

56/2000



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

EM PAUTA PARA RELEVAMENTO DE EMENDAS
Ribeirão Preto, 03 DEZ 2000
Presidente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

56

DISPÕE SOBRE A PERMUTA DE BENS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica, pela presente Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal, autorizado com fundamento no artigo 105, inciso I, alínea "b" da Lei Orgânica Municipal, a efetuar permuta dos imóveis particulares com os imóveis públicos, abaixo descritos, com as seguintes características:

I – IMÓVEL PARTICULAR: uma área de terras, situada neste município, com a seguinte descrição: tem início em um ponto localizado no alinhamento predial da Avenida do Café, lado par da numeração predial, na confrontação com o imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP cadastro nº 500.537; deste ponto segue com azimuth $37^{\circ}00'02''$ e distância de 30,52 metros, confrontação com o imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto cadastro nº 500.537; deste ponto segue com azimuth $126^{\circ}56'31''$ e distância de 11,42 metros; deste ponto segue com azimuth $119^{\circ}36'28''$ e distância de 32,63 metros, confrontando nestas duas linhas com a área de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, objeto da matrícula nº 139.841 e cadastro nº 504.065; deste ponto segue com azimuth $217^{\circ}00'02''$ e distância de 31,86 metros, na confrontação com o imóvel objeto da matrícula nº 178.040 e cadastro nº 148.514; deste ponto segue com azimuth $304^{\circ}56'08''$ e distância de 32,47 metros; deste ponto segue com azimuth $298^{\circ}26'43''$ e distância de 11,44 metros, confrontando nestas duas medidas com o alinhamento predial da Avenida do Café, lado par da numeração predial, totalizando uma área de 1.320,80 metros quadrados, cadastro municipal nº 140.007, matrícula nº 178.039 do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliado em R\$ 443.828,42 (quatrocentos e



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

quarenta e três reais oitocentos e vinte e oito mil e quarenta e dois centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2017.000911-0;

II – IMÓVEL PARTICULAR: uma área de terras situada neste município, com a seguinte descrição: tem início em um ponto localizado no alinhamento predial da Avenida do Café, lado par da numeração predial, na confrontação com o imóvel objeto da matrícula 178.039 e cadastro nº 140.007; deste ponto segue com azimuth 37°00'02" e distância de 31,86 metros, na confrontação com o imóvel objeto da matrícula 178.039 e cadastro nº 140.007; deste ponto segue com azimuth 119°36'28" e distância de 19,40 metros, na confrontação com o imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, objeto da matrícula nº 139.842 e cadastro nº 504.066; deste ponto segue com azimuth 217°00'02" e distância de 29,75 metros na confrontação com o imóvel cadastro nº 148.514; deste segue com azimuth 293°32'46" e distância de 19,77 metros, na confrontação com o alinhamento predial da Avenida do Café, lado par da numeração predial, atingindo o ponto onde teve início e tem fim a presente descrição, totalizando uma área de 592,51 metros quadrados, cadastro municipal nº 148.514, matrícula nº 178.040 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliada em R\$ 199.101,13 (cento e noventa e nove mil cento e um reais e treze centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2017.000911-0;

III – IMÓVEL PARTICULAR: uma área de terras situada neste município, com a seguinte descrição: tem início em um ponto distante 32,95 metros do alinhamento predial da Avenida do Café, na confrontação com o imóvel cadastro 148.515; deste ponto segue com azimuth 26°26'14" e distância de 25,67 metros; deste ponto segue com azimuth 334°59'38" e distância de 16,46 metros, confrontando nestas duas medidas com o imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, objeto da matrícula nº 139.842 e cadastro nº 504.066; deste ponto segue com azimuth 37°00'02" e distância de 7,99 metros, na confrontação com o imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, objeto da matrícula



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

nº 139.841 e cadastro nº 504.065; deste ponto segue com azimute de $100^{\circ}58'51''$ e distância de 21,41 metros, na confrontação com o imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto cadastro nº 500.537; deste ponto segue com azimute $217^{\circ}00'02''$ e distância de 50,34 metros, na confrontação com o imóvel cadastro 148.515, atingindo o ponto onde teve início e tem fim a presente descrição, totalizando uma área de 395,14 metros quadrados, cadastro municipal nº 295.506, matrícula nº 178.041 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliada em R\$ 132.778,89 (cento e trinta e dois mil setecentos e setenta e oito reais e oitenta e nove centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2017.000911-0;

IV – O IMÓVEL PÚBLICO: uma área de terras destinada ao Sistema Viário não implantado da Rua José de Alencar, no loteamento denominado Vila São Bernardo, nesta cidade, medindo e confrontando-se: 13,00 metros de frente com a Rua Hermínio Morandini; 28,50 metros do lado direito com o lote nº 1 da quadra nº 17 (matrícula nº 15.949); 13,00 metros nos fundos com o Condomínio Indaiá; e 28,70 metros do lado esquerdo com o lote nº 7 da quadra nº 16 (matrícula nº 20.215), perfazendo a área total de 371,80 metros quadrados, cadastrado na municipalidade local sob nº 501.963, matrícula nº 175.585 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, avaliada em R\$ 174.593,46 (cento e setenta e quatro mil quinhentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2017.000911-0;

