



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

23

EM PAUTA PARA RECEBIMENTO DE EMENDAS

Rib. Preto, 24 de ABR 2018

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A DOAR ÁREAS DE TERRAS DE SUA PROPRIEDADE AO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, ADMINISTRADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E A RECEBER DA COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO – COHAB-RP, ÁREA DE SUA PROPRIEDADE EM DAÇÃO EM PAGAMENTO, PARA VIABILIZAR EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal, objetivando promover a construção de moradias destinadas às famílias com renda mensal nas faixas de renda 1 e/ou 1,5, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, do Governo Federal, a alienar à Caixa Econômica Federal, ou doar ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, regido pela Lei nº 10.188, de 12/02/2001 e suas alterações posteriores, representado pela Caixa Econômica Federal, responsável pela gestão do FAR e pela operacionalização do PMCMV, os imóveis constantes dos Memoriais Descritivos do Anexo I, que fica fazendo parte integrante desta lei.

§ 1º. Ficam desafetados os imóveis descritos e avaliados, constantes do Anexo I, de natureza de bem público passando a integrar a categoria de bem dominical.

§ 2º. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a doar os imóveis mencionados no parágrafo primeiro deste artigo ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, em contrapartida e, portanto, admitir que seu valor não seja incidente no custo do empreendimento, com objetivo de viabilizar o empreendimento habitacional e o



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

atendimento às famílias de mais baixa renda, selecionadas conforme regulamento do Programa MCMV.

Art. 2º. Fica autorizado, ainda, o Poder Executivo Municipal a receber da COHAB-RP – Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto, em dação em pagamento, a área situada na Via Norte, em Ribeirão Preto - SP, conforme Memorial Descritivo constante do Anexo II, avaliada em R\$5.967.163,73(cinco milhões, novecentos e sessenta e sete mil, cento e sessenta e três reais e setenta e três centavos), e dar a ela a mesma destinação prevista no artigo 1º, e fazer encontro de contas – compensação recíproca de débitos e créditos, com dívida da COHAB-RP – Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto, prevista no artigo 7º, para com o Município.

Art. 3º. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a subsidiar, a título indireto, os valores que eventualmente não puderem ser incidentes nos empreendimentos habitacionais destinados às famílias, cujos rendimentos se enquadrem na faixa de renda 1,5 do Programa MCMV, relativos às áreas de propriedade da COHAB-RP – Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto relacionadas no Anexo III.

§ 1º. Será admitida a alienação de imóveis, previstos nesta lei, à Caixa Econômica Federal, nos empreendimentos realizados com recursos do F.G.T.S., ficando o Município de Ribeirão Preto autorizado a ressarcir à COHAB-RP, a diferença entre o valor para viabilização do empreendimento, aprovado pela CAIXA, e o menor valor obtido das avaliações das áreas, feitas pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, e pela COHAB-RP – Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto, desde que o menor valor seja superior àquele, para fins de viabilização do empreendimento, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

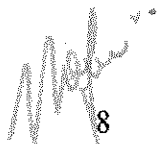
§ 2º. É condição, para os fins do disposto no § 1º deste artigo, que conste no processo de ressarcimento, as avaliações atualizadas, das áreas, apresentadas pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto-COHAB-RP.

Art. 4º. Os bens imóveis indicados no artigo 1º, desta lei, serão utilizados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e constarão dos bens e direitos integrantes do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, com fins específicos de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas, quanto a tais bens, as seguintes restrições:

- I - não integrem o ativo da Caixa Econômica Federal;
- II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal;
- III - não componham a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal.

Art. 5º. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a custear as medidas necessárias para entregar as áreas livres e desembaraçadas para execução dos projetos cujas propostas forem selecionadas por meio de chamamentos públicos, por editais publicados pela COHAB-RP – Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto, tendo seus proponentes sido selecionados pelo Ministério das Cidades e enquadrados pela Caixa Econômica Federal.

Art. 6º. O Poder Executivo Municipal ressarcirá a COHAB-RP – Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto pelos serviços que prestar no atendimento às famílias e



8



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

entidades da sociedade, relativamente às áreas ocupadas irregularmente na cidade e nos trabalhos de viabilização de soluções habitacionais.

Art. 7º. A área constante do artigo 2º desta lei, avaliada em R\$5.967.163,73(cinco milhões, novecentos e sessenta e sete mil, cento e sessenta e três reais e setenta e três centavos), extinguirá parcialmente os débitos da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto- COHAB-RP, referentes aos valores retidos do FPM/Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, nos exercícios de 2013 a 2016, parte do exercício de 2017, e exercício 2018, no valor de R\$ 72.672.154,49 (setenta e dois milhões, seiscentos e setenta e dois mil, cento e cinquenta e quatro reais e quarenta e nove centavos), conforme certidão constante no ANEXO IV, para pagamento de parcelas de dois contratos de financiamento firmados entre COHAB-RP e Caixa Econômica Federal, que designaram o município de Ribeirão Preto como garantidor da dívida, nos termos da Lei Complementar Municipal nº. 2.151/2006, e conforme informações constantes do expediente interno nº 029/2017-ASTEL.

Art. 9º. Esta lei 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
Gabinete do Prefeito

ANEXO I

I - Matrícula nº 137.678 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP

Área “C” – Jd. Eugênio Mendes Lopes, Ribeirão Preto

Total mínimo de unidades habitacionais = 128

IMÓVEL: uma área de terras urbana, situada nesta cidade, com frente para a Rua Professor Dr. Andre Ricciardi, terreno de forma irregular e que mede: inicia-se em um ponto situado no alinhamento predial da referida rua, distante 266,56 metros da Avenida Nadir Aguiar, deste ponto segue pelo alinhamento predial da referida rua, no sentido anti horário e norte magnético, com azimuth de 79° 11' 47" e distância de 61,14 metros até o ponto situado na linha divisória com a área “B” de propriedade da CDHU, reservada para fins residenciais; deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimuth 349° 11' 24" e distância de 113,00 metros até o ponto situado na linha divisória com a área “F” de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, reservada para Área verde, deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimuth 259° 11' 47" e distância de 61,14 metros até o ponto situado na linha divisória com o lote “K-2” de propriedade da CDHU, deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimuth de 164° 07' 30" e distância de 113,02 metros até o ponto situado no alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi, onde teve início e fim esta descrição perimétrica, encerrando uma área total de 6.909,09 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 277.705, avaliada em R\$ 1.669.028,87 (um milhão, seiscentos e sessenta e nove mil, vinte e oito reais e oitenta e sete centavos), conforme informado no Processo Administrativo nº 02.2016.019482-9;

II - Matrícula nº. 137.679 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP

Área “C” – Jd. Eugênio Mendes Lopes, Ribeirão Preto

Total mínimo de unidades habitacionais = 144

IMÓVEL: uma área de terras urbana, situada nesta cidade, com frente para a Rua Professor Dr. Andre Ricciardi, terreno de forma irregular e que mede: inicia-se em um ponto situado no alinhamento predial da referida rua, distante 193,48 metros da Avenida Nadir Aguiar, deste ponto segue pelo alinhamento predial da referida rua, no sentido anti horário e norte magnético, com azimuth de 79° 11' 47" e distância de 73,08 metros até o ponto situado na linha divisória com o lote “K-1” de propriedade da CDHU, deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimuth 344° 07' 30" e distância de 113,02 metros até o ponto situado na linha divisória com a área “F” de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, reservada para Área verde, deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimuth 259° 11' 47" e distância de 15,12 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue pelo azimuth 234° 33' 49" e distância de 28,64 metros; deste ponto vira à direita ainda na mesma confrontação com azimuth de 258° 06' 10" e distância de 31,92 metros até o ponto situado na linha divisória com área “D” de propriedade da CDHU, deste ponto



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimute $169^{\circ} 11' 24''$ e distância de 100,44 metros até o ponto situado no alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi, onde teve início e fim esta descrição perimétrica, encerrando uma área total de 7.711,14 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 277.706, avaliada em R\$ 1.862.780,09 (um milhão, oitocentos e sessenta e dois mil e setecentos e oitenta reais e nove centavos), conforme informado no Processo Administrativo nº 02.2016.019481-0;

III - Matrícula nº 126.225 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP

Área “D” – Jd. Eugênio Mendes Lopes, Ribeirão Preto

Total mínimo de unidades habitacionais = 192

IMÓVEL: uma área de terras urbana, situada nesta cidade, com frente para a Rua Professor Dr. Andre Ricciardi, lado par da numeração predial, **reservada para fins residenciais**, denominada área “D”, localizada junto ao Conjunto Habitacional Jardim Eugênio Mendes Lopes, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto situado no alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi, distante 81,45 metros da Avenida Dra. Nadir Aguiar; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi, no sentido anti horário e norte magnético com azimute de $79^{\circ} 11' 47''$ e distância de 112,03 metros até atingir o ponto divisório com a área “C”, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, reservada para fins residenciais; deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimute $349^{\circ} 11' 24''$ e distância de 100,44 metros até o ponto situado na linha divisória com a área “F”, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, reservada para Área verde, deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimute $258^{\circ} 06' 10''$ e distância de 112,05 metros, até atingir o ponto divisório com a área “E”, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, reservada para fins institucionais; deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com a área “E” com azimute $169^{\circ} 11' 24''$ e distância de 98,30 metros até o ponto situado no alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi, onde teve início e fim esta descrição perimétrica, encerrando uma área total de 11.133,87 metros quadrados, delimitada pelas Ruas Professor Dr. André Ricciardi, Delloiagono, José Roberto Rodrigues e Avenida Dra. Nadir Aguiar. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob nº 503.668, avaliada em R\$ 2.689.608,98 (dois milhões, seiscentos e oitenta e nove mil, seiscentos e oito reais e noventa e oito centavos), conforme informado no Processo Administrativo nº 02.2016.019483-7;

IV - Matrícula nº 182.739 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP

Área Institucional “T” – Via Norte, Ribeirão Preto

Total mínimo de unidades habitacionais = 192

Av.2/40.977. Ribeirão Preto, 5 de março de 1.985:

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL T: De forma irregular com as seguintes descrições e confrontações a saber: inicia no ponto 1, conforme projeto, no alinhamento da Rua José Venancio Pereira Leite, daí segue em linha reta pelo referido



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

alinhamento numa distância de 121,03 metros com AZ 72° 42' 34" até encontrar o ponto 2, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lotes 1 e 18 da quadra 42 até encontrar o ponto 3, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento confrontando com o balão de retorno da Rua Renato Sarkis de Martino até encontrar o ponto 4, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 a 18 da quadra 46 até encontrar o ponto 5, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento confrontando com o balão de retorno da Rua Manoel Lucena até encontrar o ponto 6, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 18 da quadra 51 até encontrar o ponto 7, daí deflete a direita e segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Antônio Augusto Carvalho numa distância de 120,97 metros com AZ 162° 42' 34" até encontrar o ponto 8, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,16 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 9, daí segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Érico Veríssimo numa distância de 130,00 metros com AZ 342° 52' 53" até encontrar o ponto 10, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,11 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 1, onde teve início a presente descrição perfazendo uma área total de 18.476,98 metros quadrados. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob o nº 500.596, avaliada em R\$ 1.640.755,82 (um milhão, seiscentos e quarenta mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e dois centavos), conforme informado no Processo Administrativo nº 02.2017.020994-2;

V - Matrícula nº 182.737 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP
Área Sistema de Lazer "U" – Via Norte, Ribeirão Preto

Total mínimo de unidades habitacionais=144

Av.2/40.977. Ribeirão Preto, 5 de março de 1.985:

IMÓVEL: SISTEMA DE LAZER U: De forma irregular com as seguintes descrições e confrontações a saber: inicia no ponto 1, conforme projeto, no alinhamento da Rua Antonio Augusto Carvalho, daí segue em linha reta pelo referido alinhamento numa distância de 89,03 metros com AZ 72° 42' 34" até encontrar o ponto 2, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 94,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com a área institucional U-1 até encontrar o ponto 3, daí deflete a esquerda e segue em linha reta numa distância de 9,00 metros com AZ 72° 42' 34" confrontando ainda com a área institucional U-1 até encontrar o ponto 4, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 10,00 metros com 31,42 metros de desenvolvimento confrontando com o balão de retorno da Rua Stella Vergínio dos Santos Simionato até encontrar o ponto 5, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 13 da quadra 61 até encontrar o ponto 6, daí deflete a direita e segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Guaraciaba da Silva Passos numa distância de



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

120,97 metros com AZ 252° 42' 34" até encontrar o ponto 7, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,16 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 8, daí segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Érico Veríssimo numa distância de 130,00 metros com AZ 342° 52' 53" até encontrar o ponto 9, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,11 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 1, onde teve início a presente descrição perfazendo uma área total de 15.468,98 metros quadrados. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob o nº 500.593, avaliada em R\$ 1.373.645,42 (um milhão, trezentos e setenta e três mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), conforme informado no Processo Administrativo nº 02 2017 020994 2;

VI - Matrícula nº 182.738 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP

Área Institucional "V" – Via Norte, Ribeirão Preto

Total mínimo de unidades habitacionais = 192

Av.2/40.977. Ribeirão Preto, 5 de março de 1.985:

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL V: De forma irregular com as seguintes descrições e confrontações a saber: inicia no ponto 1, conforme projeto, no alinhamento da Rua Guaraciaba da Silva Passos, daí segue em linha reta pelo referido alinhamento numa distância de 121,03 metros com AZ 72° 42' 34" até encontrar o ponto 2, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 18 da quadra 64 até encontrar o ponto 3, daí deflete a direita e segue em arco confrontando com o balão de retorno da Rua Fausto de Mello com raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 4, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 18 da quadra 67 até encontrar o ponto 5, daí deflete a direita e segue em arco confrontando com o balão de retorno da Rua Dirceu Pereira de Almeida com raio de 10,00 com 47,12 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 6, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 18 da quadra 70 até encontrar o ponto 7, daí deflete a direita e segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Olympio Rossi numa distância de 120,97 metros com AZ 252° 42' 34" até encontrar o ponto 8, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,16 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 9, daí segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Érico Veríssimo numa distância de 130,00 metros com AZ 342° 52' 53" até encontrar o ponto 10, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,11 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 1, onde teve início a presente descrição perfazendo uma área total de 18.476,98 metros quadrados. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob o nº 500.592, avaliada em R\$ 1.640.755,82 (um milhão, seiscentos e quarenta mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e dois centavos), conforme informado no Processo Administrativo nº 02.2017.020994-2;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

VII – Matrícula nº 140.016 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP

Área Favela das Mangueiras – Ribeirão Preto

Total mínimo de unidades habitacionais = 192

IMÓVEL: uma área de terras, situada nesta cidade, de forma irregular, destinada à Praça no loteamento denominado Jardim Piratininga, com as seguintes medidas e confrontações: inicia em um ponto situado no alinhamento predial da Rua Barão de Mauá, lado par da numeração, distante 10,05 metros da Rua João Batista Medeiros; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Barão de Mauá com azimuth $316^{\circ} 10' 38''$ na distância de 113,97 metros; deste ponto deflete à direita e segue em linha curva com raio de 5,65 metros e desenvolvimento de 14,55 metros, na confluência da Rua Barão de Mauá com a Praça João Batista Ferreira; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Praça João Batista Ferreira com azimuth $85^{\circ} 16' 54''$ na distância de 227,42 metros, deste ponto deflete à direita e segue em linha curva com raio de 10,15 metros e desenvolvimento de 10,37 metros, na confluência da Praça João Batista Ferreira com a Rua Anália Franco; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Anália Franco com azimuth $316^{\circ} 07' 08''$ na distância de 117,31 metros; deste ponto deflete à direita e segue em linha curva com raio de 3,75 metros e desenvolvimento de 8,67 metros na confluência da Rua Anália Franco com a Rua João Batista Medeiros; deste ponto segue pelo alinhamento da Rua João Batista Medeiros com azimuth $83^{\circ} 15' 27''$ na distância de 230,69 metros, deste ponto deflete à direita e segue em linha curva com raio de 10,05 metros e desenvolvimento de 10,05 metros, na confluência da Rua João Batista Medeiros com a Rua Barão de Mauá, até atingir o ponto de partida, perfazendo uma área de 24.000,00 metros quadrados. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob nº 502.112. Avaliada em R\$ 4.318.800,00 (quatro milhões, trezentos e dezoito mil e oitocentos reais), conforme informado no Processo Administrativo nº 02.2017.020996-9;

VIII - Matrícula nº 112.796 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP

Área do Ferro Velho “1” – Ribeirão Preto

Total mínimo de unidades habitacionais = 288

IMÓVEL: uma área de terra, situada nesta cidade, de forma irregular, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se em um ponto situado no alinhamento predial, lado ímpar da numeração da Avenida Eduardo Andrea Matarazzo, distante 17,31 metros da Rua Rio Purus; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Avenida Eduardo Andrea Matarazzo em curva com desenvolvimento de 192,75 metros e raio de 481,75 metros, deste ponto deflete à esquerda com distância de 90,68 metros, confrontando com o mesmo; deste ponto deflete à direita com a distância de 20,00 metros pela mesma confrontação; deste ponto deflete à esquerda com a distância de 43,84 metros confrontando ainda com o mesmo; deste ponto deflete à direita com a distância de 24,95 metros, confrontando ainda com o mesmo; deste ponto deflete à esquerda com a distância de 159,29 metros, confrontando com



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

José Carlos Capuzzo; deste ponto deflete à esquerda com a distância de 204,00 metros pela divisa da FEPASA S/A; deste ponto deflete à esquerda com a distância de 285,81 metros, confrontando com Gil Alves Boaventura, até atingir o ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica que acusou uma área de 48.858,12 metros quadrados. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob o nº 503.676, avaliada em R\$ 8.471.020,84 (oito milhões quatrocentos e setenta e um mil, vinte reais e oitenta e quatro centavos), conforme informado no Processo Administrativo nº 02.2015.024449-1;

IX - Matrícula nº 99.297 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP
Área do Ferro Velho “2” – Ribeirão Preto

Total mínimo de unidades habitacionais = 240

IMÓVEL: uma gleba de terras, situada nesta cidade, constituída de parte do lote nº 20, do Núcleo Colonial Antonio Prado, com 18.000 metros quadrados, mais ou menos, em formato de triângulo com frente para a Estrada de Ferro da Cia. Mogiana, contendo uma casa, confrontando pela frente com a Estrada de Ferro Mogiana, nos fundos com o córrego existente e dos lados com sucessores de Mariano Valentino, Carlos Hermanson e Querino Alves. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob o nº 503.186, avaliada em R\$ 3.816.900,00 (três milhões, oitocentos e dezesseis mil e novecentos reais), conforme informado no Processo Administrativo nº 02.2015.024449-1.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

ANEXO II

I - Matrícula nº 123.820 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP

Área “R” – Via Norte, Ribeirão Preto

Total mínimo de unidades habitacionais = 192

IMÓVEL: área comercial “R”, situada nesta cidade, no Conjunto Habitacional Jardim Adelino Simioni, de forma irregular, com a seguinte descrição e confrontações: “Inicia no alinhamento da Avenida Wilken Manoel Neves, daí segue em linha reta pelo alinhamento da referida avenida numa distância de 121,03 metros com AZ 72° 42’ 34”, daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42’ 34”, confrontando com um dos lados dos lotes 01 e 18 da quadra 29, daí deflete à direita e segue em arco confrontando com o balão de retorno da Rua Deolinda Dias de Souza com raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento, daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42’ 34”, confrontando com um dos lados dos lotes 01 e 18 da quadra 34, daí deflete à direita e segue em arco confrontando com o balão de retorno da Rua Antônio Lúcio Lourenço Serra com raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento, daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 com AZ 162° 42’ 34”, confrontando com um dos lados dos lotes 01 a 18 da quadra 38, daí deflete à direita e segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Dr. José Venâncio Pereira Leite, numa distância de 120,97 metros com AZ 252° 42’ 34”, daí deflete à direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,16 metros de desenvolvimento, daí segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Erico Veríssimo numa distância de 130,00 metros com AZ 342° 52’ 55”, daí deflete à direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,11 metros de desenvolvimento, até encontrar o ponto onde teve início a presente descrição, perfazendo uma área total de 18.476,98 metros quadrados. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob o nº 146.736, avaliada em R\$ 5.967.163,73 (cinco milhões novecentos e sessenta e sete mil cento e sessenta e três reais e setenta e três centavos), conforme informado no Processo Administrativo nº 02.2016.023768-4.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

ANEXO III

- I - Matrícula nº 159.377 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP**
EMPREENDIMENTO HABITACIONAL “OTÁVIO BARACCHINI” (C.H.Liliana Tenuto Rossi)

Lote 01 - Quadra 14, contendo 13.506,13m²

Total mínimo de unidades habitacionais = 160

IMÓVEL: Rua Aparecida Terezinha F. Oliveira, lote nº 01 da quadra nº 14 – Loteamento Liliana Tenuto Rossi.

