



29

Prefeitura Municipal de Ribeirão PretoEstado de São Paulo
Gabinete do PrefeitoEM PAUTA PARA RECEBIMENTO DE EMENDA
Rib. Preto. 26 MAIO 2020
de
Presidência**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR****29**

ALTERA A REDAÇÃO DO ARTIGO 1º DA LEI Nº 2.070, DE 21 DE MAIO DE 1968, QUE AUTORIZOU A TRANSFERÊNCIA DE ÁREA DE TERRA DA CLASSE DE BENS DO USO COMUM, PARA A CLASSE DE BENS PATRIMONIAIS DO MUNICÍPIO E FAZ DOAÇÃO AO GOVERNO DO ESTADO PARA CONSTRUÇÃO DE GRUPO ESCOLAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica alterada a redação do artigo 1º da Lei nº 2.070, de 21 de maio de 1968, que autorizou a transferência de área de terra da classe de bens do uso comum, para a classe de bens patrimoniais do Município e faz doação ao Governo do Estado para construção de grupo escolar, conforme informações do processo administrativo nº 2016.047478-3, que passa vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º. Fica a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto autorizada a alienar por doação, à Fazenda do Estado, uma área de terra na Vila Albertina, a seguir descrita, que fica desafetada, destinada à construção de escola estadual, conforme abaixo discriminada:

I – um terreno urbano, situado neste município, com frente para a Rua Paranaguá, destinado a área pública do loteamento denominado Vila Albertina, localizado no lado ímpar da numeração predial, entre as Ruas Basílio da Gama, Sebastião Rodrigues de Moraes e Bahia, com a seguintes descrição perimétrica: tem início em um ponto localizado no alinhamento predial da Rua Paranaguá, distante 1,88 metros do alinhamento predial da Rua Bahia, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Paranaguá, com azimute 301°22'35” na distância de 83,09 metros, daí deflete à direita e segue pelo chanfro de concordância da Rua Paranaguá e Rua

4



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Basílio da Gama, com azimute $263^{\circ}35'59''$ na distância de 2,69 metros, daí deflete à direita e segue pelo alinhamento predial da Rua Basílio da Gama com azimute $211^{\circ}45'53''$ na distância de 53,90 metros até a divisa do imóvel localizado na Rua Basílio da Gama, constituído pelo lote nº 04 da quadra nº 15 da Vila Nossa Senhora do Rosário, de propriedade de Nilce Vieira dos Santos Papel e seu marido (matrícula nº 2.871), daí deflete à direita e segue confrontando com o referido imóvel, com o imóvel localizado na Rua Particular, constituído pelo lote nº 04 da quadra nº 12 da Vila Nossa Senhora do Rosário, de propriedade de Gil Montans de Moura (transcrição nº 18.473, item “n” do livro 3-N), com a Travessa João Luiz da Silva, e ainda com o imóvel localizado na Rua Sebastião Rodrigues de Moraes, constituído pelo lote nº 03 da quadra nº 16 da Vila Nossa Senhora do Rosário, de propriedade de Djalma Benedito Sanches e sua mulher (matrícula nº 117.806), com azimute $121^{\circ}03'50''$ na distância de 76,81 metros, até o alinhamento predial da Rua Sebastião Rodrigues de Moraes, daí deflete à direita e segue pelo alinhamento predial da Rua Sebastião Rodrigues de Moraes com azimute $57^{\circ}18'59''$ na distância de 14,97 metros, daí segue pela curva de concordância da Rua Sebastião Rodrigues de Moraes com a Rua Bahia com raio de 39,25 metros e desenvolvimento de 20,09 metros, daí segue pelo alinhamento predial da Rua Bahia com azimute $31^{\circ}13'27''$ na distância de 20,37 metros, daí deflete à direita e segue pelo chanfro de concordância da Rua Bahia com a Rua Paranaguá com azimute $345^{\circ}51'41''$ na distância de 2,65 metros até o ponto onde teve início e finda a presente descrição, encerrando uma área de 4.702,53 metros quadrados, cadastrado na municipalidade sob nº 158.156, matrícula nº 193.568 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.”

Art. 2º. A utilização do imóvel para outra finalidade que não a especificada no artigo 1º da presente ou o não início da construção no prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da vigência da presente lei, acarretará a retrocessão ao Município, sem quaisquer ônus para o doador.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 1º. O não cumprimento das obrigações ou mudança da destinação do imóvel a qualquer tempo tornará nula de pleno direito a presente doação, revertendo o imóvel ao patrimônio do Município, com a cassação da doação e demais atos relacionados, independentemente de notificação, sem gerar direito de indenização à donatária a qualquer título.

