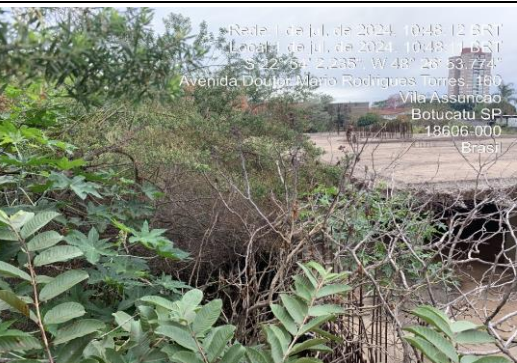


Vista 3 dos elementos da estrutura exposta ao tempo (Subsolo e 1º andar)

Vista 4 dos elementos da estrutura exposta ao tempo (Subsolo e 1º andar)

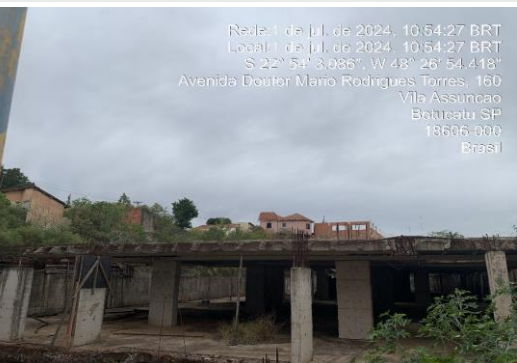
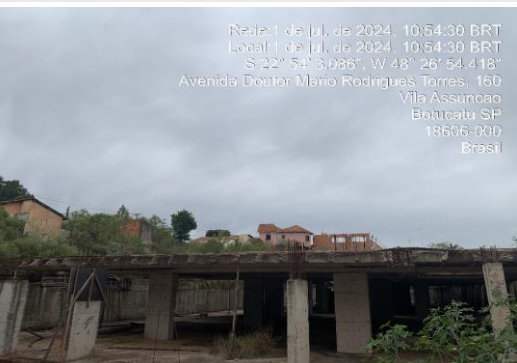
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Imóvel - Processo N° 1011257-30.2021.8.26.0079 Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico	
	
Vista do objeto conforme de frente de quem da rua olha	Vide imagem anterior
	
Identificação do objeto sem rede de energia	Vista 1 do terreno
	
Vista 2 do terreno	Vista 3 do terreno

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Imóvel - Processo N° 1011257-30.2021.8.26.0079 Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico	
	
Detalhe da laje do primeiro pavimento	Detalhe da laje do primeiro pavimento por outro ângulo
	



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

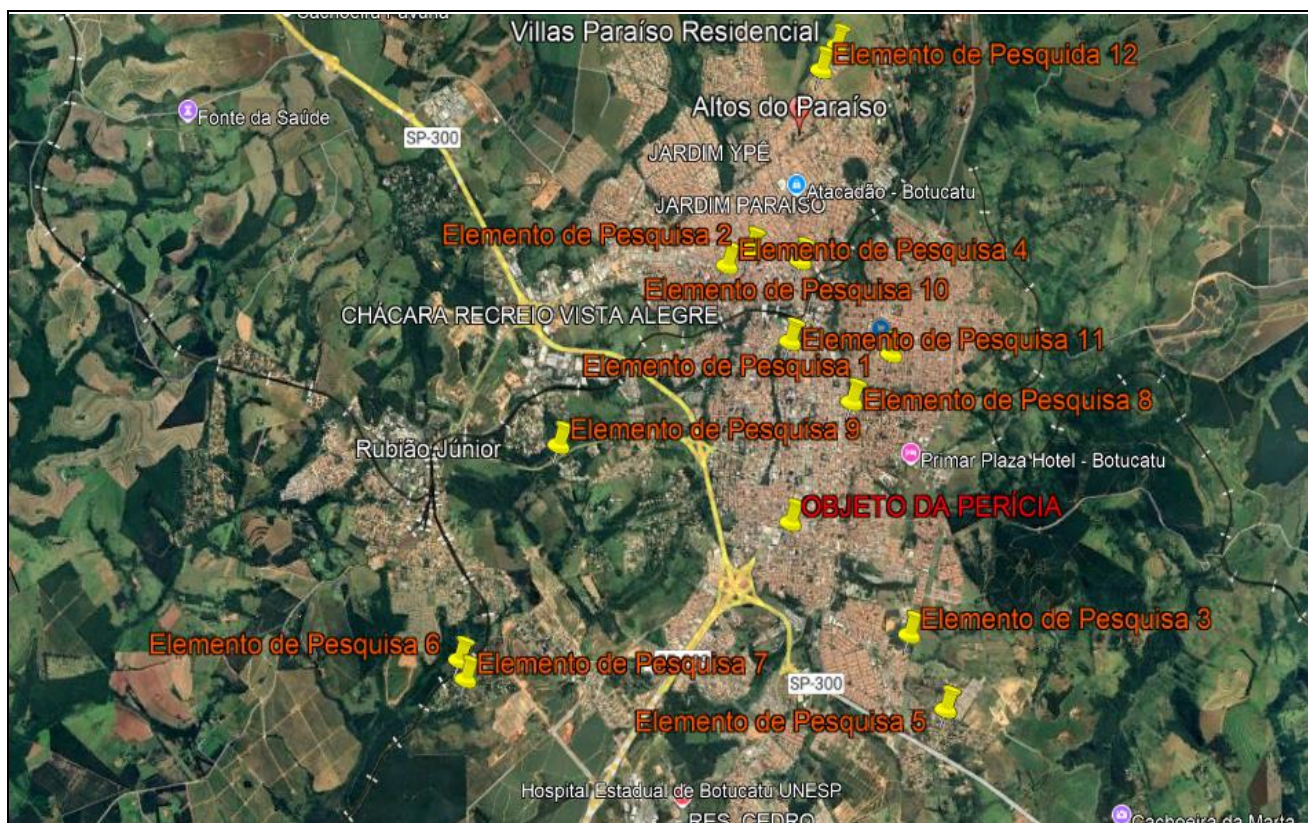
Laudo de Avaliação - Imóvel - Processo N° 1011257-30.2021.8.26.0079

