



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

09

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A PROMOVER OS ATOS NECESSÁRIOS À COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA, EM DECORRÊNCIA DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA RELATIVA ÀS OBRAS PÚBLICAS DE PROLONGAMENTO DA AVENIDA JOÃO FIUSA, QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS:

Art. 1º. Autoriza o Poder Executivo Municipal a promover os atos necessários à cobrança do tributo contribuição de melhoria em decorrência da valorização imobiliária relativa às obras públicas, tendo como limite total as despesas realizadas das obras e, como limite individual, o acréscimo de valor que resultar para os imóveis beneficiados, compreendendo os registrados sob matrículas números 91.468 e 124.535, ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

Parágrafo único. O custo total/orçamento estimado no que se refere a consecução das obras públicas do referido projeto, corresponde a quantia de R\$ 273.860,66 (duzentos e setenta e três mil, oitocentos e sessenta reais e sessenta e seis centavos).

Art. 2º. O sujeito passivo do tributo contribuição de melhoria é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título, do imóvel localizado na área aonde será executada a obra pública.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. Na hipótese de haver condomínio, o tributo será lançado em nome de todos os condôminos, que serão responsáveis na proporção de suas cotas.

Art. 3º. Responde pelo pagamento do tributo contribuição de melhoria o proprietário do imóvel ao tempo do seu lançamento, e esta responsabilidade se transmite aos adquirentes e sucessores, a qualquer título, do domínio do imóvel.

Art. 4º. O Poder Executivo Municipal determinará as providências para a elaboração dos atos administrativos que se fizerem necessários para o cumprimento desta Lei.

Art. 5º. O tributo contribuição de melhoria tem como fato gerador o acréscimo do valor do imóvel localizado na área beneficiada direta ou indiretamente pela obra realizada pelo Poder Executivo Municipal.

§ 1º A base de cálculo do tributo contribuição de melhoria é a valorização do imóvel gerado pela obra realizada.

§ 2º A apuração do tributo contribuição de melhoria, dependendo da natureza das obras, far-se-á considerando a valorização do imóvel localizado na área beneficiada, considerando sua testada, área, finalidade da exploração econômica e outros elementos, isolados ou conjuntamente, limitado o valor ao custo da obra, computada as despesas de estudos, projetos, fiscalização e desapropriação.

Art. 6º. O valor da avaliação inicial, antes da valorização imobiliária decorrente da obra pública, será aquele constante em laudo técnico que



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

determinou o quantum a ser pago ao proprietário a título de indenização pela desapropriação da área.

Art. 7º. Após a conclusão da obra, o Poder Executivo Municipal realizará nova avaliação do imóvel, a fim de estabelecer o diferencial de valorização, assim entendido como sendo a diferença entre o valor anterior à obra pública e posterior à obra pública.

Art. 8º. O cálculo para a cobrança do tributo contribuição de melhoria, referente a obra pública, é aquele estabelecido no artigo 14 da Lei Municipal nº 4.663, de 4 de setembro de 1985.

Parágrafo único. A cobrança do tributo contribuição de melhoria far-se-á de acordo com o estabelecido nos artigos 15, 16, 17 e 18 da Lei Municipal nº 4.663, de 1985.

Art. 9º. O pagamento do tributo contribuição de melhoria será feito mediante os critérios constantes no artigo 20 da Lei Municipal nº 4.663, de 1985.

Art. 10. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO RIO BRANCO



DUARTE NOGUEIRA

Prefeito Municipal



oficial de registro de imóveis, títulos e
documentos e civil de pessoa jurídica
"cartório naccarato"

oficial interino: francisco xavier piccolotto naccarato - oficial substituto: negosião naccarato

MATRÍCULA
91468

FICHA
01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma gleba de terras designada como gleba "C", destacada da Fazenda Olhos D'Água, situada no distrito de Bonfim Paulista, neste município e comarca de Ribeirão Preto-SP, com a área de 178.303,09 metros quadrados ou 17,8303 hectares, com a seguinte descrição perimétrica: tem início no marco denominado M-15, situado na divisa com propriedade de José Celli e segue com esta confrontação com azimuth de $122^{\circ}34'47''$, com a distância de 59,80m, marco M-16, daí segue com azimuth de $120^{\circ}19'52''$, com a distância de 74,80m, marco M-17, daí segue com azimuth de $111^{\circ}38'48''$, com a distância de 103,54m, marco M-18, daí segue com azimuth de $109^{\circ}31'01''$, com a distância de 101,04m, marco M-19, daí segue com azimuth de $110^{\circ}23'24''$, com a distância de 49,16m, marco M-20, daí segue com azimuth de $119^{\circ}27'32''$, com a distância de 38,84m, marco M-21, daí segue com azimuth de $120^{\circ}15'14''$, com a distância de 38,84m, marco M-22, daí segue com azimuth de $123^{\circ}49'28''$, na distância de 34,82m, marco M-23; daí passa a confrontar com propriedade de Sophia Cardoso de Almeida Barbosa de Oliveira e segue com azimuth de $97^{\circ}58'45''$, com a distância de 50,85m, marco M-24, daí segue com azimuth de $67^{\circ}07'44''$, com a distância de 480,00m, marco M-25, daí passa a confrontar com a Fazenda Santa Luiza do Bonfim de propriedade de Dr. Vanir Stoché (espólio) e segue com azimuth de $66^{\circ}07'44''$, com a distância de 36,63m, marco M-25A; daí passa a confrontar com a Gleba D - Área Remanescente e segue em curva com Raio de 53,00m e Desenvolvimento de 39,98m, marco M-15E, daí segue ainda em curva com Raio de 7,84m e Desenvolvimento de 10,47m, marco M-15D, daí segue com azimuth de $282^{\circ}20'06''$, com a distância de 84,04m, marco M-15C, daí segue em curva com Raio de 320,00m e Desenvolvimento de 86,03m, marco M-15B, daí segue com azimuth de $269^{\circ}55'26''$ com a distância de 781,43m, marco M-15A, daí segue com azimuth de $194^{\circ}48'32''$ com a distância de 63,91m, marco M-15, marco este onde iniciou e finda esta descrição, gleba essa que dá acesso à gleba D. Cadastrado no INCRA, em área maior, sob nº 613.088.003.140-9, mód. rural (ha) 13,2, nº mód. rurais 21,66, mód. fiscal (ha) 10, nº mód. fiscais 28,56, fração min. parc. (ha) 2,0, área total (ha) 285,6, área registrada (ha) 285,6.

PROPRIETÁRIOS: **SÉRGIO CARDOSO DE ALMEIDA FILHO**, RG nº 4.657.472-4-SP, CPF nº 636.347.678-04, do comércio e sua mulher **MARINA WHITAKER CARDOSO DE ALMEIDA**, RG nº 6.735.861-5-SP, CPF nº 181.163.768-02, do lar, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/1977, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Garibaldi, 1604; **SOFIA DE ALMEIDA PRADO**, RG nº 27.834.543-8-SP, CPF nº 214.638.018-74; **ANTÔNIO DE ALMEIDA PRADO**, RG nº 28.636.565-0-SP, CPF nº 214.637.998-70, estudantes, solteiros, maiores, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Suécia, 114; e **FERNANDA CARDOSO DE ALMEIDA**, RG nº 13.255.419-SP, CPF nº 022.172.138-06, do lar, separada judicialmente, brasileira, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua João Moura, 1373, apto. 47.-

REGISTROS ANTERIORES: R.19/8847, em 17/11/1978; R.24/8847, em 29/01/1986; R.1/46338, em 17/09/1987; R.3/60199, em 04/10/1993 e R.5/60199, em 13/05/1997, neste Registro de

(continua no verso)

Folhas 167
Proc. 0214/046616-5

Mod. 14

Stefany Carolina de Brito Almeida

Secretaria de Planejamento e Arquivamento - RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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

11249-0-AA 749962

11249-0-700001-750000-1218

MATRÍCULA
91468FICHA
01

VERSO

Imóveis.

Ribeirão Preto, 02 de outubro de 2003. O Escr. Aut. _____, Paulo de Tarso Oliveira.

AV.1/91468 - Prenotação nº 210.999, de 22/09/2003. (DESDOBRO). A presente matrícula foi aberta, em virtude do desdobro feito na AV.9/60199, requerida pelos proprietários, **SÉRGIO CARDOSO DE ALMEIDA FILHO** e sua mulher **MARINA WHITAKER CARDOSO DE ALMEIDA**; **SOFIA DE ALMEIDA PRADO**; **ANTÔNIO DE ALMEIDA PRADO**; e **FERNANDA CARDOSO DE ALMEIDA**, nos termos do requerimento contido na escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às folhas 215/225, do livro 1468, em 19 de setembro de 2003, do memorial descritivo, planta, Anotação de Responsabilidade Técnica, comprovantes de pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios e do CCIR 2000/2001/2002. Ribeirão Preto, 02 de outubro de 2003. O Escr. Aut. _____, Paulo de Tarso Oliveira.