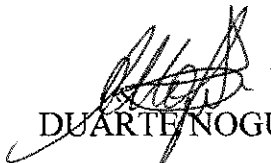
§ 2º. Em havendo descumprimento de qualquer das obrigações ou encargos, ora previstos, acarretará da mesma forma a incorporação ao patrimônio do Município de toda e qualquer benfeitoria realizada no imóvel, sem gerar nenhuma obrigação indenizatória à donatária, seja a que título for.

Art. 3º. O imóvel objeto da doação foi avaliado em R\$ 1.576.773,08 (um milhão quinhentos e setenta e seis mil setecentos e setenta e três reais e oito centavos), conforme informações do processo administrativo 2016.047478-3.

Art. 4º. As despesas decorrentes da lavratura da escritura de doação e seu registro imobiliário correrão por conta do Estado de São Paulo, correndo as demais despesas por conta de verbas consignadas nos orçamentos vigentes, suplementadas oportunamente, se necessário.

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

PALÁCIO RIO BRANCO


DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal



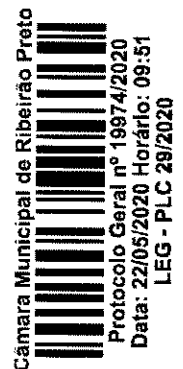
Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Ribeirão Preto, 19 de maio de 2020.

Of. n.º 4.830/2020-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: **“ALTERA A REDAÇÃO DO ARTIGO 1º DA LEI Nº 2.070, DE 21 DE MAIO DE 1968, QUE AUTORIZOU A TRANSFERÊNCIA DE ÁREA DE TERRA DA CLASSE DE BENS DO USO COMUM, PARA A CLASSE DE BENS PATRIMONIAIS DO MUNICÍPIO E FAZ DOAÇÃO AO GOVERNO DO ESTADO PARA CONSTRUÇÃO DE GRUPO ESCOLAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, apresentado em 06 laudas, justificando-se a propositura pelas razões que adiante seguem.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

O presente projeto de lei complementar tem por objetivo alterar a redação do artigo 1º da Lei nº 2.070, de 21 de maio de 1968, que autorizou a transferência de área de terra da classe de bens do uso comum, para a classe de bens patrimoniais do Município e faz doação ao Governo do Estado para construção de grupo escolar.

A área, situada no bairro Vila Albertina, está ocupada pela Escola Estadual Prof. Ruben Cláudio Moreira.

Para regularização de titularidade da área, a Secretaria de Estado da Educação solicitou, através do Ofício nº 420/2016-GD, cópia em anexo, a abertura de matrícula individualizada, que foi providenciada pela Administração Municipal – matrícula nº 193.568 do 1º Cartório de Registro de Imóveis.

Verificando a área descrita na Lei nº 2.070/1968, a mesma apresenta uma área total de 4.675,00 metros quadrados. No entanto, conforme se verifica na matrícula nº 193.568, a metragem não está correta, sendo necessário alterar a descrição constante da lei supracitada, de forma que conste a área efetivamente ocupada pela escola estadual.

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.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

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



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
DIRETORIA DE ENSINO - REGIÃO DE RIBEIRÃO PRETO
Avenida Nove de Julho, 378, Sumaré – Ribeirão Preto-SP – F. 3519-3910

PAG. N°

11

Documento
Cadastrado
On-Line

Educ-3 Escola

Ribeirão Preto, 31 de maio de 2016

Ofício nº 420/2016-GD

Ref.: EE Prof. Ruben Cláudio Moreira: Matrícula Imobiliária

Senhora Prefeita,

Para a necessária atualização documental do SGI – Sistema de Gerenciamento Imobiliário do Governo do Estado de São Paulo, solicitamos a V. Excia. os valiosos préstimos dos órgãos dessa Municipalidade junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto no sentido de ser apropriada pelo Município e aberta a matrícula imobiliária própria referente à área objeto da Lei Municipal nº 2070/1968, atualmente ocupada pela Unidade Escolar supra referenciada, com o Cadastro Imobiliário Municipal nº 158156, enviando-nos a seguir a competente Certidão atualizada. Para melhor situar a questão, anexamos cópia de certidão emitida pelo 1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto em 28/4/2016.

