



17

Camara Municipal de Ribeirao Preto



Protocolo Geral nº 8625/2018

Data: 11/04/2018 Horário: 14:04

Legislativo -

Prefeitura Municipal de Ribeirão IEstado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

EM PAUTA PARA RECEBIMENTO DE EMENDAS
Rib. Preto, 12 de Abril de 2018
Presidente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**17****DISPÕE SOBRE A PERMUTA DE BENS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Art. 1º. Fica, pela presente Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal, autorizado com fundamento no artigo 105, inciso I, alínea "b" da Lei Orgânica Municipal, a efetuar permuta do imóvel particular com imóvel público, abaixo descritos, com as seguintes características:

I – O IMÓVEL PARTICULAR: tem início em um ponto situado no alinhamento predial da Avenida Caramuru, lado par da numeração, junto ao imóvel de propriedade de Doroti Frandino Gomes, objeto da matrícula nº 134.873; deste ponto segue pelo já citado futuro alinhamento com a distância de 16,90 metros; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com imóvel de propriedade de Antônio Ferreira Toscano Junior, matrícula nº 12.469, com o rumo de 27°20NW e distância de 20,89 metros, até encontrar o ponto nº 8; deste ponto deflete à direita e segue pelo Córrego Ribeirão Preto, leito antigo, margem direita à jusante, com a distância de 14,65 metros, até encontrar o ponto nº 9; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com propriedade de Doroti Frandino Gomes, objeto da matrícula nº 134.873, com o rumo de 34°30 SE e distância de 22,82 metros, até alcançar o ponto de início desta descrição, perfazendo uma área de 318,74 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 261.994, matrícula nº 72.155 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, de propriedade do Sr. Paulo Quintaes de Castro, avaliado em R\$ 138.154,66 (cento e trinta e oito mil cento e cinquenta e quatro reais e sessenta e seis centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2016.008417.3.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

II – O IMÓVEL PÚBLICO: um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 19, constituído do lote nº 14 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma irregular, medindo 6,00 metros em reta para a referida rua mais 14,14 metros em curva com arco de raio de 9,00 metros de comprimento na esquina da rua 19 com a Avenida B (pista direita); 3,17 metros em reta da frente ao fundo no lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com a rua 22 mais 6,49 metros em curva com arco de raio de 9,00 metros de comprimento na esquina da rua 22 com a Avenida B (pista direita); 33,03 metros da frente ao fundo no lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 15 e parte do lote nº 13 da rua 25; 19,63 metros no fundo, confrontando com a avenida B (pista direita), encerrando uma área total de 344,38 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pelas ruas 19, 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e rua 22; cadastro da municipalidade local sob número 504.970, matrícula nº 128.581 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, de propriedade do Município de Ribeirão Preto, avaliado em R\$ 183.520,10 (cento e oitenta e três mil quinhentos e vinte reais e dez centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2016.008417.9.

Art. 2º. O bem público objeto da permuta fica desafetado, passando para a categoria dos bens patrimoniais, e o bem particular ingressará no patrimônio público municipal, como bem de uso comum do povo.

Art. 3º. O proprietário do imóvel particular deverá efetuar o pagamento da diferença havida entre os valores das áreas permutadas, correspondente a R\$ 45.365,44 (quarenta e cinco mil trezentos e sessenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), junto à Secretaria Municipal da Fazenda antes da lavratura da escritura da permuta.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 4º. Todas as despesas decorrentes da permuta ora autorizada, relativas à lavratura da escritura de permuta e seu respectivo registro correrão por conta do proprietário do imóvel particular.

Parágrafo único. O proprietário particular tem 120 (cento e vinte) dias após a publicação da presente lei para formalizar junto à Prefeitura Municipal pedido administrativo para lavratura da escritura de permuta e seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de reversão da permuta.

Art. 5º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PALÁCIO RIO BRANCO



DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Departamento de Análise e Controle de Projetos Seção de Dados Topográficos e Numeração

CERTIDÃO Nº 283/2.015 – PGP 23

O Arquiteto Valério Dias, Diretor do Departamento de Análise e Controle de Projetos da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, na forma da Lei, **CERTIFICA**, a requerimento da parte interessada que foram as seguintes as informações exaradas do processo nº 02-2015-039.984-3 requerido por Paulo Quintaes de Castro..

INFORMAÇÃO PGP 23:

Analisando nossos arquivos e os assentamentos desta Seção, podemos informar que a Avenida Álvoro de Lima, esta aberta e entregue ao uso publico e quando de sua abertura ocupou do imóvel objeto da matrícula nº 72.155 e cadastro nº 261.994, a área que descrevemos a seguir; tem inicio em um ponto situado no alinhamento predial da Avenida Álvoro de Lima, lado impar da numeração, junto ao imóvel de propriedade de Doroti Frandino Gomes, objeto da matrícula nº 134.873; deste ponto segue pelo já citado futuro alinhamento com a distância de 16,90 metros; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com imóvel de propriedade de Antônio Ferreira Toscano Junior, matrícula nº 12.469, com o rumo 27°20' NW e distância de 20,89 metros, até encontrar o ponto nº 8; deste ponto deflete à direita e segue pelo córrego Ribeirão Preto, leito antigo, margem direita à jusante, com a distância de 14,65 metros, até encontrar o ponto nº 9; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com propriedade de Doroti Frandino Gomes, objeto da matrícula nº 134.873, com o rumo 34°30' SE e distancia de 22,82 metros, até alcançar o ponto de inicio desta descrição perfazendo uma área de 318,74 metros quadrados,. Informamos ainda que após a ocupação acima relatada remanesceu a seguinte área; tem inicio em um ponto situado no alinhamento predial da Avenida Caramuru, lado par da numeração, junto ao imóvel de propriedade de Doroti Frandino Gomes, objeto da matrícula nº 134.873, distante 93,30 metros do alinhamento predial da Rua Guataparã; deste ponto segue pelo já citado alinhamento com o rumo 62°30'SW e distância de 15,10 metros, até o ponto nº 2; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com imóvel de propriedade de Antônio Alberto Ferreira Toscano, matrícula nº 12.470, com o rumo 26°35' NW e distância de 6,05 metros, até encontrar o ponto nº 3; deste ponto deflete à esquerda e segue confrontando com imóvel de propriedade de Antônio Alberto Ferreira Toscano, matrícula nº 12.470, com o rumo de 61°50'NW e distancia de 16,90 metros, até encontrar o ponto nº 4; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com imóvel de propriedade de Antônio Alberto Ferreira Toscano, matrícula nº 12.470, com o rumo 20°50' NW e distancia de 5,80 metros, até encontrar o ponto nº 5; deste ponto segue deflete à esquerda e segue confrontando com imóvel de propriedades de Maria Olivia Ferreira da Silva, matrícula nº 6.320 e de Antônio Ferreira Toscano Junior, matrícula nº 12.469, com o rumo 20°50'NW e distancia de 14,95 metros, até encontrar o ponto nº 6; deste ponto deflete à esquerda e segue confrontando com imóvel de propriedade de Antônio Ferreira Toscano Junior, matrícula nº 12.469, com o rumo 30°50'NW e distancia de 6,90 metros, até encontrar o ponto nº 7; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com imóvel de propriedade de Antônio Ferreira Toscano Junior, matrícula nº 12.469, com o rumo 27°20'NW e distancia de 17,81 metros; deste ponto Continua.....