AV.2/91468 - Prenotação nº 210.999, de 22/09/2003. (TRANSPORTE). VIDE AV.1/60199 e AV.4/60199 - Usufruto em favor de **LYDIA CARDOSO DE ALMEIDA**, do lar, RG nº 902.332-SSP/SP, CPF nº 246.930.248-05, viúva, brasileira, domiciliada em São Paulo e AV.2/60199 - Cláusula de incomunicabilidade sobre a parte ideal de propriedade de **FERNANDA CARDOSO DE ALMEIDA**. Ribeirão Preto, 02 de outubro de 2003. O Escr. Aut. _____, Paulo de Tarso Oliveira.

R.3/91468 - Prenotação nº 210.999, de 22/09/2003. (DIVISÃO AMIGÁVEL). Nos termos da escritura de divisão amigável, lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às folhas 215/225, do livro 1468, em 19 de setembro de 2003, celebrada entre os proprietários, **SÉRGIO CARDOSO DE ALMEIDA FILHO** e sua mulher **MARINA WHITAKER CARDOSO DE ALMEIDA**; **SOFIA DE ALMEIDA PRADO**; **ANTÔNIO DE ALMEIDA PRADO** e **FERNANDA CARDOSO DE ALMEIDA**, já qualificados, foi ATRIBUÍDO à **SOFIA DE ALMEIDA PRADO**, RG nº 27.834.543-8-SP, CPF nº 214.638.018-74; e **ANTÔNIO DE ALMEIDA PRADO**, RG nº 28.636.565-0-SP, CPF nº 214.637.998-70, estudantes, solteiros, maiores, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Suécia, 114, a NUA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais). Emitida a DOI pelo Tabelião. Ribeirão Preto, 02 de outubro de 2003. O Escr. Aut. _____, Paulo de Tarso Oliveira.

R.4/91468 - Prenotação nº 211.001, de 22/09/2003. (PERMUTA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às folhas 232/238, do livro 1468, em 19 de setembro de 2003, os proprietários, **SOFIA DE ALMEIDA PRADO** e **ANTÔNIO DE ALMEIDA PRADO**, já qualificados, PERMUTARAM a NUA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula com **FERNANDA CARDOSO DE ALMEIDA**, RG nº 13.255.419-SP, CPF nº 022.172.138-06, do lar,

(continua ficha 02)



oficial de registro de imóveis, títulos e documentos e civil de pessoa jurídica
"cartório naccarato"

oficial interino: francisco xavier piccolotto naccarato - oficial substituto: napoleão nazzarelli

MATRÍCULA

91468

FICHA

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

separada judicialmente, brasileira, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua João Moura, 1373, apto. 47, pelo valor de R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais), por 40% da propriedade plena e 50% da sua propriedade do imóvel da matrícula 49192 do Registro de Imóveis de Araçatuba-SP. Emitida a DOI pelo Tabelião. Ribeirão Preto, 02 de outubro de 2003. O Escr. Aut. Paulo de Tarso Oliveira.

R.5/91468 - Prenotação nº 257.124, de 24/10/2007. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às páginas 157/160 do livro 647, em 15 de junho de 2007, as proprietárias **FERNANDA CARDOSO DE ALMEIDA**, RG nº 13.255.419-7-SP, CPF nº 022.172.138-06, brasileira, separada judicialmente, do lar, residente e domiciliada na Rua Marechal Bittencourt, 559, na cidade de São Paulo, SP; e **LYDIA CARDOSO DE ALMEIDA**, RG nº 902.332-SP, CPF nº 246.930.248-05, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Dona Veridiana, 611, na cidade de São Paulo, SP, venderam o imóvel desta matrícula a **CAFÉ NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 05.965.559/0001-70, com sede na Rua Magda Perona Frossard, 640, conjunto 4-A, nesta cidade, pelo valor de R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais). Valor venal de R\$ 160.000,00. Os transmitentes apresentaram o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2003/2004/2005, expedido pelo INCRA em 07/12/2005, bem como a CND/RFB/ITR nº 0DD1.C687.88E8.AFEB, emitida em 25/05/2007. O imóvel desta matrícula atualmente está cadastrado no INCRA sob nº **9500259661507**, módulo rural 1,6729 ha; nº módulo rural 10,64; módulo fiscal 10,00 ha; nº de módulo fiscal 1,78; fração mínima de parcelamento 2,0 ha; área total 17,8 ha. Emitida a DOI pelo Tabelião. Ribeirão Preto, SP, 31 de outubro de 2007. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficial substituta.

R.6/91468 - Prenotação nº 349.199, de 05/12/2012. (HIPOTECA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 145/150 do livro 2062, em 29 de novembro de 2012, a proprietária **CAFÉ NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, gravou o imóvel desta matrícula com hipoteca em favor do **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**, inscrito no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, para garantia da dívida no valor de R\$ 3.781.470,70 (três milhões, setecentos e oitenta e um mil, quatrocentos e setenta reais e setenta centavos), referente ao cumprimento das obrigações estabelecidas nos processos administrativos PMRP nºs 02 2011 060 362 8, 02 2011 060 361 0 e 02 2011 060 355 5, onde a empresa Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda requereu a aprovação dos loteamentos "Bugarville", "Bela Vista" e "Borda do Parque", sendo que para regular aprovação de citados loteamentos a hipotecante deverá promover na área respectiva a inserção de todas as infra-estruturas necessárias de conformidade com os dispositivos legais ou seja, rede de

Continua no verso

MATRÍCULA

91.468

FICHA

02

VERSO

distribuição de água potável, rede de esgoto, drenagem de águas pluviais, pavimentação, paisagismo ornamental, rede elétrica pública e domiciliar, tudo nos termos da Lei Complementar nº 2505/12, artigo 112 e de acordo com o seu cronograma físico financeiro pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses. Para fins do artigo 1484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel hipotecado foi avaliado em R\$ 11.874.335,84 (onze milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e cinco reais e oitenta e quatro centavos). Foram apresentadas perante o notário a CND/INSS nº 000832012-21031559, emitida em 10/10/2012, e a CND/PGFN/RFB nº D567.E383.F18F.DEDA, emitida em 22/11/2012. A devedora apresentou o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2006/2007/2008/2009, expedido pelo INCRA em 14/12/2009, bem como a CND/ITR/RFB nº 1C11.C821.FCAC.5DA8, emitida em 29/11/2012. O imóvel desta matrícula está cadastrado no INCRA sob nº 950.025.966.150-7, módulo rural 0,00, número de módulo rural nº 0,00, módulo fiscal 10,000, número de módulo fiscal 1,7830, fração mínima de parcelamento 2,00, área total 17,8303 ha. Ribeirão Preto, SP, 06 de dezembro de 2012. Marcelo Nechar Bertucci mmbertucci, escrevente autorizado.

R.7/91468 - Prenotação nº 352.521, de 06/02/2013. (HIPOTECA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 311/316 do livro 2.070, em 14 de janeiro de 2013, o proprietário **CAFÉ NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificado, gravou o imóvel desta matrícula com hipoteca em favor do **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**, inscrito no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, para garantia da dívida no valor de R\$ 4.130.299,95 (quatro milhões, cento e trinta mil, duzentos e noventa e nove reais e noventa e cinco centavos), referente ao cumprimento das obrigações estabelecidas nos processos administrativos PMRP nºs 02 2009 052 560 0, onde a empresa Buganville Empreendimentos Imobiliários Ltda requereu a aprovação do loteamento "Olhos D'água II", sendo que para regular aprovação do citado loteamento a hipotecante deverá promover na área respectiva a inserção de todas as infra-estruturas necessárias de conformidade com os dispositivos legais, ou seja, rede de distribuição de água potável, rede de esgoto, drenagem de águas pluviais, pavimentação, paisagismo ornamental, rede elétrica pública e domiciliar, tudo nos termos da Lei Complementar nº 2505/12, artigo 112 e de acordo com o seu cronograma físico financeiro pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses. Para fins do artigo 1484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel hipotecado foi avaliado em R\$ 11.874.335,84 (onze milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e cinco reais e oitenta e quatro centavos). A devedora apresentou o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2006/2007/2008/2009, expedido pelo INCRA em 14/12/2009, bem como a CND/ITR/RFB nº EFB7.CB96.483E.72FB, emitida em 08/02/2013. Ribeirão Preto, SP, 08 de fevereiro de 2013. Marcelo Nechar Bertucci
 Continua na ficha 03

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula

91.468

Folha

03

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

mmertucci, escrevente autorizado.