Ademais, solicitamos-lhe Certidão de Valor Venal, incluindo terreno e edificação, atualizada para o exercício em curso.

Sendo o que se apresenta para o momento, apresentamos-lhe nossos agradecimentos antecipados e os mais elevados protestos de estima e consideração.

Simone Maria Locca
Simone Maria Locca
RG 21.605.624

Dirigente Regional de Ensino

À
Exmª Srª Prefeita Municipal
DÁRCY VERA
Praça Barão do Rio Branco – Centro
Ribeirão Preto – SP
14010-140

FOLHA Nº	03
PROC.	474788/16
Marcia Regina de Oliveira	
CHEFE (GGP 23)	

/acm

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO - SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
OFICIAL

02.2016.04.74783-83

Luiz Antônio da Silva
Secretário das Atividades Jurídicas

MATRÍCULA
193.568

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 22 de julho de 2019.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Área pública do loteamento Vila Albertina, localizada na rua Paranaguá.

Um terreno urbano, situado neste município, com frente para a rua Paranaguá, destinado a área pública do loteamento denominado Vila Albertina, localizada no lado ímpar da numeração predial, entre as ruas Basílio da Gama, Sebastião Rodrigues de Moraes e Bahia, com a seguinte descrição perimétrica: tem início em um ponto localizado no alinhamento predial da rua Paranaguá, distante 1,88 metros do alinhamento predial da rua Bahia, deste ponto segue pelo alinhamento predial da rua Paranaguá, com azimute 301°22'35" na distância de 83,09 metros, daí deflete à direita e segue pelo chanfro de concordância da rua Paranaguá e rua Basílio da Gama, com azimute 263°35'59" na distância de 2,69 metros, daí deflete à direita e segue pelo alinhamento predial da rua Basílio da Gama com azimute 211°45'53" na distância de 53,90 metros até a divisa do imóvel localizado na rua Basílio da Gama, constituído pelo lote nº 04 da quadra nº 15 da Vila Nossa Senhora do Rosário, de propriedade de Nilce Vieira dos Santos Papel e seu marido (matrícula nº 2.871), daí deflete à direita e segue confrontando com o referido imóvel, com o imóvel localizado na rua Particular, constituído pelo lote nº 04 da quadra nº 12 da Vila Nossa Senhora do Rosário, de propriedade de Gil Montans de Moura (transcrição nº 18.473, item "n" do livro 3-N), com a travessa João Luiz da Silva, e ainda com o imóvel localizado na rua Sebastião Rodrigues de Moraes, constituído pelo lote nº 03 da quadra nº 16 da Vila Nossa Senhora do Rosário, de propriedade de Djalma Benedito Sanches e sua mulher (matrícula nº 117.806), com azimute 121°03'50" na distância de 76,81 metros, até o alinhamento da rua Sebastião Rodrigues de Moraes, daí deflete à direita e segue pelo alinhamento predial da rua Sebastião Rodrigues de Moraes com azimute 57°18'59" na distância de 14,97 metros, daí segue pela curva de concordância da rua Sebastião Rodrigues de Moraes com a rua Bahia com raio de 39,25 metros e desenvolvimento de 20,09 metros, daí segue pelo alinhamento predial da rua Bahia com azimute 31°13'27" na distância de 20,37 metros, daí deflete à direita e segue pelo chanfro de concordância da rua Bahia com a rua Paranaguá com azimute 345°51'41" na distância de 2,65 metros até o ponto onde teve início e finda a presente descrição, encerrando uma área de 4.702,53 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 158.156.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrito no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/nº.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições nº 18.155 (livro 3-N) de 05/01/1954; nº 18.342 (livro 3-N) e nº 18.343 (livro 3-N) ambas de 25/02/1954; nºs 18.477, 18.478, 18.479 e 18.480 todas do livro 3-N de 07/05/1954 e loteamento inscrito sob nº 60, no Livro nº 8-B, fls. 298, em 04/01/1956.

Ribeirão Preto, 22 de julho de 2019 (prenotação nº 454.205 de 06/08/2018).

Selo digital número: 111435311YT000110474YU19J.

O Oficial Substituto: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

Prenotação nº: 454205

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula nº 193568 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos de artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 22/07/2019 - 15:33:25

[] Thaies Pavan - Escrevente [] Camerluc Mafra Terra - Escrevente
[] Christiane Regina Silva Teó - Escrevente [] Elivelton Cesar Lima - Escrevente
As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.