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Departamento de Análise e Controle de Projetos

Seção de Dados Topográficos e Numeração

.....continuação

deflete à direita e segue pelo alinhamento predial da Avenida Álvaro de Lima, lado ímpar da numeração, com a distância de 16,90 metros, deste ponto deflete à direita e segue confrontando com propriedade de Doroti Frandino Gomes, objeto da matrícula nº 134.873, com o rumo 34°30' SE e distância de 59,58 metros, até encontrar o ponto nº 1, onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica, perfazendo uma área de 1.186,76 metros quadrados. Em, 23/10/2.015. O Referido é verdade. Esta certidão somente terá validade com a chancela da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto - Departamento de Análise e Controle de Projetos.

EMOLUMENTOS - LEI Nº 2849/73

taxa : R\$ 3,79

linha : R\$ 94,86

total : R\$ 98,65

JOÃO CARLOS A. DAGUANO

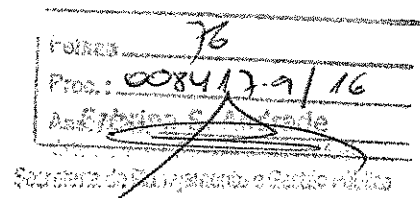
CHEFE SEÇÃO DE DADOS
TOPOGRÁFICOS E NUMERAÇÃO

ARQ. VALÉRIO DIAS

DIRETOR DEPARTAMENTO DE ANÁLISE
E CONTROLE DE PROJETOS
CAU 26.181-5

arq. Cer. 283.15 ocupou AVENIDA alvaro de lima cad 261.994 MATRICULA Nº 72.155

FOLHA N.º	12
PROC.	02/15 39984, 3
ASS./CARGO	
Mário Luiz Daguano M. Daguano Ass. Planejamento e Gestão Pública - POP-25	



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

LAUDO DE AVALIAÇÃO 011/2017

Avenida Caramuru, 102
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Central

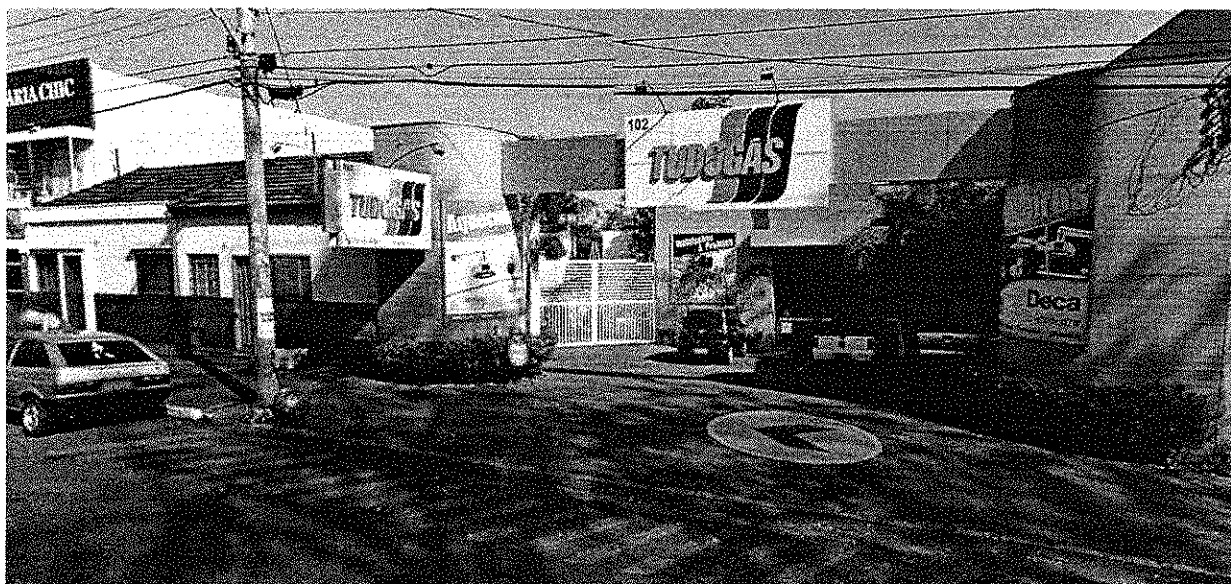


Figura 01 – Fachada do imóvel pela Avenida Caramuru,. Fonte: Google, 27/03/2014

Handwritten signature and initials.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

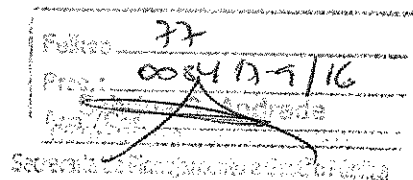
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 011/2017