DESCRIÇÃO: um terreno urbano, situado neste município, com frente para a rua 01, constituído do lote nº 01 da quadra nº 14 do loteamento de Interesse Social denominado Liliana Tenuto Rossi, de forma irregular, medindo 26,52 metros em reta, mais 11,55 metros em reta, onde deflete ligeiramente à direita e mais 45,01 metros em reta para a referida rua; 161,31 metros, da frente ao fundo, do lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando na linha de divisa do loteamento com o lote nº 06; 160,37 metros, da frente ao fundo do lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com o Sistema de Lazer da quadra nº. 14; 84,03 metros do fundo, confrontando com o Sistema de Lazer da quadra nº 14, encerrando uma área total de 13.506,13 metros quadrados, localizado no lado ímpar da numeração predial e delimitado pela rua 01, Avenida A (pista direita), rua 15, linha de divisa do loteamento com os lotes nºs 07 e 06. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob o nº 330.849, avaliada em R\$ 6.550.473,05 (seis milhões, quinhentos e cinquenta mil, quatrocentos e setenta e três reais e cinco centavos), conforme informado no Processo Administrativo nº 60.0001009/2017 (COHAB-RP);

- II - Matrícula nº. 162.129 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP**
EMPREENDIMENTO HABITACIONAL “ATÍLIO BENEDINI I” (Avenida Pio XII s/n – Solar Boa Vista)

ÁREA 1 = 8.182,11m²

Total mínimo de unidades habitacionais = 80

IMÓVEL: Avenida Pio XII, com área total de 8.182,11 metros quadrados.

DESCRIÇÃO: um terreno urbano, situado neste município, com frente para a avenida Pio XII, de forma irregular, com as seguintes medidas e confrontações: 45,97 metros de desenvolvimento em curva à esquerda, em arco com raio de 6.912,80 metros de comprimento, mais 57,77 metros de desenvolvimento, em curva à esquerda, em arco com raio de 631,93 metros de comprimento, mais 105,45 metros em linha reta, com azimute de 133° 33' 10" para a referida avenida, mais 14,41 metros de desenvolvimento em curva com arco de raio de 9,00 metros de comprimento na esquina da avenida Pio XII com a rua Emílio Moço de Castro (Tunga); 44,30 metros de comprimento, em linha reta, com azimute de 36° 44' 11", da frente ao fundo, do lado direito de quem da avenida olha para o lote, confrontando com a rua Emílio Moço



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

de Castro (Tunga); 18,49 metros de comprimento, da frente ao fundo, em linha reta, com azimute de $185^{\circ} 34' 45''$, do lado esquerdo de quem da avenida olha para o lote, confrontando com a praça Octávio Golfeto, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto; 227,90 metros de comprimento, no fundo, em linha reta, com azimute de $301^{\circ} 52' 13''$, confrontando com o Sistema de Lazer 13 do Conjunto Habitacional Solar Boa Vista, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, encerrando uma área total de 8.182,11 metros quadrados, localizado pelo lado ímpar da numeração predial, delimitado pela avenida Pio XII, rua Emílio Moço de Castro (Tunga), rua Gonçalves de Magalhães e rua Guilherme Bertolucci. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob o nº 158.035, avaliada em R\$ 3.641.038,95 (três milhões, seiscentos e quarenta e um mil, trinta e oito reais e noventa e cinco centavos), conforme informado no Processo Administrativo nº 60.0001009/2017 (COHAB-RP);

III - Matrícula nº 82.606 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP
EMPREENDIMENTO HABITACIONAL “ATÍLIO BENEDINI II” (Avenida Pio XII
s/n – Solar Boa Vista)

ÁREA 2 = 5.473,14m²

Total mínimo de unidades habitacionais = 48

IMÓVEL: um terreno urbano situado nesta cidade, com frente para a Avenida Pio XII, de forma irregular, e que mede 75,00 metros de frente para a referida avenida, do lado esquerdo de quem da avenida olha, segue uma linha ligeiramente inclinada a esquerda medindo 49,86 metros, deste ponto deflete a direita e segue uma linha ligeiramente inclinada a esquerda, medindo 93,67 metros, onde confronta com o conjunto habitacional Solar Boa Vista, deste ponto segue pelo mesmo alinhamento uma linha ligeiramente inclinada a direita, medindo 18,00 metros, onde confronta também com o conjunto habitacional Solar Boa Vista, essas duas últimas linhas fazem o fundo do imóvel, deste ponto deflete a direita e segue uma linha ligeiramente inclinada a direita, medindo 51,65 metros, onde confronta com a avenida Patriarca, deste ponto segue uma linha curva medindo 16,46 metros, encontrando o ponto de partida, encerrando uma área de 5.473,14 metros quadrados, delimitado pela avenida Pio XII e rua Emílio Moço de Castro, com a qual faz esquina, Guilherme Bertolucci e avenida Patriarca, com a qual faz esquina, localizado no lado ímpar da numeração predial. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 158.036, avaliada em R\$ 2.435.547,30 (dois milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil, quinhentos e quarenta e sete reais e trinta centavos), conforme informado no Processo Administrativo nº 60.0001009/2017 (COHAB-RP);

IV - Matrícula nº 106.109 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP
EMPREENDIMENTO HABITACIONAL “LUCIANA GONÇALVES ENGRACIA
GARCIA” (Jd. Heitor Rigon)



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

ÁREA C1 – Gleba “B” = 14.217,73m²

Total mínimo de unidades habitacionais = 168

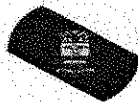
IMÓVEL: Uma área de terras urbana, situada nesta cidade, denominada C1 da gleba B, que tem início no ponto de encontro da linha de divisa da área C2, de propriedade da COHAB-RP, reservada para fins industriais e alinhamento predial da Rua José de Alcântara, do Jardim Heitor Rigon, distante 363,39 metros da cerca de divisa das terras de Aleixo Fernandes, deste ponto segue por este alinhamento com AZ 257° 16' 07" e 104,39 metros até encontrar a linha de divisa com a área A, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, reservada para o futuro sistema viário, daí segue em curva à direita com arco de raio de 9,00 metros de comprimento com 14,13 metros de desenvolvimento até encontrar a mesma divisa, daí segue por essa divisa com AZ 347° 16' 07" e 68,46 metros até encontrar a mesma divisa; daí segue por essa divisa em curva à direita em arco com raio de 9,00 metros de comprimento com 11,36 metros de desenvolvimento até encontrar a mesma divisa, daí segue por essa divisa em curva à esquerda em arco de raio de 75,00 metros de comprimento com 79,85 metros de desenvolvimento até encontrar a mesma divisa, daí segue por essa divisa em curva à direita em arco de raio de 9,00 metros de comprimento com 12,36 metros de desenvolvimento até encontrar a mesma divisa, daí segue por essa divisa com AZ de 77° 16' 07" e 47,52 metros até encontrar a linha de divisa com a área C2, de propriedade da COHAB-RP, reservada para fins industriais, daí vira à direita e segue por essa divisa com AZ 167° 16' 07" com 150 metros até encontrar o ponto de início, encerrando uma área total de 14.217,73 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 208.713, avaliada em R\$ 5.971.446,60 (cinco milhões, novecentos e setenta e um mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos), conforme informado no Processo Administrativo nº 60.0001009/2017 (COHAB-RP);



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

ANEXO IV



PREFEITURA DA CIDADE
RIBEIRÃO PRETO

SECRETARIA DA FAZENDA

www.ribeiraopreto.sp.gov.br

Rua Lafaete, 1000 - CEP: 14015-080 - Tel.: (16) 3977-5700

CERTIDÃO n°. 0385/2018

MATEUS FELIPE MORETTI ALVARENGA

Chefe da Divisão de Certidões, Microfilmagem e Cobrança - Faz-35
Secretaria da Fazenda Municipal

CERTIFICA, atendendo a requerimento de parte interessada, informamos o seguinte: *****
DA DIVISÃO DE CONTABILIDADE: A SABER:*****

PAGAMENTOS GARANTIDOS PELA PREFEITURA NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL DA COHAB	
Data de Fechamento: 31/03/2018	
PAGO EM 2013	R\$ 15.758.014,69
PAGO EM 2014	R\$ 14.081.429,11
PAGO EM 2015	R\$ 17.474.013,85
PAGO EM 2016	R\$ 17.823.431,44
PAGO EM 2017	R\$ 3.014.265,57
PAGO EM 2018	R\$ 4.520.999,83
TOTAL	R\$72.672.154,49
LEI COMPLEMENTAR 2.151 DE 28/12/2006 - PREFEITURA COMO GARANTIDORA DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL DA COHAB	
CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL	
0228.465-39	
0269.329-31	
COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO	
CNPJ Nº 56.015.167/0001-80	

Ribeirão Preto 09 de abril de 2018. Assinado Vitório Tonetto Filho - Chefe da Divisão de Contabilidade.*****

O REFERIDO É VERDADE*****

Ribeirão Preto, 09 de abril de 2018.

VISTO

MATEUS FELIPE MORETTI ALVARENGA
Chefe da Divisão de Certidões,
Microfilmagem e Cobrança

EMERSON PAULO VECCHIA
Assistente do Secretário da
Fazenda
PMRP

Certidão Cohab

Emolumentos: Isentos.

Decreto nº.367 de 26/12/1988

Digitado por: Hugo Berlinger, Campos

Conferido por: Mateus Felipe M. Alvarenga

Chefe da Divisão de Certidões,
Microfilmagem e Cobrança FAZ-35

ÁREAS DO ANEXO I



1º REGISTRO DE IMOVEIS

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA
131078

FICHA 9

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

2003-2004-14

LIBRARY 23

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área de terras urbanas, situada nesta cidade, com frente para a Rua Professor Dr. André Ricciardi, terreno de forma irregular e que mede: inicia-se em um ponto situado no alinhamento predial da referida rua, distante 286,56 metros da Avenida Nêdir Aguiar, deste ponto segue pelo alinhamento predial da referida rua, no sentido anti-horário e norte magnético, com azimute de $79^{\circ} 11' 47''$ e distância de 61,14 metros até o ponto situado na linha divisória com a área "B" de propriedade da CDHU, reservada para fins residenciais; deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimute $349^{\circ} 11' 24''$ e distância de 113,80 metros até o ponto situado na linha divisória com a área "C" de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, reservada para Área Verde, deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimute de $259^{\circ} 11' 47''$ e distância de 61,14 metros até o ponto situado na linha divisória com o lote "K" de propriedade da CDHU, deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimute de $164^{\circ} 07' 30''$ e distância de 113,02 metros até o ponto situado no alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi, onde teve início e fim esta descrição perimetral, encerrando uma área total de 6.909,09 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 277.305. **PROPRIETÁRIA:** Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, com sede na cidade de São Paulo-Capital, na Rua Ana Nistal nº 170, inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/26.224, feito em 05 de março de 2.005. Ribeirão Preto, 12 de março de 2011. A Escrevente Autorizada: *Lucia Regina Pires* (Lucia Regina Pires). (Edna Regina Pires).
OL R\$ 1,34 Real. R\$ 044. Aps. R\$ 0,32 Sing. R\$ 0,68 Trim. R\$ 2,08 Total: R\$ 2,46. Cota nº 008/2.911. Microfilme e protocolo nº 320.605.

RECIBO Nº 137.678 - DOACAO

Em 11 de maio de 2016 - impressão nº 408.811 de 23/04/2016.

Por escritura pública de 18 de agosto de 2015 (livro nº 3.912, fls. 51/55) lavrada pelo 2º Tabelião do Nciaa de São Paulo/SP, COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, já qualificada, DOOU a MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrita no CNPJ/MF nº 58.024.581/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/nº. Centro, o imóvel objeto da presente matrícula, atribuído à doação o valor de R\$ 1.078.439,85 (um milhão e setenta e oito mil quatrocentos e noventa e nove reais e cinquenta e cinco centavos). Consta do título que a doação destina-se única e exclusivamente em benefício da população, sendo que, para tanto, é imprescindível que o município atenda a finalidade pública. Valor venal: R\$ 1.189.814,38

© Official Subscribers

(Rodrigo Garcia Camarero)

[illegible]

Mr. Charles F. Smith, Jr., 1000

1935-36 32469



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 036/2018

Rua Prof. Dr. André Ricciardi, s/nº
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12



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. 036/2018

Abril/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 036/2018	
OBJETO	Avaliação de imóvel.	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de verificação de cadastro.	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Prof. Dr. André Ricciardi, s/nº	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO 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	R\$ 1.669.028,87 (um milhão seiscentos e sessenta e nove mil vinte e oito reais e oitenta e sete centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	09/04/2018	



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. 036/2018

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 036/2018 é referente ao:			
Processo:	02 2016 019482-9		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Prof. Dr. André Ricciardi, s/nº	Bairro:	Jd. Eugênio Lopes
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	277.705	Matrícula do imóvel avaliando:	137.678- 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	09/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2049270
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	1.314.592,55
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	1.314.592,55

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	6.909,09 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	

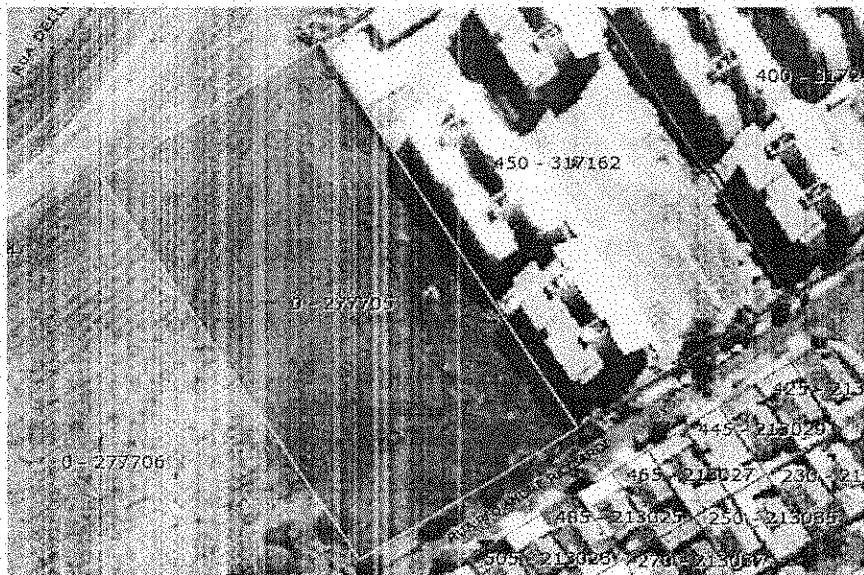


Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp. 24/06/2016.

3/9



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. 036/2018

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 6.909,09 m² de propriedade da MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de verificação de cadastro.

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 019482-9**.

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.

Pesquisa Pontual				
Area total	Númerica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Valor unitário	Númerica	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 25 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. 036/2018

ITEM	TIPO	BARRIO	TERRENO	USF. AD. CENTRAL	Sector Urbano	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Cod.
1	Terreno	Parque das Águas	22,362	4	3	2.550.000,00	R\$ 184,39	23/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13417
2	Terreno	Parque das Águas	24,115	4,11	3	1.900.000,00	R\$ 134,78	27/07/2018	Santa Maria	34441
3	Terreno	Parque das Águas	15,944	5,52	3	17.000.000,00	R\$ 959,61	27/07/2018	Santa Maria Imobiliária	41309
4	Terreno	Parque das Águas	18,300	5,32	3	25.000.000,00	R\$ 1.256,50	27/07/2018	Gustavo Engenharia	Venda Realizada
5	Terreno	Parque das Águas	24,369	7,39	3	1.100.000,00	R\$ 118,19	27/07/2018	TE 0327	Intercedido de Imóveis
6	Terreno	Parque das Águas	25,000	7,16	3	4.500.000,00	R\$ 362,09	18/11/2014	Pizem de Imóveis	29451
7	Área	Parque das Águas	25,000	8,77	4	1.100.000,00	R\$ 43,44	10/01/14	Cod. 10313	Definido Imóveis
8	Terreno	Parque das Águas	28,251	3,99	3	13.900.000,00	R\$ 433,61	20/11/2014	Santa Maria Imobiliária	13645
9	Terreno	Parque das Águas	30,108	7,39	3	13.900.000,00	R\$ 411,78	20/11/2014	Plano de Imóveis	13611
10	Terreno	Parque das Águas	35,000	1,49	3	8.500.000,00	R\$ 132,95	28/11/2014	AR 0017	Intercedido Imóveis
11	Área	Parque das Águas	39,200	7,31	4	900.000,00	R\$ 9,28	2/6/2014	Cod. 39965	Parque Imóveis
12	Área	Parque das Águas	50,000	8,86	4	1.250.000,00	R\$ 22,60	1/6/2014	Cod. 46835	Parque Imóveis
13	Área	Parque das Águas	21,000	7,77	2	5.000.000,00	R\$ 63,04	26/03/2015	Cod. 10686	Mundial Imóveis
14	Área	Parque das Águas	103,200	7,50	2	1.150.000,00	R\$ 9,98	26/03/2015	Cod. AR00009	Cesar Pacheco Imóveis
15	Área	Parque das Águas	223,000	6,50	2	335.000.000,00	R\$ 552,12	26/03/2015	Ref. AR001	Exclusiva Empreendimentos
16	Área	Parque das Águas	157,000	7,35	4	15.000.000,00	R\$ 186,06	09/11/2015	Imóveis Imóveis - CRECI: 2005915P	Cod. 1247
17	Área	Parque das Águas	139,000	1,03	3	40.000.000,00	R\$ 315,40	09/11/2015	Imóveis Imóveis - CRECI: 2004515P	Cod. 1247
18	Área	Parque das Águas	18,351	11,3	3	18.500.000,00	R\$ 211,13	07/12/2015	Imóveis Imóveis - CRECI: 2004515P	Cod. 1247
19	Área	Parque das Águas	41,000	6,7	2	4.250.000,00	R\$ 81,34	07/12/2015	Imóveis Imóveis - CRECI: 2004515P	Cod. 1247
20	Área	Parque das Águas	139,000	6,0	2	11.985.000,00	R\$ 90,00	01/01/2016	Imóveis Imóveis - CRECI: 2004515P	Cod. 1247
21	Área	Parque das Águas	78,068	5,3	3	7.806.300,00	R\$ 90,00	01/01/2016	Imóveis Imóveis - CRECI: 2004515P	Cod. 1247
22	Área	Parque das Águas	146,700	1,4	4	22.960.000,00	R\$ 240,80	01/01/2016	Imóveis Imóveis - CRECI: 2004515P	Cod. 1247
23	Área	Parque das Águas	103,200	1,5	4	20.000.000,00	R\$ 224,10	07/12/2015	Imóveis Imóveis - CRECI: 2004515P	Cod. 1247
24	Área	Parque das Águas	122,840	8,1	2	20.500.000,00	R\$ 95,13	07/12/2015	Imóveis Imóveis - CRECI: 2004515P	Cod. 1247
25	Área	Parque das Águas	10,000	4,1	3	8.000.000,00	R\$ 108,00	01/01/2016	Imóveis Imóveis - CRECI: 2004515P	Cod. 1247

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	17

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9489404 / 0,8485692
Coefficiente de determinação:	0,9004878
Fisher - Snedecor:	135,74
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%	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	2,504	1	2,504	135,735
Não Explicada	0,277	15	0,018	
Total	2,781	16		

5/9



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. 036/2018

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,406838851 - 0,0001172766873 * \text{Área total}$

Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +594,8983883 * e^{(-0,0001172766873 * \text{Área total})}$

Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +605,9750727 * e^{(-0,0001172766873 * \text{Área total})}$

Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +611,5905172 * e^{(-0,0001172766873 * \text{Área total})}$

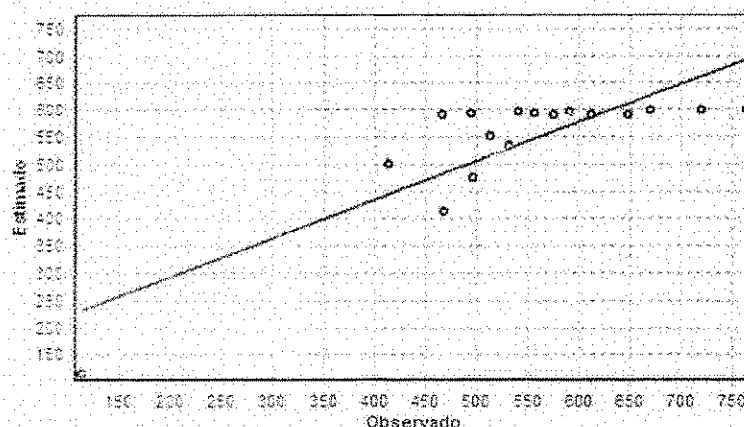
Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-11,65	0,01
Valor unitário	ln(y)	177,22	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,95	0,95

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



[Handwritten signature] 6/9



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

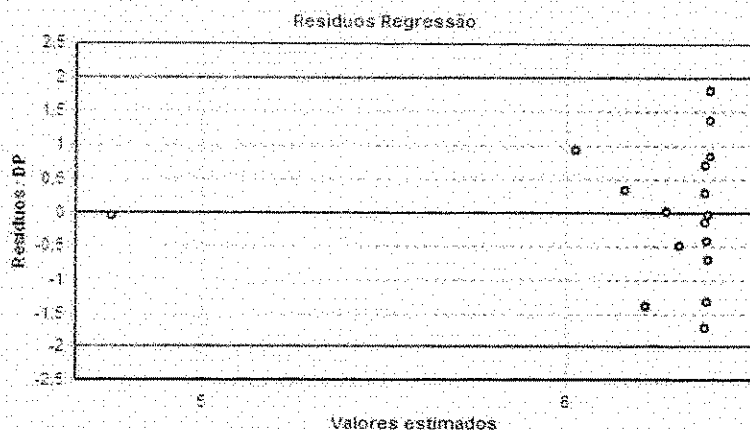
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 036/2018

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Dados para a projeção de valores:

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total (Lote Paradigma) = 8.585,00

8.585,00	195,58	217,36	241,57
----------	--------	--------	--------

Valor Unitário

- Mínimo (10,02%) = 195,58
- Médio = 217,36
- Máximo (11,14%) = 241,57

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 184,76
- RL Máximo = 249,97

Vutpa = R\$ 241,57 / m²

At – área do terreno avaliando – 6.909,09 m²

VTA = At x Vutpa

VTA = 6.909,09 x R\$ 241,57

VTA = R\$ 1.669.028,87 (um milhão seiscentos e sessenta e nove mil vinte e oito reais e oitenta e sete centavos).