Selo Digital nº 111435391PC000110472UO19I - Para consulta, acesse: <https://selodigital.ijsp.jus.br>

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

Folha: 1/1



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 36/2020

Local: RUA PARANAGUA, 367, Loteamento: VILA ALBERTINA
Setor: NORTE - Subsetor: N-02

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



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

PROCESSO:02.2016.047478-3
FOLHA Nº 97

Assinatura / Carimbo
Sabina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pú.
Laudo de Avaliação nº. 36/2020

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 36/2020	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE LOTE	
OBJETIVO	DOAÇÃO DE ÁREA	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA PARANAGUA, 367	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 1.576.773,08 (UM MILHÃO, QUINHENTOS E SETENTA E SEIS MIL, SETECENTOS E SETENTA E TRES REAIS E OITO CENTAVOS)	
DATA DA AVALIAÇÃO	14/04/2020	

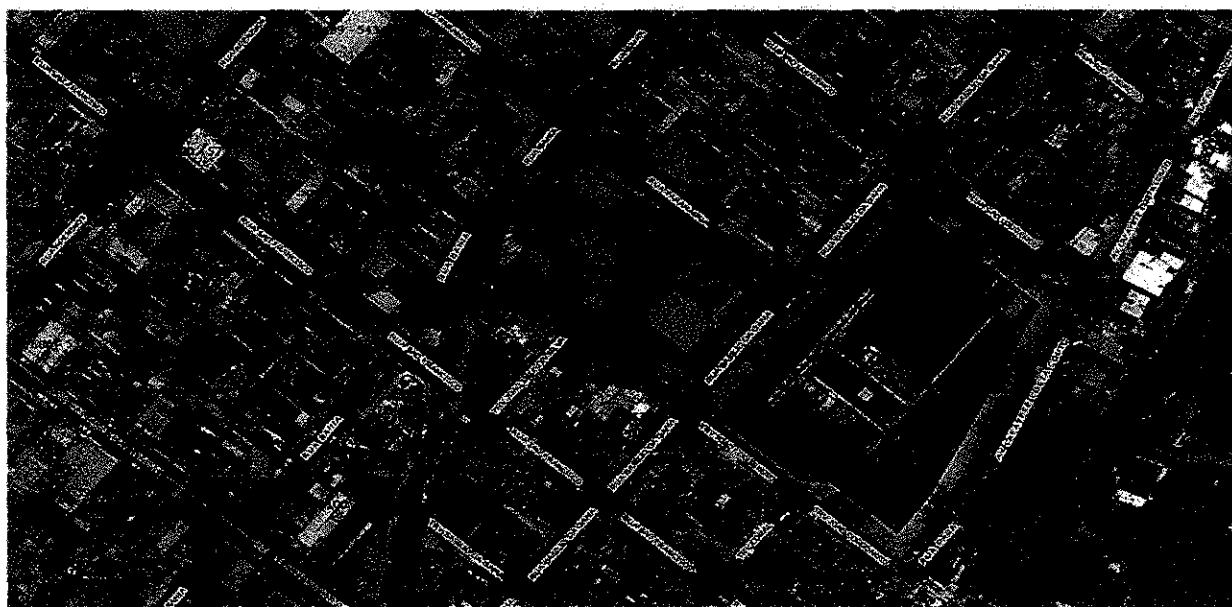


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



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

PROCESSO: 02.2016.047478-3

FOLHA Nº 98

Assinatura / Carimbo
Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Laudo de Avaliação nº. 36/2020

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 36/2020 é referente ao:			
Processo:	02.2016.047478-3		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA PARANAGUA, 367	Bairro:	VILA ALBERTINA
Sector:	NORTE	Subsector:	N-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	505588	Matrícula do imóvel avaliando:	193568 - 1º CRIA
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			14/04/2020
CÓDIGO DE CONTROLE:			
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 1.454.445,50
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 1.454.445,50
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			4702,53m²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada X Profundidade do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			83,09 x 53,90
Proximidades do imóvel avaliado:			



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

PROCESSO:02.2016.047478-3
FOLHA Nº 93

Assinatura / Carimbo
Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Laudo de Avaliação nº. 36/2020

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a avaliação do lote, de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de DOAÇÃO DE ÁREA.

METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02.2016.047478-3**.