Março/2017

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 011/2017	
OBJETO	Parte da Matrícula 261.994 – Perfazendo área de 275,95 m ²	
OBJETIVO	Indenização da abertura da Avenida Álvaro de Lima	
SOLICITANTE	PAULO QUINTÃES DE CASTRO	
LOCALIZAÇÃO	Avenida Caramuru, 102 – Subsetor Central	
PROPRIETÁRIO	PAULO QUINTÃES DE CASTRO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 138.154,66 (Cento e trinta e oito mil cento e cinquenta e quatro reais e sessenta e seis centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	22/03/2017	





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 011/2017

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 011/2017 é referente ao:			
Processo:	02 2016 008417-9		
Requerido por:	PAULO QUINTÃES DE CASTRO		
Endereço:	Avenida Caramuru, 102	Bairro:	
Setor:	Central	Subsetor:	C
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	261.994	Matrícula do imóvel avaliando:	72.155 – 1º CRI – RP
Proprietário do imóvel:	PAULO QUINTÃES DE CASTRO		
OBS.:	Indenização da abertura da Avenida Álvaro de Lima		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	
CÓDIGO DE CONTROLE:	78
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	Proc: 008417-9/16
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	
Valor Venal Total do terreno avaliando:	

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	
Área edificada no terreno avaliando:	
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	
Proximidades do imóvel avaliando:	Localizado entre as Ruas Guataporá e Ana Neri

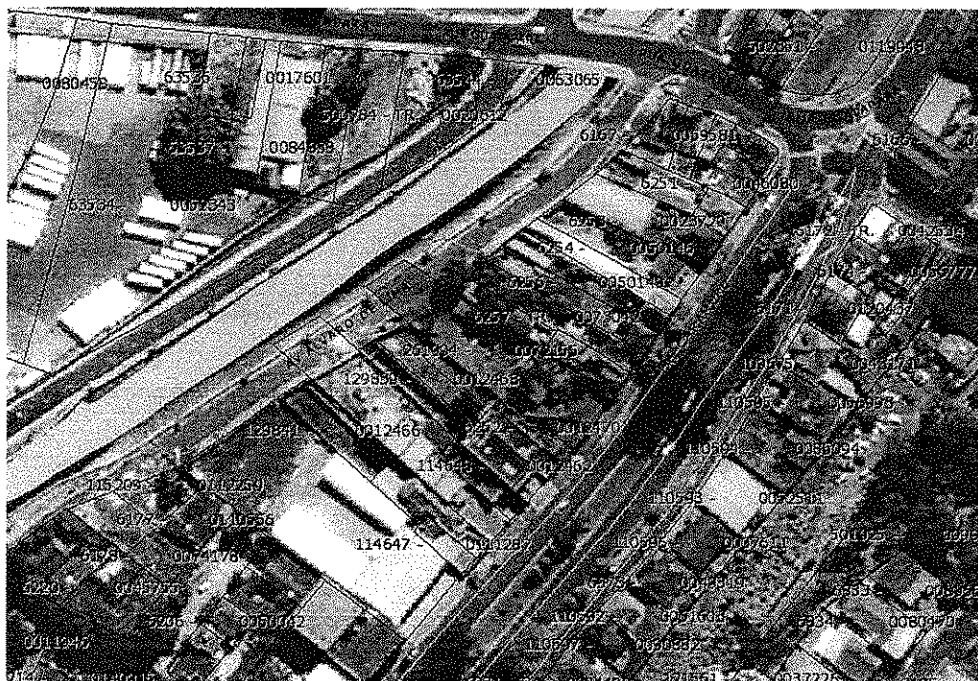


Figura 02 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp, 27/02/2014.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 011/2017

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **Avaliação de parte do imóvel** com **318,74 m²**, de propriedade de **PAULO QUINTÃES DE CASTRO** para fins de indenização da abertura da Avenida Álvaro de Lima.

III - METODOLOGIA

O trabalho obedeceu às técnicas e diretrizes da **ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais e 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.**

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02 2016 008417-9.**

Foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Tratamento Científico dos Dados, objetivando atender as recomendações contidas na **ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.**

ESTIMAÇÃO PONTUAL

. VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos terrenos na região avalianda.

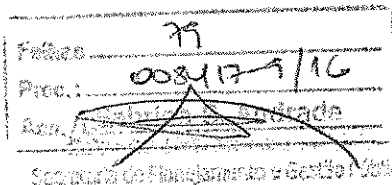
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

E com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados, foi investigado, com a ajuda do programa estatístico **SisDEA – Modelagem de Dados**, o modelo matemático (equação de regressão) que representa os valores de venda do terreno na região.

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado.

Assim, o valor unitário de venda do terreno residencial e misto na região avalianda, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

Para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 36 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

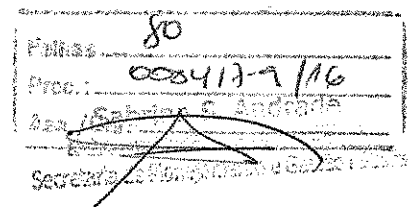
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 011/2017

