



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

EM PAUTA PARA RECEBIMENTO DE EMENDAS
Rib. Preto, 18 de JUL 2018
Presidente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

105

AUTORIZA A MUNICIPALIDADE A RECEBER ÁREA EM DOAÇÃO ANTECIPADA, PARA FINS DE CONSTRUÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica, por esta lei complementar, autorizado o Poder Executivo a receber em doação antecipada área de atual propriedade da Fundação Educandário Coronel Quito Junqueira, em caráter irrevogável, para fins de construção do Centro Administrativo e, de forma residual, outros fins institucionais.

Parágrafo único. O imóvel a que se refere o caput corresponde a área de terras denominada Gleba 1 destacada da Fazenda Morro da Vitória, matriculado sob nº 177.354, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, com área total de 2.517.814,89 m², cuja área a ser doada corresponde a 106.035,702 m², conforme abaixo descrita e caracterizada:

I - o imóvel inicia junto ao marco 001, localizado no muro do Quartel da Polícia Militar do Estado de São Paulo, com coordenadas UTM leste (X) 211.266,316 m e norte (Y) 7.658.190,505 m; do vértice 001, segue em direção até o vértice 002 no azimuth 124°12'33", em uma distância de 109,43 m; segue por linha imaginária, confrontando com área remanescente, e daí, do vértice 002 segue em direção até o vértice 003, no azimuth 214°26'31" em uma distância de 595,00 m, ainda confrontando com área remanescente, do vértice 003 segue em direção até o vértice 004, no azimuth 305°35'56", em uma distância de 317,30 m, confrontando com área remanescente, do vértice 004 segue em direção até o vértice 005, no azimuth 35°32'35", por 197,50 m, confrontando com calçada da



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Avenida Paschoal Innechi, lado par, divisando por cerca; do vértice 005 segue em direção até o vértice 006, no azimute $125^{\circ}35'56''$, por 211,15 m, confrontando com muro do Quartel da Polícia Militar do Estado de São Paulo pertencente à Fazenda do Estado de São Paulo, matrícula nº 102.575, do 2º Cartório de Registro de Imóveis; do vértice 006 segue em direção até o vértice 007, no azimute $36^{\circ}03'36''$, por 106,35 m; do vértice 007 segue em direção até o vértice 008, no azimute $317^{\circ}13'26''$, em uma distância de 19,82 m, e, finalmente, do vértice 008 segue até o vértice 001 (início da descrição), no azimute $36^{\circ}18'04''$, na extensão de 284,40 m, confrontando ainda com o muro do Quartel da Polícia Militar do Estado de São Paulo, matrícula nº 102.575, do 2º Cartório de Registro de Imóveis, fechando assim uma área de 106.035,702 m² ou 10,6036 há, avaliado em R\$ 16.538.437,45 (dezesseis milhões quinhentos e trinta e oito mil quatrocentos e trinta e sete reais e quarenta e cinco centavos), conforme processo administrativo 2018.041471.9.

Art. 2º. A presente doação deverá ser efetivada sem qualquer ônus para a Fundação Educandário Coronel Quito Junqueira e será computada para atendimento das exigências legais municipais, servindo como antecipação da reserva de área institucional obrigatória, conforme o artigo 83, inciso I, letra “a”, da Lei Complementar Municipal nº 2.157, de 08 de janeiro de 2007, quando, no futuro e ao seu critério, a doadora quiser implantar na área remanescente parcelamento do solo, nos termos da lei citada, ou outra legislação sobre o assunto que por ventura seja promulgada.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 3º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PALÁCIO RIO BRANCO



DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal

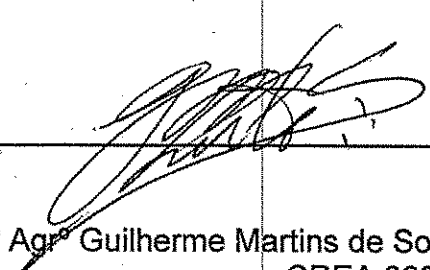
MEMORIAL DESCRITIVO

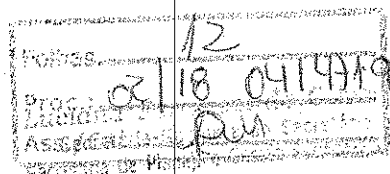
Memorial descritivo de uma Gleba de terras a ser desmembrada da Gleba 01 matrícula 177.354 do 2º CRI de Ribeirão Preto, pertencente à Fundação Educandário Coronel Quito Junqueira com objetivos de doação à prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel inicia junto ao marco **001**, descrito em planta anexa, localizado no muro do Quartel da Polícia Militar do Estado de São Paulo, com coordenadas **U T M Este (X)211.266,316⁷m** e **Norte (Y) 7.658.190,505⁷m**; do vértice **001** segue em direção até o vértice **002** no azimute **124°12'33"**, em uma distância de **109,43 m**, segue por linha imaginária, confrontando com **area remanescente**, e daí; do vértice **002** segue em direção até o vértice **003** no azimute **214°26'31"**, em uma distância de **595,00 m**, ainda confrontando com **area remanescente**, do vértice **003** segue em direção até o vértice **004** no azimute **305°35'56"**, em uma distância de **317,30 m**, confrontando com **area remanescente**, do vértice **004** segue em direção até o vértice **005** no azimute **35°32'35"**, por de **197,50 m**, confrontando com calçada da **avenida Paschoal Inechi lado par**, divisando por cerca; do vértice **005** segue em direção até o vértice **006** no azimute **125°35'56"**, por **211,15 m**, confrontando com muro do Quartel da Polícia Militar pertencente à **Fazenda do Estado, mat 102.575**; do vértice **006** segue em direção até o vértice **007** no azimute **36°03'36"**, por **106,35 m**, ; do vértice **007** segue em direção até o vértice **008** no azimute **317°13'26"**, em uma distância de **19,82 m**, e finalmente do vértice **008** segue até o vértice **001**, (início da descrição), no azimute de **36°18'04"**, na extensão de **284,40 m**, confrontando ainda com o muro do quartel mat **102.575**,⁷ fechando assim uma área de **106035,702 m²** ou **10,6036 ha**.