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
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Área total	Númérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo v	Númérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo	sim
Valor unitário	Númérica	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 = 335,30/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	4702,53 m ²
ÁREA DO LOTE	4702,53 m ²



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

PROCESSO:02.2016.047478-3
FOLHA Nº 100

Assinatura / Carimbo

Sabrina S. Andrade

Gabinete do Secretário - PGP-S

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Laudo de Avaliação nº. 36/2020

VALOR UNITÁRIO	R\$ 335,30/m²
VALOR TOTAL	R\$ 1.576.773,08 (UM MILHÃO, QUINHENTOS E SETENTA E SEIS MIL, SETECENTOS E SETENTA E TRES REAIS E OITO CENTAVOS)

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 4702,53 \times 335,30$

VTA = R\$ 1.576.773,08 (UM MILHÃO, QUINHENTOS E SETENTA E SEIS MIL, SETECENTOS E SETENTA E TRES REAIS E OITO CENTAVOS)

CONCLUSÃO

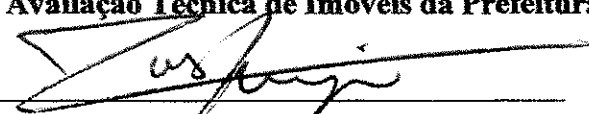
O valor do **imóvel avaliando**, em 14/04/2020, localizado na RUA PARANAGUA, 367, loteamento VILA ALBERTINA, setor NORTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 1.576.773,08 (UM MILHÃO, QUINHENTOS E SETENTA E SEIS MIL, SETECENTOS E SETENTA E TRES REAIS E OITO CENTAVOS)**.

III - ENCERRAMENTO

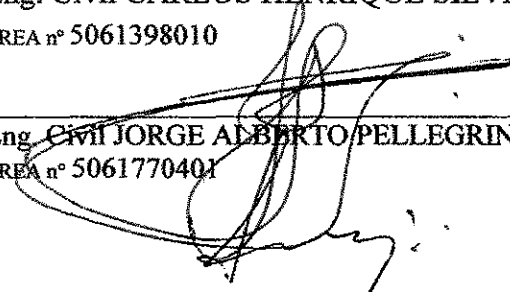
O presente laudo possui 12 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 14/04/2020.

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



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

PROCESSO: 02.2016.047478-3
FOLHA Nº 101

Assinatura / Carimbo
Sabrina S. Andrade
Gabinete de Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Laudo de Avaliação nº. 36/2020

ANEXOS

AMOSTRAS: para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 40 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:

Endereço	Bairro	Informante	Área total	Distância ao polo valorizante	Valor unitário
Centro	Rua Visconde do Rio Branco	zapimóveis	2040	0,63	1544,12
Centro	Visconde do Rio Branco	vivareal	2100	0,57	1285,71
Tanquinho	Estrada Rafael Defina	Refidim imóveis	2244	5,2	140,37
Jd Paschoal Innechi	Marginal da Rodovia Anhanguera	Lago imóveis	2341	6,06	768,9
Jd Jôquei Clube	Av. Thomas Alberto Whateli	Cesar Paschoal	2341	6,24	884,24
Pq Industrial Tanquinho	Rua Valenti João Moreti	Lago imóveis	2427	5,29	267
Jd Mosteiro	Avenida Meira Junior	Fortes Guimarães	2460	1,15	914,63
Jd Sumaré	Avenida Caramuru	zapimóveis	2467	1,75	729,63
Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Lima	Piramid Imóveis	2600	1,05	900
Pq Industrial Tanquinho	Rua Romano Coró	zap imóveis	2631	5,31	180,01
Geraldo de Correia Carvalho	Rua Antonio dos Santos Marques 250	vivareal	2680	6,26	285,45
Campos Eliseos	Rua Romeo Ceoloto	Piramid Imóveis	2695	3,46	160,3
Geraldo Correia de Carvalho	Rua Antônio dos Santos Marques	vivareal	2720	6,18	279,6
Jd Paulista	Avenida Meira Junior	Indice	2820	1,59	989,36
Jd Salgado Filho	Rua Ubatuba	zapimóveis	3043	7,42	916,86
Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	Indice	3060	6,57	735,29
Jose Sampaio Junior	Rua Ovidio Colus, 44	vivareal	3070	5,01	381,11
Vila Amélia		Mercado de Imóveis	3273,6	2,24	574,6
Vila Virgínia	Avenida Alvaro Lima	zapimóveis	3380	0,96	699,05
Pq São Sebastião	Rua Heron Domingues	Cesar Paschoal	3750	7,56	444
Vila Carvalho		Cesar Paschoal	3780	4,36	225
Campos Eliseos	Rua Luis Basteli	Martirelli	4380	3	452,05
Jd Paulistano	Prox. Rua João Bim	Fortes Guimarães	5591,93	2,53	112,66
Jd Salgado Filho	Rua Lorena (?)	Indice	6000	6,63	1080
Pq Industrial Lagoinha		Mercado de Imóveis	7000	5,29	1350
Pq São Sebastião	Avenida Thomas Alberto Whately	zapimóveis	7000	4,51	315
Pq dos Pinus	Rua Palmiro Bim	Cesar Paschoal	7173	6,32	292,35
Jd Zara	Barão do Bananal	Cesar Paschoal	7560	4,59	315,48
Alto de Ipiranga		Mercado de Imóveis	8146,84	3,32	276,18
Jd das Palmeiras I	Rua Santo Barban	Nudeo Imob.	8700	7	227,59
Monte Alegre		Indice	9361	3,3	105,76
Pq Industrial Lagoinha	Rua Romano Coró	Piramid Imóveis	9427	5,6	269,99
Recreio das Acácias	Rua Tereza Nomura Yamada	Cesar Paschoal	10155	8,3	172,82
Pq dos Pinus	Rua Palmiro Bim	zap imóveis	11200	6,29	306
Jd Palma Travassos	Avenida Maria de Jesus Condeixa	Paulo Rodini	13180	2,13	1082,32
Bonfim Paulista		Mercado de Imóveis	15000	9,47	990
Adelino Simioni		Mercado de Imóveis	16200	8,74	450
Manoel Penna	Rodovia Anhanguera	Cesar Paschoal	16600	6,58	314,46
Vila Virgínia	Avenida bandeirantes	zap imóveis	19353	4,92	162,77
Jd Heitor Rigon	Avenida Eduardo Andréia Matarazzo	Fortes Guimarães	37556	7,58	107,84



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

PROCESSO: 02.2016.047478-3
FOLHA Nº 102

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

Laudo de Avaliação nº. 36/2020

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- AREA INSTITUCIONAL

2) Data de referência:

- terça-feira, 14 de abril de 2020

3) Informações Complementares:

Varáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	32

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7817447 / 0,8081847
Coefficiente de determinação:	0,6111248
Fisher - Snedecor:	22,79
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Quadrados	graus de liberdade	Valor médio	F
Explicada	8,374	2	4,187	22,787
Não Explicada	5,328	29	0,184	
Total	13,702	31		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,992885888 - 3,986007781E-005 * \text{Área total} + 0,8313069194 / \text{Distancia ao polo valorizante}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +333,3360183 * e^{(-3,986007781E-005 * \text{Área total})} * e^{(+0,8313069194 / \text{Distancia ao polo valorizante})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +400,5689405 * e^{(-3,986007781E-005 * \text{Área total})} * e^{(+0,8313069194 / \text{Distancia ao polo valorizante})}$

• Função estimativa (média):



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

PROCESSO: 02.2016.047478-3
FOLHA Nº 103

Assinatura / Carimbo
Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Laudo de Avaliação nº. 36/2020

Valor unitário = $+439,1114746 * e^{(-3,986007781E-005 * \text{Área total}) * e^{(+0,8313069194 / \text{Distancia ao polo valorizante})}}$

9) Testes de Hipóteses:

Var. aver.			
Área total	x	-3,59	0,12
Distancia ao polo valorizante	1/x	4,32	0,02
Valor unitário	ln(y)	42,18	0,01

10) Correlações Parciais:

Distancia ao polo valorizante	-0,31	0,14
Valor unitário	-0,60	0,55

Valor unitário	0,66	0,63



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

PROCESSO:02.2016.047478-3
FOLHA Nº 104

Assinatura / Carimbo
Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Laudo de Avaliação nº. 36/2020

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3 (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	2
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	1%	2%	5%	3

Graus		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)

PROCESSO:02.2016.047478-3
FOLHA Nº 105

Assinatura / Carimbo
Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Laudo de Avaliação nº. 36/2020