Dados	BAIRRO	TIPO DO IMÓVEL	DESCRIÇÃO (Terreno) m²	VALOR (R\$)	Valor m²	PU (Oferta)	Fonte	Data
1	Centro	Terreno	373,00	850.000,00	2278,82	2050,94	ZAP: IM010935902	26/01/2017
2	Vila Tibério	Terreno	188,00	150.000,00	797,87	718,09	ZAP: IM010023969	26/01/2017
3	Vila Tibério	Terreno	294,00	265.000,00	901,36	811,22	ZAP: IM010249872	26/01/2017
4	Vila Tibério	Terreno	1200,00	800.000,00	666,67	600,00	ZAP: IM05862128	26/01/2017
5	Centro	Terreno	2040,00	3.500.000,00	1715,69	1544,12	ZAP: IM010563730	26/01/2017
6	Centro	Terreno	420,00	500.000,00	1190,48	1071,43	ZAP: IM09073806	26/01/2017
7	Centro	Terreno	589,71	590.000,00	1000,49	900,44	TE0096 - Mercado de Imóveis	26/01/2017
8	Campos Eliseos	Terreno	515,00	750.000,00	1456,31	1310,68	TE0715 - Mercado de Imóveis	26/01/2017
9	Vila Tibério	Terreno	583,00	400.000,00	686,11	617,50	TE0429 - Mercado de Imóveis	26/01/2017
10	Vila Tibério	Terreno	294,14	225.000,00	764,94	688,45	Cod. 9861 - Plantel Imóveis	26/01/2017
11	Vila Tibério	Terreno	173,00	150.000,00	867,05	780,35	Cod. 11079 - Plantel Imóveis	26/01/2017
12	Centro	Terreno	289,00	380.000,00	1314,88	1183,39	Cod. 42865 - Mundial Imóveis	26/01/2017
13	Vila Tibério	Terreno	1152,00	955.000,00	828,99	746,09	Cod. 42122 - Mundial Imóveis	26/01/2017
14	Centro	Terreno	448,52	300.000,00	668,87	601,98	Cod. 8448 - Plantel Imóveis	26/01/2017
15	Centro	Terreno	127,20	140.000,00	1100,63	990,57	Cod.11601 - Plantel Imóveis	26/01/2017
16	Centro	Terreno	348,00	360.000,00	1034,48	931,03	Cod.11932 - Plantel Imóveis	26/01/2017
17	Centro	Terreno	296,48	480.000,00	1619,00	1457,10	Cod.13035 - Plantel Imóveis	26/01/2017
18	Vila Virgínia	Terreno	2600,00	2.600.000,00	1000,00	900,00	ZAP: IM09071384	26/01/2017
19	Vila Virgínia	Terreno	400,00	350.000,00	875,00	787,50	ZAP: IM010644534	26/01/2017
20	Vila Virgínia	Terreno	100,00	120.000,00	1200,00	1080,00	ZAP: IM011315956	26/01/2017
21	Vila Virgínia	Terreno	363,00	280.000,00	771,35	694,21	cód.48381 - Mundial Imóveis	26/01/2017
22	Vila Virgínia	Terreno	1199,00	700.000,00	583,82	525,44	cód.47305 - Mundial Imóveis	26/01/2017
23	Vila Virgínia	Terreno	133,00	130.000,00	977,44	879,70	cód.33009 - Mundial Imóveis	26/01/2017
24	Vila Virgínia	Terreno	600,00	495.000,00	825,00	742,50	cód.42006 - Mundial Imóveis	26/01/2017
25	Vila Virgínia	Terreno	150,00	110.000,00	733,33	660,00	cód.39624 - Mundial Imóveis	26/01/2017
26	Vila Virgínia	Terreno	580,00	310.000,00	534,48	481,03	cód.9960 - Plantel Imóveis	26/01/2017
27	Vila Virgínia	Terreno	263,50	212.000,00	804,55	724,10	cód.TE0150 - Mercado de Imóveis	26/01/2017
28	Vila Virgínia	Terreno	1199,27	750.000,00	625,38	562,84	cód.TE1102 - Mercado de Imóveis	26/01/2017
29	Vila Virgínia	Terreno	750,00	795.000,00	1060,00	954,00	cód.TE0394 - Mercado de Imóveis	26/01/2017
30	Vila Virgínia	Terreno	300,00	220.000,00	733,33	660,00	cód.51390 - Santa Maria Imóveis	26/01/2017
31	Vila Virgínia	Terreno	363,00	280.000,00	771,35	694,21	cód.48381 - Santa Maria Imóveis	26/01/2017
32	Jd. Piratininga	Terreno	300,00	230.000,00	766,67	690,00	cód.46697 - Santa Maria Imóveis	26/01/2017
33	Jd. Centenário	Terreno	133,00	130.000,00	977,44	879,70	cód.34245 - Santa Maria Imóveis	26/01/2017
34	Jd. Piratininga	Terreno	140,00	110.000,00	785,71	707,14	cód.44740 - Santa Maria Imóveis	26/01/2017
35	Jd. Piratininga	Terreno	125,00	135.000,00	1080,00	972,00	cód.44173 - Santa Maria Imóveis	26/01/2017
36	Vila Virgínia	Terreno	133,00	130.000,00	977,44	879,70	cód.33009 - Santa Maria Imóveis	26/01/2017

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	25



Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7825911 / 0,8249468
Coefficiente de determinação:	0,6124488
Fisher - Snedecor:	36,35
Significância do modelo (%):	0,01



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 011/2017

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	1	0,000	36,347
Não Explicada	0,000	23	0,000	
Total	0,000	24		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

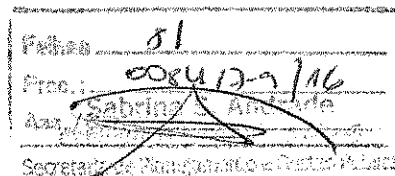
1/Valor unitário = $+0,001671939244 - 0,06808706504 / \text{Área total}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-6,03	0,01
Valor unitário	1/y	29,09	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,78	0,78