AV.8/91468 - Prenotação nº 377.517, de 04/04/2014. (ADITAMENTO). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 275/277 do livro 2161, em 27 de março de 2014, o proprietário **CAFÉ NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e o credor **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**, já qualificados, aditaram a escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 311 do livro 2070, em 14/01/2013, que deu origem a hipoteca registrada sob o nº 7, para consignar que a execução das obras de infraestrutura a serem realizadas no loteamento denominado Jardim Olhos D'água II foi prorrogada pelo prazo de 24 meses, com início em 17/01/2014 e término em 17/12/2015, e que o valor da dívida foi majorado em R\$ 473.115,88 (quatrocentos e setenta e três mil, cento e quinze reais e oitenta e oito centavos), passando a ser R\$ 4.603.415,03 (quatro milhões, seiscentos e três mil, quatrocentos e quinze reais e três centavos), ratificando todas as demais cláusulas e condições originalmente pactuadas. Ribeirão Preto, SP, 08 de abril de 2014. Marcelo Nechar Bertucci mmertucci, escrevente autorizado.

Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 91468; 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, 02 de julho de 2019.

Selo digital: 1124903C3000000013307519A.

Eu Silvio Cardoso de Araújo Lima, Escrevente autorizado, assino.

Último ato - 8

Emolumentos R\$31,68

Estado R\$9,00

Sec. Faz.: R\$6,16



Protocolo 698295

Sinoreg R\$1,67

Trib. Jca. R\$2,17

Município R\$0,63

02/07/2019

MP: R\$1,52

Total: R\$ 52,83

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

Folhas 168
Proc. 02/14/046616-5
Secretaria: Carla de Brito Almeida
Agente de Administração
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

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

11249-0-AA 749964

11249-0-700001-750000-1218



EM BRANCO



Folhas: 170
Proc.: 02/14 046616-5

698295 02/07/2019 10:36:31 1/4

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula

124.535

Folha

01

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Gleba de terras desmembrada da Área 3, resultante da fusão das glebas F5 e G3, da Fazenda Olhos D'Água, situada no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia-se em um marco denominado M-50, localizado na confrontação do Condomínio Country Village; deste ponto segue por esta divisa com azimute de 250°08'26" na distância de 401,36 metros, até o marco M-51; deste ponto segue com azimute 207°15'47" na distância de 7,20 metros, até o marco M-52; deste ponto segue por cerca, pela divisa da propriedade de EGP Fênix Empreendimentos Internacional Ltda, com azimute 207°16'43" na distância de 132,80 metros, até o marco M-53; deste ponto segue com azimute de 280°27'50" na distância de 3,20 metros, até o marco M-54; deste ponto segue por uma cerca, junto ao córrego Olhos D'água, confrontando com propriedade de Mauricio Roosevelt Marcondes, com azimute 280°27'50" na distância de 79,21 metros até encontrar a divisa da Área G1 (matrícula nº 124533); deste ponto deflete à esquerda e segue pela referida confrontação, com azimute 188°40'31" na distância de 60,18 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimute 100°33'31" na distância de 30,74 metros; deste ponto deflete à direita e segue com azimute 188°48'07" na distância de 89,43 metros, até encontrar a divisa da Área 2, de propriedade de Habiarte Barc Construtores Ltda (matrícula 122998); deste ponto deflete à esquerda e segue, confrontando com a Área 2, com azimute 134°43'45" na distância de 116,77 metros; continua com 397,30 metros, em curva, à esquerda, com raio de 460,00 metros; segue com 13,59 metros, em curva, à direita, com raio de 9,00 metros; segue com azimute 171°46'19" na distância de 33,03 metros e com 110,07 metros, em curva, à esquerda, com raio de 100,00 metros; deste ponto deflete à direita e segue com azimute 192°45'05" na distância de 202,82 metros; deste ponto deflete à direita e segue com azimute 282°45'05" na distância de 248,50 metros, ainda confrontando com a Área 2; continua com 77,13 metros, em curva, à direita, com raio de 500,00 metros; deste ponto segue com azimute 291°35'25" na distância de 195,14 metros, até encontrar o limite da Área 1 (matrícula 122997), de propriedade de Habiarte Barc Construtores Ltda; deste ponto segue por este limite, com azimute 291°35'25" na distância de 250,07 metros, até encontrar a da área de propriedade do DER, ocupada pela Via Marginal da Rodovia SP-328 (matrícula nº 124534); deste ponto deflete à esquerda e segue, confrontando com a referida área, em curva, à esquerda, com raio de 11.424,67 metros e desenvolvimento de 20,79 metros, até encontrar a divisa da área de propriedade de Ribeirão Preto Water Park S/A (matrícula nº 124537); deste ponto deflete à esquerda e segue por esta divisa, nos seguintes azimutes e distâncias: azimute 111°32'03" - distância de 369,94 metros, até o marco M-3; azimute 165°41'57" - distância de 213,00 metros, até o marco M-4; azimute 194°13'27" - distância de 150,00 metros, até o marco M-5; deste ponto segue pela linha de uma cerca de arame, confrontando com uma servidão de uso da fazenda Olhos D'Água e dos confinantes, com azimute de 104°15'15" na distância de 120,05 metros, até o marco M-6; deste ponto segue pela linha de um muro, confrontando com terras de propriedade de Vanir Stocche (Espólio), nos

Continua no verso

Mod. 01

Matrícula

124.535

Folha

01

Verso

seguintes azimutes e distâncias: azimuth $17^{\circ}21'32''$ - distância de 79,48 metros, até o marco M-7; azimuth $109^{\circ}45'17''$ - distância de 124,50 metros, até o marco M-8; azimuth $18^{\circ}31'03''$ - distância de 134,03 metros, até o marco M-9; deste ponto segue por uma cerca de arame, confrontando com propriedade de José Ceili, nos seguintes azimutes e distâncias: azimuth $19^{\circ}23'27''$ - distância de 18,47 metros, até o marco M-10; azimuth $290^{\circ}00'24''$ - distância de 122,47 metros, até o marco M-11; azimuth $18^{\circ}11'26''$ - distância de 94,86 metros, até o marco M-12; azimuth $101^{\circ}32'29''$ - distância de 48,41 metros, até o marco M-13; azimuth $103^{\circ}50'34''$ - distância de 101,07 metros, até o marco M-14; azimuth $105^{\circ}17'11''$ - distância de 90,06 metros, até o marco M-15; deste ponto passa a confrontar com a Gleba "C", (matrícula 91468), de propriedade de Fernanda Cardoso de Almeida, e segue com azimuth de $14^{\circ}48'32''$ na distância de 63,91 metros, até o marco M-15A; deste ponto segue com azimuth de $89^{\circ}55'26''$ na distância de 781,43 metros, até o marco M-15B; deste ponto segue em curva com raio de 320,00 metros e desenvolvimento de 86,03 metros, até o marco M-15C; deste ponto segue com azimuth de $102^{\circ}20'06''$ na distância de 84,04 metros, até o marco M-15D; deste ponto segue em curva com raio de 7,84 metros e desenvolvimento de 10,47 metros, até o marco M-15E; deste ponto segue, ainda em curva, com raio de 53,00 metros e desenvolvimento de 39,98 metros, até o marco M-25A; deste ponto passa a confrontar com a Fazenda Santa Luíza do Bonfim, de propriedade de Vanir Stocche (Espólio), e segue com azimuth de $66^{\circ}07'44''$, na distância de 64,03 metros, até um marco definido na divisa com a Área EF2 da Fazenda Olhos D'Água, de propriedade de Tambaíba Empreendimentos Imobiliários Ltda; deste ponto segue, confrontando com a Área EF2, em curva com raio de 920,00 metros e desenvolvimento de 198,79 metros até outro marco; deste ponto segue, ainda em curva, com raio de 714,00 metros e desenvolvimento de 239,80 metros, até outro marco; deste ponto deflete à esquerda e segue, ainda confrontando com a Área EF2; segue, ainda em curva, com raio de 1.200,00 metros e desenvolvimento de 121,95 metros, até encontrar a divisa da Área G2; deste ponto deflete à esquerda e segue, confrontando com a Área G2, com azimuth $176^{\circ}34'30''$ na distância de 72,64 metros; segue com azimuth $161^{\circ}28'31''$ na distância de 96,03 metros; deste ponto deflete à direita e segue em curva, à direita, com raio de 449,02 metros e desenvolvimento de 183,91 metros; continua em curva, à direita, com raio de 388,00 metros e desenvolvimento de 152,90 metros; continua em curva, à direita, com raio de 841,00 metros e desenvolvimento de 142,85 metros; deste ponto segue em curva, à esquerda, com raio de 912,00 metros e desenvolvimento de 188,78 metros; deste ponto segue em curva, à direita, com raio de 550,55 metros e desenvolvimento de 24,75 metros; continua com azimuth $282^{\circ}32'04''$ na distância de 240,75 metros; e com azimuth $280^{\circ}13'47''$ na distância de 103,55 metros; deste ponto deflete à direita e segue com azimuth $351^{\circ}46'19''$ na distância de 45,17 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue, confrontando com a Área G2, em curva com raio de 440,00 metros e desenvolvimento de 474,58 metros, até encontrar outro marco, ainda confrontando com a Área G2 da Fazenda Olhos D'Água, de