7/9
[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. 036/2018

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	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 avaliado 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 avaliado 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

	16	10	6	15
	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

8/9
[Assinatura]



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. 036/2018

IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em abril de 2018, localizado na Rua Prof. Dr. André Ricciardi, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 1.669.028,87 (um milhão seiscientos e sessenta e nove mil vinte e oito reais e oitenta e sete centavos)**.

V - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 09 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 09 de abril de 2018.

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


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


Eng. Civil JORGE SUPELLEGRINI ARMENIO - CREA nº 5061770401


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA
137.679

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área de terras urbana, situada nesta cidade, com frente para a Rua Professor Dr. André Ricciardi, terreno de forma irregular e que mede: inicia-se em um ponto situado no alinhamento predial da referida rua, distante 193,48 metros da Avenida Nadir Aguiar, deste ponto segue pelo alinhamento predial da referida rua, no sentido anti horário e norte magnético, com azimute de 79° 11' 47" e distância de 73,08 metros até o ponto situado na linha divisória com o lote "K-I" de propriedade da CDHU, deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimute 344° 07' 30" e distância de 113,02 metros até o ponto situado na linha divisória com a área "R" de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, reservada para Área Verde, deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimute de 259° 11' 47" e distância de 15,12 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue pelo azimute de 234° 33' 49" e distância de 28,64 metros; deste ponto vira à direita ainda na mesma confrontação com azimute de 258° 06' 10" e distância de 31,92 metros até o ponto situado na linha divisória com área "D" de propriedade da CDHU, deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimute de 169° 11' 24" e distância de 100,44 metros até o ponto situado no alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi, onde teve início e fim esta descrição perimétrica, encerrando uma área total de 7.711,14 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 277.706. **PROPRIETÁRIA:** Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, com sede na cidade de São Paulo-Capital, na Rua Boa Vista nº 170, inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/126.224, feito em 05 de março de 2.008. Ribeirão Preto, 12 de janeiro de 2.011. A Escrevente Autorizada: Edna Regina Pires (Edna Regina Pires). Of. R\$ 1,54 Est. R\$ 044, Aps. R\$ 0,32 Sing. R\$ 0,08 Trib. R\$ 0,08 Total: R\$ 2,46. Guia nº 003/2.011. Microfilme e protocolo nº 320.605.

R.01/137.679 - DOAÇÃO.

Em 11 de maio de 2016 - (prenotação nº 408.811 de 28/04/2016). Por escritura pública de 18 de agosto de 2015 (livro nº 3.912, fls. 51/55) lavrada pelo 24º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, já qualificada, DOOU e MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrito no CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/nº, Centro, o imóvel objeto da presente matrícula, atribuído à doação o valor de R\$ 1.203.935,84 (um milhão, duzentos e três mil, seiscentos e trinta e um reais e oitenta e quatro centavos). Consta do título que a doação destina-se única e exclusivamente em benefício da população, sendo que, para tanto, é imprescindível que o município atenda a finalidade pública. Valor venal: R\$ 1.327.935,41.

(segue no verso)

1º Oficial de Registro de Imóveis
Centro do Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA 324688



Folha 1/1

MATRÍCULA

137.679

FICHA

01

O Oficial Substituto:

(Rodrigo Garcia Camargo).

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº 600508

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a Autos e Afundados (Arquivo) e matrícula nº 137679 e, ainda que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º da Lei nº 2.008/73, referente ao Poder Judiciário e o Oficial ato acima e a ele dá um anexo a esta data.

Belo Horizonte - SP, 13/05/2015 - 10:17:50

CARLOS EDUARDO JONAS JUNIOR

☐ Deputado Márcio Alves - Escrivão	☐ Carlos Eduardo Jonassens Junior - Escrivão
☐ Elvion Catarino - Escrivão	☐ Tadeu Costa Neto Moreira - Escrivão

Oficial	Estado	Imposto	Reg. Civil	Trib. Just.	KIP	ISSQN	Total
R\$ 28,12	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 28,12

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NEGUEP, XIV, 72, 1º).



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 035/2018

Rua Prof. Dr. André Ricciardi, s/nº

Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

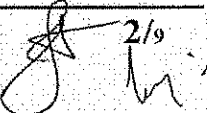
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 035/2018

Abril/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 035/2018	
OBJETO	Avaliação de imóvel.	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de verificação de cadastro.	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Prof. Dr. André Ricciardi, s/nº	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO 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	R\$ 1.862.780,09 (um milhão oitocentos e sessenta dois mil setecentos e oitenta reais e nove centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	09/04/2018	

 2/9



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. 035/2018

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 035/2018 é referente ao:			
Processo:	02 2016 019481-0		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Prof. Dr. André Ricciardi, s/nº	Bairro:	Jd. Eugenio Lopes
Sector:	Oeste	Subsector:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	277.706	Matrícula do imóvel avaliando:	137.679- 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	09/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2049271
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:	1.467.198,60
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	-
Valor Venal Total do terreno avaliado:	1.467.198,60

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	7.711,14m²
Área edificada no terreno avaliado:	-
Testada do terreno avaliado (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliado:	



Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp. 24/06/2016.

3/9 mi



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. 035/2018

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 7.711,14 m² de propriedade da MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de verificação de cadastro.

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 019481-0.

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

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 variável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Área 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 Área 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 25 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. 035/2018

ITEM	Tipo	BAIRRO	TERRENO	DOT. AO CENTRO	Satur	VALOR	UNIT. DESG.	Data Cad.	Imobiliária	Conf.
1	Terreno	Distrito das Américas	11.200	0	0	7.400.000,00	R\$ 204,79	27/07/2015	Santa Maria Imobiliária	13437
2	Terreno	Monte São João	14.115	0,11	0	1.800.000,00	R\$ 114,77	27/07/2015	Cad. 24441	Santa Maria
3	Terreno	100m x 20m	15.840	0,3	0	17.000.000,00	R\$ 953,41	27/07/2015	Santa Maria Imobiliária	42909
4	Terreno	100m x 20m	16.000	0,3	0	25.000.000,00	R\$ 1.562,50	27/07/2015	Gentaco Imobiliária	Verenda Residencial
5	Terreno	100m x 20m	14.950	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 80,26	27/07/2015	11.0127	Marcelo de Imóveis
6	Terreno	100m x 20m	15.000	0,3	0	1.500.000,00	R\$ 100,00	28/11/2015	Prêmio de Imóveis	09501
7	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
8	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
9	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
10	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
11	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
12	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
13	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
14	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
15	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
16	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
17	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
18	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
19	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
20	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
21	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
22	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
23	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
24	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
25	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis
26	Terreno	100m x 20m	15.500	0,3	0	1.200.000,00	R\$ 77,42	3/07/2015	Cad. 10015	Marcelo de Imóveis

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	17

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9489404 / 0,8485692
Coefficiente de determinação:	0,9004878
Fisher - Snedecor:	135,74
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e +1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e +1,64σ	90%	88%
Resíduos situados entre -1,96σ e +1,96σ	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	2,504	1	2,504	135,735
Não Explicada	0,277	15	0,018	
Total	2,781	16		

5/0



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. 035/2018

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,406838851 - 0,0001172766873 * \text{Área total}$

Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +594,8983883 * e^{(-0,0001172766873 * \text{Área total})}$

Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +605,9750727 * e^{(-0,0001172766873 * \text{Área total})}$

Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +611,5905172 * e^{(-0,0001172766873 * \text{Área total})}$

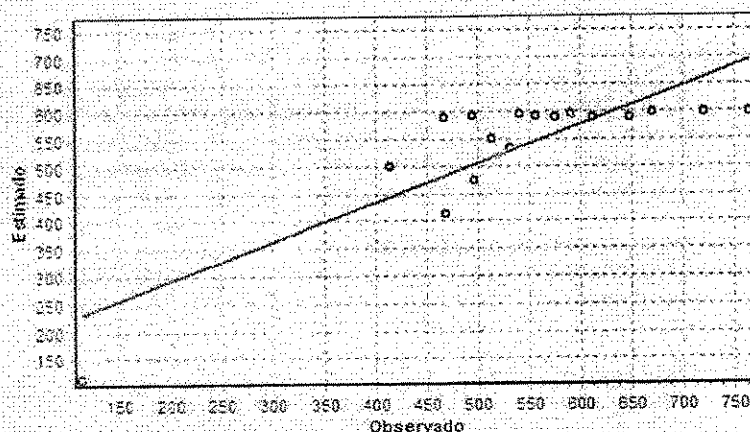
Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-11,65	0,01
Valor unitário	ln(y)	177,22	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,95	0,95

Gráfico de Aderência - Regressão Linear





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

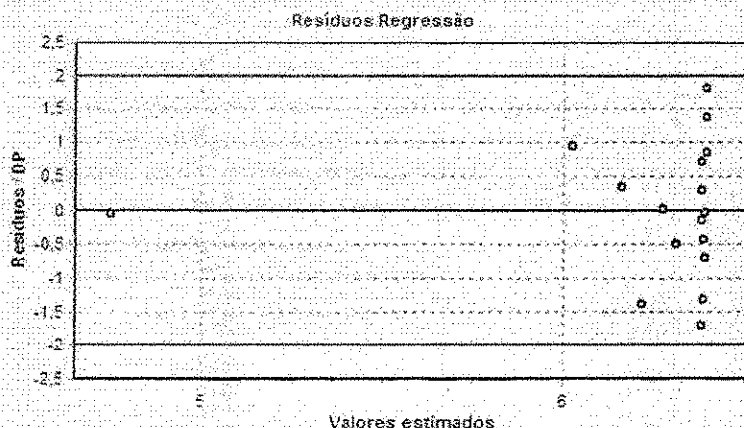
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 035/2018

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Dados para a projeção de valores:

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total (Lote Paradigma) = 8.585,00

Área Total	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
8.585,00	195,58	217,36	241,57

Valor Unitário

- Mínimo (10,02%) = 195,58
- Médio = 217,36
- Máximo (11,14%) = 241,57

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 184,76
- RL Máximo = 249,97

Vutpa = R\$ 241,57 / m²

At – área do terreno avaliando – 7.711,14 m²

VTA = At x Vutpa

VTA = 7.711,14 x R\$ 241,57

VTA = R\$ 1.862.780,09 (um milhão oitocentos e sessenta dois mil setecentos e oitenta reais e nove centavos).



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. 035/2018

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

	16	10	6	15
	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. 035/2018

IV - CONCLUSÃO

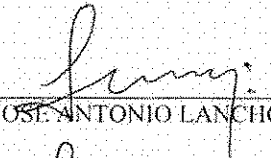
O valor para o imóvel avaliando, em abril de 2018, localizado na Rua Prof. Dr. André Ricciardi, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 1.862.780,09 (um milhão oitocentos e sessenta dois mil setecentos e oitenta reais e nove centavos)**.

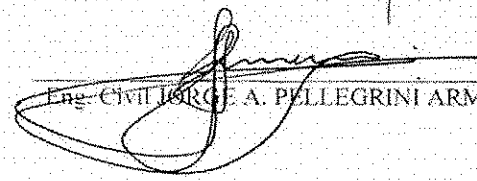
V - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 09 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 09 de abril de 2018.

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


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


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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA
126.225

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área de terras urbana, situada nesta cidade, com frente para a Rua Professor Dr. André Ricciardi, lado par da numeração predial, *reservada para fins residenciais*, denominada área "D", localizada junto ao Conjunto Habitacional Jardim Eugênio Mendes Lopes, com a seguinte descrição, inicia-se em um ponto situado no alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi, distante 81,45 metros da Avenida Dra. Nadir Aguiar, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi, no sentido anti-horário e norte magnético com azimute de 79° 11' 47" e distância de 112,03 metros até atingir o ponto divisório com a área "C", de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, reservada para fins residenciais, deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimute de 349° 11' 24" e distância de 100,44 metros até o ponto situado na linha divisória com a área "F", de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, reservada para Área Verde, deste ponto, deflete à esquerda e segue pela referida divisa com azimute de 258° 06' 10" e distância de 112,05 metros, até atingir o ponto divisório com a área "E", de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, reservada para fins institucionais; deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida divisa com a área "E" com azimute de 169° 11' 24" e distância de 98,30 metros até o ponto situado no alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi, onde teve início e fim esta descrição perimétrica, encerrando uma área total de 11.133,87 metros quadrados, delimitada pelas Ruas Professor Dr. André Ricciardi, Delfoiagono, José Roberto Rodrigues e Avenida Dra. Nadir Aguiar. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob nº 503.668.

PROPRIETÁRIA: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.11111717, feito em 27 de fevereiro de 2002 (ver matrícula nº 118.271, feita em 22 de dezembro de 2004). Ribeirão Preto, 29 de junho de 2007. O Escrevente Autorizado

(Luiz Augusto Gonçalves)

Ofício: RS.5.320/microfilme e protocolo nº 269.366.

R.1/126.225. Ribeirão Preto, 05 de Março de 2008.

Por escritura pública de 20 de agosto de 2007, lavrada no 2º Tabelião de Notas, da Comarca de São Paulo-Capital, no livro 3675, páginas 52/59, Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com sede nesta cidade, na Praça Rio Branco s/nº, ou Praça Barão do Rio Branco, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, **DOOU** a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - C.D.H.U., com sede na cidade de São Paulo-Capital, na Rua Boa Vista, nº 170, 4º ao 13º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.865.597/0001-09, o imóvel retro matriculado pelo valor de R\$ 172.463,65. **VALOR FISCAL:** R\$ 371.759,91. O Escrevente Autorizado.

(Luiz Augusto Gonçalves)

(SEGUE NO VERSO)

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

324687

11143-5-AA



MATRICULA
126.225

FICHA
01

Of. R\$ 903,88- Est. R\$ 256,90- Aps. R\$ 190,29- Sin. R\$ 47,57- Trib. R\$ 47,57- Total: R\$ 1.446,21- Guia nº 044/2008. Microfilme e protocolo nº 277.291.

Av.02/126.225 - CADASTRO.

Em 11 de maio de 2016 - (prenotação nº 408.811 de 28/04/2016).

Por escritura pública de 18 de agosto de 2015 (livro nº 3.912, fls. 51/55) lavrada pelo 24º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 03 de março de 2016, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **280.782**.

O Oficial Substituto:  (Rodrigo Garcia Camargo).

R.03/126.225 - DOAÇÃO.

Em 11 de maio de 2016 - (prenotação nº 408.811 de 28/04/2016).

Por escritura pública mencionada na Av.2, COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, já qualificada, DOOU ao MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrito no CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/nº, Centro, o imóvel objeto da presente matrícula, atribuído à doação o valor de R\$ 1.737.885,76 (um milhão, setecentos e trinta e sete mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e setenta e seis centavos). Consta do título que a doação destina-se única e exclusivamente em benefício da população, sendo que, para tanto, é imprescindível que o município atenda a finalidade pública. Valor venal: R\$ 1.917.363,75.

O Oficial Substituto:  (Rodrigo Garcia Camargo).

CERTIDÃO							
Certifico e dou fé, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduzidos os seus anexos e suas alterações referidas à matrícula nº 126.225 e, ainda, que a mesma reproduzida por meio eletrônico, nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º da Lei nº 6.216/73, refulgindo os fatos jurídicos que a mesma dá origem a esta e sua vigência a esta data.							
Ribeirão Preto-SP, 13/09/2016 - 18:15:30							
TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - ESCRITURANTE				TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - ESCRITURANTE			
Escrivão: Cesar Lima - ESCRIVÃO				Tuanã CORRÊA NETO MEIRE - ESCRIVÃO			
Oficial	Estado	Valor	Reg. Dom.	Trib. Just.	Imp.	ISSDN	Total
R\$ 28.12	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 28,12
PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (INSCG-SP, 27, 13/09)							



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 037/2018

Rua Prof. Dr. André Ricciardi, s/nº
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

[Handwritten signature]



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Lauda de Avaliação nº. 037/2018

Abril/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 073/2016	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de verificação de cadastro.	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Prof. Dr. André Ricciardi, s/nº	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO 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	R\$ 2.689.608,98 (Dois milhões seiscientos e oitenta e nove mil seiscientos e oito reais e noventa e oito centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	09/04/2018	



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. 037/2018

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 037/2018 é referente ao:			
Processo:	02 2016 019483-7		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Prof. Dr. André Ricciardi, s/nº	Bairro:	Jd. Eugenio Lopes
Sector:	Oeste	Subsector:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	260.752	Matrícula do imóvel avaliando:	126.225- 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	09/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2049272
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:	2.118.441,44
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	
Valor Venal Total do terreno avaliado:	2.118.441,44

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	11.133,87 m²
Área edificada no terreno avaliado:	-
Testada do terreno avaliado (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliado:	

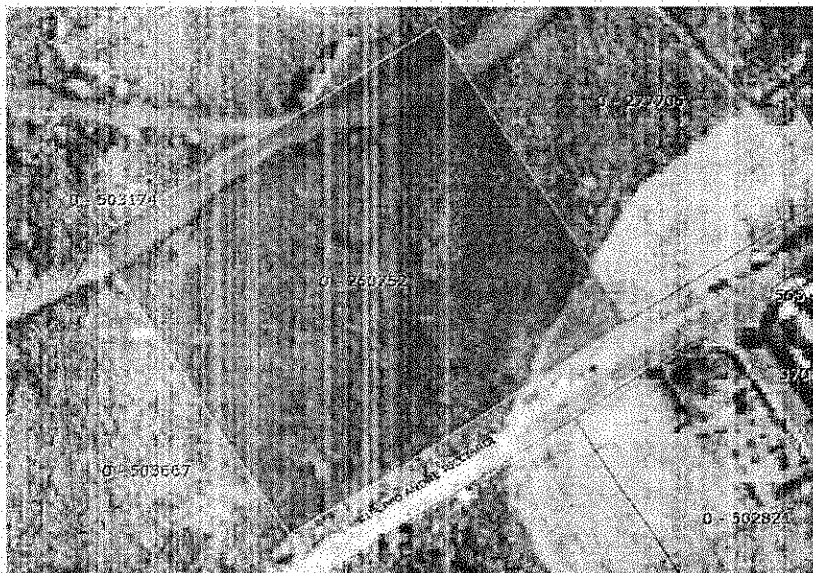


Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp, 24/06/2016.