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 011/2017

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

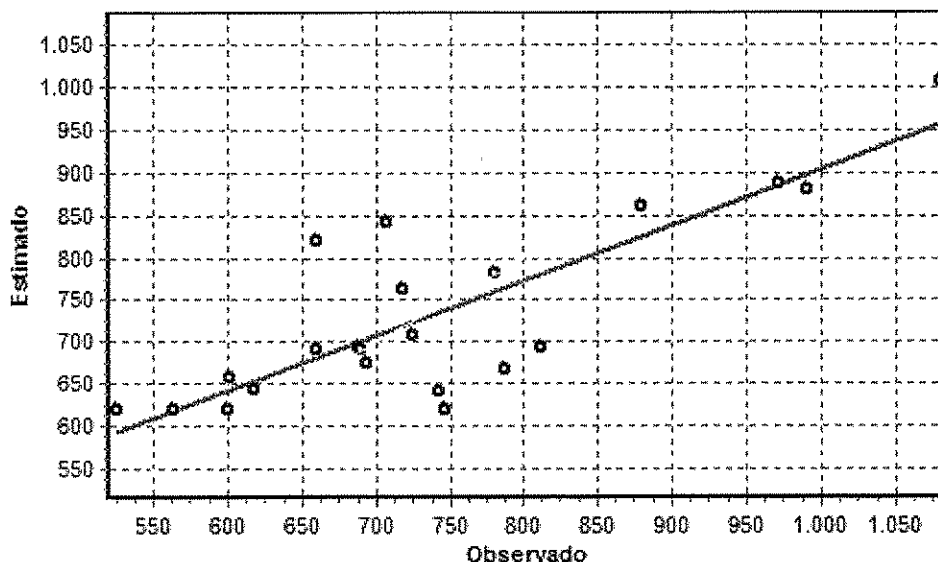
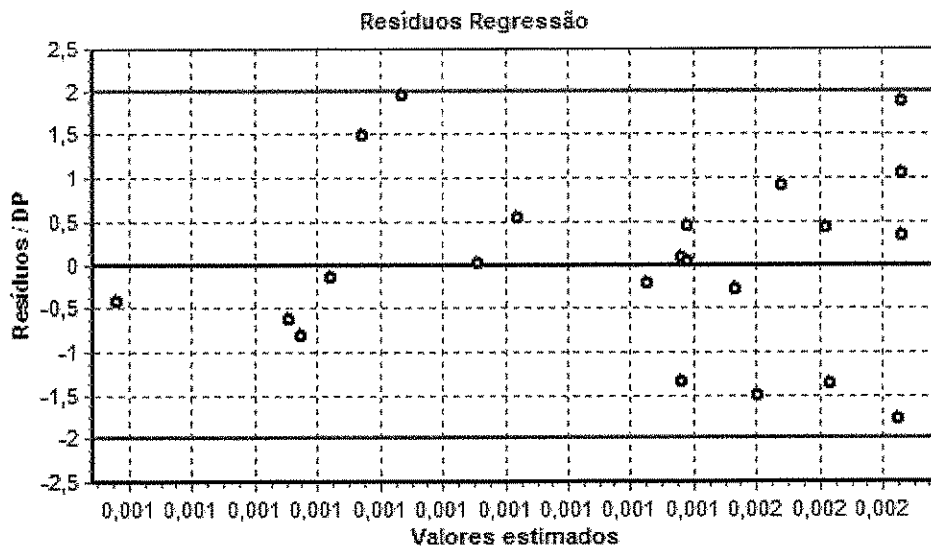


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Feito em 8.2
Pres.: 0084179/16
Ass.: [Assinatura]
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 011/2017

Dados para a projeção de valores:

- Área avaliando = 1.195,00
- Área total para fins de indenização = 318,74 m²

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
1.195,00	595,04	619,21	645,42

Valor Unitário

- Mínimo (3,90%) = 595,04
- Médio = 619,21
- Máximo (4,23%) = 645,42

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 526,33
- RL Máximo = 712,09

Vutpa = R\$ 619,21 / m²

OBS: A Secretaria da Fazenda, através da Ficha Cadastral do imóvel, apresenta no item Características do Imóvel – Pedologia – 2 ALAGÁVEL.

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011; aplica-se uma taxa de depreciação para esse tipo de solo, conforme consta na pág. 22, item 10.5.3 – Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água.

Por se tratar de terreno alagável, aplicou-se o percentual de 30% (trinta por cento) de depreciação do mesmo.

Vutpa = R\$ 433,47 / m²

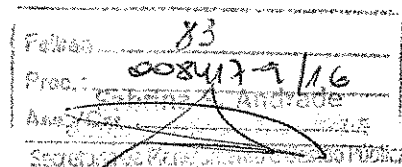
Valor Total do Terreno Avaliando - VTA

Assim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando será:

VTA = At x Vutpa

VTA = 318,74 x 433,44

VTA = R\$ 138.154,66





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 011/2017

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

IV -

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 011/2017

V - CONCLUSÃO

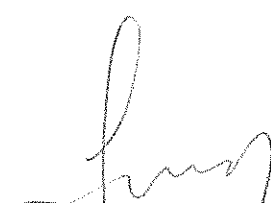
O valor de parte do **terreno avaliando**, em fevereiro de 2017, localizado na Avenida Caramuru, 102, subsetor Central, em Ribeirão Preto, é **R\$ 138.154,66 (Cento e trinta e oito mil cento e cinquenta e quatro reais e sessenta e seis centavos)**.

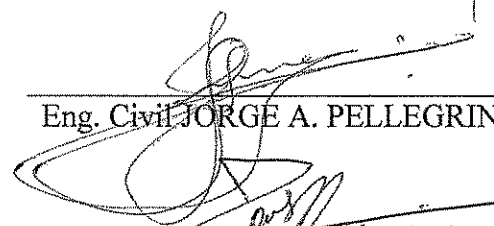
VI - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 10 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 13 de março de 2017.

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.


Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI - CAU nº A15941-7


Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO - CREA nº 5061770401


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Protocolo	85
Proc.	008417-9/16
Ass.	Sabrina S. Andrade
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA

128.581

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 19, constituído do lote nº 14 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma irregular, medindo 6,00 metros em reta para a referida rua mais 14,14 metros em curva com arco de raio de 9,00 metros de comprimento na esquina da rua 19 com a avenida B (pista direita); 3,17 metros em reta da frente ao fundo no lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com a rua 22 mais 6,49 metros em curva com arco de raio de 9,00 metros de comprimento na esquina da rua 22 com a avenida B (pista direita); 33,03 metros da frente ao fundo no lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 15 e parte do lote nº 13 da rua 25; 19,63 metros no fundo, confrontando com a avenida B (pista direita), encerrando uma área total de 344,38 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pelas ruas 19, 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e rua 22.

PROPRIETÁRIA: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº.

TÍTULO AQUISITIVO: R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

504970

Pedido de Certidão nº: 626972

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente a matrícula nº 128581 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 01/08/2017 - 09:21:27

[] Mauricio Meranha Alves - Escrevente [] Aparecida Albino Nunes - Escrevente
[] Elivelton Cesar Lima - Escrevente [] Carmeniuci Mafra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsesp	Reg Civil	Trib. Just	MP	ISSON	Total
R\$ 29,93	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 29,93

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NCGJSP, XIV, 12, "d").