V – IMÓVEL PÚBLICO: uma área de terras destinada ao leito da Avenida Ermelinda Corrado, no loteamento denominado Parque dos Bandeirantes, nesta cidade, medindo e confrontando-se: 12,50 metros de frente com a Avenida Ermelinda Corrado; 10,32 metros do lado direito com a Rua Chuí; 12,00 metros nos fundos com o prédio nº 211 da rua Chuí (matrícula nº 31.927); e 13,00 metros do lado esquerdo, com o prédio nº 82 da Avenida Ermelinda Corrado (transcrição nº 42.898) e com propriedade do Município de Ribeirão Preto, perfazendo uma



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

área total de 137,71 metros quadrados, cadastrado na municipalidade local sob nº 502.009, matrícula nº 178.277 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, avaliada em R\$ 119.893,93 (cento e dezenove mil oitocentos e noventa e três reais e noventa e três centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2017.000911-0;

VI – IMÓVEL PÚBLICO: um prédio situado neste município, na Travessa Felipe Camarão nº 34, com seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 10 da quadra nº 03 da Vila Liberdade, medindo 9,00 metros de frente, igual medida na linha dos fundos, por 27,00 metros medidos da frente aos fundos de ambos os lados, perfazendo uma área total de 243,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da travessa olha o imóvel com o prédio nº 22 da Travessa Felipe Camarão, com o prédio nº 544 da Rua Guataparã e com parte do prédio nº 80 da Rua Vitória - esquina com a Rua Guataparã nº 516; na linha do fundo com o prédio nº 58 da Rua Vitória, e do outro lado com o prédio nº 40 da Travessa Felipe Camarão, delimitado pelas Travessa Felipe Camarão, Rua Felipe Camarão, Rua Vitória e Rua Guataparã, cadastrado na municipalidade local sob nº 500.804, matrícula nº 162.920 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, avaliado em R\$ 125.922,60 (cento e vinte e cinco mil novecentos e vinte e dois reais e sessenta centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2017.000911-0;

VII - IMÓVEL PÚBLICO: uma área de terras, situada neste município, de forma irregular, constituída por parte do leito da Avenida dos Andradas, do loteamento denominado Parque Ribeirão Preto - 2ª Gleba, com as seguintes medidas e confrontações: inicia em um ponto situado no alinhamento predial da Rua José Proni, lado ímpar da numeração, junto ao imóvel de propriedade de Filomena Aparecida Andres Parisi (cadastrado nº 73.846), deste ponto segue pelo já citado alinhamento com a distância de 6,27 metros, deste ponto segue em curva, à direita, com raio de 4,60 metros e desenvolvimento de 4,33 metros, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Avenida Monteiro Lobato, lado par da numeração, com a distância de 14,10 metros, deste ponto deflete, ligeiramente, à direita, e segue



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

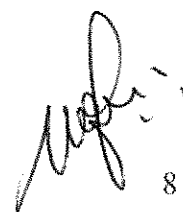
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

ainda pelo mesmo alinhamento com a distância de 8,21 metros. deste ponto deflete à direita e segue ainda pelo mesmo alinhamento com a distância de 2,06 metros. deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento predial da Rua Benedito Fernandes Pereira, lado par da numeração, com a distância de 18,80 metros. deste ponto deflete à direita e segue, em curva, com raio de 10,06 metros e desenvolvimento de 18,85 metros. deste ponto segue em linha reta, confrontando com propriedade de Filomena Aparecida Andres Parisi (cadastro nº 119.546 e matrícula nº 14.976) com a distância de 16,50 metros, deste ponto deflete à direita e segue confrontando com propriedades de Marcos Luiz Ferreira (cadastro nº 73.848 e matrícula nº 20.781), Álvaro Dilermano de Faria chaves (cadastro nº 73.487 e matrícula nº 23.740) e de Filomena Aparecida Andres Parisi (cadastro nº 73.786 e matrícula nº 56.786), com a distância de 33,56 metros, até atingir o ponto de partida perfazendo uma área de 668,11 metros quadrados, cadastrada na municipalidade local sob nº 502.349, matrícula nº 160.251 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, avaliado em R\$ 285.662,08 (duzentos e oitenta e cinco mil seiscentos e sessenta e dois reais e oito centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2017.000911-0.

§ 1º. O valor da avaliação dos imóveis particulares totaliza R\$ 775.708,44 (setecentos e setenta e cinco mil setecentos e oito reais e quarenta e quatro centavos).

§ 2º. O valor da avaliação dos imóveis públicos totaliza R\$ 706.072,07 (setecentos e seis mil setenta e dois reais e sete centavos).

Art. 2º. Os bens públicos objeto da permuta ficam desafetados, passando para a categoria dos bens patrimoniais. e o bens particulares ingressarão no patrimônio público municipal. como bens de uso comum do povo.