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. 037/2018

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **Avaliação do imóvel** de 11.133,87 m² de propriedade do MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de verificação de cadastro.

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 019483-7**.

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	Unidade	Característica	Descrição da variável	Habilitada
Área total	Númerica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área 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 25 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. 037/2018

ITEM	TIPO	BAIRRO	TERRENO	ORÇ. AO CENTRO	Sector Urbano	VALOR	UNID. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Cod
7	Terreno	Distrito das Antas	12.900	8	3	2.250.000,00	R\$ 194,19	27/07/2015	Santa Maria Imobiliária	23417
7	Terreno	Distrito das Antas	34.115	4.24	3	1.800.000,00	R\$ 114,27	27/07/2015	Cod. 36441	Santa Maria
7	Terreno	Distrito das Antas	15.142	5,35	1	17.000.000,00	R\$ 959,61	27/07/2015	Santa Maria Imobiliária	4159
4	Terreno	Distrito das Antas	14.000	5,35	1	75.000.000,00	R\$ 1.260,00	27/07/2015	Estádio Engenharia	Parada Realizada
5	Terreno	Distrito das Antas	24.500	2,38	4	8.500.000,00	R\$ 116,18	27/07/2015	TE 0327	Mercado de Imóveis
5	Terreno	Distrito das Antas	25.000	2,29	2	4.500.000,00	R\$ 162,00	28/11/2014	Pirâmide Imóveis	200611
7	Área	Distrito das Antas	25.900	8,47	4	5.250.000,00	R\$ 13,44	30/07/2015	Cod. 10013	Gerardi Imóveis
8	Terreno	Distrito das Antas	25.000	3,79	2	11.500.000,00	R\$ 433,61	28/11/2014	Santa Maria Imobiliária	13649
9	Terreno	Distrito das Antas	30.100	7,39	2	11.800.000,00	R\$ 211,15	28/11/2014	Pirâmide Imóveis	200111
10	Terreno	Distrito das Antas	30.000	1,49	1	6.500.000,00	R\$ 151,09	28/11/2014	AR 0037	Donato Imóveis
11	Área	Distrito das Antas	39.700	7,31	3	300.000,00	R\$ 9,18	1/6/2014	Cod. 29965	Pirâmide Imóveis
12	Área	Distrito das Antas	50.000	6,56	2	1.220.000,00	R\$ 22,02	1/6/2014	Cod. 24855	Pirâmide Imóveis
13	Área	Distrito das Antas	75.000	2,77	2	5.000.000,00	R\$ 61,01	30/08/2015	Cod. 10680	Mundial Imóveis
14	Área	Distrito das Antas	120.000	7,56	2	1.250.000,00	R\$ 8,41	30/07/2015	Cod. 2800028	Cesar Paschini Imóveis
15	Área	Distrito das Antas	220.000	6,50	1	730.000.000,00	R\$ 331,17	16/02/2015	Raf. A5001	Estativa Empreendimentos
16	Área	Distrito das Antas	50.000	2,8	4	10.000.000,00	R\$ 146,79	07/11/2015	Imagem Imóveis CRECI: 20050 15P	Cod. 3447
17	Área	Distrito das Antas	130.190	5,8	2	48.992.000,00	R\$ 115,26	mar/15	Destaque Imóveis CRECI: 20050 15P	
18	Área	Distrito das Antas	14.551	12,1	2	14.500.000,00	R\$ 452,32	12/11/2015	Destaque Imóveis CRECI: 20050 15P	Cod. 6082
19	Área	Distrito das Antas	47.000	6,7	2	4.150.000,00	R\$ 81,30	05/12/2015	New Negocios Imobiliarios CRECI: 24522	Cod. 70077
20	Área	Distrito das Antas	130.980	6,6	2	13.980.000,00	R\$ 90,00	03/08/2016	Destaque Imóveis CRECI: 20050 15P	
21	Área	Distrito das Antas	73.561	6,1	1	7.600.330,00	R\$ 90,00	01/01/2016	Forbes Guimarães	
22	Área	Distrito das Antas	145.700	11	4	22.950.000,00	R\$ 240,00	mar/15	Elevare Imóveis	
23	Área	Distrito das Antas	80.324	1,5	4	20.000.000,00	R\$ 224,00	07/11/2015	Reinas Imóveis - CRECI: 20406	75526
24	Área	Distrito das Antas	100.540	8	2	20.500.000,00	R\$ 50,33	07/11/2015	Pirâmide Imóveis	Cod. 18743
25	Área	Distrito das Antas	50.900	4	1	6.000.000,00	R\$ 105,00	mar/15	Realtor Imóveis	

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	17

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9489404 / 0,8485692
Coefficiente de determinação:	0,9004878
Fisher - Snedecor:	135,74
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%	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	2,504	1	2,504	135,735
Não Explicada	0,277	15	0,018	
Total	2,781	16		

5%
mi



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. 037/2018

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,406838851 - 0,0001172766873 \cdot \text{Área total}$

Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +594,8983883 \cdot e^{(-0,0001172766873 \cdot \text{Área total})}$

Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +605,9750727 \cdot e^{(-0,0001172766873 \cdot \text{Área total})}$

Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +611,5905172 \cdot e^{(-0,0001172766873 \cdot \text{Área total})}$

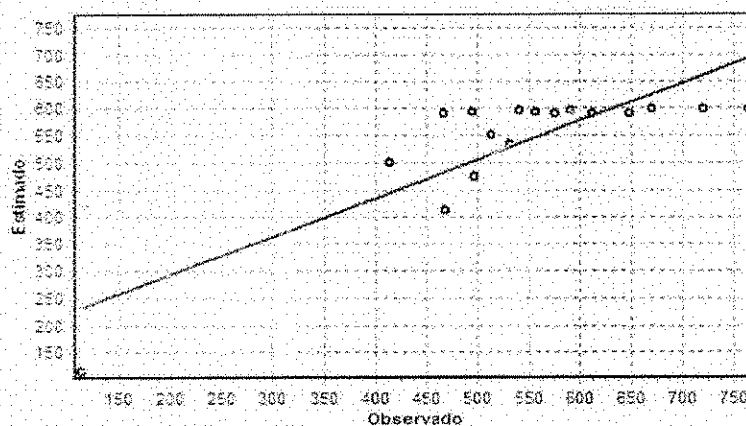
Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-11,65	0,01
Valor unitário	ln(y)	177,22	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,95	0,95

Gráfico de Aderência - Regressão Linear





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

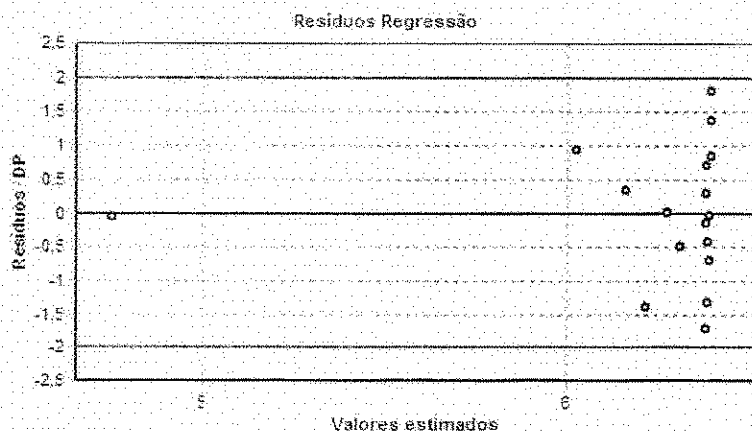
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 037/2018

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Dados para a projeção de valores:

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total (Lote Paradigma) = 8.585,00

Valor	Modo	Valor Médio	Valor Máximo
8.585,00	195,58	217,36	241,57

Valor Unitário

- Mínimo (10,02%) = 195,58
- Médio = 217,36
- Máximo (11,14%) = 241,57

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 184,76
- RL Máximo = 249,97

Vutpa = R\$ 241,57 / m²

At = área do terreno avaliando = 11.133,87 m²

VTA = At x Vutpa

VTA = 11.133,87 x R\$ 241,57

VTA = R\$ 2.689.608,98 (Dois milhões seiscentos e oitenta e nove mil seiscentos e oito reais e noventa e oito centavos).



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. 037/2018

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 as 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

	16	10	6	15
	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

8/9



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. 037/2018

IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em abril de 2018, localizado na Rua Prof. Dr. André Ricciardi, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de R\$ 2.689.608,98 (Dois milhões seiscentos e oitenta e nove mil seiscentos e oito reais e noventa e oito centavos).

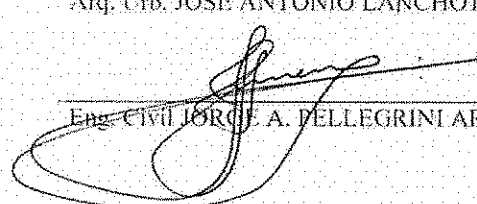
V - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 09 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

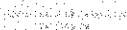
Ribeirão Preto, 09 de abril de 2018.

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



- MATRICULA

182.739

SICMA

11

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Pábrico Frito, 24 de novembro de 2017

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Code (CN) 1-142-5

IMÓVEL: Área Institucional "T", com 18.476,88 metros quadrados - Conjunto Habitacional Jardim Adelino Simioni.

Uma área de terras, situada neste município, denominada Área Institucional "T", do Conjunto Habitacional Jardim Adelino Simoni, de forma irregular, com a seguinte descrição: Inicia no ponto 1, no alinhamento da rua Doutor José Venâncio Pereira Leite, daí segue em linha reta pelo referido alinhamento numa distância de 121,03 metros com AZ 72° 42' 34" até encontrar o ponto 2, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados, dos lotes 1 e 18 da quadra 42 até encontrar o ponto 3, daí deflete a direita e segue em arco de raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento confrontando com o balão de retorno de rua Renato Sarkis de Martino até encontrar o ponto 4, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 18 da quadra 46 até encontrar o ponto 5, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento confrontando com o balão de retorno da rua Manoel Lucena até encontrar o ponto 6, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 18 da quadra 51 até encontrar o ponto 7, daí deflete a direita e segue em linha reta pelo alinhamento da rua Antônio Augusto Carvalho numa distância de 120,97 metros com AZ 162° 42' 34" até encontrar o ponto 8, daí deflete a direita e segue em arco de raio de 9,00 metros com 14,16 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 9, daí segue em linha reta pelo alinhamento da rua Fico Veloso numa distância de 180,00 metros com AZ 342° 52' 53" até encontrar o ponto 10, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,11 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 1, onde leva início a presente descrição, perfazendo uma área total de 18.476,98 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 500.596

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrita no CNPJME nº 58.024.591/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/nº

REGISTRO ANTERIOR: Av 02440 877, de 05 de março de 1985 e Av 04440 877, de 08 de abril de 1985. Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 55, alínea "b" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 24 de novembro de 2017. - apresentação nº 438.741 de 22/11/2017)

O. Escrevente: (Paulo Cesar Alves)

[illegible]

Dr. Natalia Reyes de Mendoza
Alameda Reyes de Mendoza, 69

11143-E-A4 528157

[illegible]

Av. Independência 3840 – Jéreo – CEP 14025-160 – Residencial Florida – Ribeirão Preto – SP – Tel. (16) 2132-3993 – Site: www.1ntp.com.br

Journal of Management Inquiry 18(6) 709-724



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA

182-737

FIGURE 1

21

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIFFEAO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 24 de novembro de 2017

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Order ID: 210618-48-5

IMCIVEL - Sistema de Lazer "LP", com 15.468,98 metros quadrados - Conjunto Habitacional Jardim Adelino Simioni.

Uma área de terras, situada neste município, denominada Sistema de Lazer "U", so conjunto habitacional Jardim Adelfino Simioni, de forma irregular com a seguinte descrição: Inicia no ponto 1, no alinhamento da rua Antônio Augusto Carvalho, daí segue em linha reta pelo referido alinhamento numa distância de 89,03 metros com AZ 72° 42' 34" até encontrar o ponto 2, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 94,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com a área institucional U-1 até encontrar o ponto 3, daí deflete a esquerda e segue em linha reta numa distância de 9,00 metros com AZ 72° 42' 34" confrontando ainda com a institucional U-1 até encontrar o ponto 4, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 10,00 metros com 31,42 metros de desenvolvimento confrontando com o balão de retorno da rua Stella Virgínia dos Santos Simonato até encontrar o ponto 5, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 13 da quadra 61 até encontrar o ponto 6, daí deflete a direita e segue em linha reta pelo alinhamento da rua Guaraciaba da Silva Passos numa distância de 120,97 metros com AZ 252° 42' 34" até encontrar o ponto 7, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,14 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 8, daí segue em linha reta pelo alinhamento da rua Erco Verissimo numa distância de 130,00 metros com AZ 342° 52' 53" até encontrar o ponto 9, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,11 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 1, onde teve início a presente descrição, perfazendo uma área total de 15.498,98 metros quadrados.

CALASTRO MUNICIPAL 500.593

PROPRIETARIO: MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrito no CNPJ/MF nº 58.024.581/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/nº.

REGISTRO ANTERIOR: Av.02/40.977, de 05 de março de 1955 e Av.04/40.977, de 08 de abril de 1955. Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 55, alínea "b" do capitulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 24 de novembro de 2017. (Aprovação nº 438.741 de 22/11/2017)

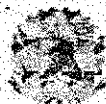
O Escrevente: (Paulo Cesar Alves)

[illegible]

13. Oficial de Registro e Matrícula

11143-5-AA 528155





1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA
182.738

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 24 de novembro de 2017

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº 11143-5

IMÓVEL: Área Institucional "V", com 18.476,98 metros quadrados - Conjunto Habitacional Jardim Adelino Simioni.

Uma área de terras, situada neste município denominada Área Institucional "V", do Conjunto Habitacional Jardim Adelino Simioni, de forma irregular com a seguinte descrição: Inicia no ponto 1, no alinhamento da rua Guaraciaba da Silva Passos, daí segue em linha reta pelo referido alinhamento numa distância de 121,03 metros com AZ 72° 42' 34" até encontrar o ponto 2, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 18 da quadra 64 até encontrar o ponto 3, daí deflete a direita e segue em arco confrontando com o balão de retorno da rua Fausto de Mello com raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 4, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 18 da quadra 67 até encontrar o ponto 5, daí deflete a direita e segue em arco confrontando com o balão de retorno da rua Dirceu Pereira de Almeida com raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 6, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 18 da quadra 70 até encontrar o ponto 7, daí deflete a direita e segue em linha reta pelo alinhamento da rua Olympio Rossi numa distância de 120,97 metros com AZ 252° 42' 34" até encontrar o ponto 8, daí deflete a direita e segue em arco de raio de 9,00 metros com 14,16 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 9, daí segue em linha reta pelo alinhamento da rua Erco Verissano numa distância de 130,00 metros com AZ 342° 52' 53" até encontrar o ponto 10, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,11 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 1, onde teve início a presente descrição, perfazendo uma área total de 18.476,98 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 500.592.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrito no CNPJ/MF nº 58.024.561/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/n°.

REGISTRO ANTERIOR: Av. 02/40.977, de 05 de março de 1985 e Av. 04/40.977, de 08 de abril de 1985, Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 95, alínea "b" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 24 de novembro de 2017 - (gratificação nº 436.741 de 22/11/2017).

O Escrevente: *Paulo Cesar Alves* (Paulo Cesar Alves).

Protocolo de Cad. (nº 11143-5)

CERTIFICAÇÃO Nº 001.76, que dá ciência do registro, em 11/12/2017, do presente registro de área de terras, situada neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/n°, com 18.476,98 metros quadrados, com a seguinte descrição: Inicia no ponto 1, no alinhamento da rua Guaraciaba da Silva Passos, daí segue em linha reta pelo referido alinhamento numa distância de 121,03 metros com AZ 72° 42' 34" até encontrar o ponto 2, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 18 da quadra 64 até encontrar o ponto 3, daí deflete a direita e segue em arco confrontando com o balão de retorno da rua Fausto de Mello com raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 4, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 18 da quadra 67 até encontrar o ponto 5, daí deflete a direita e segue em arco confrontando com o balão de retorno da rua Dirceu Pereira de Almeida com raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 6, daí deflete a direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34" confrontando com um dos lados dos lotes 1 e 18 da quadra 70 até encontrar o ponto 7, daí deflete a direita e segue em linha reta pelo alinhamento da rua Olympio Rossi numa distância de 120,97 metros com AZ 252° 42' 34" até encontrar o ponto 8, daí deflete a direita e segue em arco de raio de 9,00 metros com 14,16 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 9, daí segue em linha reta pelo alinhamento da rua Erco Verissano numa distância de 130,00 metros com AZ 342° 52' 53" até encontrar o ponto 10, daí deflete a direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,11 metros de desenvolvimento até encontrar o ponto 1, onde teve início a presente descrição, perfazendo uma área total de 18.476,98 metros quadrados.

Ribeirão Preto, 24 de novembro de 2017 - 05:40:00

Paulo Cesar Alves

☒ Todas as folhas - Escritura
☐ Apenas a última folha - Escritura

☒ Todas as folhas - Escritura
☐ Apenas a última folha - Escritura

DATA: 11/12/2017 HORA: 05:40:00

PARA: ARQUIVAMENTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA 528156



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 038/2018

Rua Erico Verissimo, s/nº
Quadra 0 Lote 0 – Setor N-08

[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. 038/2018

Abril/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 038/2018	
OBJETO	Avaliação de Imóveis	
OBJETIVO	Avaliação das áreas Institucionais e Sistema de Lazer.	
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA	
LOCALIZAÇÃO	Rua Eríco Veríssimo, s/nº	
PROPRIETÁRIO	COHAB – CIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIB. 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 FOLHA 08	
DATA DA AVALIAÇÃO	09/04/2018	



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. 038/2018

I- OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 038/2018 é referente ao:			
Processo:	02 2017 020994-2		
Requerido por:	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA		
Endereço:	Rua Erico Verissimo, s/nº	Bairro:	Adelino Simioni
Setor:	Norte	Subsetor:	N-08
Cadastro Municipal do imóvel avaliado:	VIDE FOLHA 08	Matrícula do imóvel avaliado:	VIDE FOLHA 08
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	Avaliação da área para fins de Dação em pagamento.		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	
CÓDIGO DE CONTROLE:	
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:	
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	
Valor Venal Total do terreno avaliado:	

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	
Área edificada no terreno avaliado:	-
Testada do terreno avaliado (medido na via do endereço principal):	-

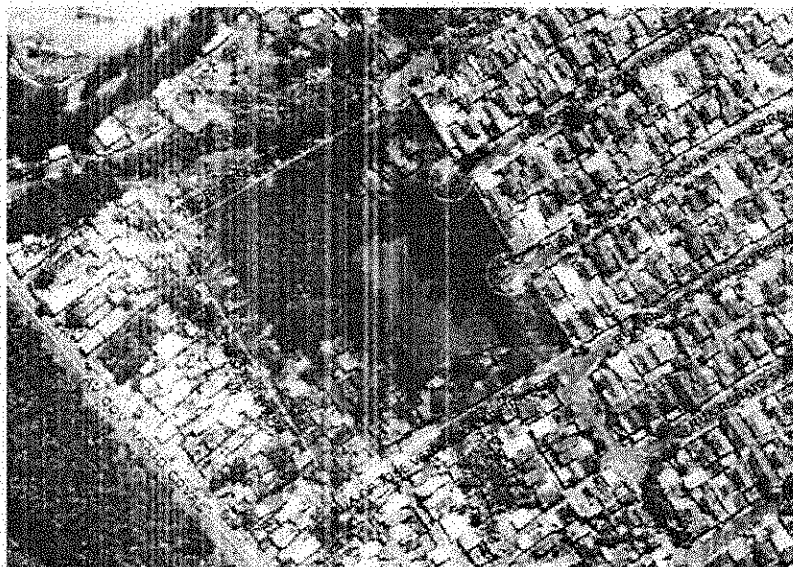


Figura 02 -
Identificação do
imóvel e seu
cadastro
municipal. Fonte:
Coterp.
22/06/2016.