Ribeirão Preto- SP, em 10 de maio de 2018.


Engº Agrº Guilherme Martins de Souza Leite
CREA 0600601023



249-Q-400001-500000-0716

Sinésio Neto Lima (transcrição nº 47.998); daí segue, ainda na mesma confrontação, com azimute $331^{\circ}18'17''$ e distância de 12,25 metros, até o vértice 87; daí, segue com azimute $315^{\circ}06'11''$ e distância de 39,12 metros, até o vértice 88, confrontando com a Área Verde do Jardim Paulistano, de propriedade do Município de Ribeirão Preto; daí segue, ainda na mesma confrontação, com azimute $284^{\circ}15'12''$ e distância de 4,47 metros, até o vértice 89; daí, segue pela Rua Doutor Antônio Carlos Marçal com azimute $275^{\circ}18'39''$ e distância de 462,48 metros, até o vértice 90; daí, segue em curva com raio de 90,00 metros e desenvolvimento de 29,13 metros, até o vértice 91; daí, segue com azimute $256^{\circ}45'57''$ e distância de 59,19 metros, até o vértice 92; daí, segue em curva com raio de 1.230,00 metros e desenvolvimento de 76,88 metros, até o vértice 93; daí, segue, ainda na mesma confrontação, com azimute $253^{\circ}11'04''$ e distância de 52,01 metros, até o vértice 94; daí, segue pela confluência das Ruas Doutor Antônio Carlos Marçal e Carlos Augusto Brazão, em curva com raio de 10,00 metros e desenvolvimento de 10,85 metros, até o vértice 95; daí, segue pela Rua Carlos Augusto Brazão, com azimute $315^{\circ}19'24''$ e distância de 50,59 metros, até o vértice 96; daí, segue em curva com raio de 490,00 metros e desenvolvimento de 41,62 metros, até o vértice 97; daí, segue com azimute $320^{\circ}11'26''$ e distância de 266,05 metros até o vértice 98; daí segue, ainda na mesma confrontação, em curva com raio de 87,00 metros e desenvolvimento de 27,62 metros, até o vértice 99; daí, segue pela confluência da Rua Carlos Augusto Brazão com a Avenida Cavalheiro Paschoal Inhecchi, em curva com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 9,40 metros, até o vértice 100; daí, segue pela Avenida Cavalheiro Paschoal Inhecchi, em curva com raio de 150,00 metros e desenvolvimento de 73,18 metros, até o vértice 101; daí, segue com azimute $333^{\circ}55'02''$ e distância de 164,56 metros, até o vértice 102; daí, segue em curva com raio de 104,00 metros e desenvolvimento de 111,69 metros, até o vértice 103; daí segue, ainda na mesma confrontação, com azimute $35^{\circ}26'51''$ e distância de 311,66 metros, até o vértice 104; daí, segue com azimute $125^{\circ}27'33''$ e distância de 950,15 metros, até o vértice 105, confrontando com a Avenida Paris (projetada) e com propriedade do Município de Ribeirão Preto; daí, segue com azimute $35^{\circ}20'03''$ e distância de 233,00 metros, até o vértice 106, confrontando com propriedade do Município de Ribeirão Preto; daí, segue pela Rua Doutor Waldemar Barnsley Pessoa (projetada), com azimute $35^{\circ}20'03''$ e distância de 18,00 metros, até o vértice 106A; daí, segue ainda pela Rua Doutor Waldemar Barnsley Pessoa (projetada), com azimute $305^{\circ}28'19''$ e distância de 949,67 metros, até o vértice 117A; daí, segue pela Avenida Cavalheiro Paschoal Inhecchi, com azimute $35^{\circ}25'33''$ e distância de 417,72 metros, até o vértice 118; daí, segue com azimute $125^{\circ}41'30''$ e distância de 191,96 metros, até o vértice 119, confrontando com propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo (matrícula nº 102.575); daí, segue com azimute $125^{\circ}41'30''$ e distância de 19,54 metros, até o vértice 120, confrontando com propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo (matrícula nº 102.576); daí, segue com azimute $36^{\circ}03'41''$ e distância de 106,34 metros, até o vértice 121; daí, segue com azimute