8



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 3º. Fica autorizada a utilização para dação em pagamento à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, a diferença havida entre a avaliação dos imóveis particulares e os imóveis públicos, no valor de R\$ 69.636,37 (sessenta e nove mil seiscentos e trinta e seis reais e trinta e sete centavos) para extinção de créditos tributários incidentes sobre os imóveis particulares, cadastros nºs 140.007, 148.514 e 295.506, sob os quais pesam uma dívida no valor de R\$ 61.599,34 (sessenta e um mil quinhentos e noventa e nove reais e trinta e quatro centavos), conforme Certidão nº 1068/2020, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, Anexo I desta lei complementar.

Art. 4º. A dação em pagamento extinguirá todos os débitos tributários, independentemente de estarem inscritos em dívida ativa, referente aos cadastros elencados no artigo 3º, existentes até a data do recebimento do referido bem imóvel e atualizados ao tempo, devendo o proprietário renunciar e desistir expressamente de qualquer defesa, impugnação, reclamação ou recurso, administrativo ou judicial, relativos aos créditos que serão extintos pela presente lei, bem como de qualquer diferença entre o valor da avaliação e o valor da dívida.

§ 1º. Caso o débito que se pretenda extinguir, mediante dação em pagamento de bem imóvel, encontre-se em discussão judicial, o devedor e o corresponsável, se houver, deverão cumulativamente por meio de petição:

- I – desistir das ações judiciais que tenham por objeto os débitos que serão quitados;
- II – renunciar a quaisquer alegações de direito sobre as quais se fundem as judiciais.

§ 2º. A desistência e a renúncia de que trata o **caput** e os parágrafos deste artigo não eximem o particular nas ações em que atua como autor, réu, embargante, embargado, exequente ou executado quanto ao pagamento das custas judiciais e



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

das despesas processuais, incluindo honorários advocatícios nos termos do art. 90 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

Art. 5º. Os imóveis só serão recebidos livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou dívidas, e em sua totalidade, nos termos do termo de concordância dos proprietários ou sucessores, exceto aqueles apontados nesta lei, que se pretende extinguir.

Art. 6º. Todas as despesas decorrentes da permuta ora autorizada, relativas à lavratura da escritura de permuta e seu respectivo registro correrão por conta do proprietário dos imóveis particulares.

Parágrafo único. O proprietário particular tem 120 (cento e vinte) dias após a publicação da presente lei para formalizar junto à Prefeitura Municipal pedido administrativo para lavratura da escritura de permuta e seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de reversão da permuta.

Art. 7º. A Secretaria Municipal da Fazenda providenciará a extinção e cancelamentos dos débitos indicados no Anexo I, com a devida baixa no sistema, somente após a comprovação pelo particular da realização do efetivo registro imobiliário da escritura de dação de pagamento, mediante entrega da matrícula imobiliária em titularidade da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Para fins de cancelamento dos débitos, a Secretaria Municipal da Fazenda observará a ordem, prevista no art. 163 do Código tributário Nacional e art. 6º do Código Tributário Municipal.

Art. 8º. Na hipótese de ocorrência de evicção do imóvel ou anulação judicial ou administrativa da alienação do imóvel à Prefeitura Municipal, a presente dação em pagamento tornar-se-á nula, sendo reativados os débitos.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 9º. 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

ANEXO I



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br
Rua Lafaite, 1000 – CEP: 14015-080 – Tel.: (16) 3977-5700

CERTIDÃO INFORMATIVA nº. 1068/2020
MATEUS FELIPE MORETTI ALVARENGA
Chefe da Divisão de Certidões, Microfilmagem e Cobrança - Faz-35
Secretaria da Fazenda Municipal

C E R T I F I C A, atendendo a Processo Administrativo de parte interessada, protocolado sob número 2017/000911-0 que, revendo a informação exarada no referido requerimento constatou o seguinte:*****
DA DIRETORIA DO DEPARTAMENTO TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS:
CONFORME VERIFICAÇÕES, CONSTAM EM ABERTO OS SEQUENTES VALORES: CADASTRO Nº 140.007: DÍVIDA ATIVA R\$25.363,90, ATUAL R\$8.607,33, TOTAL R\$33.971,23.* CADASTRO Nº 148.514: DÍVIDA ATIVA R\$13.447,92, ATUAL R\$3.860,64, TOTAL R\$17.308,56.* CADASTRO Nº 295.506: DÍVIDA ATIVA R\$7.487,25, ATUAL R\$2.832,30, TOTAL R\$10.319,55.* TOTAL GERAL R\$61.599,34, Ribeirão Preto, 10 de setembro de 2020. Assinado Marcos Furquim - Diretor do Departamento de Tributos Imobiliários – Faz-11 *****
O REFERIDO É VERDADE *****

Ribeirão Preto, 02 de outubro de 2020.

VISTO

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

EMERSON PAULO VECCHIA
Assistente do Secretário da Fazenda
PMRP

INFOPAG 00911-0.17

Emolumentos referentes a protocolo: Cobrança suspensa até decisão final, conforme E.I. 08/10 DCMC.

Digitado por: Luciano Ferreira Mendes

Conferido por:

MATRÍCULA

178.041

FICHA

01

Verso

1544/84, em tramite perante Cartório do Serviço Anexo das Fazendas I de Ribeirão Preto/SP, que a FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, move contra A.B. COMERCIAL E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

O Escrevente:

(José Luis Maranhã Alves).