Continua na ficha 02



Folhas 121
Proc. 02/14/066165
Stefânia, Jullas Garcia de Brito Almeida
Adquirente de Imóveis

698295 02/07/2019 10:36:31 3/4

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula 124.535
Folha 02
Frente
LIVRO nº 2 - Registro Geral

propriedade de Buganville Empreendimentos Imobiliários Ltda; deste ponto deflete à direita e segue com azimuth $16^{\circ}53'36''$ na distância de 137,86 metros; deste ponto deflete à direita e segue com azimuth $103^{\circ}36'15''$ na distância de 104,38 metros; deste ponto deflete à direita e segue com azimuth $192^{\circ}36'03''$ na distância de 161,22 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue em curva, à esquerda, com raio de 420,00 metros e desenvolvimento de 310,94 metros; continua em curva, à direita, com raio de 327,00 metros e desenvolvimento de 80,71 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimuth $10^{\circ}33'22''$ na distância de 16,26 metros, até encontrar a divisa da Gleba D da Fazenda Olhos D'Água, de propriedade de Sérgio Cardoso de Almeida Filho e outros (matrícula 92565); deste ponto deflete à esquerda e segue, por esta divisa, com azimuth de $250^{\circ}53'03''$ na distância de 16,96 metros, até outro marco; deste ponto segue com azimuth de $340^{\circ}53'03''$ na distância de 25,00 metros, até outro marco; deste ponto segue com azimuth de $250^{\circ}53'03''$ na distância de 43,28 metros, até outro marco; deste ponto segue em curva com raio de 395,00 metros e desenvolvimento de 83,31 metros, até outro marco; deste ponto segue com azimuth de $282^{\circ}36'47''$ na distância de 164,07 metros, até outro marco; deste ponto segue em curva com raio de 52,49 metros e desenvolvimento de 73,06 metros, até outro marco; deste ponto segue com azimuth $11^{\circ}02'56''$ na distância de 173,75 metros, até o outro marco; deste ponto segue com azimuth de $103^{\circ}34'30''$ na distância de 357,57 metros, até outro marco; deste ponto segue com azimuth de $190^{\circ}33'22''$ na distância de 124,14 metros, até encontrar a divisa da Área G2; deste ponto deflete à esquerda e segue por esta divisa com azimuth $88^{\circ}51'26''$ na distância de 40,53 metros; deste ponto segue em curva, à direita, com raio de 25,50 metros e desenvolvimento de 11,52 metros; continua em curva, à esquerda, com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 8,98 metros; segue em curva, à direita, com raio de 936,00 metros e desenvolvimento de 167,05 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue, em curva, à direita, com raio de 750,00 metros e desenvolvimento de 247,28 metros, ainda confrontando com a Área G2; deste ponto deflete à direita e segue com azimuth $6^{\circ}31'36''$ na distância de 268,15 metros, até encontrar a divisa do Condomínio Country Village; deste ponto deflete à esquerda e segue, por esta divisa, com azimuth $255^{\circ}38'35''$ na distância de 34,96 metros, até o marco M-48; deste ponto segue com azimuth $304^{\circ}20'43''$ na distância de 37,70 metros, até o marco M-49; deste ponto segue com azimuth de $351^{\circ}08'26''$ na distância de 32,40 metros, até o marco M-50, onde iniciou-se a descrição, perfazendo a área total de 500.991,88 metros quadrados. Cadastrada no INCRA (em maior área) sob nº 950.025.966.142-6; módulo rural - 8,0064 ha; nº módulos rurais - 9,28; módulo fiscal 10,0000 ha; nº módulos fiscais - 7,43; fração mínima de parcelamento - 2,0000 ha.

PROPRIETÁRIA: **CAFÉ NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 05.965.559/0001-70, com sede na Rua Magda Perona Frossard, 640, nesta cidade, conjunto 4A, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.3/92564, de 16/02/2004; R.2/117231 e R.2/117233, de

Continua no verso

Matrícula

124.535

Folha

02

Verso

12/12/2006 (matrícula nº 117729); e R.2/117235, de 08/03/2007 (matrícula nº 117938); (matrícula nº 122999, de 13/02/2008), deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 26 de agosto de 2008. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

AV.1/124535 - Prenotação nº 268.328, de 01/08/2008. A presente matrícula foi aberta em virtude de desmembramento, conforme se verifica do levantamento topográfico, memoriais descritivos datados de 25/06/2008 e 29/07/2008, ART nºs 92221220080643270 e 92221220080643201, de 30/07/2008, e carta de sentença subscrita pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, em 31 de março de 2008, extraída dos autos da ação de desapropriação e indenização por apossamento administrativo nº 119/06 (originariamente distribuída à 4ª Vara Cível, autos nº 415/93). Ribeirão Preto, SP, 26 de agosto de 2008. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.



Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 124535, 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, 02 de julho de 2019.

Selo digital: 1124903C30000000133076198.

Eu

Silvio Cardoso de Araújo Lima, Escrevente autorizado, assino.

Ultimo ato - 1

Emolumentos R\$31,68

Sinoreg R\$1,67

MP: R\$1,52

Estado R\$9,00

Trib.Jça. R\$2,17

Sec. Faz.: R\$6,16

Município R\$0,63

Total: R\$ 52,83

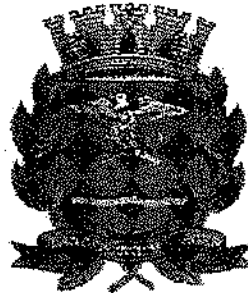


02/07/2019

Protocolo 698295

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

FOLHA: 001
PROX: 02/14-466153
ASS./CARIMBO/
Ag. Admin. - Ag. Orçamento - Ag. Planejamento e Gestão Pública - AGP



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 078/2019

Local: FAZENDA OLHOS D'AGUA. Loteamento:
Setor: SUL - Subsetor: S-10

[Handwritten signatures and initials]



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. 078/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 078/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
FINALIDADE	DESAPROPRIAÇÃO ABERTURA DE AVENID	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIB.PRETO	
LOCALIZAÇÃO	FAZENDA OLHOS D'AGUA	
EMPRESA PROPRIETÁRIA	CAFÉ NOVO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	
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\$ 196.434,58 (CENTO E NOVENTA E SEIS MIL, QUATROCENTOS TRINTA E QUATRO REAIS E TRINTA E CINQUENTA E OITO CENTAVOS)	
DATA DA AVALIAÇÃO	25/06/2019	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

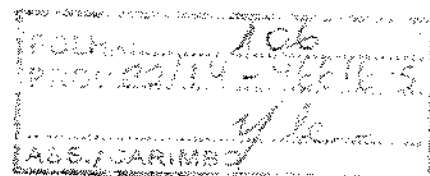
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 078/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 078/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2014 046616-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIB. PRETO		
Endereço:	FAZENDA OLHOS D'AGUA	Bairro:	
Sector:	SUL	Subsector:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliado:		Matrícula do imóvel avaliado:	124.535 - 2º CRI-RP
Proprietário do imóvel:	CAFÉ NOVO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:		25/06/2019	
CÓDIGO DE CONTROLE:			
Valor venal total do lote avaliado:		R\$	
Valor venal total da(s) edificação(ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:		R\$	
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:		446.066,60 m²	
Área edificada no terreno avaliado:		-	
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):		m	
Proximidades do imóvel avaliado:			



Assessor de Planejamento e Gestão Pública
Assessor de Planejamento e Gestão Pública
Assessor 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. 078/2019

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação de área de propriedade do CAFÉ NOVO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA para fins de DESAPROPRIAÇÃO.

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 2014 046616-5.