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Imóvel - Processo N° 1011257-30.2021.8.26.0079

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando					
Imóvel Objeto da Avaliação					
Endereço:	AV. DOUTOR MARIO RODRIGUES TORRES, N° 147				
Bairro:	Vila Assumpção	Cidade:	BOTUCATU	UF:	SP
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	Testada:	-
Área do Terreno:	1725,10	Uso:	Misto	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Formato:	Irregular
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					



Pesquisa de Dados Comparativos					
Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Rua Dr. Miguel Alvarenga, n° 254/260				
Bairro:	Boa Vista	Cidade:	BOTUCATU	UF:	SP
Informante:	S.A. Imóveis - (14) 3815-8989 - Corretora Carla - (14) 99635-3027				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	1334,18	Uso:	Misto	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 800.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 539,66	Data Amost.:	02/11/2024
Observações:	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Boa-Vista/6816				



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Avenida Dr. Jaguaribe (Lado direito n° 570)				
Bairro:	Vila Nossa Senhora de Fátima Residencial	Cidade:	BOTUCATU	UF:	SP
Informante:	S.A. Imóveis - (14) 3815-8989 - Corretora Carla - (14) 99635-3027				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	1135,00	Uso:	Misto	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Sim
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 900.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 713,66	Data Amost.:	02/11/2024
Observações:	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Vila-Nossa-Senhora-de-Fatima/2705				



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	S/N				
Bairro:	Chácara Recreio do Havaí Residencial	Cidade:	BOTUCATU	UF:	SP
Informante:	S.A. Imóveis - (14) 3815-8989 - Corretora Carla - (14) 99635-3027				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em alicive acima de 20%	Testada:	-
Área do Terreno:	3174,00	Uso:	Misto	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 1.100.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 311,91	Data Amost.:	02/11/2024
Observações:	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Chacara-Recreio-do-Havai/6040				





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Imóvel - Processo N° 1011257-30.2021.8.26.0079