Continua na ficha 02



20 Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

443338 08/06/2017 08:54:43 3/3

CNS

11.249-0

Matrícula

177.354

Folha

02

Frete

LIVRO nº 2 - Registro Geral

317°27'14" e distância de 19,77 metros, até o vértice 122; daí segue, ainda na mesma confrontação, com azimute 36°15'32" e distância de 5,12 metros, até o vértice 123; daí, segue com azimute 36°15'32" e distância de 483,35 metros, até o vértice 124, confrontando com propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo (matrícula nº 102.574); daí, segue pela Avenida Doutor Oscar de Moura Lacerda (matrícula nº 175.991), com azimute 36°15'32" e distância de 2,24 metros, até o vértice 124A; daí, segue com azimute 125°24'21" e distância de 1.239,68 metros, até o vértice 131A; daí, segue com azimute 149°23'38" e distância de 7,99 metros, até o vértice 132; daí, segue ainda na mesma confrontação, com azimute 148°52'53" e distância de 86,44 metros, até o vértice 1, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 2.517.814,89 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local, em área maior/sob nº 250.231.

PROPRIETÁRIA: FUNDAÇÃO EDUCANDÁRIO CORONEL QUITO JUNQUEIRA, inscrita no CNPJ sob nº 55.998.546/0001-75, com sede na Avenida Paschoal Innecchi, 500, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 9685, de 13/11/1944, do 1º Registro de Imóveis desta Comarca. Ribeirão Preto, SP, 07 de junho de 2017. Francisco Arthur Salla Pontes Francisco Arthur Salla Pontes, escrevente autorizado.

AV.1/177354 - Prenotação nº 443.338, de 02/06/2017. A presente matrícula foi aberta em cumprimento a determinação contida no mandado de retificação de área e abertura de matrículas, expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, com despacho proferido em 29/05/2017, extraído dos autos nº 0028895-64.2007.8.26.0506. Ribeirão Preto, SP, 07 de junho de 2017. Francisco Arthur Salla Pontes Francisco Arthur Salla Pontes, escrevente autorizado.

AV.2/177354 - Prenotação nº 443.338, de 02/06/2017. (TRANSPORTE DE CLÁUSULAS). O patrimônio da proprietária encontra-se gravado com as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, sendo que no caso de seu desaparecimento, os bens reverterão para o Fundo de Assistência Social dos Empregados das Usinas Junqueira, situadas em Igarapava, SP, nos termos da transcrição nº 9.685, de 13/11/1944, do 1º Registro de Imóveis desta Comarca. Ribeirão Preto, SP, 07 de junho de 2017. Francisco Arthur Salla Pontes Francisco Arthur Salla Pontes, escrevente autorizado.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE COTA NO VERSO **

FOLHA Nº

PROC

372851

Milton Affonso

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11249-0-AA 490119

249-0-40001-50000-0716



Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 177354; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Ribeirão Preto, 07 de junho de 2017.

Eu Marcelo Alves Valadares, Marcelo Alves Valadares, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 2

Certidão já cotada no título



07/06/2017

Protocolo 443338

Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200



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 183/18

**Local: AV CAV PASCHOAL INNECHI, Loteamento: EDUCANDARIO QUITO
JUNQUEIRA**
Setor: LESTE - Subsetor:

Folha: 15
Proc.: 02/18 0414719
Luciana Paschoal de Oliveira
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

[Handwritten signature]



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

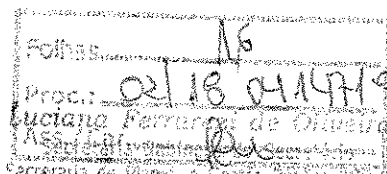
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 183/18

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 183/18	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	AVALIAÇÃO PARA DAÇÃO DE PAGAMENTO - VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV CAV PASCHOAL INNECHI	
PROPRIETÁRIO	FUNDAÇÃO EDUCADÁRIO CEL QUITO JUNQUEIRA	
AVALIADORES	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
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 16.538.437,45 (DEZESSEIS MILHÕES, QUINHENTOS E TRINTA E OITO MIL, QUATROCENTOS E TRINTA E SETE REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS)	
DATA DA AVALIAÇÃO	31/10/2018	





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. 183/18

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 183/18 é referente ao:			
Processo:			
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV CAV PASCHOAL INNECHI, LOTE 00, QUADRA 00	Bairro:	EDUCANDARIO QUITO JUNQUEIRA
Setor:	LESTE	Subsetor:	
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	250231	Matrícula do imóvel avaliando:	177.354 (ÁREA DESMEMBRADA)
Proprietário do imóvel:	FUNDAÇÃO EDUCADÁRIO CEL QUITO JUNQUEIRA		
OBS.:	AVALIAÇÃO PARA DAÇÃO DE PAGAMENTO - VALOR DE MERCADO		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	31/10/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	
Valor venal total do lote avaliado:	
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	
Valor venal total do imóvel avaliado:	

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	106.035,70m ²
Área edificada no terreno avaliado:	-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):	197,50 m
Proximidades do imóvel avaliado:	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp, 31/10/2018



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. 183/18

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel com m², de propriedade do FUNDAÇÃO EDUCADÁRIO CEL QUITO JUNQUEIRA para fins de DAÇÃO DE PAGAMENTO.