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.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
PROCESSO	Texto			sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 45,09/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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



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. 078/2019

ÁREA TOTAL DO LOTE	446.066,60 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 45,09/m ²
ÁREA DESAPROPRIADA	4356,50 m ²

AREA 02 (Mat. 124.535) – CONF. MEMORIAL DESCRITIVO

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 4356,50 \times R\$ 45,09$

VTA = R\$ 196.434,58

FOLHA 108
02/14-96616
Ass. Secret. de Planejamento e Gestão Pública

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 25/06/2019, localizado na FAZENDA OLHOS D'ÁGUA, setor SUL, em Ribeirão Preto, **R\$ 196.434,58 (CENTO E NOVENTA E SEIS MIL, QUATROCENTOS TRINTA E QUATRO REAIS E TRINTA E CINQUENTA E OITO CENTAVOS).**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 25/06/2019.

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

Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO CREA nº 061770401

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA CREA nº 5061398010

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTTI 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)

Lauda de Avaliação nº. 078/2019

ANEXOS

AMOSTRAS: para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 23 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

ITEM	TIPO	BAIRRO	ÁREA	DIST. AD PV	Setor	VALOR	UNIT. DESC	Data Cad.	Imobiliária
1	Terreno	Valentina Figueiredo	50.000,00	5,70	N-02	10.000.000,00	180,00	18/07/2018	Índice IMOVEIS
2	Área	Ribeirão/Serrana	50.000,00	8,98	L-12	1.150.000,00	20,70	01/02/2017	Cesar Paschoal
3	Terreno	SÍTIO SÃO BENTO	54.720,00	9,47	L-13	11.144.000,00	183,29	18/07/2018	Fortes Guimarães Imobiliária
4	Terreno	Jd. Ouro Branco	55.000,00	6,53		12.000.000,00	196,36	11/10/2018	Refidim Imóveis
5	Terreno	SÍTIO SÃO BENTO	55.073,00	9,20	L-13	11.014.600,00	180,00	18/07/2018	CONNEXÃO IMOVEIS
6	Terreno	Jd. Ouro Branco	55.887,00	6,33	L-10	15.000.000,00	241,56	18/07/2018	IMOBILIÁRIA TRADE
7	Terreno	Jd. Sta Cecília	56.500,00	10,33	S-10	10.900.000,00	172,04	11/10/2018	IMOBILIÁRIA TRADE
8	Área	Vila Virgínia	58.000,00	2,65	O-05	32.000.000,00	496,55	03/04/2017	capimóveis
9	Área	Plorestan Fernandes	60.012,00	9,35	N-19	3.000.000,00	44,991	03/07/2017	vivareal
10	Terreno	Bonfim Paulista	61.500,00	3,00		18.450.000,00	270,00	11/10/2018	Mercado de Imóveis
11	Terreno	Vila Virgínia	64.000,00	2,38	O-01	19.000.000,00	267,19	05/08/2017	Zap Imóveis
12	Terreno	Bonfim Paulista	67.900,00	8,00		19.000.000,00	251,84	11/10/2018	Circuitus Negócios Imobiliários
13	Terreno	Zona Rural	78.063,00	9,67	L-12	7.806.300,00	90,00	09/05/2017	Fortes Guimarães
14	Terreno	Jd. Pedra Branca	80.000,00	8,05	L-10	8.000.000,00	90,00	18/07/2018	Mercado de Imóveis
15	Terreno	Jd. Salgado Filho	80.320,00	9,20		21.000.000,00	235,31	11/10/2018	FORTES GUIMARAES IMOBILIARIA
16	Terreno	Bonfim Paulista	84.000,00	4,30		9.000.000,00	96,43	11/10/2018	FORTES GUIMARAES IMOBILIARIA
17	Terreno	Royal Park	84.700,00	7,66		5.500.000,00	58,44	11/10/2018	FORTES GUIMARAES IMOBILIARIA
18	Terreno	Rd. Antonio Mach. Sant.	88.000,00	7,96		6.600.000,00	67,50	11/10/2018	Mercado de Imóveis
19	Área	Vila do Golf	97.400,00	1,30	S-10	100.000.000,00	924,02	03/07/2017	vivareal
20	Terreno	Manoel Penna	187.652,00	0,72	L-13	374.304.000,00	1.795,20	10/07/2017	Índice
21	Área	Jd das Palmeiras I	195.480,00	8,93	L-09	10.000.000,00	46,04	01/02/2017	Cesar Paschoal
22	Área	Recreio Anhanguera	230.000,00	3,50		135.000.000,00	532,17	02/02/2017	Ref. ARCO1
23	Área	Jd Ouro Branco	260.876,00	6,47	L-09	20.876.000,00	72,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- AVALIAÇÃO DE MERCADO PARA DESAPROPRIAÇÃO

2) Data de referência:

- quinta-feira, 25 de junho de 2019.

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	16

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9696942 / 0,9322863



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. 078/2019

Coefficiente de determinação:	0,9403068
Fisher - Snedecor:	102,39
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Critério 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%	93%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	6,25%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	
Explicada	0,000	2	0,000	102,390
Não Explicada	0,000	13	0,000	
Total	0,000	15		

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

1/Valor unitário = $+0,02734146422 - 1055,853488 / \text{Área total} - 0,01957188754 / \text{Distância ao polo valorizante}$

9) Testes de Hipóteses:

Varáveis	Transf.	t-obs.	p-valor
Área total	1/x	-12,14	0,01
Distância ao polo valorizante	1/x	-9,41	0,01
Valor unitário	1/y	18,81	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para área total	Isoladas	Influência
Distância ao polo valorizante	-0,16	0,91
Valor unitário	-0,73	0,96
Correlações parciais para distância ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,51	0,93

02/14-466165

17/10



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. 078/2019

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	II

Grau	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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				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. 078/2019

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

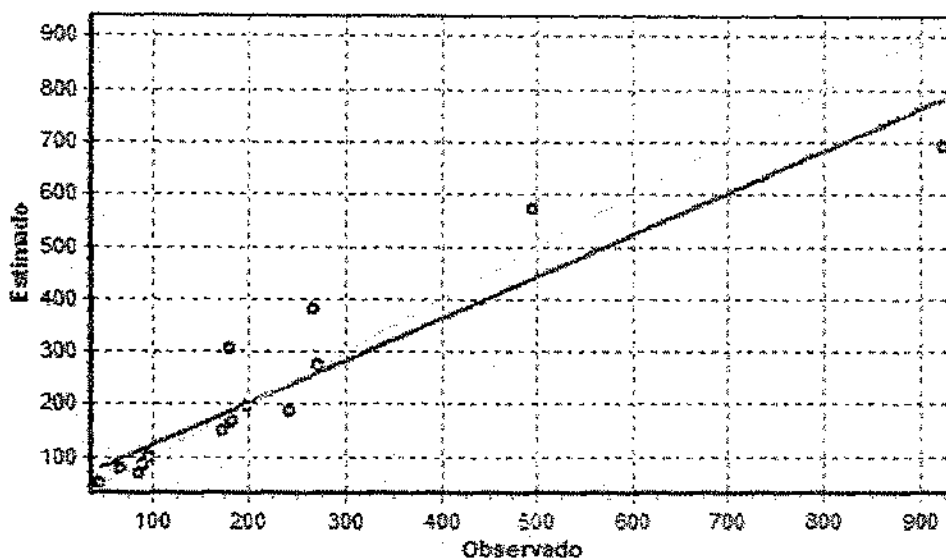
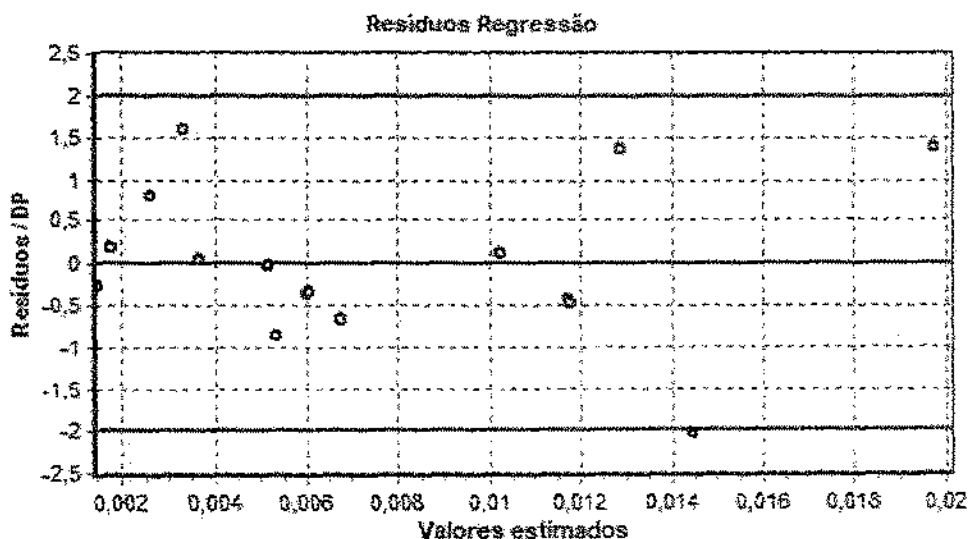


