



17/2021

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

EM FOLHA PARA RECEBIMENTO DE EMENDAS
Ribeirão Preto, 01 de Abril de 2021
Presidente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

17

ALTERA A REDAÇÃO DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 1º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 3.035, DE 29 DE SETEMBRO DE 2020, AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL, A RECEBER COMO DAÇÃO EM PAGAMENTO, IMÓVEL LOCALIZADO NA VILA ELISA, MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, COMO FORMA DE EXTINÇÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, JUNTO À FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL, COMO ESPECIFICA.

Art. 1º. Fica alterada a redação do parágrafo único do artigo 1º da Lei Complementar nº 3.035, de 29 de setembro de 2020, que passa a vigorar com seguinte redação:

“Art. 1º. omissis

Parágrafo único. A área descrita no **caput** foi avaliada em R\$ 562.047,16 (quinhentos e sessenta e dois mil quarenta e sete reais e dezesseis centavos), conforme informações constantes no processo administrativo nº 02.2009.030790-5.”

Art. 2º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PALÁCIO RIO BRANCO


DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 07/2021

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 07/2021	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE LOTE	
OBJETIVO	DAÇÃO DE PAGAMENTO	
SOLICITANTE	QUINTINO ANTONIO FACCI	
LOCALIZAÇÃO	RUA COIMBRA, S/N	
PROPRIETÁRIO	QUINTINO ANTONIO FACCI	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 562.047,16 (QUINHENTOS E SESSENTA E DOIS MIL, QUARENTA E SETE REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS)	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/03/2021	



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. 07/2021

I- OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 07/2021 é referente ao:			
Processo:	02.2009.005651-1		
Requerido por:	QUINTINO ANTONIO FACCI		
Endereço:	RUA COIMBRA, NN	Bairro:	VILA ELISA
Setor:	NORTE	Subsetor:	N-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliado:	183855	Matrícula do imóvel avaliado:	39657 - 1ª CRIA
Proprietário do imóvel:	QUINTINO ANTONIO FACCI		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	03/03/2021		
CÓDIGO DE CONTROLE:			
Valor venal total do lote avaliado:	RS		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:	RS		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	1169,52m ²		
Área edificada no terreno avaliado:	-		
Testada X Profundidade do lote avaliado (medido na via do endereço principal):	13,00 x 90,02		
Proximidades do imóvel avaliado:			

[Faint, illegible text and stamps, possibly a signature or official stamp]



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. 07/2021

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a avaliação do lote, de propriedade de QUINTINO ANTONIO FACCI para fins de DAÇÃO DE PAGAMENTO.

METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do Processo nº 02.2009.005651-1.

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.

RESUMO DE DADOS DE AVALIAÇÃO DE TERRENO RESIDENCIAL E MISTO

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	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m ²)	sim

É 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\$ 480,58/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	1169,52 m ²
--------------------	------------------------



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. 07/2021

ÁREA DO LOTE	1169,52 m ²
VALOR UNITÁRIO	RS 480,58/m ²
VALOR TOTAL	RS 562.047,16

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 1169,52 \times 480,58$$

$$VTA = 562.047,16$$

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 03/03/2021, localizado na RUA COIMBRA, S/N, loteamento VILA ELISA, setor NORTE, em Ribeirão Preto, é de RS 562.047,16 (QUINHENTOS E SESENTA E DOIS MIL, QUARENTA E SETE REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS).