Folha nº 106

02, 16 008417-9

Folha... 1/1



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

LAUDO DE AVALIAÇÃO 016/2018

**Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12**

Folhas	147
Proc.:	608412-9/16
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 016/2018

Março/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 016/2018	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de imóvel para fins de alienação	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	VIDE FOLHAS 08 e 09	
DATA DA AVALIAÇÃO	08/03/2018	

Folhas 148
Proc.: 008412-5/16
Sabrina S. Andrade
Ass./Car. Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 016/2018

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 016/2018 é referente ao:			
Processo:	02 2016 000493-0		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	Bairro:	Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	Avaliação de imóvel para fins de Abertura da Rua Coimbra		
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:		19/04/2016	
CÓDIGO DE CONTROLE:		1644890	
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:		190.938,29	
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:		-	
Valor Venal Total do terreno avaliado:		-	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:		475,16 m²	
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.969	Matrícula do imóvel avaliando:	128.580 - 1º CRI - RP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:		19/04/2016
CÓDIGO DE CONTROLE:		1644894
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:		138.385,65
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:		-
Valor Venal Total do terreno avaliado:		-
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:		344,38 m²
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.970	Matrícula do imóvel avaliando: 128.581 - 1º CRI - RP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:		19/04/2016
CÓDIGO DE CONTROLE:		1644896
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:		109.593,00
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:		-
Valor Venal Total do terreno avaliado:		-
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:		300,00 m²
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.971	Matrícula do imóvel avaliando: 128.582 - 1º CRI - RP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:		19/04/2016
CÓDIGO DE CONTROLE:		1644897
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:		109.593,00
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:		-
Valor Venal Total do terreno avaliado:		-
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:		300,00 m²



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 016/2018

Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.972	Matrícula do imóvel avaliando:	128.583 - 1º CRI - RP
---	---------	--------------------------------	-----------------------



Figura 01 –
Identificação do
imóvel. Fonte:
Coderp, 19/04/2016.

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel com de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de Alienação.

III - METODOLOGIA

O trabalho obedeceu às técnicas e diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais e 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02 2016 000493-0**.

Foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Tratamento Científico dos Dados, objetivando atender as recomendações contidas na **ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2**.

ESTIMAÇÃO PONTUAL

. VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

Folhas	150
Proc.	008413/5 116
Ass./Car.	Carolina S. Andrade
	Coordenadora de Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 016/2018

Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos terrenos na região avalianda.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

E com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados, foi investigado, com a ajuda do programa SisDEA – Modelagem de Dados, o modelo matemático (equação de regressão) que representa os valores de venda do terreno na região.

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Assim, o valor unitário de venda do terreno residencial e misto na região avalianda, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

Para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 27 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

ITEM	TIPO	BAIRRO	TERRENO	VALOR	UNIT.	DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Cod.
1	Terreno	Planalto V	14.115	R\$ 1.800.000,00	R\$ 114,77		18/05/2015	Cod. 34441	Santa Maria
2	Terreno	Ipiranga	1.416	R\$ 260.000,00	R\$ 165,25		18/05/2015		Classificados
3	Terreno	Ipiranga	249	R\$ 85.000,00	R\$ 307,23		18/05/2015	Cod. 33814	Santa Maria
4	Terreno	Ipiranga	1.632	R\$ 750.020,00	R\$ 413,61		18/05/2015	TE 0590	Mercado de Imóveis
5	Terreno	Ipiranga	231	R\$ 120.011,00	R\$ 467,58		18/05/2015	Cod. 27998	Santa Maria
6	Terreno	Ipiranga	3.264	R\$ 1.700.000,00	R\$ 468,75		18/05/2015	Cod. 38907	Santa Maria
7	Terreno	Ipiranga	200	R\$ 110.000,00	R\$ 495,00		18/05/2015	Cod. 25894	Santa Maria
8	Terreno	Ipiranga	2.084	R\$ 1.150.000,00	R\$ 496,64		18/05/2015	Cod. 22878	Santa Maria
9	Terreno	Ipiranga	841	R\$ 480.000,00	R\$ 513,67		18/05/2015	Cod. 26341	Santa Maria
10	Terreno	Ipiranga	1.115	R\$ 660.000,00	R\$ 532,74		06/07/2015	Jornal À Cidade	Mercado de Imóveis
11	Terreno	Planalto V	158	R\$ 95.000,00	R\$ 541,14		18/05/2015	Cod. 38421	Santa Maria
12	Terreno	Ipiranga	210	R\$ 130.000,00	R\$ 557,14		18/05/2015	Creci 63914	Classificados
13	Terreno	Ipiranga	210	R\$ 130.000,00	R\$ 557,14		29/06/2015	Jornal À Cidade	Creci 63914
14	Terreno	Planalto V	250	R\$ 160.000,00	R\$ 576,00		18/05/2015		Classificados
15	Terreno	Planalto V	250	R\$ 160.000,00	R\$ 576,00		29/06/2015	Jornal À Cidade	
16	Terreno	Planalto V	175	R\$ 115.000,00	R\$ 591,43		29/06/2015	Cod. 34771	Santa Maria
17	Terreno	Planalto V	250	R\$ 170.000,00	R\$ 612,00		29/06/2015	Cod. 33077	Santa Maria
18	Terreno	Ipiranga	250	R\$ 180.000,00	R\$ 648,00		29/06/2015	Jornal À Cidade	
19	Terreno	Planalto V	125	R\$ 93.000,00	R\$ 669,60		02/06/2015	Cod. 32451	Santa Maria
20	Terreno	Planalto V	125	R\$ 100.000,00	R\$ 720,00		02/06/2015	Cod. 35625	Santa Maria
21	Terreno	Planalto V	125	R\$ 106.000,00	R\$ 763,20		02/06/2015	Cod. 34768	Santa Maria
22	Terreno	Ipiranga	3.500	R\$ 3.000.000,00	R\$ 771,43		02/06/2015	Cod. 34032	Santa Maria
23	Terreno	Ipiranga	2.684	R\$ 2.545.000,00	R\$ 853,39		02/06/2015	Cod. 26529	Santa Maria
24	Terreno	Ipiranga	2.129	R\$ 2.200.000,00	R\$ 930,01		02/06/2015	Cod. 29787	Santa Maria
25	Terreno	Planalto V	1.615	R\$ 1.950.000,00	R\$ 1.086,69		02/06/2015	Cod. 37386	Santa Maria
26	Terreno	Ipiranga	480	R\$ 640.000,00	R\$ 1.200,00		02/06/2015	Cod. 38336	Santa Maria
27	Terreno	Ipiranga	480	R\$ 650.000,00	R\$ 1.218,75		06/07/2015	Jornal À Cidade	alex.merco@hotmail.com