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Lauda de Avaliação nº. 078/2019

Modelo:

AVALIAÇÃO DE MERCADO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Data de Referência:

quinta-feira, 7 de março de 2019

Informações Complementares: AVALIAÇÃO DE ÁREA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 446.066,60
- Distancia ao polo valorizante = 7,00
- Informante =
- Endereço = Prolongamento da Av. Prof. João Fiuza
- Bairro = Distr Bonfim Paulista
- PROCESSO = 02.2014.046616-5
- Polo valorizante = CENTRO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 42,12
- Médio = 45,09
- Máximo (7,59%) = 48,51

•Valor Total

- Mínimo = 18.787.167,11
- Médio = 20.112.614,50
- Máximo = 21.639.280,42

•Intervalo Predição

- Mínimo = 18.095.523,79
- Máximo = 22.635.806,14
- Mínimo (10,03%) = 40,57
- Máximo (12,55%) = 50,75

• Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 38,33
- RL Máximo = 51,85

113
02.2014.046616-5
14
10/10
Ass. Avaliação de Imóveis
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública - 14



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 079/2019

Local: FAZENDA OLHOS D'AGUA, Loteamento:
Setor: SUL - Subsetor: S-10

02/14-46615-3
14 de
14 de
Ap. Avalia. - Im. Cadastro Técnico
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública - PGP-1

[Handwritten signatures]



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. 079/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 079/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DESAPROPRIAÇÃO PARA ABERTURA DE AVENIDA	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIB. PRETO	
LOCALIZAÇÃO	FAZENDA OLHOS D'ÁGUA	
PROPRIETÁRIO	CAFÉ NOVO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº AI5941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 77.426,08 (Setenta e sete mil, quatrocentos e vinte e seis reais e oito centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	25/06/2019	

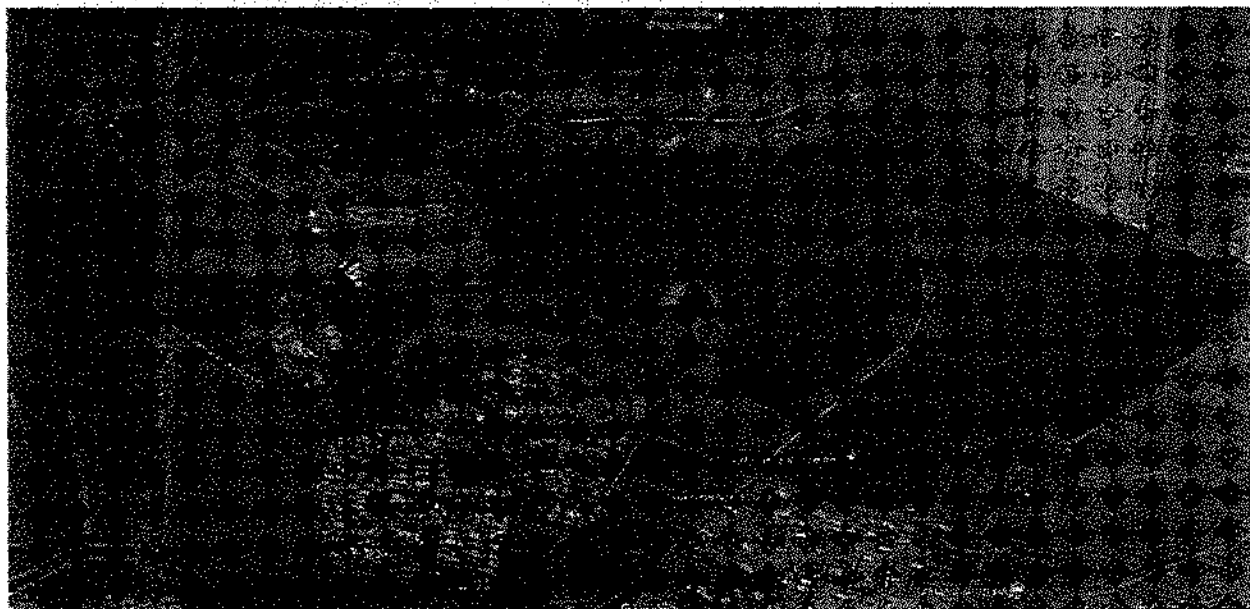


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



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. 079/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 079/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2014 046616-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIB. PRETO		
Endereço:	FAZENDA OLHOS D'AGUA	Bairro:	
Sector:	SUL	Subsector:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliado:		Matrícula do imóvel avaliado:	91.468 - 2º CRI-RP
Proprietário do imóvel:	CAFÉ NOVO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA		
OBS:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:		25/06/2019	
CÓDIGO DE CONTROLE:			
Valor venal total do lote avaliado:		R\$	
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:		R\$	
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:		175.998,89 m²	
Área edificada no terreno avaliado:		-	
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):		m	
Proximidades do imóvel avaliado:			

RECIBO
PROC 02/13-3.6616-5
159/CARIMBO
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública-PPG-1



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. 079/2019

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a avaliação de área de propriedade do CAFÉ NOVO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA para fins de DESAPROPRIAÇÃO PARA ABERTURA DE AVENIDA.

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 2014 046616-5.

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.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
PROCESSO	Texto			sim
Área total	Númerica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Númerica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			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 avaliada, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

Valor Unitário do Terreno Avaliando - VTA

Vutpa = 59,51/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando - VTA

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



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. 079/2019

ÁREA TOTAL DO LOTE	175.998,89 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 59,51/m ²
ÁREA DESAPROPRIADA	1301,06 m ²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 1301,06 \times R\$ 59,51$

VTA = R\$ 77.426,08

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 25/06/2019, localizado na FAZENDA OLHOS D'AGUA, setor SUL, em Ribeirão Preto, **R\$ 77.426,08 (Setenta e sete mil, quatrocentos e vinte e seis reais e oito centavos).**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 25/06/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

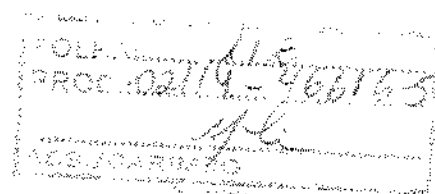
CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7



AG. ADM. - EN. CAGBETO TÉCNICA
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)

Lauda de Avaliação nº. 079/2019

ANEXOS

AMOSTRAS: para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

ITEM	TIPO	BAIRRO	ÁREA	DIST. AO PV	Sector	VALOR	INIT. DESC	Data Cad.	Imobiliária
1	Terreno	Valentina Figueiredo	50.000,00	6,70	N-02	10.000.000,00	180,00	18/07/2018	Índice IMOVEIS
2	Área	Ribeirão/Serrana	50.000,00	8,98	L-12	1.150.000,00	20,70	01/02/2017	Cesar Paschoal
3	Terreno	SÍTIO SÃO BENTO	54.720,00	9,47	L-13	11.144.000,00	183,25	18/07/2018	Fortes Guimarães Imobiliária
4	Terreno	Jd. Ouro Branco	55.000,00	8,53		12.000.000,00	196,36	11/10/2018	Refidim Imóveis
5	Terreno	SÍTIO SÃO BENTO	55.073,00	9,20	L-13	11.014.800,00	180,00	18/07/2018	CONNEXÃO IMOVEIS
6	Terreno	Jd. Ouro Branco	55.887,00	6,33	L-10	15.000.000,00	241,56	18/07/2018	IMOBILIÁRIA TRADE
7	Terreno	Jd. Sta Cecília	56.500,00	10,33	S-10	10.800.000,00	172,04	11/10/2018	IMOBILIÁRIA TRADE
8	Área	Vila Virgínia	58.000,00	2,65	O-05	32.000.000,00	496,55	03/04/2017	Zap Imóveis
9	Área	Florestan Fernandes	60.012,00	9,35	N-19	3.000.000,00	44,991	03/07/2017	Vivareal
10	Terreno	Bonfim Paulista	61.500,00	3,00		18.450.000,00	270,00	11/10/2018	Mercado de Imóveis
11	Terreno	Vila Virgínia	64.000,00	2,38	O-01	19.000.000,00	267,19	05/09/2017	Zap Imóveis
12	Terreno	Bonfim Paulista	67.900,00	8,00		19.000.000,00	251,84	11/10/2018	Circulus Negócios Imobiliários
13	Terreno	Zona Rural	78.063,00	9,67	L-12	7.806.300,00	90,00	09/05/2017	Fortes Guimarães
14	Terreno	Jd. Pedra Branca	80.000,00	8,05	L-10	8.000.000,00	90,00	18/07/2018	Mercado de Imóveis
15	Terreno	Jd. Salgado Filho	80.320,00	9,20		21.000.000,00	235,31	11/10/2018	FORTES GUIMARAES IMOBILIARIA
16	Terreno	Bonfim Paulista	84.000,00	4,30		9.000.000,00	96,43	11/10/2018	FORTES GUIMARAES IMOBILIARIA
17	Terreno	Royal Park	84.700,00	7,66		5.500.000,00	58,44	11/10/2018	FORTES GUIMARAES IMOBILIARIA
18	Terreno	Rd. Antonio Mach. Sant.	88.000,00	7,96		6.600.000,00	67,50	11/10/2018	Mercado de Imóveis
19	Área	Vila do Golf	97.400,00	1,30	S-10	100.000.000,00	924,02	03/07/2017	Vivareal
20	Terreno	Manoel Penna	187.652,00	0,72	L-13	374.304.000,00	1.795,20	10/07/2017	Índice
21	Área	Jd. das Palmeiras I	195.480,00	8,93	L-09	10.000.000,00	46,04	01/02/2017	Cesar Paschoal
22	Área	Recreio Anhanguera	230.000,00	3,50		136.000.000,00	532,17	02/02/2017	Ref. AR001
23	Área	Jd. Ouro Branco	260.876,00	6,47	L-09	20.870.000,00	72,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis