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.**

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

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.

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:

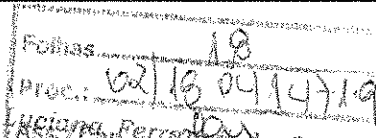
Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ R\$ 155,97/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA	106.035,70 M ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 155,97/M ²
VALOR	= (106.035,70*R\$ 155,97)
VALOR TOTAL (VTA)	R\$ 16.538.437,45 (DEZESSEIS MILHÕES, QUINHENTOS E TRINTA E OITO MIL, QUATROCENTOS E TRINTA E SETE REAIS E QUARENTA E CINCO 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. 183/18

III - CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 31/10/2018, localizado no AV CAV PASCHOAL INNECHI, subsetor, bairro EDUCANDARIO QUITO JUNQUEIRA em Ribeirão Preto, é **R\$ 16.538.437,45 (DEZESSEIS MILHÕES, QUINHENTOS E TRINTA E OITO MIL, QUATROCENTOS E TRINTA E SETE REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS)**

IV - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 31/10/2018.

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

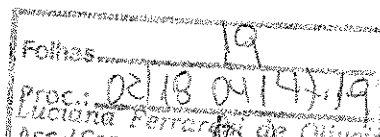
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

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





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. 183/18

ANEXOS

AMOSTRAS: 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:

Terreno	Id Angelo Jurca	Av Alfredo Ravanelli	109.700,00	9,90	Centro/Catedral	L-10	5.000.000,00	41,02	28/08/2018	ZAPIMÓVEIS	CIRCULUS NEGOCIOS II
Área	Florestan Fernandes	Estrada Antônio Mugnatto Marincek	60.012,00	9,35	Centro/Catedral	N-19	3.000.000,00	44,991002	03/07/2017	ZAPIMÓVEIS	vivareal
Área	Id das Palmeiras I	Estrada Municipal Bairro das Palmeiras	195.480,00	8,93	Centro/Catedral	L-09	10.000.000,00	46,04	01/02/2017	ZAPIMÓVEIS	Cesar Paschoal
Terreno	Id Ouro Branco	AV PROF ANTONIO PALOCCI	55.887,00	6,33	Centro/Catedral	L-10	15.000.000,00	241,56	18/07/2018	ZAPIMÓVEIS	IMOBILIÁRIA TRADE
Terreno	Id Pedra Branca	RUA NILZA DE OLIVEIRA STRAMBI	80.000,00	8,05	Centro/Catedral	L-10	8.000.000,00	90,00	18/07/2018	ZAPIMÓVEIS	Mercado de Imóveis
Terreno	Id Salgado Filho	Rodovia Anhanguera - Marginal	80.320,00	7,33	Centro/Catedral	LESTE	21.000.000,00	235,31	31/07/2018	ZAPIMÓVEIS	Fortes Guimarães Imol
Terreno	Manoel Penna	AV CELSO CHARURI	187.652,00	7,31	Centro/Catedral	L-13	374.304.000,00	1.795,20	10/07/2017	ZAPIMÓVEIS	Índice
Área	Ribeirão/Serrana	Rodovia Abrão Assed	50.000,00	8,98	Centro/Catedral	L-12	1.150.000,00	20,70	01/02/2017	ZAPIMÓVEIS	Cesar Paschoal
Terreno	Santa Cecília	AV MIGUEL PADULLA	56.500,00	9,26	Centro/Catedral	S-10	10.800.000,00	172,04	18/07/2018	ZAPIMÓVEIS	IMOBILIÁRIA TRADE
Terreno	SITIO SÃO BENTO	AV ANHANGUERA KM 303 - AV STA REGINA	55.073,00	9,20	Centro/Catedral	L-13	11.014.600,00	180,00	18/07/2018	ZAPIMÓVEIS	CONNEXÃO IMOVEIS
Terreno	SITIO SÃO BENTO	VIA ANHANGUERA KM 303 EMAO QUINTA LINDA	54.720,00	9,47	Centro/Catedral	L-13	11.144.000,00	183,29	18/07/2018	ZAPIMÓVEIS	Fortes Guimarães Imol
Área	Vila do Golf	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado	97.400,00	4,30	Centro/Catedral	S-10	100.000.000,00	924,02	03/07/2017	ZAPIMÓVEIS	vivareal
Área	Vila Virgínia		58.000,00	2,65	Centro/Catedral	O-05	32.000.000,00	496,55	03/04/2017	magna imoveis	zapiimoveis
Terreno	Vila Virgínia	Rua Abílio Sampaio	64.000,00	2,38	Centro/Catedral	O-01	19.000.000,00	267,19	05/09/2017	MAGNA IMOVEIS	Zapimoveis
Terreno	Zona Rural	RodOvia Anhanguera/estrada	78.063,00	9,67	Centro/Catedral	L-12	7.806.300,00	90,00	09/05/2017	zapiimoveis	Fortes Guimarães
Terreno	Valentina Figueiredo	RUA SEBASTIÃO DUTRA OLIVEIRA	50.000,00	6,70	Centro/Catedral	N-02	10.000.000,00	180,00	18/07/2018	zapiimoveis	Índice IMOVEIS
Terreno	Valentina Figueiredo	Sebastião Dutra Oliveira(?)	50.000,00	6,55	Centro/Catedral	N-07	10.000.000,00	180,00	23/05/2017	zapiimoveis	Índice
Área	Pq Sebastião	Rua Maria Faria	100.000,00	7,12	Centro/Catedral	L-10	15.000.000,00	135,00	31/10/2018	ZAPIMÓVEIS	IMOBILIÁRIA TRADE
Área	QUINTA DA BOA VISTA	ROD ANTONIO DUARTE NOGUEIRA - ANEL VIÁRIO	150.854,00	5,65	Centro/Catedral	S-	20.000.000,00	119,32	31/10/2018	ZAPIMÓVEIS	FORTES GUIMARÃES IN
Área	RECREIO ANHAGUERA		124.601,00	7,28	Centro/Catedral	LESTE	24.000.000,00	173,35	31/10/2018	ZAPIMÓVEIS	FORTES GUIMARÃES IN
Área	NUCLEO SÃO LUIS	ROD ANTONIO MACHADO SANTANA	88.000,00	17,13	Centro/Catedral	SUL	6.600.000,00	67,50	31/10/2018	ZAPIMÓVEIS	MERCADO DE IMÓVEIS
ÁREA	PROX DIST INDUSTRIAL	FINAL VIA NORTE	150.000,00	8,17	Centro/Catedral	NORTE	30.600.000,00	183,60	31/10/2018	ZAPIMÓVEIS	FORTES GUIMARÃES IN
ÁREA	Bonfim Paulista	Avenida João Fiusa	61.500,00	9,05	Centro/Catedral	SUL	18.450.000,00	270,00	31/10/2018	ZAPIMÓVEIS	MERCADO DE IMÓVEIS
ÁREA	Jardim Ouro Branco	Rua PROF. Antonio Palocci	55.887,00	6,36	Centro/Catedral	LESTE	12.000.000,00	193,25	31/10/2018	ZAPIMÓVEIS	Refidim Imóveis
ÁREA	Bonfim Paulista/Royal Park		84.000,00	7,09	Centro/Catedral	SUL	9.000.000,00	96,43	31/10/2018	ZAPIMÓVEIS	FORTES GUIMARÃES IN