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº: 658/14

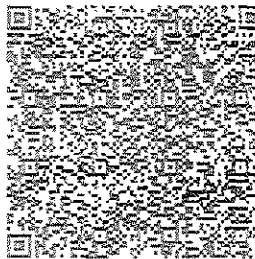
CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente a matrícula nº 178041 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 04/01/2019 - 14:37:21

João Paven - Escrevente	Aparecida Albino Nunes - Escrevente
Everson Cesar Lima - Escrevente	Carmeluzi Malta Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ípso	Reg. CIV	Trib. Jus	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 30.69	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 30.69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (INSCG/SP, XV, 12, "d").





1º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assaf
OFICIAL

MATRÍCULA

178.040

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 08 de dezembro de 2016

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Área de terras com 592,51 metros quadrados.

Uma área de terras, situada neste município, com a seguinte descrição: tem início em um ponto localizado no alinhamento predial da avenida do Café, lado par da numeração predial, na confrontação com o imóvel objeto da matrícula 178.039 e cadastro nº 140.007; deste ponto segue com azimuth 37°00'02" e distância de 31,86 metros, na confrontação com o imóvel o imóvel objeto da matrícula 178.039 e cadastro nº 140.007; deste ponto segue com azimuth 119°36'28" e distância de 19,40 metros, na confrontação com o imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, objeto da matrícula nº 139.842 e cadastro nº 504.066; deste ponto segue com azimuth 217°00'02" e distância de 29,75 metros na confrontação com o imóvel cadastro nº 148.514; deste segue com azimuth 293°32'46" e distância de 19,77 metros, na confrontação com o alinhamento predial da avenida do Café, lado par da numeração predial, atingindo o ponto onde teve início e tem fim a presente descrição, totalizando uma área de 592,51 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 148.514.

PROPRIETÁRIA: A.B. COMERCIAL E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF nº 50.422.526/0001-38, com sede neste município, na rua Tenente Catão Roxo nº 800.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/20.121, de 01 de novembro de 1979; e matrícula nº 69.384, de 10 de agosto de 1989. Matrícula aberta em virtude de desdobro.

Ribeirão Preto, 08 de dezembro de 2016 - (prenotação nº 418.951 de 30/11/2016).

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

Av.01/178.040 - TRANSPORTE DE PENHORA.

Em 08 de dezembro de 2016 - (prenotação nº 418.951 de 30/11/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme registro nº 01 da matrícula nº 69.384, o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **PENHORADO**, para garantia da dívida no valor de R\$ 3.123,65, por meio dos autos de execução fiscal, processo nº 5.130/93, em tramite perante Cartório do Serviço Anexo das Fazendas I de Ribeirão Preto/SP, que a **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**, move contra **A.B. COMERCIAL E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

Av.02/178.040 - TRANSPORTE DE PENHORA.

Em 08 de dezembro de 2016 - (prenotação nº 418.951 de 30/11/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme registro nº 02 da matrícula nº 69.384, o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **PENHORADO**, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.308,42, por meio dos autos de execução fiscal, processo nº 11844/94, em tramite perante Cartório do Serviço Anexo das Fazendas I de Ribeirão Preto/SP, que a **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**, move contra

(segue no verso)

Rita de Cássia Vianna Costa
Agente de Administração
Divisão de Cadastro Imobiliário
FAZ-14

MATRÍCULA

178.040

FICHA

01

Verso

S.A. COMERCIAL E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Escritor(es): 02x (José Luis Maranhão Alves).

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº 668164

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a atos e alienações referente à matrícula nº 178040 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reproduzido nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato norma e até o dia útil anterior à esta data.

Ribeirão Preto-SP, 04/01/2019 - 14:37:40

[] Thales Poyon - Escrevente

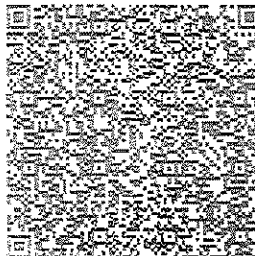
[] Aparecida Albino Nunes - Escrevente

[] Elvanton Cesar Lima - Escrevente

[] Carmem Lúci Mafra Terra - Escrevente

Ofício	Estado	Imposto	Reg. Civil	Trib. Just.	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 30,60	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,60

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





1º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
OFICIAL

MATRÍCULA

178.039

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 08 de dezembro de 2016.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Área de terras com 1.320,80 metros quadrados.

Uma área de terras, situada neste município, com a seguinte descrição: tem início em um ponto localizado no alinhamento predial da avenida do Café, lado par da numeração predial, na confrontação com o imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP cadastro nº 500.537; deste ponto segue com azimute 37°00'02" e distância de 30,52 metros, confrontação com o imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP cadastro nº 500.537; deste ponto segue com azimute 126°56'31" e distância de 11,42 metros; deste ponto segue com azimute 119°36'28" e distância de 32,63 metros, confrontando nestas duas linhas com a área de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, objeto da matrícula nº 139.841 e cadastro nº 504.066; deste ponto segue com azimute 217°00'02" e distância de 31,86 metros, na confrontação com o imóvel objeto da matrícula 178.040 e cadastro nº 148.514; deste ponto segue com azimute 304°56'08" e distância de 32,47 metros; deste ponto segue com azimute 298°26'43" e distância de 11,44 metros, confrontando nestas duas medidas com o alinhamento predial da avenida do Café, lado par da numeração predial, totalizando uma área de 1.320,80 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 140.007.