1) Modelo:

AVALIAÇÃO DE ÁREA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO

2) Data de referência:

- quinta-feira, 11 de outubro de 2018

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	17

4) Estatísticas:

Estatística do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8989232 / 0,4542905
Coefficiente de determinação:	0,8080629
Fisher - Snedecor:	29,47
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

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



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. 079/2019

Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%
---	-----	------

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	29,470
Não Explicada	0,000	14	0,000	
Total	0,001	16		

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

1/Valor unitário = $-0,09368902443 + 0,008105908495 * \ln(\text{Área total}) + 0,005882294818 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante})$

9) Testes de Hipóteses:

variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Área total	$\ln(x)$	5,97	0,01
Distância ao polo valorizante	$\ln(x)$	6,38	0,01
Valor unitário	$1/y$	-5,89	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Simultânea
Distância ao polo valorizante	-0,30	0,81
Valor unitário	0,50	0,85

Correlações parciais para Distância ao polo valorizante	Isoladas	Simultânea
Valor unitário	0,56	0,86

120
P-0000114-9.6616.3
ASS. CARIMBO
Município de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública - PGP-14



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. 079/2019

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos Máximos
		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	3
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 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	3
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	2
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	10%	2%	5%	3

Graus		III	II	I	IV
Pontos Mínimos		16	10	6	17
Itens obrigatórios		2, 3, 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. 079/2019

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

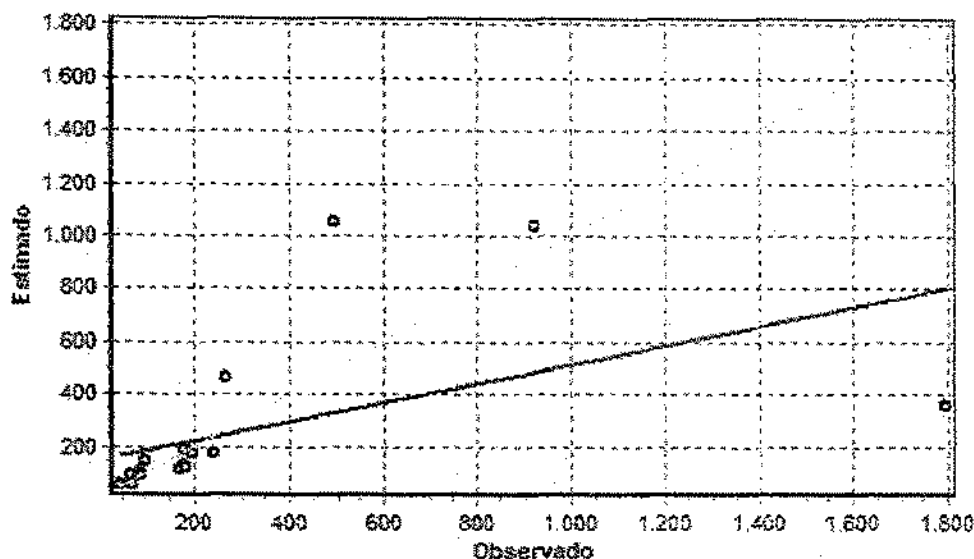
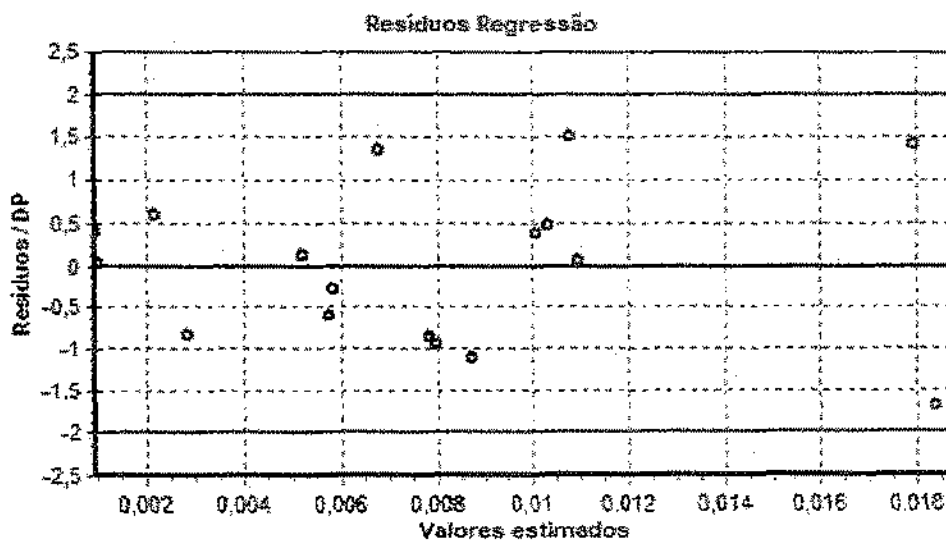


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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. 079/2019

Modelo:

AVALIAÇÃO DE MERCADO PARA VALOR VENAL

Data de Referência:

quinta-feira, 26/06/19

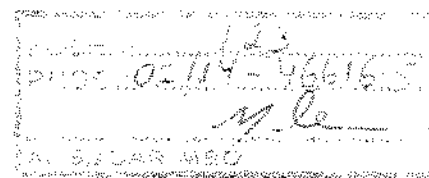
Informações Complementares: AVALIAÇÃO DE ÁREA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 175.998,89
- Distancia ao polo valorizante = 8,50
- Endereço = PROLONGAMENTO DA AV PROF DR JOÃO FIUSA
- Bairro = FAZENDA OLHOS D'ÁGUA - GLC
- Polo valorizante = CENTRO - CATEDRAL
- Informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (9,97%) = 53,57
 - Médio = 59,51
 - Máximo (12,45%) = 66,92
- Valor Total
 - Mínimo = 9.429.079,89
 - Médio = 10.473.302,30
 - Máximo = 11.777.612,71
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 8.452.679,63
 - Máximo = 13.763.477,15
 - Mínimo (19,29%) = 48,03
 - Máximo (31,41%) = 78,20
- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 50,58
 - RL Máximo = 68,43



Assinatura do Avaliador - TE 101
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública - POP-1