Folhas 20
Proc. 02/18 041475
Luciana Ferreira de Oliveira
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 183/18

Modelo:

CENTRO ADMINISTRATIVO

Data de Referência:

quarta-feira, 31 de outubro de 2018

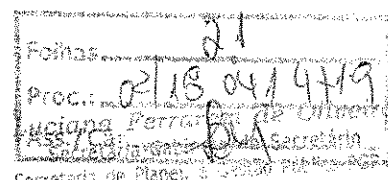
Informações Complementares: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA DAÇÃO DE PAGAMENTO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 106.035,70
- Setor Urbano = 3,00
- Distancia ao polo valorizante = 3,52
- Endereço = AV CAV PASCHOAL INNECHI
- Complemento = LESTE
- Bairro = EDUCANDÁRIO
- Informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (21,11%) = 123,04
 - Médio = 155,97
 - Máximo (26,76%) = 197,71
- Valor Total
 - Mínimo = 13.046.980,99
 - Médio = 16.538.437,45
 - Máximo = 20.964.230,25
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 10.176.222,17
 - Máximo = 26.878.335,48
 - Mínimo (38,47%) = 95,97
 - Máximo (62,52%) = 253,48
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 132,57
 - RL Máximo = 179,37



7/11
imz



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. 183/18

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CENTRO ADMINISTRATIVO

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 31 de outubro de 2018

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	16

1) **Estatísticas:**

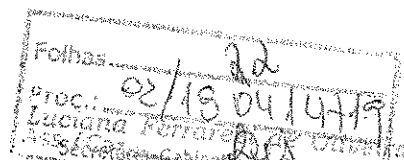
Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7538439 / 0,7202917
Coefficiente de determinação:	0,5682806
Fisher - Snedecor:	5,27
Significância do modelo (%):	0,05

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

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. 183/18

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,543	3	0,514	5,265
Não Explicada	1,172	12	0,098	
Total	2,715	15		

1) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +4,658410645 + 58055,03 / \text{Área total} + 0,2157697802 * \ln(\text{Setor Urbano}) - 0,08398159984 * \text{Distância ao polo valorizante}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +95,65328087 * e^{(+58055,03 / \text{Área total})} * e^{(+0,2157697802 * \ln(\text{Setor Urbano}))} * e^{(-0,08398159984 * \text{Distância ao polo valorizante})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +105,4683222 * e^{(+58055,03 / \text{Área total})} * e^{(+0,2157697802 * \ln(\text{Setor Urbano}))} * e^{(-0,08398159984 * \text{Distância ao polo valorizante})}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +110,7472933 * e^{(+58055,03 / \text{Área total})} * e^{(+0,2157697802 * \ln(\text{Setor Urbano}))} * e^{(-0,08398159984 * \text{Distância ao polo valorizante})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	2,61	2,30
Setor Urbano	ln(x)	0,76	46,03
Distância ao polo valorizante	x	-2,90	1,33
Valor unitário	ln(y)	9,04	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0,43	0,48
Distância ao polo valorizante	-0,05	0,47
Valor unitário	0,51	0,60