PROPRIETÁRIA: A.B. COMERCIAL E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF nº 50.422.526/0001-38, com sede neste município, na rua Tenente Catão Roxo nº 800.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/20.121, de 01 de novembro de 1979; e matrícula nº 69.383, de 10 de agosto de 1989. Matrícula aberta em virtude de desdobro.

Ribeirão Preto, 08 de dezembro de 2016 - (prenotação nº 418.951 de 30/11/2016).

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº: 659387

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a onus e alienações referente à matrícula nº 178.039 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 24/01/2019 - 10:26:36

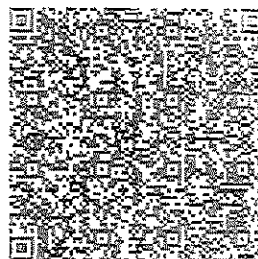
[] Thales Pavan - Escrevente
[] Eivalton Cesar Lima - Escrevente

[] Aparecida Albino Nunes - Escrevente
[] Camreniuci Matre Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg Civil	Trib. Just	MP	ISSON	Serventias	Total
RS 31,68	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 31,68

Selo Digital nº [1114353C3EB000016868YH19N] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (INSCGJSP, XIV, 12, 6º).



Aldamer Antonio
Chefe Divisão de
Cadastro Imobiliário
PAZ-24

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 nº. 049/2018

Abril/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 049/2018	
OBJETO	Avaliação de área	
OBJETIVO	Avaliação da área para fins de permuta de área	
SOLICITANTE	A.B. COMERCIAL E EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	
LOCALIZAÇÃO	Av. Café, s/nº	
PROPRIETÁRIO	A.B. COMERCIAL E 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 P/M²	VIDE FOLHA 08	
DATA DA AVALIAÇÃO	18/04/2018	



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 049/2018

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 049/2018 é referente ao:			
Processo:	02 2017 000911-0		
Requerido por:	A.B. COMERCIAL E EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA		
Endereço:	Av. Café. s/nº	Bairro:	Jd. Santa Luzia
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-05
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	140007/148514/295506	Matrícula do imóvel avaliando:	69384/139842/69383 - 1º CRi - RP.
Proprietário do imóvel:	A.B. COMERCIAL E EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA		
OBS.:	Avaliação da área para fins permuta de área		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	18/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2057459
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	86.155,78
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	86.155,78
Área total do terreno avaliando:	1.320,80 m²

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	18/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2057457
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	38.649,42
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	38.649,42
Área total do terreno avaliando:	592,51 m²

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	18/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2057460
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	25.774,98
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	25.774,98
Área total do terreno avaliando:	395,14 m²

[Handwritten signature and 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. 049/2018

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel, de propriedade de A.B. COMERCIAL E EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA, para fins de permuta de área.

III - METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitos como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do Processo nº 02 2017 000911-0.

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

ESTIMAÇÃO PONTUAL

VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos terrenos na região avalianda.

Área total	Númérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Microlocalização	Númérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de micro localização	sim
Identificação do dado	Texto	Texto	Campo de identificação do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Valor unitário	Númérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m ²)	sim

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

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado.

Assim, o valor unitário de venda do terreno residencial e misto na região avalianda, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

Para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 38 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 043/2018