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. 038/2018

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel, de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de avaliação das áreas Institucionais e Sistema de Lazer.

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 2017 020994-2**.

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.

Foi considerada a variável dependente "Preço Unitário" e a variável independente "Área" e "Microlocalização".

- **Preço Unitário** - Variável explicada (dependente), correspondente ao valor dos imóveis por metro quadrado, expresso em R\$/m² (reais por metro quadrado);
- **Área do lote**: Variável independente quantitativa, contínua, medida em metros quadrados - m², indicativa da área total do terreno;

Nome	Unidade	Quantidade	Descrição da variável	Habilitação
Área total	Númerica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Númerica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Setor Urbano	Númerica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área 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 componamento 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 25 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. 038/2018

ITEM	TIPO	ALVARO	TERRENO	DIST. AO CENTRO	SEDO	VALOR	UNID. DESC.	Data Cat.	Imobiliária	Cod.	
1	Terreno	Terreno Urbano	12,281	8	1	2.950.000,00	75 194,20	27/07/2015	Santa Maria Imobiliária	33437	
2	Terreno	Terreno Urbano	14,138	4,31	3	8.800.000,00	75 114,77	27/07/2015	Santa Maria	33431	
3	Terreno	Terreno Urbano	15,944	5,5	1	17.000.000,00	75 96,61	27/07/2015	Santa Maria Imobiliária	41309	
4	Terreno	Terreno Urbano	18,000	5,31	1	25.000.000,00	85 1 230,00	27/07/2015	Gustavo Engenheiro	Verdade Realizada	
5	Terreno	Terreno Urbano	23,368	2,39	4	3.200.000,00	85 115,18	27/07/2015	TE 0177	Verdade Realizada	
6	Terreno	Terreno Urbano	25,000	7,28	2	4.500.000,00	85 242,00	28/11/2014	Piramide Imóveis	306021	
7	Área	Terreno Urbano	25,904	8,77	3	1.250.000,00	85 41,34	06/07/2014	Cod. 10013	Danardi Imóveis	32659
8	Terreno	Terreno Urbano	28,751	3,25	2	13.500.000,00	75 143,81	28/11/2014	Santa Maria Imobiliária	306021	
9	Terreno	Terreno Urbano	30,000	7,48	2	13.500.000,00	85 141,18	28/11/2014	Piramide Imóveis	306021	
10	Terreno	Terreno Urbano	33,302	1,48	2	6.500.000,00	85 153,96	28/11/2014	AR 0017	Piramide Imóveis	306021
11	Área	Terreno Urbano	39,000	7,31	4	400.000,00	85 9,18	18/03/2014	Cod. 10015	Piramide Imóveis	306021
12	Área	Terreno Urbano	50,000	6,38	3	1.250.000,00	75 22,50	18/03/2014	Cod. 44435	Piramide Imóveis	306021
13	Área	Terreno Urbano	74,905	7,37	2	5.600.000,00	85 63,74	26/01/2015	Cod. 10016	Alcandali Imóveis	306021
14	Área	Terreno Urbano	110,000	7,56	2	1.120.000,00	85 8,11	26/01/2015	Cod. 48000005	Casa Passagem Imóveis	306021
15	Área	Terreno Urbano	230,000	6,50	2	136.000.000,00	85 115,17	26/01/2015	Ref. A 0011	Executiva Empreendimentos	306021
16	Área	Terreno Urbano	50,000	2,3	4	10.000.000,00	85 100,00	01/12/2015	Imóveis CRECI 20045 JSP	Cod. 3447	306021
17	Área	Terreno Urbano	130,000	1,2	3	18.000.000,00	85 105,00	28/01/2015	Imóveis CRECI 20045 JSP	Cod. 3447	306021
18	Área	Terreno Urbano	14,151	2,3	2	14.500.000,00	85 41,31	01/12/2015	Imóveis CRECI 20045 JSP	Cod. 3447	306021
19	Área	Terreno Urbano	45,000	8,7	3	1.250.000,00	75 22,50	01/12/2015	Imóveis CRECI 20045 JSP	Cod. 3447	306021
20	Área	Terreno Urbano	110,000	6,4	2	13.500.000,00	85 90,00	01/12/2015	Imóveis CRECI 20045 JSP	Cod. 3447	306021
21	Área	Terreno Urbano	28,361	5	3	2.200.000,00	85 80,00	01/12/2015	Imóveis CRECI 20045 JSP	Cod. 3447	306021
22	Área	Terreno Urbano	196,700	1	4	21.000.000,00	85 140,00	01/12/2015	Imóveis CRECI 20045 JSP	Cod. 3447	306021
23	Área	Terreno Urbano	10,310	1,5	4	30.000.000,00	85 224,10	01/12/2015	Imóveis CRECI 20045 JSP	Cod. 3447	306021
24	Área	Terreno Urbano	187,040	6	2	20.500.000,00	85 98,31	01/12/2015	Imóveis CRECI 20045 JSP	Cod. 3447	306021
25	Área	Terreno Urbano	50,000	4	3	6.000.000,00	85 100,00	01/12/2015	Imóveis CRECI 20045 JSP	Cod. 3447	306021

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	16

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8795552 / -4,2579918
Coefficiente de determinação:	0,7736173
Fisher - Snedecor:	13,67
Significância do modelo (%):	0,01

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%	93%
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	3	0,000	13,669
Não Explicada	0,000	12	0,000	
Total	0,000	15		



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. 038/2018

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

$1/\text{Valor unitário} = +0,003444579205 + 4,742813926E-008 * \text{Área total} - 0,01250189128 / \text{Distância ao polo valorizante} + 0,005607459582 * \ln(\text{Setor Urbano})$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	4,59	0,06
Distância ao polo valorizante	1/x	-4,36	0,09
Setor Urbano	ln(x)	5,14	0,02
Valor unitário	1/y	3,93	0,20

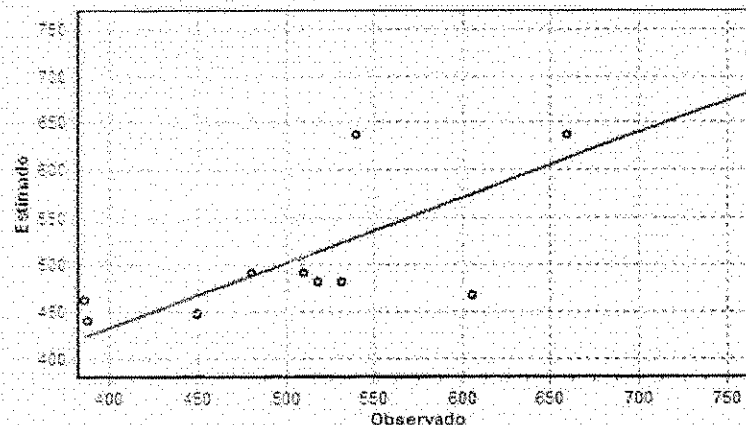
Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distância ao polo valorizante	0,45	0,80
Setor Urbano	0,14	0,72
Valor unitário	0,47	0,80

Correlações parciais para Distância ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,57	0,85
Valor unitário	-0,00	0,78

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,50	0,83

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

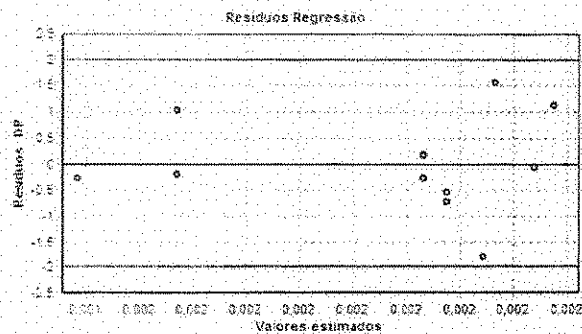




Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 038/2018

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Dados para a projeção de valores:

Área total = 18.476,98

Distância ao polo valorizante = 15,00

Setor Urbano = 4,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Mínimo	1º Quartil	Médiana	3º Quartil	Máximo
18.476,88	76,90	88,80	105,06	

Valor Unitário

- Mínimo (13,40%) = 76,90
- Médio = 88,80
- Máximo (18,31%) = 105,06

Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 75,48
- RL Máximo = 102,12

Vutpa = R\$ 88,80 / 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. 038/2018

CADASTRO 500.596

Matricula 40.977 – 1º CRI-RP

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 18.476,98 \times R\$ 88,80$

VTA = R\$ 1.640.755,82 (Um milhão seiscentos e quarenta mil setecentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e dois centavos).

CADASTRO 500.593

Matricula 40.977 – 1º CRI-RP

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 15.468,98 \times R\$ 88,80$

VTA = R\$ 1.373.645,42 (Um milhão trezentos e setenta e três mil seiscentos e quarenta e cinco reais e quarenta e dois centavos).

CADASTRO 500.592

Matricula 40.977 – 1º CRI-RP

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 18.476,98 \times R\$ 88,80$

VTA = R\$ 1.640.755,82 (Um milhão seiscentos e quarenta mil setecentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e dois centavos).



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. 038/2018

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

	16	10	6	15
	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

9/10



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. 038/2018

IV - CONCLUSÃO

O valor dos terrenos avaliados, em abril de 2018, localizado Rua Erico Verissimo, s/nº – subsetor N-08, em Ribeirão Preto, é de **VIDE FOLHA 08.**

V - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 09 de abril de 2018.

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

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



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA
140.016

FIC-4

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

PISELÃO PRETO 5F

LIVRO N. 2 - ~~REGISTRO GERAL~~

MOVEL: Uma área de terras, situada nesta cidade, de forma irregular, destinada à Praça no loteamento denominado Jardim Paranaíba, com as seguintes medidas e confrontações: inicia em um ponto situado no alinhamento predial da Rua Barão de Mauá, lado par da numeração, distante 10,05 metros da Rua João Batista Medeiros, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Barão de Mauá com azimute $316^{\circ} 10' 38''$ na distância de 113,97 metros; deste ponto deflete à direita e segue em linha curva com raio de 5,65 metros e desenvolvimento de 14,35 metros, na confluência de Rua Barão de Mauá com a Praça João Batista Ferreira; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Praça João Batista Ferreira com azimute de $83^{\circ} 16' 54''$ na distância de 327,42 metros; deste ponto deflete à direita e segue em linha curva com raio de 10,15 metros e desenvolvimento de 10,37 metros, na confluência da Praça João Batista Ferreira com a Rua Anália Franco; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Anália Franco com azimute $316^{\circ} 37' 08''$ na distância de 117,31 metros; deste ponto deflete à direita e segue em linha curva com raio de 3,75 metros e desenvolvimento de 8,67 metros na confluência da Rua Anália Franco com a Rua João Batista Medeiros; deste ponto segue pelo alinhamento da Rua João Batista Medeiros com azimute de $83^{\circ} 15' 27''$ na distância de 230,65 metros; deste ponto deflete à direita e segue em linha curva com raio de 10,05 metros e desenvolvimento de 10,05 metros, na confluência da Rua João Batista Medeiros com a Rua Barão de Mauá, até atingir o ponto de partida, perfazendo a área de 24.000,00 metros quadrados. Catastrada na Prefeitura Municipal local sob nº 502 12. **PROPIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com sede na Praça Rio Branco, nº1, inscrita no CNPJ/ME sob nº 56.024.581/0001-56. **TÍTULO AQUISITIVO:** inscrição nº 45, livro E-D, Ribeirão Preto, 14 de setembro de 2010. O Esgreveiro Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Oficial: RS 6,53 Microfilme e protocolo nº 132.649

15. Dito de Regente do mundo
"Amor do Brasil" - 1900. São

Folha de Cadastro nº 62270

6570

CERTIACO E JOUPE, que se encontram juntos no plano [89], representações de dois reflexos
a Brasil e Mineração, indicados A respeito "CERTIACO", e, ainda, que o sistema foi formado por meio
representação nos termos do artigo 12, parágrafo 1º da Lei n.º 6.766/73, mediante as seguintes condições:
o Certiaco não tem a ver com o sistema de mineração.

File Name: Proteo-20120312 - 10:31:54

1. Power - Estimate
 2. Chassis Case 1115 - 1000000

() Cytology Note - Erythrocyte

DATE	ENTRY	AMOUNT	BALANCE	TOTAL
1952-12-31	1952-12-31	1952-12-31	1952-12-31	1952-12-31

Гонимый

11435-AA 514422

Av. Independência 3640 - Jd. Igaratá - CEP 14024-160 - Residencial Florida - Ribeirão Preto - SP - Tel. (16) 2132-3990 - Site: www.fmap.com.br

[illegible]



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 039/2018

Praça João Batista Ferreira – Jd. Piratininga – Setor O-01

[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. 039/2018

Abril/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 039/2018	
OBJETO	Venda da Área Patrimonial	
OBJETIVO	Avaliação da área para Venda	
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA	
LOCALIZAÇÃO	Praça João Batista Ferreira, 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	R\$ 4.318.800,00 (Quatro milhões, trezentos e dezoito mil e oitocentos reais).	
DATA DA AVALIAÇÃO	09/04/2018	



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. 039/2018

1 - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 039/2018 é referente ao:			
Processo:	02 2017 020996-9		
Requerido por:	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA		
Endereço:	Praça João Batista Ferreira	Bairro:	Jd. Piratininga
Sector:	Oeste	Subsector:	O-01
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	502.112	Matrícula do imóvel avaliando:	Transc. 16.017 – 1º CRI – RP.
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	Avaliação da área para venda		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	09/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2049284
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:	8.287.440,00
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	-
Valor Venal Total do terreno avaliado:	8.287.440,00

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	24.000,00 m²
Área edificada no terreno avaliado:	-
Testada do terreno avaliado (medido na via do endereço principal):	-



Figura 02 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp, 22/06/2017.



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. 039/2018

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação dos imóveis, de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de VENDA.

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 2017 020996-9.

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 da Variável	Unidade	Tipologia	Descrição da Variável	Importância
Área total	Númérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Númérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Setor Urbano	Númérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Númérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área 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 19 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)

Lauda de Avaliação nº. 039/2018

ITEM	TIPO	ENDIÁRIO	TERRENO	DIST. DO CENTRO	SECTOR	VALOR	UNID. DE SC.	Data Cad.	Imobiliária	Cod.
1	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13117
2	Terreno	Imóvel residencial	11.125	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13118
3	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13119
4	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13120
5	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13121
6	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13122
7	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13123
8	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13124
9	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13125
10	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13126
11	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13127
12	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13128
13	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13129
14	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13130
15	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13131
16	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13132
17	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13133
18	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13134
19	Terreno	Imóvel residencial	22.252	1,1	1	1.800.000,00	R\$ 180.000	25/07/2018	Santa Maria Imobiliária	13135

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	16

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9032770 / -1,1091978
Coefficiente de determinação:	0,8159093
Fisher - Snedecor:	17,73
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
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%

[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. 039/2018

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	17,728
Não Explicada	0,000	12	0,000	
Total	0,000	15		

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

$1/\text{Valor unitário} = -0,01125939421 + 3,8010009136-008 * \text{Área total} + 0,005752215113 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante}) + 0,00319493954 * \text{Setor Urbano}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	4,34	0,10
Distância ao polo valorizante	ln(x)	5,29	0,02
Setor Urbano	x	6,00	0,01
Valor unitário	1/y	-4,28	0,11

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distância ao polo valorizante	-0,34	0,75
Setor Urbano	0,21	0,69
Valor unitário	0,47	0,78

Correlações parciais para Distância ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0,69	0,91
Valor unitário	0,03	0,84

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,50	0,87



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. 039/2018

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

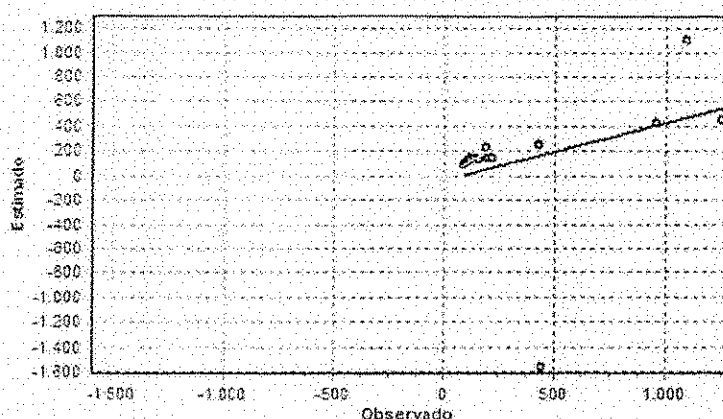
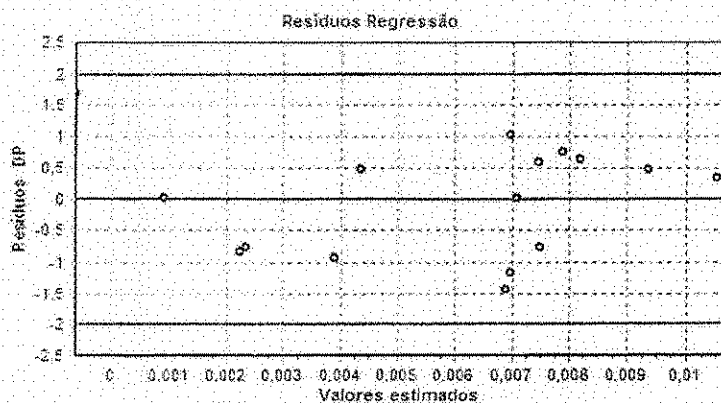


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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. 039/2018

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	III
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

	16	10	6	16
	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				III



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. 039/2018

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 24.000,00
- Distância ao polo valorizante = 3,00
- Setor Urbano = 3,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (12,06%) = 158,26
- Médio = 179,95
- Máximo (15,89%) = 208,54

Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 152,96
- RL Máximo = 206,94

Valor Unitário do Terreno Padrão Avaliando – Vutpa

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
24.000,00	158,26	179,95	208,54

Vutpa = R\$ 179,95 / m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 24.000,00 \times R\$ 179,95$

VTA = R\$ 4.318.800,00 (Quatro milhões, trezentos e dezoito mil e oitocentos reais).



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. 039/2018

IV - CONCLUSÃO

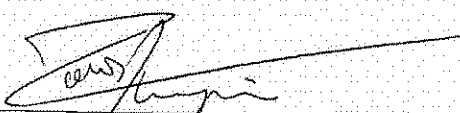
O valor do **terreno avaliando**, em abril de 2018, localizado na Praça João Batista Ferreira, subsetor O-01, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 4.318.800,00 (Quatro milhões, trezentos e dezoito mil e oitocentos reais)**.

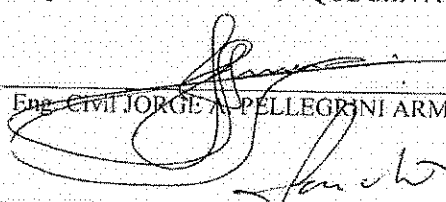
V - ENCERRAMENTO

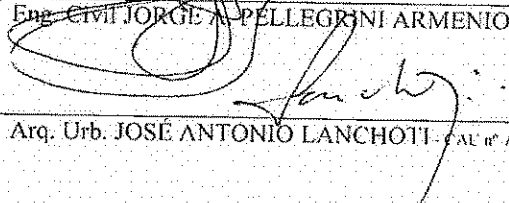
O presente laudo possui 10 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 09 de abril de 2018.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010


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


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

MATRÍCULA
112.796

FOLHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área de terra, situada nesta cidade, de forma irregular, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se em um ponto situado no alinhamento predial, lado ímpar da numeração da Avenida Eduardo Andréa Matiarazzo, distante 17,51 metros da Rua Rio Piratini; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Avenida Eduardo Andréa Matiarazzo um curva com desenvolvimento de 192,75 metros e raio de 481,75 metros; deste ponto desliza à esquerda com distância de 90,58 metros, confrontando com o mesmo; deste ponto desliza à direita com a distância de 20,00 metros pela mesma confrontação; deste ponto desliza à esquerda com a distância de 13,84 metros confrontando ainda com o mesmo; deste ponto desliza à direita com a distância de 24,95 metros, confrontando ainda com o mesmo; deste ponto desliza à esquerda com a distância de 159,29 metros, confrontando com José Carlos Caprazzi; deste ponto desliza à esquerda com a distância de 254,00 metros pela dívida da FEPASA S/A; deste ponto desliza à esquerda com a distância de 285,81 metros, confrontando com Gil Alves Boaventura, até atingir o ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica que possui uma área de 48.558,12 metros quadrados. **PROPRIETÁRIOS:** Odilon Persegutti, RG nº 4.206.545-SP, CPF nº 133.405.148/87, mecânico, casado no regime da comunhão universal de bens, data de lei 6.515/77, com Cristina Terenzi Persegutti, RG nº 3.573.473-SP, (in lo brasileiro, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Itapira, nº 632. **TÍTULO E DÍGITO:** R. 2451.638, feito em 20 de junho de 1984; e, R. 2451.753 feito em 13 de janeiro de 1999. **Ribeirão Preto, 21 de agosto de 2002.** O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 221.643.