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Distância ao polo valorizante	0,38	0,44
Valor unitário	-0,29	0,22

Correlações parciais para Distância ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,56	0,64

Folhas: 23
Proc.: 02/18 0414M-9
Secretaria de Planej. e Gestão Pública
Secretaria de Planej. e Gestão Pública

9/11
[Assinaturas]



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. 183/18

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	15
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	III
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%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	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. 183/18

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

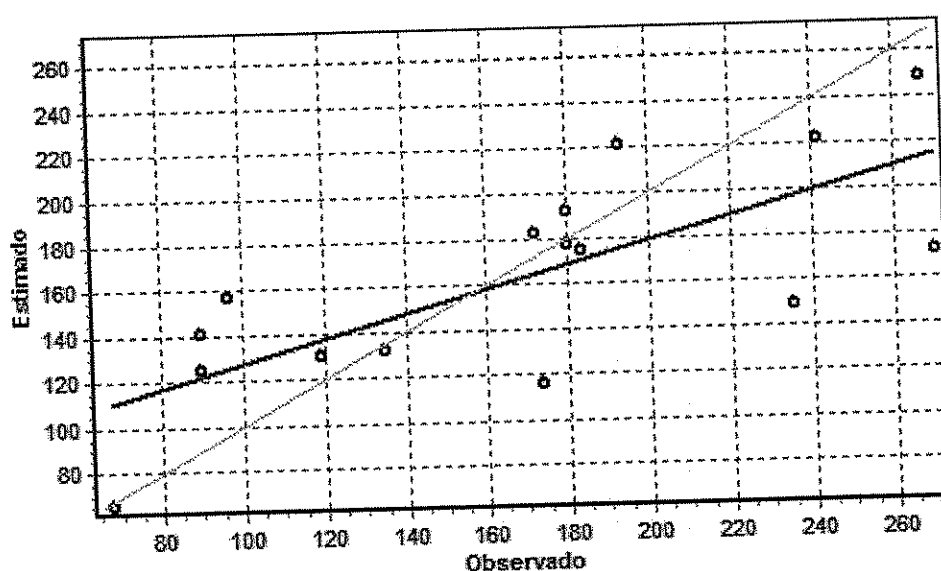
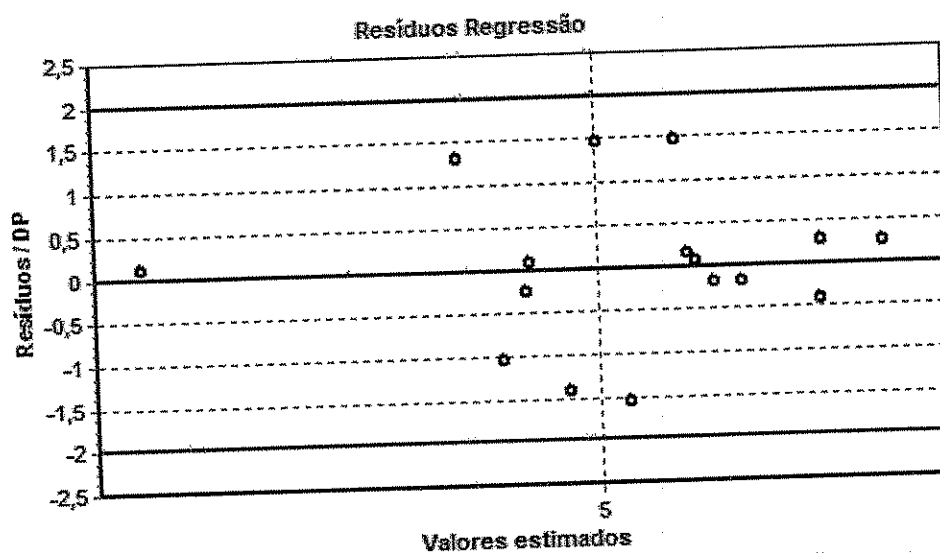


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



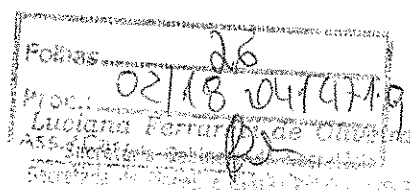
MINUTA
TERMO DE INTERESSE DE DOAÇÃO DE ÁREA

A **FUNDAÇÃO EDUCANDÁRIO CORONEL QUITO JUNQUEIRA**, com sede nesta cidade, a _____, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ/MF) sob número _____, representada, neste ato, em conformidade com a cláusula _____ do estatuto social, por _____, qualificação; é legítima proprietária de uma gleba de terras, situada nesta cidade, registrada sob matrícula nº 177.354, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, com a área total de 2.517.814,89 m².