ITEM	TIPO	BAIRRO	AREA	Var Setor	Setor	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Alto da Piranga	8.146,84	3	O-06	2.500.000,00	276,18	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0030
2	Terreno	Bonfim Paulista	7.603,20	1	S-10	1.300.000,00	153,89	23/02/2016	Maçoneta Empreendimentos Imobiliários	ITC080
3	Terreno	Bonfim Paulista	1.500,00	1	S-10	300.000,00	205,71	23/05/2016	Dinamo Imóveis	AR 0019
4	Terreno	Campos Eliseos	4.370,00	4	N-01	2.200.000,00	453,09	06/07/2016	Fortes Guimarães	33423
5	Terreno	Campos Eliseos	2.695,00	4	N-01	480.000,00	160,30	11/04/2017	Pyramid Imóveis	146006
6	Terreno	Cond Buena Vista	9.007,30	1	S-10	3.755.475,00	675,00	30/05/2016	Imobiliária Elevare	
7	Terreno	Cond Colina Verde	3.304,00	1	S-09	1.200.000,00	616,51	08/01/2017	Mundial Imóveis	Cop. 4988
8	Terreno	Cond San Marco	4.261,21	1	S-09	3.600.000,00	760,35	30/05/2016	San Marino Negocios Imobiliários	161
9	Terreno	Cond Vila do Golf	2.872,00	1	S-09	7.180.000,00	2.250,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	AR 0270500
10	Terreno	D Emp Prof Luiz Roberto Jabati	3.455,00	4	N-10	2.140.000,00	554,65	02/05/2017	Cap Imóveis	
11	Terreno	Ilhas do Sul	4.369,94	1	S-10	2.015.000,00	415,10	04/01/2016	TUBOS VERDELA COM IMP E EXP LTDA	Verde Real 1480
12	Terreno	Jardim das Palmeiras	9.500,00	1	S-11	5.000.000,00	473,88	23/02/2016	Dinamo Imóveis	AR 0001
13	Terreno	Jardim Salgado Filho	3.043,00	4	N-13	3.100.000,00	916,86	03/04/2017	Cap Imóveis	AR 0070380
14	Terreno	Jardim Zera	7.560,00	3	S-07	2.650.000,00	315,48	01/02/2017	Cesar Paschoa	AR 0010
15	Terreno	Jd. California	8.155,00	1	S-09	15.500.000,00	7.820,70	30/05/2016	CC Imóveis	
16	Terreno	Jd. Nova Aliança Sul	8.340,00	1	S-10	13.182.000,00	2.070,00	30/05/2016	Paulo Rodini Imóveis	
17	Terreno	Jd. Paulistano	5.375,00	2	S-02	2.000.000,00	334,88	28/09/2016	FC Imobiliária	000444
18	Terreno	Jd. Santa Angela	4.900,00	1	S-05	15.600.000,00	3.600,00	30/05/2016	Eneas Vieira	
19	Terreno	Nova Aliança	2.520,00	1	S-05	4.800.000,00	1.714,29	25/04/2017	Lago Imóveis	32093
20	Terreno	Parque dos Pinus	7.173,00	4	N-06	2.330.000,00	282,85	01/02/2017	Cesar Paschoa	AR 0001
21	Terreno	Parque Industrial Lagoinha	9.437,00	4	N-04	7.828.000,00	269,89	11/04/2017	Pyramid Imóveis	114390
22	Terreno	Parque Industrial Tanquinho	2.591,00	4	N-04	526.224,00	180,01	02/05/2017	Cap Imóveis	AR 0104005
23	Terreno	Parque São Sebastião	3.750,00	2	S-10	1.850.000,00	444,00	01/02/2017	Cesar Paschoa	AR 0007
24	Terreno	Parque São Sebastião	7.000,00	2	S-10	2.450.000,00	315,00	29/03/2017	Cap Imóveis	AR 01091035
25	Terreno	Pq. Ind. Lagoinha	7.000,00	2	S-08	10.500.000,00	1.350,00	30/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0032
26	Terreno	Quinta da Boa Vista	5.040,00	3	O-07	600.000,00	107,14	23/02/2016	Mundial Imóveis	109018
27	Terreno	Recreio das Acácias	6.370,00	1	S-08	2.548.000,00	380,00	13/01/2016	Maçoneta Empreendimentos Imobiliários	TEC108
28	Terreno	República	5.745,00	3	O-01	2.890.000,00	446,48	13/03/2016	Executiva Empreendimentos Imobiliários	TEC107
29	Terreno	Ribeirânia	4.600,00	2	S-05	9.300.000,00	1.819,57	13/04/2017	Paulo Rodini	TEC110
30	Terreno	Royal Park prox.	8.627,00	1	S-10	700.000,00	73,08	30/05/2016	Bonfim Paulista Imóveis	323
31	Terreno	Vila Amélia	3.273,60	3	O-06	1.090.000,00	374,60	20/01/2017	Mercado de Imóveis	AR 0034
32	Terreno	Vila Carvalho	3.780,00	4	N-04	945.000,00	225,00	01/02/2017	Cesar Paschoa	AR 0007
33	Terreno	Vila do Golf	8.200,00	1	S-10	8.200.000,00	900,00	23/02/2016	Sordi Empreendimentos Imobiliários	AR 0004
34	Terreno	Vila do Golf	5.600,00	1	S-10	7.300.000,00	1.172,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	14087
35	Terreno	Vila do Golf	8.092,00	1	S-10	9.800.000,00	986,06	13/05/2016	Easen (proprietário)	5336111
36	Terreno	Vila do Golf	9.463,00	1	S-10	19.000.000,00	1.807,94	30/05/2016	Imob. Santa Maria	79025
37	Terreno	Vila do Golf	5.423,93	1	S-10	4.067.250,00	674,88	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TEC142
38	Terreno	Vila Virginia	3.380,00	3	O-02	2.400.000,00	689,05	03/04/2017	Cap Imóveis	AR 01766987

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	38
Dados utilizados no modelo:	20

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7108252 / 0,7108252
Coefficiente de determinação:	0,5052724
Fisher - Snedecor:	8,68
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	60%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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



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. 049/2018

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	246422,222	2	123211,111	8,681
Não Explicada	241279,493	17	14192,911	
Total	487701,715	19		

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

Valor unitário = $+310,6626544 + 1213622,658 / \text{Área total} - 136,7304263 * \ln(\text{Microlocalização})$

Testes de Hipóteses:

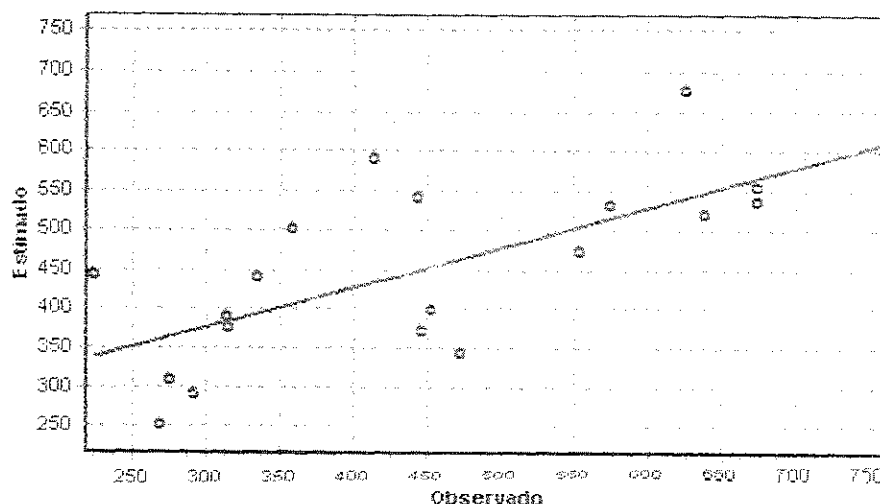
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	3,03	0,76
Microlocalização	ln(x)	-2,79	1,27
Valor unitário	y	3,31	0,42

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Microlocalização	-0,03	0,31
Valor unitário	0,53	0,59

Correlações parciais para Microlocalização	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,49	0,56

Gráfico de Aderência - Regressão Linear





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

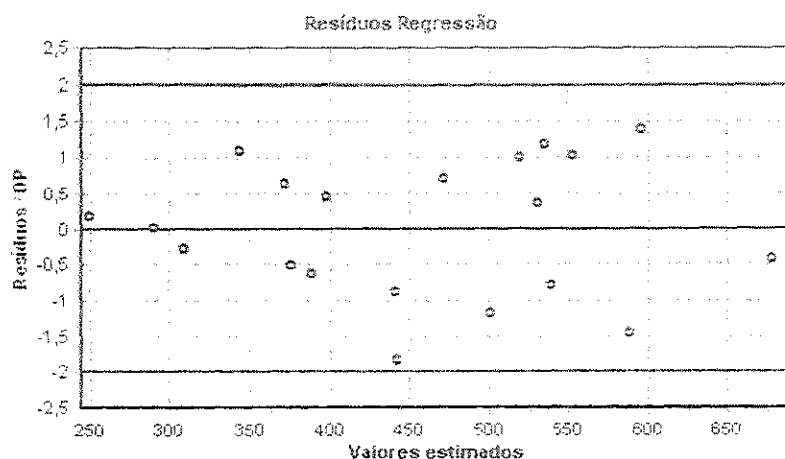
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 049/2018

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1.665,62
- Microlocalização = 3,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (24,41%) = 672,07
- Médio = 889,08
- Máximo (24,41%) = 1.106,09

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 755,72
- RL Máximo = 1.022,44

Valor Unitário do Terreno Padrão Avaliando – Vutpa

1.665,62	672,07	889,08	1.106,09
----------	--------	--------	----------

Obs.: Fator de Depreciação - aplicou-se uma desvalorização de 50% no valor de mercado, pois de acordo com o constante nas fls 33 - "INFORMAÇÃO TÉCNICA" do presente processo: "Não há potencial construtivo e está inserida em uma área com potencial para implantação de parque urbano".

A topografia do local não apresenta condições favoráveis para edificação.



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. 049/2018

Fator de Depreciação

Fator de Depreciação = 0,50

VTA = R\$ 672,07 * 0,50 = R\$ 336,03/m²

Vutpa = R\$ 336,03 / m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

CADASTRO 140.007

VTA = At x Vutpa

VTA = 1.320,80 x R\$ 336,03

VTA = R\$ 443.828,42 (Quatrocentos e quarenta e três mil, oitocentos e vinte e oito reais e quarenta e dois centavos)

CADASTRO 148.514

VTA = At x Vutpa

VTA = 592,51 x R\$ 336,03

VTA = R\$ 199.101,13 (Cento e noventa e nove mil, cento e um reais e treze centavos)

CADASTRO 295.506

VTA = At x Vutpa

VTA = 395,14 x R\$ 336,03

VTA = R\$ 132.778,89 (Cento e trinta e dois mil, setecentos setenta e oito reais e oitenta e nove centavos)

[Faint, illegible text, possibly a stamp or signature]



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 049/2018

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	I
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	II

	16	10	6	13
	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				



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. 049/2018

IV - CONCLUSÃO

O valor do **terreno avaliando**, em abril de 2018, localizado na Av. Café, s/nº, subsetor Geste O-05, em Ribeirão Preto, **VIDE FOLHA 08**

V - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 18 de abril de 2018.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

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

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

2º Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

OIS

11.249-0

Matrícula

175.585

Folha

01

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

24 de outubro de 2016

IMÓVEL: Área de terras destinada ao Sistema Viário não implantado da Rua José de Alencar, no loteamento denominado Vila São Bernardo, nesta cidade, medindo e confrontando-se: 13,00 metros de frente com a Rua Hermínio Morandini; 28,50 metros do lado direito com o lote nº 1 da quadra nº 17 (matrícula nº 15.949); 13,00 metros nos fundos com o Condomínio Indaia; e 28,70 metros do lado esquerdo com o lote nº 7 da quadra nº 16 (matrícula nº 20.215), perfazendo a área total de 371,80 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 501.963.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrito no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, com sede na Praça Barão do Rio Branco, s/n, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrição nº 1.739, de 22/04/1947, e loteamento inscrito sob nº 36, às folhas 84 do livro 8, de 30/06/1954, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 24 de outubro de 2016. Reinaldo Quarezem Junior, escrevente autorizado.