R. 112.796. Ribeirão Preto, 21 de Agosto de 2002

Por vista de sentença de 07 de julho de 2002, passada pelo Cartório do 7º Ofício o assessorada pela Exma. Sra. Dra. Maria Rodrigues Malheiros, Mm. Juíza de Direito Substituta do 7º Varo Cível, desta Comarca, extintivos autos da ação de desapropriação, processo nº 752/02, que a Fazenda Pública do Município de Ribeirão Preto, promoveu contra Odilon Persegutti e sua mulher Cristina Terenzi Persegutti (CPF nº 133.405.148/87), homologada por sentença de 10 de maio de 2002, que transitou em julgado, **FOI TRANSMITIDO A TÍTULO DE DESAPROPRIAÇÃO** a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com sede nesta cidade, na Rua Barão do Rio Branco, nº, inscrita no CNPJ sob nº 36.024.581/0001-55, a imóvel com matriculado pelo valor de R\$ 1.025.000,00. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Encolamentos: R\$ 1.310,00. Microfilme e protocolo nº 221.643.

MATRÍCULA
99.297.

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um gleba de terras, situada nesta cidade, constituída de parte do lote nº 20, do Núcleo Colonial Antonio Prado, com 18.000,00 metros quadrados, mais ou menos, em formato de triângulo com frente para a Estrada de Ferro da Cia. Mogiana, contendo uma casa, confrontando pela frente com a Estrada de Ferro Mogiana, nos fundos com o córrego existente e dos lados com sucessores de Mariano Valentino, Carlos Hermanson e Querino Alves. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob nº 38.967.
PROPRIETÁRIO: Gil Alves Boaventura, casado, comerciante, residente nesta cidade.
TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 37.279, feita em 13 de julho de 1.964. Ribeirão Preto, 15 de julho de 1.999. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Microfilme e protocolo nº 189.657.

Av. 1/99.297. Ribeirão Preto, 15 de julho de 1.999.

Por escritura pública de 24 de junho de 1.999, lavrada no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Uberaba, Estado de Minas Gerais, no livro 731, fls. 102/103, é feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que, Gil Alves Boaventura é casado com Celeste da Conceição Fernandes, cujo casamento foi celebrado em 17 de fevereiro de 1.947, conforme fotocópia da certidão de casamento apresentada. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Microfilme e protocolo nº 189.657.

R.2/99.297. Ribeirão Preto, 15 de julho de 1.999.

Pelo mesmo título da Av.1, Gil Alves Boaventura, portador da identidade de estrangeiro RNE W406024-5, CPF nº 015.292.778/58, comerciante e sua mulher Celeste da Conceição Fernandes, portadora da identidade de estrangeiro RNE W406409-M, CPF nº 164.758.388/88, de afazeres domésticos, ambos portugueses, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo/SP, na Rua Padre Azevedo nº 153, Jardim São Paulo, **VENDERAM** a Quebec Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda., empresa com sede na cidade de São Joaquim da Barra/SP, na Rua Sergipe nº 2.956, Bairro Jardim Paulista, inscrita no CGC/MF sob nº 00584914/0001-47, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 60.000,00. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).

Of. R\$ 398,35 Est. R\$ 107,57 Aps. R\$ 79,65 Total: R\$ 585,57. Guia nº 132/99. Microfilme e protocolo nº 189.657.

R.3/99.297. Ribeirão Preto, 05 de março de 2.004.

Por escritura pública de 06 de março de 2.003, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta (SEGUE NO VERSO)

MATRÍCULA

99.297

FICHA

01

Comarca, no livro 1.437, fls. 263, Quebec Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda, firma estabelecida na cidade de São Joaquim da Barra/SP, na Rua Sergipe nº 2.956, Bairro Jardim Paulista, inscrita no CNPJ sob nº 00.584.914/0001-47, **TRANSMITIU A TÍTULO DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL** a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº, inscrita no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 430.000,00. **VALOR FISCAL:** R\$ 579.963,68. A Escrevente Autorizada: *Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez* (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Of. R\$ 988,20. Guia nº 043/2.004. Microfilme e protocolo nº 236.464.



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 040/2018

Av. Eduardo Andréa Matarazzo Quadra 0 Lote 0 – Vila Lazareto – Setor N-02



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. 040/2018

Abril/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 040/2018	
OBJETO	Venda da Área Patrimonial	
OBJETIVO	Avaliação da área para Venda	
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA	
LOCALIZAÇÃO	Av. Eduardo Andréa Matarazzo, 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 10 e 11	
DATA DA AVALIAÇÃO	09/04/2018	



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. 040/2018

1- OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 040/2018 é referente ao:			
Processo:	02 2015 024449-1		
Requerido por:	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA		
Endereço:	Av. Eduardo Andréa Matarazzo, s/nº	Bairro:	Lazaretto
Sector:	Norte	Subsector:	N-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.186	Matrícula do imóvel avaliando:	99.297 – 1º CRI – RP.
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	Avaliação da área para venda		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	09/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2049295
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:	2.768.760,00
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	-
Valor Venal Total do terreno avaliado:	2.768.760,00

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	18.000,00 m²
Área edificada no terreno avaliado:	-
Testada do terreno avaliado (medido na via do endereço principal):	-

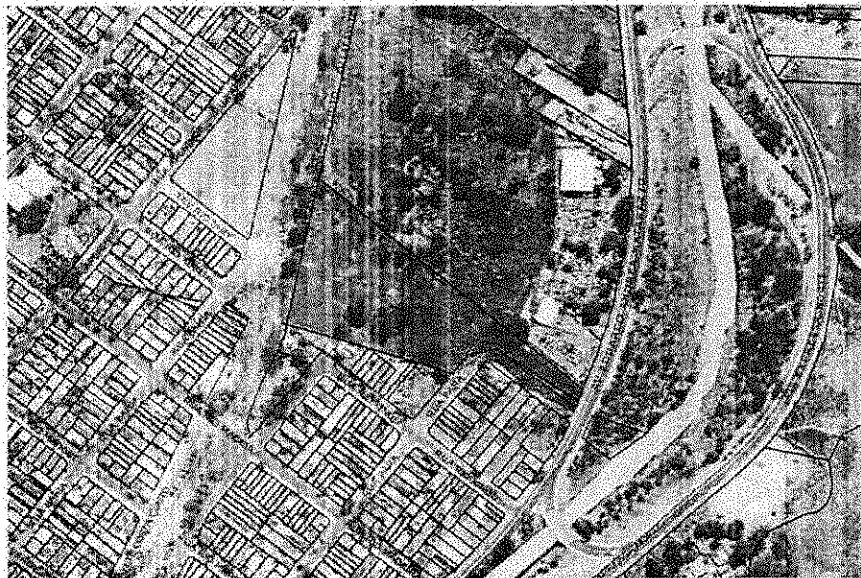


Figura 02 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.
Fonte: Coderp, 29/06/2015.



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. 040/2018

O presente Laudo de Avaliação nº. 061/2017 é referente ao:			
Processo:	02.2015.024449-1		
Requerido por:	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA		
Endereço:	Av. Eduardo Andréa Matarazzo, s/nº	Bairro:	Lazaretto
Sector:	Norte	Subsector:	N-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.676	Matrícula do imóvel avaliando:	112.796 – 1º CRI – RP
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	Avaliação da área para venda		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	09/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2049287
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:	6.441.943,12
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	-
Valor Venal Total do terreno avaliado:	6.441.943,12

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	48.858,12 m²
Área edificada no terreno avaliado:	-
Testada do terreno avaliado (medido na via do endereço principal):	-

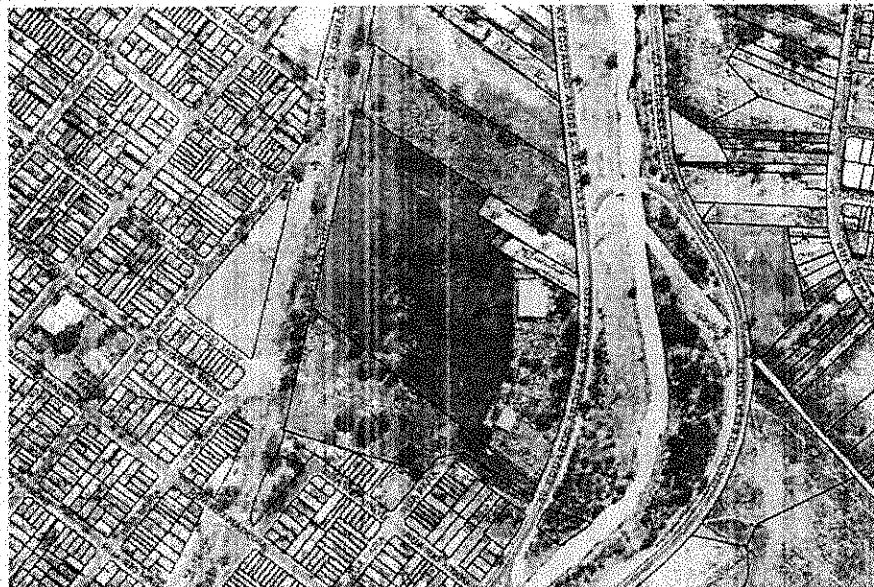


Figura 02 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.
Fonte: Cadern, 29/06/2015.



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. 040/2018

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação dos imóveis, de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de VENDA.

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 2015.024449-1**.

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 avaliada.

Nome	Ido	Classificação	Descrição da variável	Quantitativa
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área 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 avaliada, 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 19 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:

5/12



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. 040/2018

ITEM	Tipo	Descrição	Área Bruta	Área Útil	Setor	Valor	Unidade	Cota Cad.	Imobiliária	Cod.
1	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
2	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
3	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
4	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
5	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
6	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
7	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
8	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
9	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
10	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
11	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
12	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
13	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
14	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
15	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
16	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
17	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
18	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
19	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33
20	Imóvel	Imóvel residencial	12,33	8,1	Urbano	1.800.000,00	R\$	12,33	Imóvel residencial	12,33

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	16

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7059265 / 0,4391859
Coefficiente de determinação:	0,4983322
Fisher - Snedecor:	3,97
Significância do modelo (%):	0,10

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%	93%
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	6,099	3	2,033	3,973
Não Explicada	6,140	12	0,512	
Total	12,239	15		



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. 040/2018

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8.436724775 - 0.4410636471 * \ln(\text{Área total}) + 1.777787957 / \text{Distância ao polo valorizante} + 1.704420157 / \text{Setor Urbano}$

Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = 2765.747835 * e^{(-0.4410636471 * \ln(\text{Área total}) + 1.777787957 / \text{Distância ao polo valorizante} + 1.704420157 / \text{Setor Urbano})}$

Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = 4613.420226 * e^{(-0.4410636471 * \ln(\text{Área total}) + 1.777787957 / \text{Distância ao polo valorizante} + 1.704420157 / \text{Setor Urbano})}$

Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = 5958.380483 * e^{(-0.4410636471 * \ln(\text{Área total}) + 1.777787957 / \text{Distância ao polo valorizante} + 1.704420157 / \text{Setor Urbano})}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	-2,12	5,53
Distância ao polo valorizante	$1/x$	1,79	9,91
Setor Urbano	$1/x$	2,52	2,68
Valor unitário	$\ln(y)$	3,98	0,18

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distância ao polo valorizante	0,47	0,54
Setor Urbano	-0,29	0,23
Valor unitário	-0,45	0,52

Correlações parciais para Distância ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0,49	0,57
Valor unitário	-0,07	0,46

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,52	0,59



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. 040/2018

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

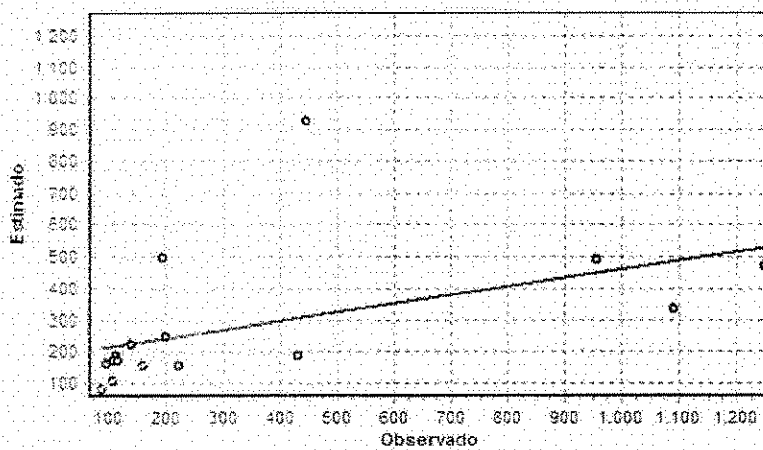
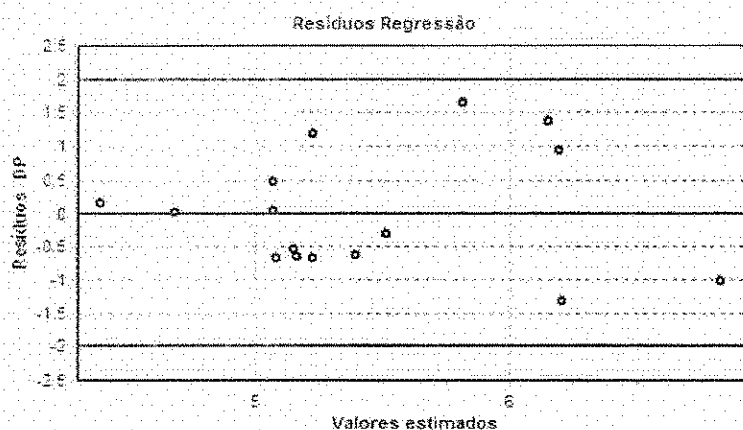


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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. 040/2018

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	III
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

	16	10	6	16
	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				III



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. 040/2018

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 18.000,00
- Distância ao polo valorizante = 1,50
- Setor Urbano = 3,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário:

- Mínimo (43,08%) = 120,71
- Médio = 212,05
- Máximo (75,67%) = 372,50

Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 180,24
- RL Máximo = 243,85

Valor Unitário do Terreno Padrão Avaliando – Vutpa

Área Total	Mínimo	Médio	Máximo
18.000,00	120,71	212,05	372,50

Vutpa = RS 212,05 / m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 18000,00 \times R\$ 212,05$

VTA = RS 3.816.900,00 (Três milhões oitocentos e dezesseis mil e novecentos reais)



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. 040/2018

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 48.858,12 (Conforme Matrícula 112.796)
- Distância ao polo valorizante = 1,50
- Setor Urbano = 2,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (38,54%) = 106,56
- Médio = 173,38
- Máximo (62,71%) = 282,10

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 147,37
- RL Máximo = 199,39

Valor Unitário do Terreno Padrão Avaliando – Vutpa

Área	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
48.858,12	106,56	173,38	282,10

$$\text{Vutpa} = \text{R\$ } 173,38 / \text{m}^2$$

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$\text{VTA} = \text{At} \times \text{Vutpa}$$

$$\text{VTA} = 48.858,12 \times \text{R\$ } 173,38$$

VTA = R\$ 8.471.020,84 (Oito milhões, quatrocentos e setenta e um mil, vinte reais e oitenta e quatro centavos).



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. 040/2018

IV - CONCLUSÃO

O valor do terreno avaliando, em abril de 2018, localizado na Av. Eduardo Andréa Matarazzo, s/nº, subsetor Norte N-02, em Ribeirão Preto, **VIDE FOLHAS 10 e 11.**

V - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 12 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 09 de abril de 2018.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

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

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

ÁREA DO ANEXO II

MATRÍCULA

123.820

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: A área comercial "R", situada nesta cidade, no Conjunto Habitacional Jardim Adelino Simioni, de forma irregular, com a seguinte descrição e confrontações: "Inicia no alinhamento da Avenida Wilken Manoel Neves, daí segue em linha reta pelo alinhamento da referida avenida numa distância de 121,03 metros com AZ 72° 42' 34", daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34", confrontando com um dos lados dos lotes 01 e 18 da quadra 29, daí deflete à direita e segue em arco confrontando com o balão de retorno da Rua Deolinda Dias de Souza com raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento, daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34", confrontando com um dos lados dos lotes 01 e 18 da quadra 34, daí deflete à direita e segue em arco confrontando com o balão de retorno da Rua Antônio Lúcio Lourenço Serra com raio de 10,00 metros com 47,12 metros de desenvolvimento, daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 40,00 metros com AZ 162° 42' 34", confrontando com um dos lados dos lotes 01 e 18 da quadra 38, daí deflete à direita e segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Dr. José Venâncio Pereira Leite, numa distância de 120,97 metros com AZ 252° 42' 34", daí deflete à direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,16 metros de desenvolvimento, daí segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Erico Veríssimo numa distância de 130,00 metros com AZ 342° 52' 55", daí deflete à direita e segue em arco com raio de 9,00 metros com 14,11 metros de desenvolvimento, até encontrar o ponto onde teve início a presente descrição, perfazendo uma área total de 18.476,98 metros quadrados. **PROPRIETÁRIA:** Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP, sociedade de economia mista, com sede nesta cidade, na Avenida 13 de Maio nº 157, inscrita no CNPJ sob nº 56.015.167/0001-80. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/25.851, feito em 09 de maio de 1.980 (ver matrícula nº 40.977, feita em 05 de março de 1.982). Ribeirão Preto, 09 de junho de 2.006. A Escrevente Autorizada: *[Assinatura]* (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Microfilme e protocolo nº 258.134.

Av.1/123.820. Ribeirão Preto, 09 de junho de 2.006.

É feita a presente averbação na matrícula supra, para ficar constando que o imóvel objeto da mesma, encontra-se gravado com hipoteca, a favor da Caixa Econômica Federal - CEF, no valor de Cr\$ 1.096.229.300,49, conforme R.2 e Av.3/25.851, em que figura como devedora a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP. A Escrevente Autorizada: *[Assinatura]* (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Microfilme e protocolo nº 258.134.

Av.2/123.820. Ribeirão Preto, 09 de junho de 2.006.

(SEQUE NO VERSO)

MATRÍCULA
123.820

FICHA
01

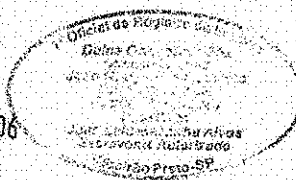
Por instrumento particular de 08 de maio de 2.006, datado em Bauri/SP, apresentado em uma via, a Caixa Econômica Federal-CEF, autorizou o desligamento da hipoteca que gravava o imóvel matriculado pelo R.2 e Av.3/25.851, transportada para a Av.1, a qual fica pela presente cancelada e sem mais nenhum efeito. A Escrevente Autorizada: IVETE APARECIDA MALASPINA LEMASSON LOPEZ, (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Of. R\$ 10,05 Est. R\$ 2,86 App. R\$ 2,12 Sin. R\$ 0,53 Trib. R\$ 0,53 Total: R\$ 16,09. Guia nº 109/2.006. Emolumentos cobrados sobre o valor de R\$ 0,01. Microfilme e protocolo nº 258.134.