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

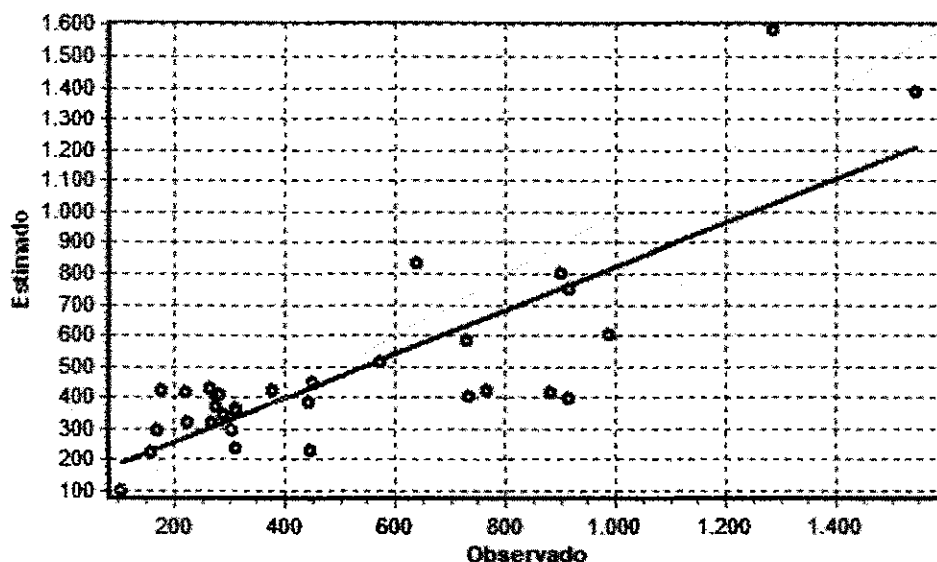
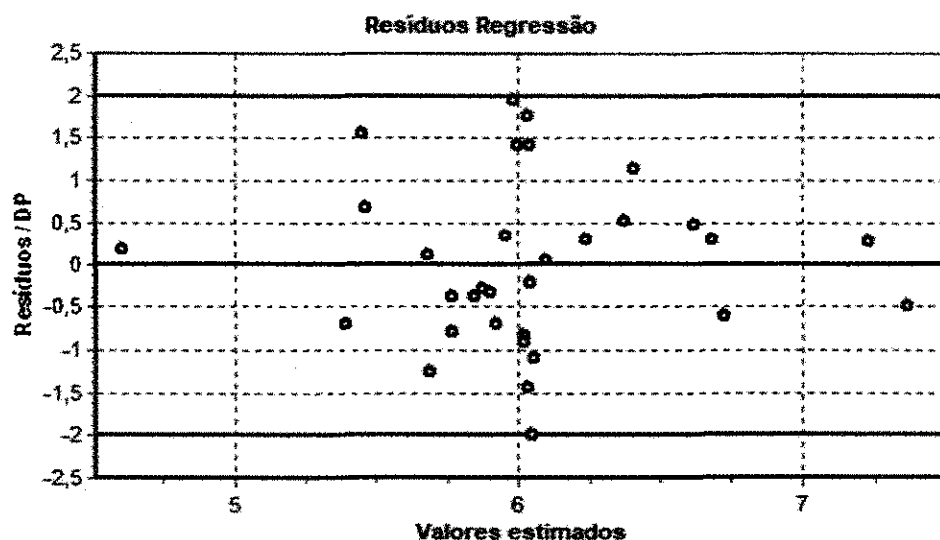


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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

PROCESSO: 02.2016.047478-3
FOLHA Nº 106

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

Laudo de Avaliação nº. 36/2020

Modelo:

AREA INSTITUCIONAL

Data de Referência:

terça-feira, 14 de abril de 2020

Informações Complementares: AVALIAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA PARA DOAÇÃO DE ÁREA AO ESTADO (ESCOLA)

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 4.702,53
- Distância ao polo valorizante = 4,30
- Endereço = RUA PARANAGUÁ, Nº 367
- Bairro = VILA ALBERTINA
- Informante = PMRP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (10,72%) = 299,36
 - Médio = 335,30
 - Máximo (12,01%) = 375,56
- Valor Total
 - Mínimo = 1.407.764,80
 - Médio = 1.576.773,08
 - Máximo = 1.766.071,54
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 888.790,43
 - Máximo = 2.797.299,87
 - Mínimo (43,63%) = 189,00
 - Máximo (77,41%) = 594,85
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 285,01
 - RL Máximo = 385,60