Informações Complementares:

Folha 151
Proc.: 003412516
Ass.: S. Andrade
Ass. Sec. de Planejamento e Gestão Pública - PGP-S

Praça Alto do São Bento, 11 – 1º andar – Jardim Mosteiro – CEP 14085-450
Fone - 3977-9133 - Fax 3977 91 41

5/11



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 016/2018

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	17

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7465545 / 0,7465545
Coefficiente de determinação:	0,5573436
Fisher - Snedecor:	18,89
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Formas 12
Proc.: 00342-5/16
Ass. Sabrina S. Andrade
Ass. Gabinete do Secretário - PG7-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	72291,203	1	72291,203	18,886
Não Explicada	57415,502	15	3827,700	
Total	129706,706	16		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = $+453,9741481 + 27179,70857 / \text{Área total}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Área total	1/x	4,35	0,06
Valor unitário	y	14,59	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,75	0,75



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 016/2018

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

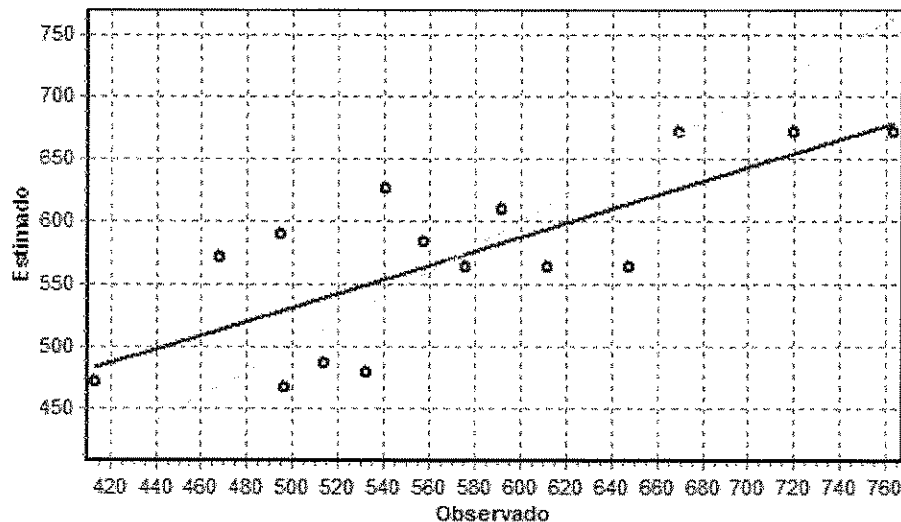
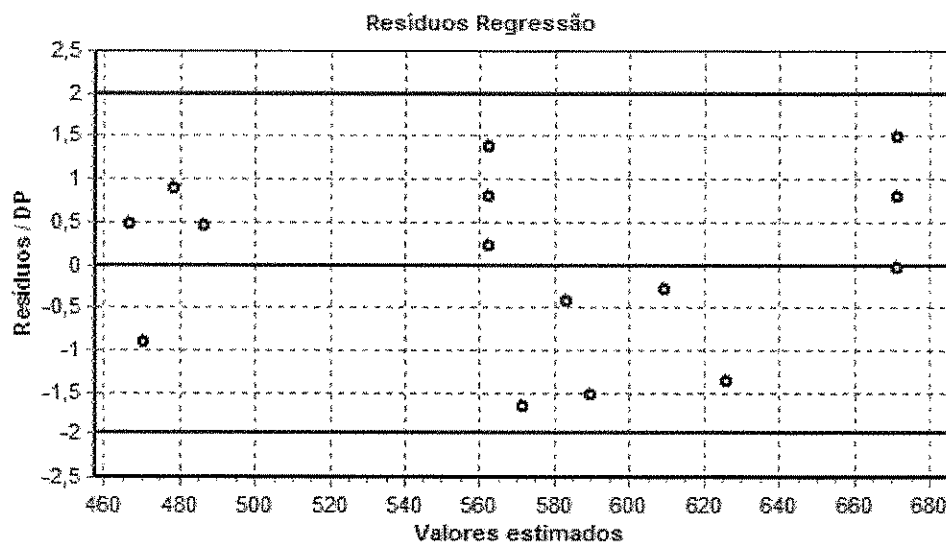


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Formas: 153
Proj.: 008475/16
Sabrina S. Andrade
Cati/Catdo Secret. de G.P.S.
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Dados para a projeção de valores:

Praça Alto do São Bento, 11 - 1º andar - Jardim Mosteiro - CEP 14085-450
Fone - 3977-9133 - Fax 3977 91 41

7/11



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 016/2018

CADASTRO – 504.969

Area total = 475,16

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
475,16	483,57	511,18	538,78

Valor Unitário	Campo de Abítio
• Mínimo (5,40%) = 483,57	• RL Mínimo = 434,50
• Médio = 511,18	• RL Máximo = 587,85
• Máximo (5,40%) = 538,78	

Vutpa = R\$ 511,18 / m²

Valor Total do Terreno Avaliando - VTA

VTA = At x Vutpa

VTA = 475,16 x R\$ 511,18

VTA = R\$ 242.892,28

CADASTRO – 504.970

Area total = 344,38

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Area total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
344,38	509,37	532,90	556,42