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 03/03/2021.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

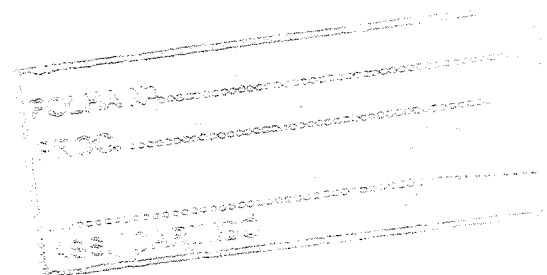
CREA nº 5061398010

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)

Laudo de Avaliação nº. 07/2021

ANEXOS

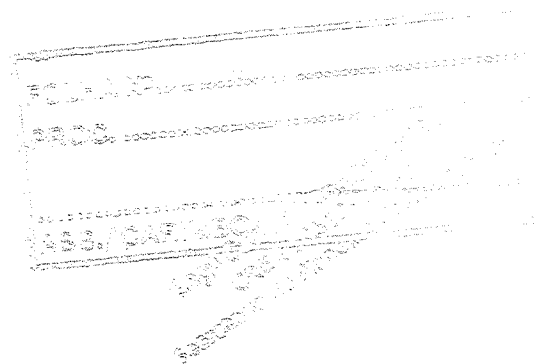
1-AMOSTRAS: para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 20 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

1	Rua Apiai	Jardim Saigado Filho	Rua Apiai	1280	6,50 R\$ 252,42
2	Rua Pontal	Jardim Aeroporto	Rua Pontal	1080	8,40 R\$ 266,57
3	Rua Professor Antônio Palocci	Jardim Ouro Branco	Rua Professor Antônio Palocci	3600	9,90 R\$ 300,00
4	Rua Barretos	Vila Elisa	Rua Barretos	1020	5,54 R\$ 366,18
5	não informado	Parque São Sebastião	não informado	4346	9,30 R\$ 373,17
6	Rua Emílio Condeixa	Jardim Zara	Rua Emílio Condeixa	1007	6,80 R\$ 397,22
7		Jardim Zara		1087	6,20 R\$ 404,78
8	Rua Mirian Strambi	Recreio Anhanguera	Rua Mirian Strambi	3129	10,90 R\$ 405,56
9	Rua Antônia Carrara Orlandini	Jardim Anhanguera	Rua Antônia Carrara Orlandini	1076	6,40 R\$ 438,66
10	Rua Japurá	Ipiranga	Rua Japurá	3500	5,50 R\$ 513,77
11	Estrada do Pirapau	Parque São Sebastião	Estrada do Pirapau	3750	9,30 R\$ 528,00
12	Av Mal Costa e Silva	Vila Brasil	Av Mal Costa e Silva	1150	5,70 R\$ 555,66
13	Av Recife	Jardim Aeroporto	Av Recife	2100	6,10 R\$ 642,86
14	Rua Guaratinguetá	Jardim Saigado Filho	Rua Guaratinguetá	3060	8,90 R\$ 653,55
15	não informado	Parque Industrial Lagoinha	não informado	3588	5,70 R\$ 903,01
16	Av Brasil (esquina)	Vila Elisa	Av Brasil (esquina)	1470	4,50 R\$ 918,97
17	Av Recife	Jardim Aeroporto	Av Recife	2000	6,64 R\$ 1.350,00
18	não informado	Vila Elisa	não informado	3960	6,80 R\$ 1.590,91
19	Avenida Brasil	Quintino Facci	Avenida Brasil	1600	7,00 R\$ 1.687,50
20	não informado	Parque Industrial Lagoinha	não informado	4500	5,70 R\$ 1.800,00

Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) Modelo:
 - o PROCESSO 2009.30790-5 - QUINTINO FACCI ESPÓLIO
- 2) Data de referência:
 - o quarta-feira, 3 de março de 2021
- 3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3





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. 07/2021

Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	15

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8554706 / 0,8554706
Coefficiente de determinação:	0,7318300
Fisher - Snedecor:	16,37
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
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	444065,251	2	222032,625	16,374
Não Explicada	162722,216	12	13560,185	
Total	606787,466	14		

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

Valor unitário = $+2365,236938 - 568615,1668 / \text{Área total} - 775,0310922 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante})$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$1/x$	-4,68	0,05
Distancia ao polo valorizante	$\ln(x)$	-5,35	0,02
Valor unitário	y	7,09	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,56	0,86
Valor unitário	-0,30	0,80