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados													
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	F. Mult. F.	F. Área	N/A	F. Superfície	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 800.000,00	1.334,18	R\$ -	0,900	R\$ 539,66	1,000	0,938	1,000	1,000	1,000	1,000	0,938	R\$ 506,08
2	R\$ 900.000,00	1.135,00	R\$ -	0,900	R\$ 713,66	1,000	0,949	1,000	1,000	1,000	1,000	0,949	R\$ 677,27
3	R\$ 1.100.000,00	3.174,00	R\$ -	0,900	R\$ 311,91	1,000	1,079	1,000	1,000	1,000	1,000	1,079	R\$ 336,61
4	R\$ 900.000,00	1.200,00	R\$ -	0,900	R\$ 675,00	1,000	0,956	1,000	1,000	1,000	1,000	0,956	R\$ 645,06
5	R\$ 600.000,00	2.032,78	R\$ -	0,900	R\$ 265,65	1,000	1,042	1,000	1,000	1,000	1,000	1,042	R\$ 276,77
6	R\$ 420.000,00	1.500,00	R\$ -	0,900	R\$ 252,00	1,000	0,966	1,000	1,000	1,000	1,000	0,966	R\$ 243,34
7	R\$ 400.000,00	1.000,00	R\$ -	0,900	R\$ 360,00	1,000	0,934	1,000	1,000	1,000	1,000	0,934	R\$ 336,28
8	R\$ 750.000,00	1.851,08	R\$ -	0,900	R\$ 364,65	1,000	1,018	1,000	1,000	1,000	1,000	1,018	R\$ 371,13
9	R\$ 410.000,00	1.004,29	R\$ -	0,900	R\$ 367,42	1,000	0,935	1,000	1,000	1,000	1,000	0,935	R\$ 343,40
10	R\$ 900.000,00	1.013,00	R\$ -	0,900	R\$ 799,61	1,000	0,936	1,000	1,000	1,000	1,000	0,936	R\$ 748,13
11	R\$ 1.350.000,00	824,56	R\$ -	0,900	R\$ 1.473,51	1,000	0,912	1,000	1,000	1,000	1,000	0,912	R\$ 1.343,63
12	R\$ 1.600.000,00	1.735,54	R\$ -	0,900	R\$ 829,71	1,000	1,002	1,000	1,000	1,000	1,000	1,002	R\$ 830,97

Média	R\$ 579,40	Média	R\$ 554,89
Desvio	351,063	Desvio	90,976
Coef. de variação	0,606	Coef. de variação	0,164
Média Saneada	R\$ 609,47	Média Saneada	R\$ 609,47
Limite Inferior	R\$ 388,42	Limite Inferior	R\$ 388,42
Limite Superior	R\$ 721,36	Limite Superior	R\$ 721,36
Amostras Saneadas	3	Amostras Saneadas	3
Amostras Descartadas	9	Amostras Descartadas	9

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.051.400,00
	1725,10		R\$609,47		1,00		

Tratamento Estatístico			
DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	12	 	
Número de Amostras Saneados:	3		
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 388,42		
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 554,89		
Limite Superior (p/m²):	R\$ 721,36		
Média Saneada (p/m²):	R\$ 609,47		
T. de Student:	1,363		
Desvio Padrão:	90,98		
Coefficiente de Variação:	0,164		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/m²):	R\$ 37,40		
Inferior (p/m²):	-6,74%	R\$ 517,49	
Superior (p/m²):	6,74%	R\$ 592,29	
Amplitude Total	13,48%		

Comentários sobre o cálculo

Em suma, foi utilizado o fator de comercialização = 0,90, ou seja, (<1), logo, essa avaliação para o mercado não absorve, visto que, o imóvel está amplamente em estado de degradação, perfazendo total desvalorização.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Imóvel - Processo N° 1011257-30.2021.8.26.0079

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)															
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Residual %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Laje subsolo	1266,00	10	Entre reparos importantes e sem valor	Cobertura Simples	Med	R\$ 2.032,00	20	10	5%	5%	10%	R\$ 3.129.456,99	0,240	R\$ 749.504,95
2	Laje primeiro pavimento	1266,00	10	Entre reparos importantes e sem valor	Cobertura Simples	Med	R\$ 2.032,00	20	10	5%	5%	10%	R\$ 3.129.456,99	0,240	R\$ 749.504,95
3				-	-	-				0%	0%	0%			
4															
5															
6															
7															
8															
TOTAL								-	-				R\$ 6.258.913,98	-	R\$ 1.499.009,90

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB													
A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1	Muro de arrimo	370,00	m²	SINAPI	R\$ 198,07	-	-	0%	0%	0%	R\$ 73.285,90	0,900	R\$ 65.957,310
2	Muro de fechamento	726,00	m²	SINAPI	R\$ 351,39	-	-	0%	0%	0%	R\$ 255.109,14	0,900	R\$ 229.598,23
3						-	-						
4						-	-						
5						-	-						
6						-	-						
7						-	-						
8						-	-						
9						-	-						
10						-	-						
11						-	-						
12						-	-						
13						-	-						
14						-	-						
15						-	-						
TOTAL					-	-	-	-	-	-	R\$ 328.395,04	-	R\$ 295.555,54

Valor das Construções:	R\$ 1.499.009,90
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 295.555,54
Valor Total Construído:	R\$ 1.794.565,43
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 1.051.400,00
Fator Comercialização:	0,90
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 2.561.400,00