Valor Unitário	Campo de Abítio
• Mínimo (4,41%) = 509,37	• RL Mínimo = 452,96
• Médio = 532,90	• RL Máximo = 612,83
• Máximo (4,41%) = 556,42	

Vutpa = R\$ 532,90 / m²

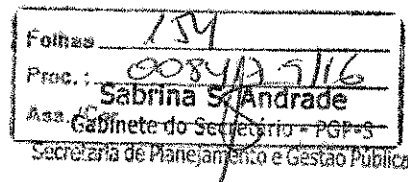
Valor Total do Terreno Avaliando - VTA

VTA = At x Vutpa

VTA = 344,38 x R\$ 532,90

VTA = R\$ 183.520,10

CADASTRO – 504.971





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 016/2018

Area total = 300,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	522,69	544,57	566,45

Valor Unitário	Campo de Abítio
• Mínimo (4,02%) = 522,69	• RL Mínimo = 462,89
• Médio = 544,57	• RL Máximo = 626,26
• Máximo (4,02%) = 566,45	

Vutpa = R\$ 544,57 / m²

Valor Total do Terreno Avaliando - VTA

VTA = At x Vutpa

VTA = 300,00 x R\$ 544,57

VTA = R\$ 163.371,00

CADASTRO – 504.972

Area total = 300,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	522,69	544,57	566,45

Valor Unitário	Campo de Abítio
• Mínimo (4,02%) = 522,69	• RL Mínimo = 462,89
• Médio = 544,57	• RL Máximo = 626,26
• Máximo (4,02%) = 566,45	

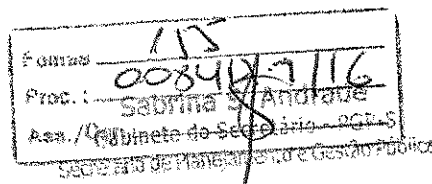
Vutpa = R\$ 544,57 / m²

Valor Total do Terreno Avaliando - VTA

VTA = At x Vutpa

VTA = 300,00 x R\$ 544,57

VTA = R\$ 163.371,00





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 016/2018

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Formas 156
Proc. 008412-7/16
Ass. Sabrina E. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 016/2018

IV - CONCLUSÃO

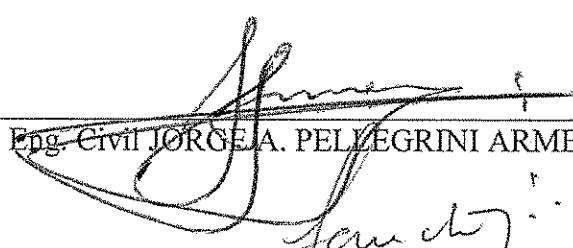
O valor do **imóvel avaliando**, em março de 2018, localizado na Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **VIDE FOLHAS 08 e 09**.

V - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 08 de março de 2018.

Comissão de Avaliação Técnica, Cadastro e Registro de Imóveis da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.


Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO - CREA nº 5061770401


Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI - CAU nº A15941-7


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	13F
Proc.:	008417-7/16
Ass. / Carimbo	Andrade
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis - CATI	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

Rt. Pub 14/03/18

Concordo com os valores da Avaliação
de 2.017, bem como com o pagamento
da diferença apurada.

Paulo Quintão de Castro

Do Sr. 15

Para providenciamento.

RAO, 14/03/18

Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

SEQUE(M) JUNTADO(S) A(S) FL(S)

-483-

PROC. Nº

02, 16, 008417-9

DATA

15/03/18

Samuel Donizeti Arantes Alexandre
Agente de Administração
Secretaria de Planej. e Gestão Pública

Assinatura / Carimbo



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Ribeirão Preto, 06 de abril de 2018.

Of. n.º 1.747/2018-CM

Senhor Presidente,

Tem o presente a finalidade de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação desse Egrégio Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei Complementar que: **“DISPÕE SOBRE A PERMUTA DE BENS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, apresentado em 06 laudas, justificando-se a propositura pelas razões que adiante seguem.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

O presente projeto de lei complementar tem por objetivo efetuar permuta de imóvel particular com parte do imóvel público, bem como desafetar o imóvel público e afetar o imóvel particular.

O imóvel particular, de propriedade do Sr. Paulo Quintaes de Castro, fica localizado na Av. Caramuru nº 102, com fundos para a Av. Álvaro de Lima. Parte desse imóvel foi ocupado pela implantação da Av. Álvaro de Lima.

O proprietário solicitou então, permuta da área invadida com o imóvel da Prefeitura Municipal, localizado no Jd. Dr. Paulo Gomes Romeo, cadastro nº 504.970.

Este imóvel público objeto da permuta foi obtido em razão da provação do loteamento Jd. Dr. Paulo Gomes Romeo, não estando afetado como área institucional, área verde ou sistema de lazer, tendo em vista que está localizado em uma quadra de uso estritamente comercial.

A realização da permuta traz benefícios à Administração Municipal, pois a área já foi invadida, havendo redução de gastos com uma indenização, além da área pública a ser permutada não ter utilidade para a Prefeitura.

O imóvel particular (área invadida) possui 318,74 metros quadrados e foi avaliado em R\$ 138.154,66 (cento e trinta e oito mil cento e cinquenta e quatro reais e sessenta e seis centavos).

O imóvel público possui 344,38 metros quadrados e foi avaliado em R\$ 183.520,10 (cento e oitenta e três mil quinhentos e vinte reais e dez centavos).



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

O Sr. Paulo concordou em realizar o pagamento da diferença apurada entre as avaliações dos imóveis, no valor de R\$ 45.365,44 (quarenta e cinco mil trezentos e sessenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), conforme documento em anexo.

Expostas, dessa forma, as razões que justificam a propositura, aguardamos seja a mesma apreciada e votada por esse Nobre Legislativo, nos termos do artigo 42 da Lei Orgânica do Município.

Sem outro particular, aproveitamos a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência, os protestos de alto apreço e distinta consideração, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

DUARTE NOGUEIRA

Prefeito Municipal

À SUA EXCELÊNCIA

IGOR OLIVEIRA

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A