TERMO DE COMPROMISSO

02/14-46616-5

Pelo presente, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**, pessoa jurídica de Direito Público devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede no Palácio Rio Branco, s/n, centro, CEP 14010-140, representada no ato por seu Prefeito, Antônio Duarte Nogueira Junior, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, RG nº 13.769.883-5, inscrito no CPF/MF nº 048.048.818-59, denominada nesse ato como **COMPROMISSÁRIA**; e do outro lado **MONTERREY ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS**, pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.947.332/0001-27, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 1235, anexo VIII, bairro Lagoinha, Ribeirão Preto/SP, devidamente representada por Maria Luiza Grizolia Mansur, conforme contrato social em anexo (doc. 01), brasileira, RG nº 6.183.908-5, expedido pela SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 810.164.338-91, **NICODEMOS RESENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.484.281/0001-07, com sede na Avenida Professor João Fiusa, nº 1901, edifício Fiusa Center, sala 103, Ribeirão Preto/SP, devidamente representada por José Nicodemos Resende Junior, conforme contrato social em anexo (doc. 02), brasileiro, RG nº 9.258.562-0, expedido pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 035.782.098-30, e **VILA EUROPA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.380.253/0001-87, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 2001, sala 58, Ribeirão Preto/SP, devidamente representado por Carlos Eduardo Mestriner Stocche, conforme contrato social em anexo (doc. 03), brasileiro, RG nº 10.406.489, expedido pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 070.942.038-29, denominados **COMPROMITENTES**, vêm celebrar o **TERMO DE COMPROMISSO**, com os seguintes ajustes:

1 – Os COMPROMITENTES, sob responsabilidade solidária, se comprometem a arcar com os valores despendidos para a indenização mediante desapropriação, até o limite de R\$ 273.860,66 (duzentos e setenta e três mil, oitocentos e sessenta reais e sessenta e seis centavos), na proporção abaixo indicada, importe esse apurado em laudo pericial elaborado pela **COMPROMISSÁRIA**, juntada no processo administrativo 2014.046616-5, através de publicação de decreto de utilidade pública de 02 (duas) áreas, com as metragens de 4.356,50 m² e 1.301,06 m², para obras e execução de uma pista da Avenida João Fiusa, ligando o loteamento Olhos d'Água à caminho já existente até a Rodovia José Fregonesi (SP 328), conforme plantas (doc. 04) e memoriais descritivos anexos (doc. 05), sendo que a

primeira será destacada de um todo pertencente a matrícula nº 124.535, registrada no 02º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e a outra destacada de um todo pertencente a matrícula nº 91.468, da mesma serventia imobiliária, ambas tendo como proprietário Café Novo Empreendimentos Imobiliários LTDA.

2 – O valor de R\$ 273.860,66 (duzentos e setenta e três mil, oitocentos e sessenta reais e sessenta e seis centavos), devidos para pagamento pelos COMPROMITENTES da indenização mediante desapropriação das áreas referidas no item 1, compreende tanto se a expropriação seguir pela via administrativa ou pela via judicial, sem qualquer ônus para a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

3 – Na hipótese de desapropriação judicial, se o laudo pericial para a imissão na posse ou o *quantum* determinado em sentença terminativa com trânsito em julgado asseverar valor superior a R\$ 273.860,66 (duzentos e setenta e três mil, oitocentos e sessenta reais e sessenta e seis centavos), o excedente deve ser pago pelos COMPROMITENTES, na proporção abaixo indicada, sendo que esse importe poderá ser objeto de compensação com valores vencidos ou vincendos devidos de IPTU de imóveis, até o prazo máximo de 05 (cinco) anos após cada desembolso feito pelos COMPROMITENTES nos âmbito deste Termo de Compromisso, nos termos de lei complementar municipal autorizativa específica a ser aprovada, conforme artigo 55 da lei complementar municipal nº 2.415/1970; e esses valores excedentes não poderão ser reajustados para fins de compensação de tributos.

4 – Além do importe devido pela indenização mediante desapropriação referida no item 1, os COMPROMITENTES também se responsabilizarão solidariamente pelos custos referentes a todas as obras de infraestrutura para o prolongamento da Avenida João Fiusa, incluindo terraplanagem, pavimentação asfáltica, implantação de guias e sarjetas, implantação de galerias pluviais, implantação de rede de água e esgoto, rede de iluminação pública, paisagismo, mediante prévia comunicação por escrito a ser feita nos autos administrativos nº 2014.046616-5, sem qualquer ônus para a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

5 – Os COMPROMITENTES se comprometem a realizar tratativas com a TRANSERP S/A, para implementar soluções de trânsito, conciliando o prolongamento da Avenida João Fiusa com a pista já existente da mesma via e a avenida transversal, juntando aos autos administrativos nº 2014.046616-5 todos os procedimentos tomados para este fim.

6 – Os recursos necessários para o adimplemento das obrigações referidas nos itens 1 a 3 correrão por conta dos COMPROMITENTES solidariamente, conforme o presente termo de compromisso, que deverá ser juntado nos autos administrativos nº 2014.046616-5, sem qualquer ônus a COMPROMISSÁRIA, seja de qualquer espécie.

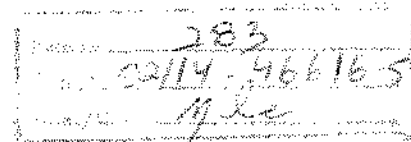
7 - Todas as obrigações de pagamento previstas neste termos de compromisso são assumidas pelos COMPROMITENTES de maneira solidária entre si. Sem prejuízo de tal solidariedade, os COMPROMITENTES fazem constar que cada COMPROMITENTE deverá arcar com 1/3 (um terço) dos valores aqui previstos.

8 - Este instrumento vinculará os COMPROMITENTES, obrigando os seus sucessores ao fiel cumprimento das obrigações ora pactuadas, bem como constitui título executivo extrajudicial, na forma do art. 784, inciso III, do CPC e art. 5º, §6º da Lei nº 7.347/1985, com redação dada pela Lei Federal nº 8078/90, para fins de ajuizamento de AÇÃO CIVIL PÚBLICA.

9 – Fica eleito pelas partes o Foro da Comarca de Ribeirão Preto, para dirimir quaisquer questões acerca do presente termo.

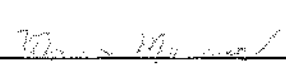
O presente termo de compromisso é firmado em caráter irrevogável e irretratável, sujeitando os COMPROMITENTES ao pagamento de perdas e danos e multa de 20% do valor da avaliação administrativa, caso haja inadimplemento de suas obrigações. E, por estarem justas e contratadas, celebram o presente termo de compromisso em seis vias de igual teor e forma, devendo a assinatura dos representantes dos celebrantes ter a firma reconhecida, na presença de duas testemunhas.

Ribeirão Preto, ____ de ____ de ____.



Maria Rita Pereira

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

 
MONTERREY ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

2º TABELIÃO

NICODEMOS RESENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Paulo Carlos M. Resende

2º TABELIÃO

VILA EUROPA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Testemunhas:

Nome Fabio Henrique Simão Freitas
RG 28130282-2
CPF 268.663.528-83

Nome Marciana Fernandes de Oliveira
RG 21675316
CPF 14108916834

284
02/11-46618-5
Mle

2 - TABELIÃO DE NOTAS DE RIBEIRÃO PRETO
Av. Presidente João Pessoa, 670 - CEP 13023-220 - Alto da Boa Vista - Tel.: 3994-1222
DANIEL RIBEIRO DE ALMEIDA - Escritório

Assinatura por condizência em 28/10/2014
NICODEMOS RESENDE JUNIOR CARLOS ENRIQUE RESENDE
O valor do documento que valor declarado é de
R\$ 10.000,00 (dez mil reais) de 10/10/2014.
Em fecho do 2º livro do 112801622-2 (112801622-2)
Lancei o valor de R\$ 10.000,00
Total de R\$ 10.000,00

SECAO DE REGISTRO DE IMOVEIS
Escritorio de
RIBEIRÃO PRETO - SP



9

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Câmara Municipal de Ribeirão Preto



Protocolo Geral nº 18970/2020
Data: 06/02/2020 Horário: 17:05
Legislativo - PLC 9/2020

Ribeirão Preto, 6 de fevereiro de 2020.

Of. n.º 4.536/2.020-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 PROMOVER OS ATOS NECESSÁRIOS À COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA, EM DECORRÊNCIA DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA RELATIVA ÀS OBRAS PÚBLICAS DE PROLONGAMENTO DA AVENIDA JOÃO FIUSA, QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, apresentado em 05 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 Municipal a promover os atos necessários à cobrança do tributo contribuição de melhoria em decorrência da valorização imobiliária relativa às obras públicas, tendo como limite total as despesas realizadas das obras e, como limite individual, o acréscimo de valor que resultar para os imóveis beneficiados, compreendendo os registrados sob matrículas números 91.468 e 124.535, ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

Esclarecemos que o artigo 145, inciso III, da Constituição Federal de 1988, prevê a competência dos Municípios instituírem o tributo contribuição de melhoria.

No âmbito municipal a Lei nº 2.415, de 1970 (Código Tributário Municipal) prevê em seu artigo 87, § 3º que a contribuição de melhoria é tributo instituído para fazer face ao custo de obras públicas de que derive valorização imobiliária.

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

LINCOLN FERNANDES

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A