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Imóvel - Processo N° 1011257-30.2021.8.26.0079

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 3	1 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 13%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Imóvel - Processo N° 1011257-30.2021.8.26.0079

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1 Ponto
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos	
5		

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

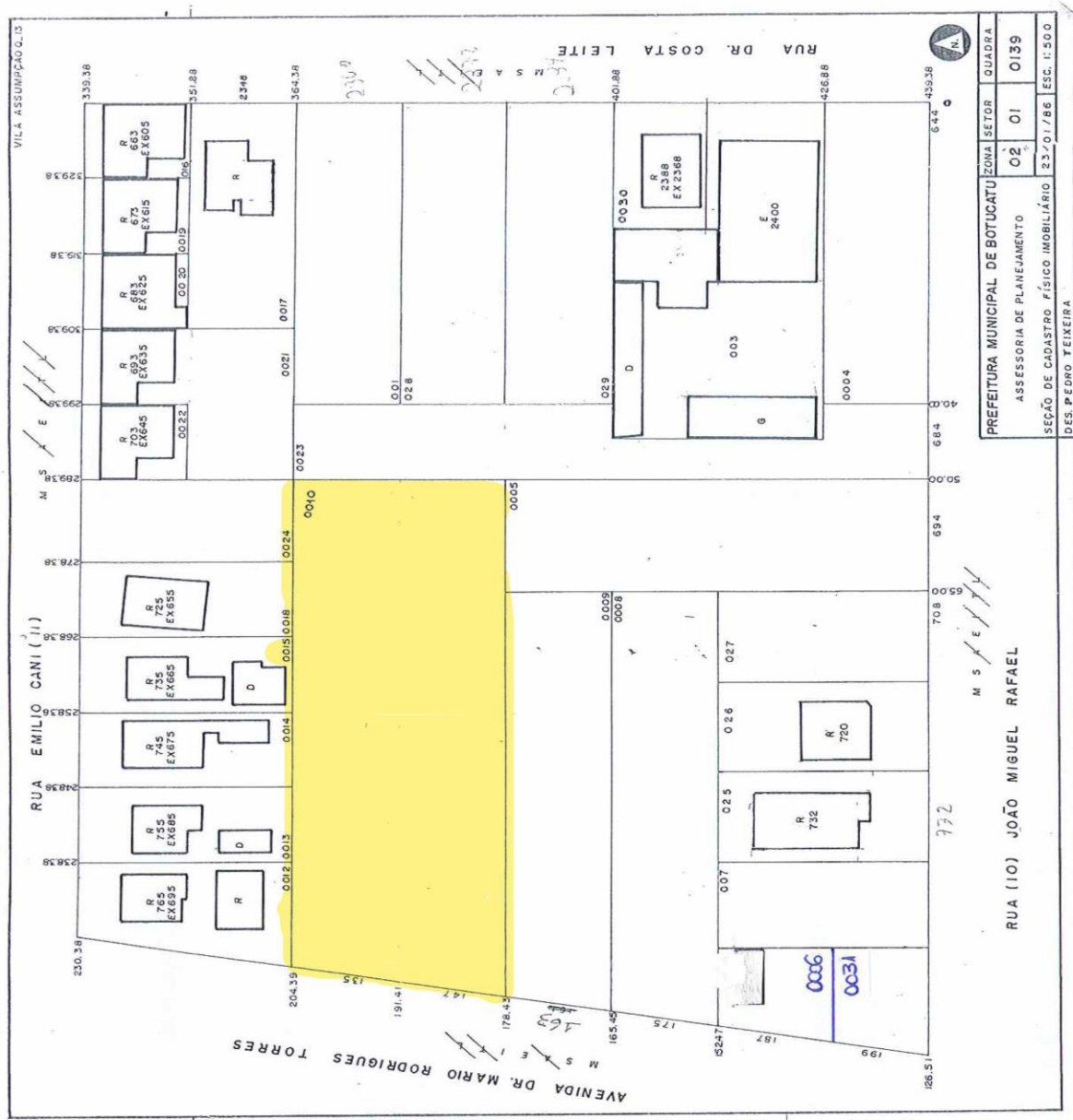
1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Precisão de Atingido Grau I

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação - Croqui de Localização



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU	ZONA SETOR	QUADRA
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO	02	01
SEÇÃO DE CADASTRO FÍSICO IMOBILIÁRIO	23701/86	ESC. 1:500
DES. PEDRO TEIXEIRA		