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,49	0,84



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. 07/2021

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma		3
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
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
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 estimado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.		3
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
Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%		3
	16	10	6		16
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I		
Grau de Fundamentação do Laudo					II



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 07/2021

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

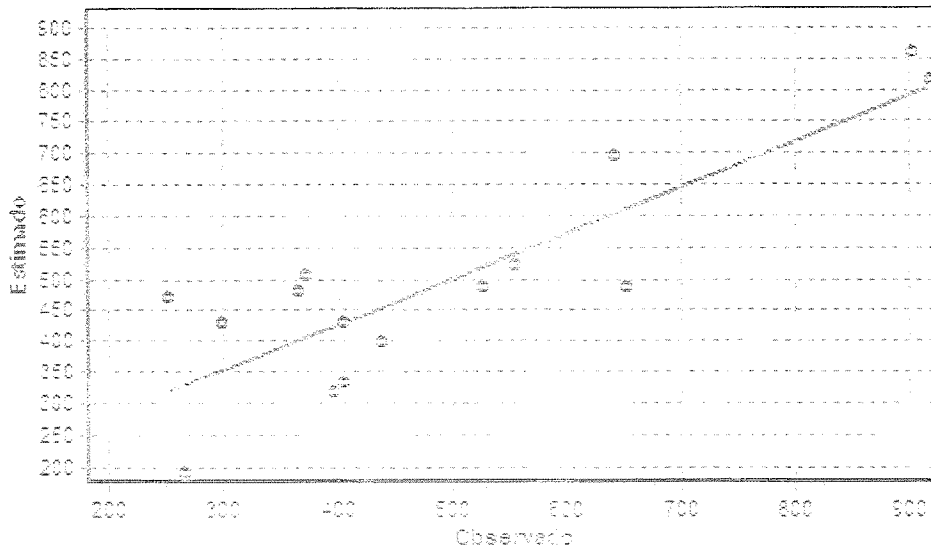
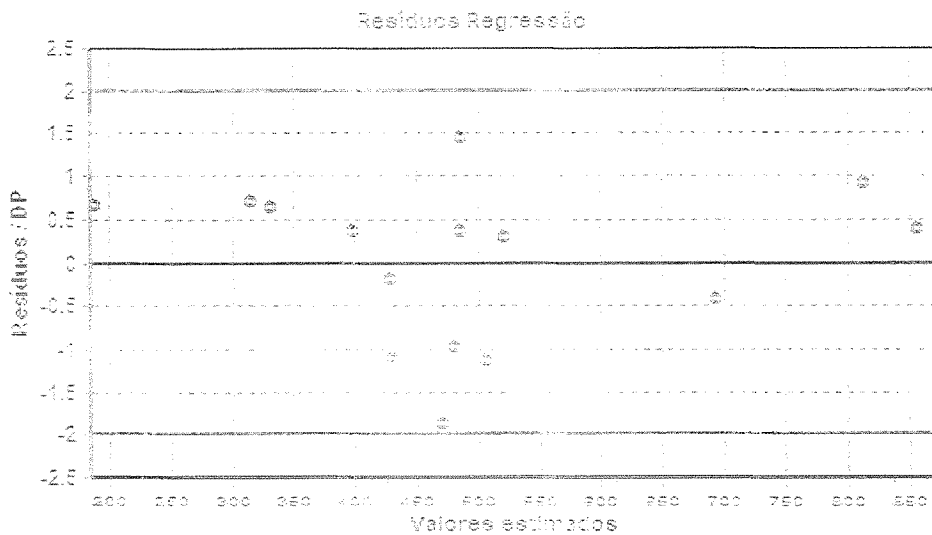


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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. 07/2021

Modelo:

PROCESSO 2009.30790-5 - QUINTINO FACCI ESPÓLIO

Data de Referência:

quarta-feira, 3 de março de 2021

Informações Complementares: AVALIAÇÃO COM VALOR DE MERCADA PARA DAÇÃO DE PAGAMENTO - LOTE URBANO

Dados para a projecção de valores:

- Área total = 1.169,52
- Distância ao polo valorizante = 6,50

- Endereço = RUA COIMBRA, S/N
- Bairro = VILA ELISA
- Informante = PROPRIETÁRIO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

◦ Valor Unitário

- Mínimo (12,20%) = 376,09
- Médio = 428,34
- Máximo (12,20%) = 480,58

◦ Valor Total

- Mínimo = 439.849,56
- Médio = 500.948,36
- Máximo = 562.047,16

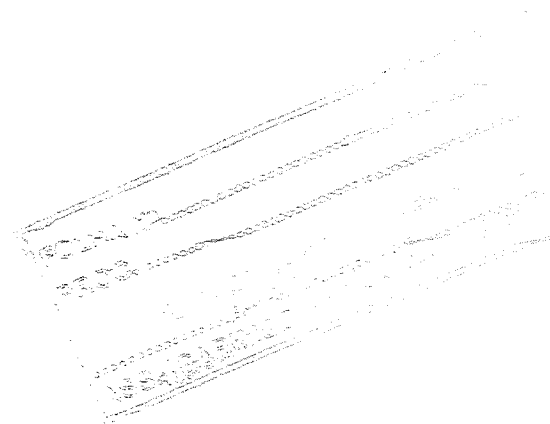
◦ Intervalo Predição

- Mínimo = 306.431,86
- Máximo = 695.464,86
- Mínimo (38,83%) = 262,02
- Máximo (38,83%) = 594,66

◦

◦ Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 364,09
- RL Máximo = 492,59





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Câmara Municipal de Ribeirão Preto

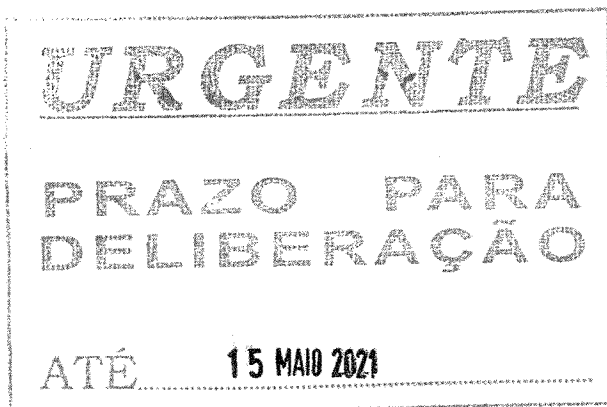


Protocolo Geral nº 765/2021
Data: 31/03/2021 Horário: 10:29
LEG -

Ribeirão Preto, 29 de março de 2021.

Of. n.º 158/2021-CM

Senhor Presidente,



MAIORIA ABSOLUTA

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 PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 1º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 3.035, DE 29 DE SETEMBRO DE 2020, AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL, A RECEBER COMO DAÇÃO EM PAGAMENTO, IMÓVEL LOCALIZADO NA VILA ELISA, MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, COMO FORMA DE EXTINÇÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, JUNTO À FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL, COMO ESPECÍFICA”, apresentado em 03 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 parágrafo único do artigo 1º da Lei Complementar nº 3.035, de 29 de setembro de 2020, que autoriza o Executivo Municipal, a receber como dação em pagamento, imóvel localizado na Vila Elisa, como forma de extinção de débitos tributários, junto à fazenda pública municipal.

Informamos que o imóvel objeto da dação em pagamento foi reavaliado pela Administração Municipal, sendo atribuído ao mesmo o valor de R\$ 562.047,16 (quinhentos e sessenta e dois mil quarenta e sete reais e dezesseis centavos), conforme cópia do laudo em anexo, sendo necessária a alteração da citada lei complementar, a fim de que conste o valor correto.

Acrescentamos que o proprietário do imóvel, por meio de sua advogada, concordou com o valor da avaliação, de forma expressa, no processo 2009.030790-5.

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

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

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



DUARTE NOGUEIRA

Prefeito Municipal

À SUA EXCELÊNCIA

ALESSANDRO MARACA

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A