09 JUN 2006

IVETE APARECIDA MALASPINA LEMASSON LOPEZ

Escriturante Autorizada

COTADA NO TÍTULO





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 041/2018

Avenida Wilken Manoel Neves, s/nº
Quadra 0 Lote 0 – Setor N-08



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. 041/2018

Abril/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 041/2018	
OBJETO	Avaliação de Imóveis	
OBJETIVO	Avaliação da área para fins de Dação em pagamento.	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Avenida Wilken Manoel Neves, s/nº	
PROPRIETÁRIO	COHAB - CIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIB. 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	RS 5.967.163,73 (Cinco milhões novecentos e sessenta e sete mil cento e sessenta e três reais e setenta e três centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	09/04/2018	

[Handwritten signature] *hi*



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. 041/2018

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 041/2018 é referente ao:			
Processo:	02.2016.023768-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Avenida Wilken Manoel Neves, s/nº	Bairro:	Adelino Simioni
Setor:	Norte	Subsetor:	N-08
Cadastro Municipal do imóvel avaliado:	146.736	Matrícula do imóvel avaliado:	123.820 - 1º CRI-RP
Proprietário do imóvel:	COMAB - CIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIB. PRETO		
OBS.:	Avaliação da área para fins de Dação em pagamento.		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	09/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	1956066
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:	3.784.085,50
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	
Valor Venal Total do terreno avaliado:	3.784.085,50

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	18.476,98 m²
Área edificada no terreno avaliado:	-
Testada do terreno avaliado (medido na via do endereço principal):	-

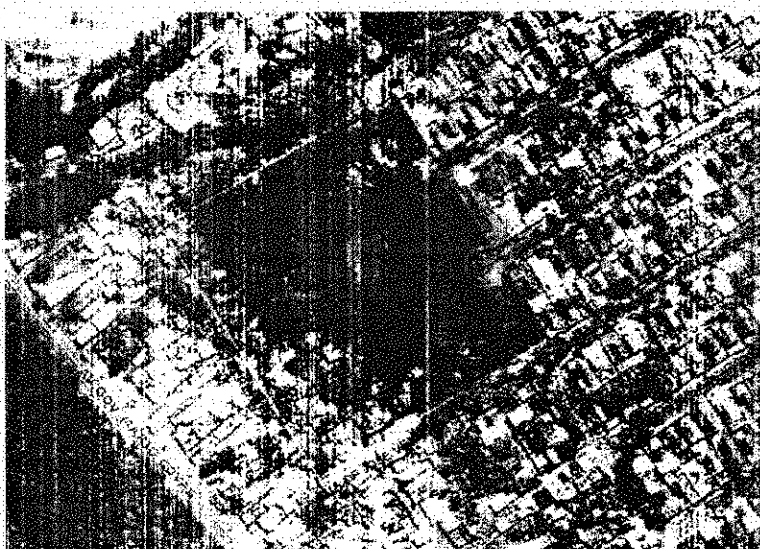


Figura 02 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp. 22/06/2016.

[Handwritten signature] *Mi*



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. 041/2018

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel, de propriedade da COHAB – CIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIB. PRETO para fins de Dação em pagamento.

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 023768-4.

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.

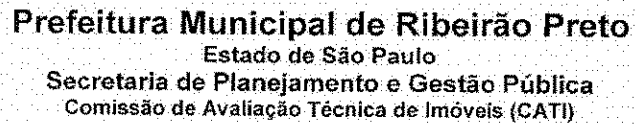
ESTIMAÇÃO PONTUAL

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.

Descrição das Variáveis Avaliadas				
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Descrição do imóvel	Texto	Texto	Divisão interna da unidade	sim
Área total	Númerica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Setor Urbano	Númerica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Distância ao polo valorizante	Númerica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Identificação do dado	Texto	Texto	Campo de identificação do imóvel	sim
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área 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 30 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:

[illegible]

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	23

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7900547 / 0,7900547
Coefficiente de determinação:	0,6241864
Fisher - Snedecor:	10,52
Significância do modelo (%):	0,01

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e 1σ	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $1,64\sigma$	90%	86%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $1,96\sigma$	95%	100%

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%



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. 041/2018

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	190379,488	3	63459,829	10,519
Não Explicada	114624,731	19	6032,881	
Total	305004,219	22		

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

Valor unitário = $+478,2220335 - 0,003578954211 \cdot \text{Área total} - 75,42091245 \cdot \ln(\text{Setor Urbano}) - 519,2631447 / \text{Distância ao polo valorizante}$

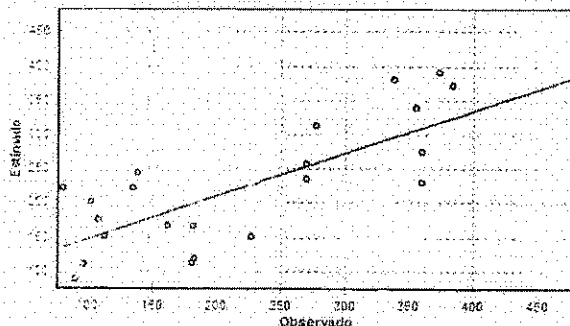
Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-4,87	0,01
Setor Urbano	$\ln(x)$	-2,41	2,60
Distância ao polo valorizante	1/x	-2,36	2,91
Valor unitário	y	8,67	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,07	0,33
Distância ao polo valorizante	-0,34	0,56
Valor unitário	-0,63	0,75
Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Distância ao polo valorizante	-0,03	0,23
Valor unitário	-0,38	0,48
Correlações parciais para Distância ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,09	0,48

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



[Handwritten signature] *h*



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

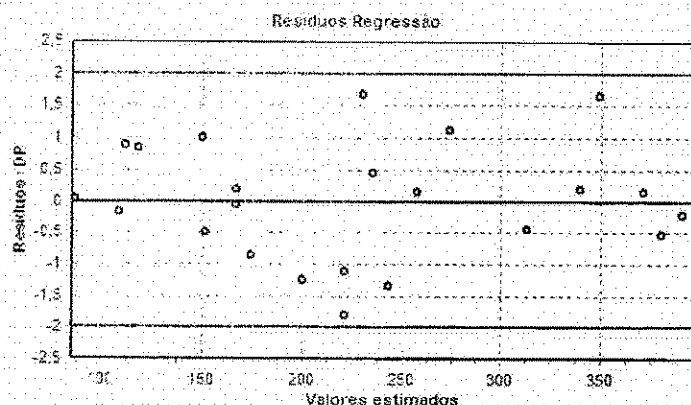
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 041/2018

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Dados para a projeção de valores:

Área total = 18.476,98

Distância ao polo valorizante = 15,00

Setor Urbano = 4,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

18.476,98	227,54	272,92	318,30
			Máximo

Valor Unitário

- Mínimo (16,63%) = 227,54
- Médio = 272,92
- Máximo (16,63%) = 318,30

Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 231,98
- RL Máximo = 313,86

Vutpa = R\$ 318,30 / m²

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 18.476,98 \times R\$ 318,30$

VTA = R\$ 5.967.163,73 (Cinco milhões novecentos e sessenta e sete mil cento e sessenta e três reais e setenta e três centavos).



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. 041/2018

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

	16	10	6	15
	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)

Lauda de Avaliação nº. 041/2018

IV - CONCLUSÃO

O valor do terreno avaliando, em abril de 2018, localizado Avenida Wilken Manoel Neves, s/nº – subsetor N-08, em Ribeirão Preto, é de **RS 5.967.163,73 (Cinco milhões novecentos e sessenta e sete mil cento e sessenta e três reais e setenta e três centavos)**.

V - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 09 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 09 de abril de 2018.

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

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

ÁREAS DO ANEXO III



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA
159.377

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 18 de agosto de 2014.

LIVRO N.º 21 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº. 11.143-5

IMÓVEL: Rua 01, lote nº 01 da quadra nº 14 - Loteamento Lilliana Tenuto Rossi. Um terreno urbano, situado neste município, com frente para a rua 01, constituído do lote nº 01 da quadra nº 14 do loteamento de interesse Social denominado Lilliana Tenuto Rossi, de forma irregular, medindo 26,52 metros em reta, mais 11,55 metros em reta, onde deflete ligeiramente à direita e mais 45,01 metros em reta para a referida rua; 161,31 metros, da frente ao fundo, do lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando na linha de divisa do loteamento com o lote nº 06; 160,37 metros, da frente ao fundo do lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com o Sistema de Lazer da quadra nº 14; 84,03 metros no fundo, confrontando com o Sistema de Lazer da quadra nº 14, encerrando uma área total de 13.506,13 metros quadrados, localizado no lado ímpar da numeração predial e delimitado pela rua 01, Avenida A (pista direita), rua 15, linha de divisa do loteamento com os lotes nºs 07 e 06.

CADASTRO MUNICIPAL: 301.872 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP, inscrita no CNPJ/MF nº 56.015.167/0001-80, com sede neste município, na avenida Treze de Maio nº 157.

REGISTRO ANTERIOR: R.55/15.180 de 26 de julho de 2013; e loteamento registrado sob nº 59 na matrícula nº 15.180 de 18 de agosto de 2014. Matrícula aberta em conformidade com o disposto no item 65, alínea "a" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 18 de agosto de 2014 - (prenotação nº 378.770 de 24/07/2014).

A Escrevente: ANA CLAUDIA DIAS RIBEIRO (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Pedido de Certidão nº: 616131		CERTIDÃO	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em duas vias, reproduzidos os atos relativos a quit e cancelamento relativo à matrícula nº 159.377 e, ainda, que a mesma foi emitida por meio eletrônico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato processual e até a data da assinatura a esta data.			
Ribeirão Preto-SP, 18/08/2014 - 12:17:57			
Maurício Alexandre Azeiteiro - Escrevente		Júlia de Almeida da Silva Miguel - Escrevente	
Eduardo César Lima - Escrevente		Luiz Costa Ribeiro Júnior - Escrevente	
Ofício	Estado	Valor	R\$ 0,00
RS 12.48	RS 1.83	RS 1.87	RS 0,71
RS 0,83	RS 0,65	RS 0,26	RS 0,01

PARA LAVATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (TRICOL) - MV. 12.º/13.º

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto, SP

420944

11143-5-AA



11143-5-2003-420944



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA
162.129

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 11 de junho de 2015.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº 11.143-5

IMÓVEL: Avenida Pio XII, com área total de 8.182,11 metros quadrados. Um terreno urbano, situado neste município, com frente para a avenida Pio XII, de forma irregular, com as seguintes medidas e confrontações: 45,97 metros de desenvolvimento, em curva à esquerda, em arco com raio de 6.912,80 metros de comprimento, mais 57,77 metros de desenvolvimento, em curva à esquerda, em arco com raio de 631,93 metros de comprimento, mais 105,45 metros em linha reta, com azimute de 133°33'10" para a referida avenida, mais 14,41 metros de desenvolvimento em curva com arco de raio de 9,00 metros de comprimento na esquina da avenida Pio XII com a rua Emilio Moço de Castro (Tunga); 44,30 metros de comprimento, em linha reta, com azimute de 36°44'11", da frente ao fundo, do lado direito de quem da avenida olha para o lote, confrontando com a rua Emilio Moço de Castro (Tunga); 18,49 metros de comprimento, da frente ao fundo, em linha reta, com azimute de 185°34'45", do lado esquerdo de quem da avenida olha para o lote, confrontando com a praça Octávio Golfeto, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto; 227,90 metros de comprimento, no fundo, em linha reta, com azimute de 301°52'13", confrontando com o Sistema de Lazer 13 do Conjunto Habitacional Solar Boa Vista, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, encerrando uma área total de 8.182,11 metros quadrados, localizado pelo lado ímpar da numeração predial, delimitado pelas: avenida Pio XII, rua Emilio Moço de Castro (Tunga), rua Gonçalves de Magalhães e rua Guilherme Bertolucci.

CADASTRO MUNICIPAL: 158.035.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO COHAB/RP, inscrita no CNPJ/MF nº 56.015.167/0001-80, com sede neste município, na avenida 13 de Maio nº 157.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/82.605 de 04 de julho de 1996. Matrícula aberta por processo de retificação administrativa nº 391.339/2015, com decisão em 05 de junho de 2015.

Ribeirão Preto, 11 de junho de 2015 - (prenotação nº 391.339 de 28/04/2015).

A Escrevente: *Tatiane Marques Zanetti* (Tatiane Marques Zanetti).

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº 641332

CERTIDÃO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a este e demais atos referentes à matrícula nº 162.129 e, ainda, que a mesma foi emitida por meio eletrônico, nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º, da Lei nº 8.018/73, relatando os fatos jurídicos ali o último ato sobre o ato o da última alteração e este ato.

Ribeirão Preto-SP, 22/03/2016 - 13:04:15

Tatiane Marques Zanetti

☒ Thales Pavan - Escrevente
☒ Cleverton César Lima - Escrevente
☒ Renanilson Albino Nunes - Escrevente
☒ Carmelinda Maria Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Imp	Reg. Civil	Trab. Just.	MP	ISSQN	Total
VRS 13.02	RS 3.99	RS 2.53	RS 0.79	RS 0.35	RS 0.86	RS 0.28	RS 23.06

PARA LAVATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (PISCO/SP, XV, 12, 1º).



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRICULA

82.606

FICHA

01

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano situado nesta cidade, com frente para a Avenida Pio XII, de forma irregular, e que mede 75,00 metros de frente para a referida avenida, do lado esquerdo de quem da avenida olha, segue uma linha ligeiramente inclinada a esquerda medindo 49,86 metros, deste ponto deflete a direita e segue uma linha ligeiramente inclinada a esquerda, medindo 93,67 metros, onde confronta com o conjunto habitacional Solar Boa Vista, deste ponto segue pelo mesmo alinhamento uma linha ligeiramente inclinada a direita, medindo 18,00 metros, onde confronta também com o conjunto habitacional Solar Boa Vista, essas duas últimas linhas fazem o fundo do imóvel, deste ponto deflete a direita e segue uma linha ligeiramente inclinada a direita, medindo 51,85 metros, onde confronta com a avenida Patriarca, deste ponto segue uma linha curva medindo 16,46 metros, encontrando o ponto de partida, encerrando uma área de 5.473,14 metros quadrados, delimitado pela avenida Pio XII e ruas Emilio Moço de Castro, com a qual faz esquina, Guilherme Bertolucci e avenida Patriarca, com a qual faz esquina, localizado no lado ímpar da numeração predial. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 158.036. PROPRIETÁRIO: José de Oliveira Filho, RG nº 4.170.432-SP., CPF nº 156.857.808/34, brasileiro, separado judicialmente, proprietário, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Marcondes Salgado, nº 2.288. TÍTULO AQUISITIVO: R.1/3.000. Ribeirão Preto, 10 de setembro de 1.993. O Escrevente Autorizado: _____, (Jair José Dreossi).
Of. Cr\$ 31,25- Est. Cr\$ 8,43- Aps. Cr\$ 6,25- Total: Cr\$ 45,93
Guia nº 173/93.

R.1/02.606. Ribeirão Preto, 23 de setembro de 1.993.
Por escritura pública de 18 de setembro de 1.993, lavrada no 42 Cartório de Notas, desta Comarca, no livro 917, fls. 190, José de Oliveira Filho, RG nº 4.170.432/SP e CPF nº 156.857.808/34, brasileiro, separado judicialmente, proprietário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Marcondes Salgado nº 2.288, VENDEU a Neyde Fascino, RG nº 5.886.610/SP e CPF nº 387.977.808/63, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Amador Bueno nº 542, aptº 92, de andar o imóvel matriculado pelo valor de Cr\$ 50.000,00 VALOR FISCAL: Cr\$ 1.010.552,82. O Escrevente Autorizado: _____, (Jair José Dreossi).

SEQUE NO VERSO

1º Oficial do Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA 563906

MATRÍCULA
82-806

FICHA
01

Of. Cr\$ 6.835,02 Est. Cr\$ 1.545,46 Aps. Cr\$ 1.367,00 Total:
Cr\$ 10.147,48. Guia nº 182/93.

R.2/82.606. Ribeirão Preto, 04 de julho de 1.996.

Por escritura pública de 26 de junho de 1.996, lavrada no 2º Cartório de Notas, desta Comarca, no livro 459, fls. 073, Neyde Fascino, RG nº 5.686.610-SP, CPF. nº 387.977.808/63, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Álvares Cabral nº 848 aptº 12, **VENDEU** a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab-RP, sociedade de economia mista, criada nos termos da lei Municipal nº 2.302, datada em 24/11/1.969, inscrita no CGC/MF sob nº 56.015.167/0001-80, com sede em nesta cidade, à Avenida Treze de Maio nº 157, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 150.000,00. A-Escrevente Autorizada: *[assinatura]* (Cleusa Maria Fernandes Dinardi).

Of. R\$ 223,24 Est. R\$ 60,27 Aps. R\$ 44,64 Total: R\$ 328,15. Guia nº 126/96.

CERTIDÃO							
Pedido de Certidão nº: 641232							
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduzidos os atos relativos a ónus e alienações referentes à matrícula nº 82606 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 18, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, restando os atos jurídicos até o último ato acima e até a data da anterior a esta data.							
Ribeirão Preto-SP, 22/03/2018 - 13.04.21							
[] Thales Pavan - Escrevente		[] Aparecida Albino Nunes - Escrevente					
[] Evallon Cesar Lima - Escrevente		[] Carmelinda Motta Terra - Escrevente					
Oficial	Estado	Imp. Esp.	Reg. Civil	Trib. Just.	MP	SECON	Total
R\$ 13,87	R\$ 3,33	R\$ 2,01	R\$ 0,73	R\$ 0,36	R\$ 0,66	R\$ 0,78	R\$ 23,04
PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (RSC/COJSP, XIV, 12, 1º).							



FRT
1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA
106.109

FICHA
01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área de terras urbana, situada nesta cidade, denominada área C1 da gleba B, que tem início no ponto de encontro da linha de divisa da área C2, de propriedade da COHAB/RP, reservada para fins industriais e alinhamento predial da Rua José Alcantara, do Jardim Heitor Rigon, distante 363,39 metros da cerca de divisa das terras de Aleixo Fernandes, deste ponto segue por este alinhamento com AZ 257° 16' 07" e 104,39 metros até encontrar a linha de divisa com a área A, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, reservada para futuro sistema viário, daí segue em curva à direita com arco de raio de 9,00 metros de comprimento com 14,13 metros de desenvolvimento até encontrar a mesma divisa, daí segue por essa divisa com AZ 347° 16' 07" e 68,46 metros até encontrar a mesma divisa; daí segue por essa divisa em curva à direita em arco com raio de 9,00 metros de comprimento com 11,36 metros de desenvolvimento até encontrar a mesma divisa, daí segue por essa divisa em curva à esquerda em arco de raio de 75,00 metros de comprimento com 79,85 metros de desenvolvimento até encontrar a mesma divisa, daí segue por essa divisa em curva à direita em arco de raio de 9,00 metros de comprimento com 12,36 metros de desenvolvimento até encontrar a mesma divisa, daí segue por essa divisa com AZ de 77° 16' 07" e 47,52 metros até encontrar a linha de divisa com a área C2, de propriedade da COHAB-RP, reservada para fins industriais, daí vira à direita e segue por essa divisa com AZ 167° 16' 07" com 150,00 metros até encontrar o ponto de início, encerrando uma área total de 14.217,73 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 208.713. **PROPRIETÁRIA:** Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP, sociedade de economia mista, com sede nesta cidade, na Avenida 13 de Maio nº 157, inscrita no CGC/MF sob nº 56.015.167/0001-80. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/65.718, feito em 13 de julho de 1.988, (ver matrículas 66.272 e 98.919, feitas em 06 de setembro de 1.988 e 04 de junho de 1.999, respectivamente). Ribeirão Preto, 26 de dezembro de 2.000. A Escrevente Autorizada, *Aparecida Malaspina Lemasson Lopez*, Of. R\$ 3,65, Guia nº 244/2.000. Microfilme e protocolo nº 205.387.