Considerando a possibilidade de, em momento oportuno, implantar no imóvel acima referido parcelamento do solo, cuja legislação vigente condiciona a reserva de área pública institucional correspondente a 5% (cinco por cento) da área a ser parcelada, num total de 125.890,74 m², e considerando ainda as tratativas com o poder público municipal para implantação de Centro Administrativo em trecho da gleba em questão, a **FUNDAÇÃO EDUCANDÁRIO CORONEL QUITO JUNQUEIRA** vem por este instrumento, manifestar sua intenção em antecipar a doação de parte área institucional prevista, no montante de 106.035,702 m², conforme descrição anexa, à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, em cumprimento parcial das exigências legais pertinentes, notadamente o artigo 83, inciso I, letra "a", da Lei Complementar Municipal nº 2.157, de 08 de janeiro de 2007, sendo que a avença deverá ser efetivada sem qualquer ônus para a donatária.

Salientamos que esta anuência será submetida as instancias deliberativas da Fundação bem como à manifestação da Promotoria das Fundações do Ministério Público do Estado de São Paulo, juntamente com lei que autoriza o município a receber referida área em doação antecipada.

Ribeirão Preto, 31 de outubro de 2018.





Prefeitura Municipal de Ribeirão I

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Câmara Municipal de Ribeirão Preto



Protocolo Geral nº 12684/2018
Data: 17/12/2018 Horário: 16:06
Legislativo - PLC 105/2018

Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2018.

Of. n.º 2.747/2.018-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 A MUNICIPALIDADE A RECEBER ÁREA EM DOAÇÃO ANTECIPADA, PARA FINS DE CONSTRUÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, apresentado em 10 laudas, justificando-se a propositura pelas razões que adiante seguem.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

O Projeto de Lei Complementar tem por objetivo autorizar o Poder Executivo a receber em doação antecipada área de propriedade da Fundação Educandário Coronel Quito Junqueira, em caráter irrevogável, para fins de construção do Centro Administrativo e, de forma residual, outros fins institucionais.

Em atendimento aos Princípios da Eficiência e Eficácia Administrativa, da Probidade Administrativa e da Efetividade e Economicidade no serviço público, a Prefeitura do Município de Ribeirão Preto possui interesse em construir Centro Administrativo (CA) que concentre, em edifício moderno e eficiente, diversos órgãos e serviços da administração municipal, facilitando o acesso e possibilitando maior conforto no atendimento ao público, melhores condições de trabalho, além de maior economia e eficiência na segurança e manutenção das edificações públicas.

Atualmente, as Secretarias e Autarquias municipais estão instaladas em edificações descentralizadas, muitos sem acessibilidade e condições adequadas de trabalho e, em vários casos, em locais não dominiais à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, resultando em altos custos com alugueis, manutenção de prédios antigos e deslocamentos de documentos e servidores no cumprimento de suas funções. Tais custos também incidem sobre a eficiência do serviço público impactando, por exemplo, nos prazos de execução destes serviços.

Neste sentido, a atual administração iniciou processo para recuperação de dados, discussão com a sociedade, levantamento de demandas, identificação de áreas com potencial para implantação de Centro Administrativo, critérios para escolha da área, formas de viabilização e financiamento do empreendimento, entre outros.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Dentro deste processo destacamos:

a) Decreto nº 292, de 30 de outubro de 2017, que constitui e nomeia os membros do Comitê de Coordenação para estruturação do centro administrativo de Ribeirão Preto;

b) Audiência Pública realizada no Salão Nobre do Palácio do Rio Branco em 16 de novembro de 2017, para apresentar os estudos anteriormente realizados, situação de estudos atuais, tendências para solução do tema e, principalmente, para colher as sugestões da sociedade e de diversos setores públicos e privados para o projeto e encaminhamentos;

c) Portaria SPGP 008, de 22 de novembro de 2017, que Constituir o Comitê Técnico para organizar o levantamento complementar dos dados, análise e formulação dos instrumentos necessários para a viabilização da construção do Centro Administrativo;

d) recepção e análise de dados e informações colhidas por Comissão Especial de Estudos — CEE, que reuniu elementos importantes para o estudo em tela, que foram considerados;

e) inúmeras reuniões do Comitê Técnico e levantamento de dados junto aos órgãos públicos para definição das demandas, necessidades e parâmetros para desenvolvimento do projeto do Centro Administrativo;

f) Edital de Chamamento nº 004/2017, de 08 de dezembro de 2017, Chamamento Público para venda ou permuta de imóvel para implantação do Centro Administrativo, que resultou em propostas, cujo Comitê Técnico considerou não atender aos requisitos buscados pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto;

g) elaboração de Concurso Público para elaboração de Anteprojeto Arquitetônico do Centro Administrativo, conforme Termo de Referência e Concurso nº 001/2018, Processo de Compras 701/2018, publicados no DOM;

h) Lei Complementar nº 2902, de 01 de outubro de 2018, que autoriza a Prefeitura Municipal a alienar áreas de propriedade da municipalidade em favor da construção do Centro Administrativo, mediante Concorrência Pública.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Todas as tratativas para a definição do melhor local para implantação do Centro Administrativo, elaboração do edital e termo de referência para a elaboração do concurso de anteprojeto arquitetônico estão documentados em processo administrativo exclusivo para esta finalidade, nº 044377-5/2017.

A Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto promoveu reuniões Intersecretariais e audiências públicas para o acolhimento de sugestões e críticas de servidores públicos, inclusive reunindo com representantes do seu Sindicato, e da sociedade civil em geral, sempre no sentido de reunir o maior volume e as melhores sugestões para este projeto e garantir transparência aos atos da Administração Pública.

De todo este processo resultou a escolha, para implantação do Centro Administrativo, de parte de área pertencente à Fundação Educandário Coronel Quito Junqueira, localizada na Avenida Cavalheiro Paschoal Innechi e matriculada no 2º Cartório de Registro de Imóveis sob nº 177.354.

Trata-se de imóvel com área total de 2.517.814,89 m², cuja área a ser antecipadamente doada ao município para implantação do Centro Administrativo e outros usos institucionais corresponde a 106.035,702 m², trecho este situado na Avenida Cavalheiro Paschoal Innechi ao lado da sede da Polícia Militar do Estado de São Paulo, definido de comum acordo com dirigentes da Fundação Educandário Coronel Quito Junqueira.

Entre os aspectos que levaram à escolha deste local pode-se destacar:

a) localização - próximo à região central, facilitando o acesso aos munícipes de todas as regiões da cidade;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

b) Sistema Viário e Transporte Público - o sistema viário implantado conecta-se, por meio de avenidas, a todos os setores do município, e possui hierarquia física e funcional adequada com diretrizes de expansão e melhorias. A região é servida por transporte público coletivo e há previsão de implantação de corredor exclusivo de ônibus e ciclovia defronte ao terreno, na Avenida Paschoal Innechi, através de investimentos públicos que estão sendo realizados para melhoria da mobilidade urbana de Ribeirão Preto, em especial as obras do Ribeirão Mobilidade, garantindo acesso ao Centro Administrativo por diferentes modais de transporte;

c) proximidade com diversos equipamentos urbanos e outros usos institucionais, tais como universidades, Aeroporto Leite Lopes, Estação Ferroviária, Batalhão do Corpo de Bombeiros e o Batalhão da Polícia Militar, Fundação Educandário, Complexo Cultural Parque Municipal Morro de São Bento, Morro da Vitória;

d) dimensões adequadas e a regularidade fundiária da matrícula nº 177.354;

e) restrições urbanísticas — o imóvel tem grande potencial construtivo, podendo receber edificações verticalizadas, horizontais ou soluções mistas, explorando-se a melhor relação custo benefício na implantação, manutenção e segurança da edificação;

f) potencial de transformação — a área é parte integrante de um vazio urbano cuja implantação do Centro Administrativo será grande indutora de transformações urbanísticas e revitalização do entorno, atraindo diversos usos;

g) potencial ambiental — a área oferece condições de implantação de edificação que explore diversos atributos ambientais, como eficiência energética, iluminação e ventilação naturais, paisagem, além de relação com potencial parque urbano no fragmento de vegetação natural protegido — Morro da Vitória.

Além dos aspectos acima mencionados, é de extrema relevância destacar as tratativas conduzidas junto à titular da área, Fundação Educandário Coronel Quito Junqueira, com a possibilidade de incorporação do imóvel



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

ao patrimônio público municipal por meio de doação antecipada, portanto, sem custos à administração municipal.

Tal doação deverá ser efetivada em atendimento das exigências legais municipais, servindo como antecipação da reserva de área institucional obrigatória de, no mínimo, 5% (cinco por cento), quando, no futuro e ao seu critério, a pessoa jurídica acima citada quiser implantar na área remanescente, parcelamento do solo, nos termos artigo 83, inciso I, letra "a", da Lei Complementar Municipal nº 2.157, de 08 de janeiro de 2007, ou outra legislação sobre o assunto que por ventura seja promulgada.

Neste sentido, a Fundação Educandário Coronel Quito Junqueira iniciou o processo administrativo nº 2017.037285-1, com o fito de emissão de diretrizes e certidão de viabilidade para futuro parcelamento do solo na área da matrícula nº 177.354, onde fora emitida pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública a Diretriz Urbanística nº 07/2018, contendo quais requisitos urbanísticos devem ser observados para implantação de loteamento no local, além das diretrizes ambientais nº 78/2017, emitidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, nos autos administrativos nº 2017.0275368.

Para maior segurança do interesse público, destacamos ainda que a reserva de área institucional prevista na legislação urbanística municipal (5%) para a matrícula nº 177.354, corresponde a 125.890,744 m², extrapolando em 19.855,043 m² a área pleiteada para implantação do Centro Administrativo, ficando um total de 56.989,843 m² de área institucional disponível para outras finalidades no futuro loteamento, ao considerarmos também a área institucional existente, matrícula nº 9.685 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, lindeira à matrícula nº 177.354 com área de 37.134,80 m².



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

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

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

Atenciosamente,



DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal

À SUA EXCELÊNCIA

IGOR OLIVEIRA

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A