CERTIDÃO							
Pedido de Certidão nº 641232							
CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a atos e omissões referentes à matrícula nº 106109 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.016/73, relatando os fatos jurídicos e o último ato sobre o qual se deu origem a este ato.							
Ribeirão Preto-SP, 22/02/2010 - 13:04:20							
Thais Pavan - Escrevente	Elisabeth Cruz Lima - Escrevente						
Elisabeth Cruz Lima - Escrevente	Elisabeth Cruz Lima - Escrevente						
Colado	Estado	Imposto	Reg. Civil	Trib. Just.	MP	ISSQN	Taxa
R\$ 13,62	R\$ 2,95	R\$ 2,03	R\$ 0,23	R\$ 0,35	R\$ 0,56	R\$ 0,28	R\$ 23,06
PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (INCC-SP, XV, 12, "D")							

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA 563905

11143-5-AA 563905-018

PROJUR - Procuradoria Jurídica
Requerente

D. Téc- Diretoria Técnica
Requerida

**ÁREAS DE PROPRIEDADE DA
COHAB/RP.**
Objeto

LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO
DE BENS IMOVEIS

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Processo:	PRO 60 0001009/2017 Diretoria Técnica
Requerente:	Presidência
Requerida:	Diretoria Técnica
Objetivo:	Determinação do justo valor de mercado de imóveis tipo áreas urbanizadas.
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Tratamento dos Dados:	Tratamento Científico — Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação: III Grau de Precisão: II
Valor da Avaliação:	
1. Lote 01 - Quadra 14 - 13.506,13 m ² - Otavio Barrachini:	= R\$ 6.550.473,05
2. Área 1 = 8.182,11 m ² - Atilio Benedini I (Av. Pio XII s/n):	= R\$ 3.641.038,95
3. Área 2 = 5.473,14 m ² - Atilio Benedini II (Av. Pio XII s/n):	= R\$ 2.435.547,30
4. Gleba "B" = 14.217,73 m ² - Luciana Gonçalves Engracia Garcia (Jd. Heitor Rigon):	= R\$ 5.971.446,60
5. Área "R"; — 18.476,98 m ² - Jd. Adelino Simioni:	= R\$ 7.760.331,60

I. PRELIMINARES:

- 1.1. O OBJETIVO deste trabalho é a realização de exame técnico pericial para determinar o justo valor de mercado de um imóvel tipo área/lote;
- 1.2. O OBJETO da avaliação são as áreas urbanizadas de propriedade da COHAB/RP que compõem os Editais de Chamamentos Nº 04/2017 e 05/2017, conforme discriminados e identificados no "Quadro Resumo - Descrições dos Imóveis Avaliandos".
- 1.3. Este Laudo Técnico Avaliatório segue os preceitos emanados das Normas Brasileiras para Avaliação de Bens, da ABNT, especificamente da "NBR-14.653-1 - Procedimentos Gerais" e da "NBR-14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos" e da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011;
- 1.4. Na elaboração deste Laudo Pericial, também foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE — Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2. METODOLOGIA EMPREGADA:

Para o presente trabalho, elegeu-se o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* consoante previsto na ABNT NBR 14.653-1-2001 - Avaliação de Bens — Procedimentos Gerais e na ABNT NBR 14.653-2-2004 — Avaliação de Imóveis Urbanos.

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011.

Na avaliação de imóveis devem ser considerados a sua finalidade, a sua característica construtiva, a sua dimensão, localização, topografia, urbanização e situação de ocupação.

Para atender ao solicitado, este técnico fará a avaliação das áreas/lotês em seu estado atual, no valor de mercado, independentemente do histórico. A avaliação do imóvel será pelo "*método comparativo de mercado*". Isto é, inicialmente, devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de imóveis pesquisados, dividindo-se o custo total de cada imóvel, com situações e condições similares, pela sua área total. Tais preços unitários, básicos, são obtidos por pesquisa do próprio avaliador no mercado imobiliário.

Para tanto, foram realizadas pesquisas nas regiões, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda na mesma região geoeconômica na qual se localiza o imóvel objeto da avaliação visando a determinação dos valores de mercado.

3. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

3.1 Período da Pesquisa:

A pesquisa dos valores foi efetuada no período de Março/2018.

3.2 Tratamento de Dados:

Para o presente caso, foi utilizado o "Tratamento Científico", conforme item 8.2.1.1 da ABNT - NBR 14.653-2-2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com aplicação da Inferência Estatística (Regressão Múltipla) através do programa SISDEA.

Foram coletados 50 elementos na região circunvizinha do imóvel avaliando, dos quais 49 foram utilizados no modelo de inferência para determinação do valor de mercado do imóvel.

Foi admitido que pudessem ter influência nos preços unitários do imóvel (valor/m² - Variável Dependente) as seguintes características (ou variáveis independentes):

Valor unitário: variável dependente - valor do m² do imóvel em pesquisas de mercado;

Localização: variável quantitativa, diminuindo o valor unitário quanto maior a distância ao polo valorizante;

Topografia: variável quantitativa para diferenciar o valor unitário em razão dos declives/acíves dos diversos elementos amostrais.

<i>Valor Unitário do Terreno Avaliando – Vuta</i>
Valor m ² = 22,1649 * Amostra (terreno) m ² ^ 0,1235

<i>Variáveis</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Máximo</i>	<i>Avaliando</i>
Descrição do terreno (m ²)	677,00	368,00	485,00

<i>Estimativa</i>	<i>Intervalo de Confiança de 80%</i>		
	<i>Inferior</i>	<i>Central</i>	<i>Superior</i>
Moda	268,51	336,18	420,89
Mediana	322,37	411,97	501,57
Média	364,27	456,02	547,77

<i>Estimativa</i>	<i>Campo de Arbítrio</i>		
	<i>Inferior</i>	<i>Central</i>	<i>Superior</i>
Moda	285,75	336,18	386,60
Mediana	350,17	411,97	473,76
Média	387,62	456,02	524,42

4. CONCLUSÃO:

Para os imóveis avaliados após as pesquisas necessárias e os cálculos apropriados fundamentados na NBR-14.653-2 e a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico avaliatório, concluímos que:

Os imóveis de propriedades da COHAB/RP, objetos do Processo Administrativo PROC. 60 0001009/2017 - Diretoria Técnica, localizados em diversas regiões da cidade de Ribeirão Preto, conforme demonstrado e discriminados no "Quadro Resumo – Descrição dos Imóveis Avaliados", tem seus valores unitários dentro da estimativa mediana com o intervalo de confiança de 80%, compreendido na faixa de R\$ 410,00 a R\$ 638,00 por metro quadrado de área total, em função de suas características topográficas e de localização, já com o arredondamento em conformidade com a Alínea "a" do item 7.7.1 da NBR 14.653-1, para alienação "a vista", e com referência ao mês de Março de 2018.



Eng.º Paulo Cesar Labate
Responsável Técnico
CREA/SP nº 060.100.983-8

Quadro Resumo – Descrição dos Imóveis Avaliados

RESUMO AVALIAÇÕES – EDITAIS DE CHAMAMENTO Nº 04 e 05/2017																
SEQ.	CADASTRO	MATRÍCULA	ENDEREÇO	Q	L	BAIRO	ÁREA (m²)	EDITAL DE CHAMAMENTO	SITUAÇÃO	FORMA	TEST PR	TEST 02	TEST 03	FACE	VALOR (m²)	VALOR FINAL AVALIAÇÃO
1	330.849	193.177	Rua Aparecida Terzoliniz E. Oliveira	16	1	Olivio Sanchini	13.506,13	05/17	Quadra	Regular	83,04	-	-	1	485	R\$ 6.580.473,05
2	158.035	162.129	Avenida Pio XII			Solar Boa Vista	8.192,11	05/17	Esquina	Irregular	209,19	44,30	-	2	448	R\$ 2.541.036,95
3	158.036	82.806	Avenida Pio XII			Solar Boa Vista	5.473,14	05/17	Esquina	Irregular	73,00	48,06	-	3	448	R\$ 2.535.527,30
4	208.713	106.169	Rua José Alchibera	C1	s/n	Jardim Helior Rigon	14.217,73	05/17	Esquina	Irregular	104,39	81,48	79,86	4	426	R\$ 5.971.446,50
5	146.736	123.820	Rua Eirco Versalino (Via Norte)	R		Jardim Adelfino Simioni	18.476,38	04/17	Quadra	Regular	430	121,03	120,97	3	420	R\$ 7.750.331,60
															Valor total (R\$)	R\$ 26.358.837,50

PESQUISA IMOBILIÁRIA - PMRP - Março/2018							
ITEM	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ÁREA (m²)	SITUAÇÃO	FORMA	VALOR (M²)	VALOR TOTAL (R\$)
1	Av. Wanderley Taffo (Sils)	Quintino II	2.415,96	Esquina	Irregular	293,38	R\$ 708.794,34
2	Rua Antonio Gabaldo	Conj. D. B. José Miele	785,24	Esquina	Irregular	425,00	R\$ 333.727,00
3	Av. João Batista Duarte	Conj. H. Valentina Figueiredo	378,29	Esquina	Irregular	485,00	R\$ 183.470,65
4	Av. João Batista Duarte	Conj. H. Valentina Figueiredo	320,00	Meio Quad	Regular	485,00	R\$ 155.200,00
5	Av. João Batista Duarte	Conj. H. Valentina Figueiredo	435,54	Esquina	Irregular	485,00	R\$ 211.236,90
6	Rua Arlindo Machado Souza	Conj. H. Valentina Figueiredo	350,43	Esquina	Irregular	496,00	R\$ 173.813,28
7	Rua Arlindo Machado Souza	Conj. H. Valentina Figueiredo	323,64	Esquina	Irregular	496,00	R\$ 160.525,44
8	Rua Prof. José Luit de Siqueira (Baco)	Conj. H. Valentina Figueiredo	355,34	Esquina	Irregular	493,00	R\$ 175.182,62
9	Rua João Sperandio	Conj. H. Valentina Figueiredo	316,20	Esquina	Irregular	513,00	R\$ 162.210,60
10	Rua América Gabaldo	Conj. D. B. José Miele	570,00	Meio Quad	Regular	425,00	R\$ 242.250,00
11	Rua América Gabaldo	Conj. D. B. José Miele	570,00	Meio Quad	Regular	425,00	R\$ 242.250,00
12	Rua Lorenzo Chicaroli	Conj. D. B. José Miele	570,00	Meio Quad	Regular	458,00	R\$ 261.060,00
13	Rua Lorenzo Chicaroli	Conj. D. B. José Miele	570,00	Meio Quad	Regular	458,00	R\$ 261.060,00
14	Rua João Pestana	Conj. Hab. J. Procdpio A. Ferraz	1.913,51	Esquina	Irregular	399,00	R\$ 763.490,49
15	Rua João Pestana	Conj. Hab. J. Procdpio A. Ferraz	1.912,05	Esquina	Irregular	399,00	R\$ 762.907,95
16	Rua Cristina Petrelli Izidoro	Conj. Hab. Alexandre Balbo	328,22	Esquina	Irregular	506,00	R\$ 166.079,32
17	Rua Prof. Dante Rolando Guarelli	Conj. Hab. Alexandre Balbo	192,80	Esquina	Irregular	677,00	R\$ 130.525,60
18	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	417,98	Esquina	Irregular	472,00	R\$ 197.286,56
19	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	443,87	Meio Quad	Irregular	472,00	R\$ 209.506,64
20	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	422,94	Meio Quad	Irregular	472,00	R\$ 199.627,68
21	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	679,33	Esquina	Irregular	472,00	R\$ 320.643,76
22	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	347,78	Meio Quad	Irregular	472,00	R\$ 164.152,16
23	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	391,08	Meio Quad	Irregular	472,00	R\$ 184.589,76
24	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	1.465,21	Esquina	Irregular	472,00	R\$ 691.579,12
25	Rua Francisco Uzielli	Heitor Rigon	595,86	Esquina	Irregular	441,00	R\$ 162.774,26
26	Rua Carlos Cesar Tonelo	Heitor Rigon	574,26	Meio Quad	Irregular	458,00	R\$ 263.011,08
27	Rua Exp. Benedito Scaloni	Heitor Rigon	528,75	Esquina	Irregular	450,00	R\$ 237.937,50
28	Rua Exp. Benedito Scaloni	Heitor Rigon	522,23	Meio Quad	Irregular	450,00	R\$ 235.003,50
29	Rua Exp. Benedito Scaloni	Heitor Rigon	541,94	Meio Quad	Irregular	450,00	R\$ 243.873,00
30	Rua Palmyra Carbonaro Rodrigues	Heitor Rigon	614,87	Meio Quad	Irregular	453,00	R\$ 278.536,11
31	Rua Palmyra Carbonaro Rodrigues	Heitor Rigon	551,91	Meio Quad	Irregular	453,00	R\$ 250.015,23
32	Rua Palmyra Carbonaro Rodrigues	Heitor Rigon	516,82	Meio Quad	Irregular	453,00	R\$ 234.119,46
33	Rua Palmyra Carbonaro Rodrigues	Heitor Rigon	520,57	Meio Quad	Irregular	453,00	R\$ 235.618,21
34	Av. A (C.H. Orestes L. de Camargo)	Jd. Orestes Lopes de Camargo	860,26	Meio Quad	Irregular	368,00	R\$ 316.575,68
35	Av. A (C.H. Orestes L. de Camargo)	Jd. Orestes Lopes de Camargo	570,37	Meio Quad	Irregular	368,00	R\$ 246.696,16
36	Av. A (C.H. Orestes L. de Camargo)	Jd. Orestes Lopes de Camargo	482,77	Meio Quad	Irregular	368,00	R\$ 177.659,36
37	Av. A (C.H. Orestes L. de Camargo)	Jd. Orestes Lopes de Camargo	404,10	Meio Quad	Irregular	368,00	R\$ 148.708,80
38	Av. S/D (Fazenda Nova Aliança)	Conj. Hab. Maria Casagrande	582,14	Meio Quad	Irregular	391,00	R\$ 227.616,74
39	Av. S/D (Fazenda Nova Aliança)	Conj. Hab. Maria Casagrande	451,31	Meio Quad	Irregular	391,00	R\$ 178.462,21
40	Av. S/D (Fazenda Nova Aliança)	Conj. Hab. Maria Casagrande	525,73	Esquina	Irregular	391,00	R\$ 205.560,43
41	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	494,59	Esquina	Irregular	535,00	R\$ 264.605,65
42	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	267,23	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 121.589,65
43	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	272,54	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 124.005,70
44	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	277,85	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 126.421,75
45	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	283,16	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 128.837,80
46	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	288,48	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 131.258,40
47	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	293,79	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 133.674,45
48	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	299,10	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 136.090,50
49	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	304,42	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 138.511,10
50	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	391,50	Esquina	Irregular	535,00	R\$ 209.452,50
MÉDIA ARITMÉTICA						456,02	Amostra 02 foi
						Ma - 30 %	319,21
						Ma + 30 %	592,83
VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB) - R\$ /						456,02	discrepante e eliminada

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTUAÇÃO OBTIDA
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto a todas as variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma	1
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.	3
3	Identificação dos dados de mercado.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizado no modelo.	2
4	Extrapolação	Não admitidas	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 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 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatória do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	3%	2%	5%	3

GRAUS	III	II	I	TOTAL
PONTOS MÁXIMOS	16	10	6	14
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 I

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Camara Municipal de Ribeirao Preto



Protocolo Geral nº 8780/2018
Data: 20/04/2018 Horário: 08:31
Legislativo -

Ribeirão Preto, 12 de abril de 2018.

Of. n.º 1.782/2018-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: **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ALIENAR ÁREAS DE TERRAS DE SUA PROPRIEDADE AO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, ADMINISTRADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E A RECEBER DA COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB-RP, ÁREA DE SUA PROPRIEDADE EM DAÇÃO EM PAGAMENTO, PARA VIABILIZAR EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, 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 autorizar o Poder Executivo Municipal a alienar à Caixa Econômica Federal, alienar ou doar áreas de terras de sua propriedade ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, administrado pela Caixa Econômica Federal e a receber da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB-RP, área de sua propriedade, em dação em pagamento, para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social, e também autorizar a Prefeitura a custear os dispêndios necessários para viabilizar referidos empreendimentos habitacionais, não incidentes nos custos financiáveis pelos Programa Minha Casa Minha Vida.

Diversos são os dispositivos constitucionais que dispõem sobre o direito à moradia. Nesse sentido, a Constituição Federal de 1988 estabelece em seu art. 6º que *"São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a **moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição"*.

O art. 23, inciso IX, por sua vez, estabelece a competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios para *"promover programas de **construção de moradias** e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico"*.

O déficit habitacional em Ribeirão Preto é elevado, estimado em pelo menos 53.500 mil novas moradias e pelo menos 6.000 mil moradias por regularizar. O número de favelas e ocupações irregulares aumentou nos últimos anos, chegando, em dezembro último, a 98 localidades, com cerca de 10.000 mil famílias e estimadas 44.000 mil pessoas. Por essa razão, o Poder Público precisa promover medidas para frear tal aumento e favorecer às famílias inscritas no cadastro de demanda



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

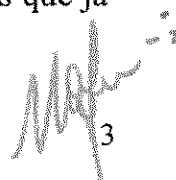
habitacional do município, gerido pela COHAB-RP, inclusive, aquelas em situação de risco e/ou vulnerabilidade, para soluções habitacionais adequadas.

Assim, visando reduzir esse déficit habitacional neste Município, foram elaborados projetos envolvendo esforços da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e da COHAB-RP, entidade da administração indireta incumbida, primordialmente, da produção e comercialização de unidades habitacionais “populares” - de interesse social, nos termos da Lei nº 2.302, de 24 de novembro de 1969.

Os projetos mencionados no parágrafo anterior serão executados através do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, que possui recursos do Tesouro da União para viabilizar a construção de unidades habitacionais por intermédio do Programa Minha Casa Minha Vida, ou através da Caixa Econômica Federal, também por intermédio do Programa Minha Casa Minha Vida, porém, com recursos oriundos do F.G.T.S., para o atendimento ao déficit habitacional composto por famílias com renda a partir de um salário mínimo.

Para a execução dos projetos e implantação desse Programa foram consideradas as áreas de propriedade do Município, relacionadas no Anexo I do presente Projeto de lei, para as quais pede-se o apoio no sentido de autorização para alienação à Caixa Econômica Federal, ou alienação ou doação ao FAR, a fim de reduzir o custo às famílias carentes de moradia própria e digna.

A COHAB-RP alocou ainda área de sua propriedade, relacionada no Anexo II, também para projetos do PMCMV destinados às pessoas que ganham a partir de um salário mínimo, para o que, igualmente, solicitamos autorização para que o município a receba da COHAB-RP por dação em pagamento, autorizando ainda sua alienação ou doação desta área, na mesma forma que as áreas anteriores que já são de propriedade da Prefeitura Municipal.


3



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

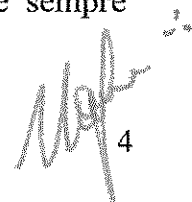
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Com o mesmo propósito, a COHAB-RP está destinando outras áreas, relacionadas no Anexo III, a fim de viabilizar outras unidades habitacionais em projetos de empreendimentos através do Programa MCMV, FAIXA 1,5, mas que, para ser viabilizado e atender às famílias de mais baixa renda, nesta FAIXA do Programa, poderá ser necessária a compensação da diferença do valor de avaliação dessas áreas, sem a qual, o valor final faria com que seu enquadramento passasse para a FAIXA 2 do Programa MCMV e, em decorrência disso, deixasse de atender as famílias de mais baixa renda. Por este motivo, o presente Projeto de lei também autoriza o Poder Executivo a ressarcir a COHAB-RP, arcando com parte do valor de avaliação pela Caixa Econômica Federal, se eventualmente for necessário subsidiar a diferença que ultrapassar o valor de avaliação do terreno e o que é possível incidir no custo do empreendimento.

O Projeto de Lei ainda autoriza o município a custear eventuais despesas de remoção de edificações ou outras interferências físicas que existam nas áreas destinadas à execução dos projetos selecionados, para que o empreendimento seja executado, sem o que não seria viabilizado o valor do empreendimento nos limites das faixas de renda do Programa MCMV.

A COHAB-RP recebeu atribuição pelo Poder Executivo para coordenar a análise da situação das ocupações irregulares e medidas para soluções habitacionais, incluindo também o atendimento às famílias e entidades da sociedade envolvidas.

O presente Projeto de lei autoriza o Poder Executivo a custear as despesas previstas para a realização destas atividades por parte da COHAB-RP e/ou contratação de terceiros em cooperação na implementação desses empreendimentos habitacionais, tudo em conformidade com o que consta do Projeto de lei, e sempre observada a legislação pertinente.


4



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

São estas as razões que levaram o Poder Executivo a apresentar este projeto de lei que espera ter o apoio e agilidade necessários à sua aprovação para viabilizar mencionados empreendimentos e soluções habitacionais para as pessoas que mais precisam e almejam o apoio e a efetiva participação do poder público.

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.

A t e n c i o s a m e n t e,


DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal

À SUA EXCELÊNCIA

IGOR OLIVEIRA

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A