AV.1/175585 - Prenotação nº 428.650, de 30/08/2016. A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 01/06/2016, acompanhados de planta e memorial descritivo, e em observância ao disposto no item 301 das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo (Provimento nº 58/89). Ribeirão Preto, SP, 24 de outubro de 2016. Reinaldo Quarezem Junior, escrevente autorizado.

Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 175585; 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, 06 de outubro de 2020.
Selo digital: 112490308000200041723420Q.

Eu, Carla Renata Souza Castro Nascimento, escrevente autorizada, assino.

Último ato - 1

Emolumentos R\$32,97

Estado R\$0,00

Sec. Faz.: R\$0,00

Sinoreg R\$0,00

Trib.Jça. R\$0,00

Município R\$0,00

MP: R\$0,00

Total: R\$ 32,97



Protocolo 760504

06/10/2020

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

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

LIVRO nº 2 - Registro Geral

QIS

11.249-0

Matrícula

178.277

Agente de Administração
4572L
01

21 de agosto de 2017

IMÓVEL: Área de terras destinada ao leito da Avenida Ermelinda Corrado, no loteamento denominado Parque dos Bandeirantes, nesta cidade, medindo e confrontando-se: 12,50 metros de frente com a Avenida Ermelinda Corrado; 10,32 metros do lado direito com a Rua Chuí; 12,00 metros nos fundos com o prédio nº 211 da Rua Chuí (matrícula nº 31.927); e 13,00 metros do lado esquerdo, com o prédio nº 82 da Avenida Ermelinda Corrado (transcrição nº 42.898) e com propriedade do Município de Ribeirão Preto, perfazendo a área total de 137,71 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº **502.009**.

PROPRIETÁRIA: **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**, inscrita no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, com sede na Praça Barão do Rio Branco, s/nº, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições nºs 8.634 e 8.636, de 29/02/1956 (matrícula nº 6154, de 07/01/1977) e loteamento inscrito sob nº 49, às folhas 121, do Livro nº 8, em 07/03/1957, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 21 de agosto de 2017. Francisco Arthur Salla Pontes Assinado, escrevente autorizado.

AV.1/178277 - Prenotação nº 445.608, de 14/07/2017. A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 27/04/2017, acompanhado de planta e memorial descritivo, e em observância ao disposto no item 301 das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo (Provimento nº 58/89). Ribeirão Preto, SP, 21 de agosto de 2017. Francisco Arthur Salla Pontes Assinado, escrevente autorizado.



Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 178277; 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, 06 de outubro de 2020.

Selo digital: 112490303000690041723320S.

Eu Assinado, Carla Renata Souza Castro Nascimento, escrevente autorizada, assino.

Último ato - 1

Emolumentos R\$32,97

Sinoreg R\$0,00

MP: R\$0,00

Estado R\$0,00

Trib.Jca. R\$0,00

Sec. Faz.: R\$0,00

Município R\$0,00

Total: R\$ 32,97



Protocolo 730504

06/10/2020

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

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO - SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
OFICIAL

ELIANE C. S. MARINHA
Agente de Administração
ASTEL

MATRÍCULA

162.920

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 24 de agosto de 2015.

LIVRO N. 2º REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Travessa Felipe Camarão nº 34 - Vila Liberdade.

Um prédio situado neste município, na travessa Felipe Camarão nº 34, com seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 10 da quadra nº 03 da Vila Liberdade, medindo 9,00 metros de frente, igual medida na linha dos fundos, por 27,00 metros medidos da frente aos fundos de ambos os lados, perfazendo uma área total de 243,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da travessa olha o imóvel com o prédio nº 22 da travessa Felipe Camarão, com o prédio nº 544 da rua Guataparã e com parte do prédio nº 80 da rua Vitória - esquina com a rua Guataparã nº 516; na linha do fundo com o prédio nº 58 da rua Vitória, e do outro lado com o prédio nº 40 da travessa Felipe Camarão, delimitado pelas: travessa Felipe Camarão, rua Felipe Camarão, rua Vitória e rua Guataparã.

CADASTRO MUNICIPAL: 500.804.

PROPRIETÁRIO: DURVAL DE SOUZA VALENTE, CPF/MF nº 343.689.578-49, proprietário, residente em Sertãozinho/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições nºs 82.241 (livro 3-BF, fls. 212) de 30 de abril de 1975 e 82.766 (livro 3-BE, fls. 253) de 06 de junho de 1975. Matrícula aberta por escritura pública de desapropriação amigável de 17 de agosto de 1981 (livro 419, fls. 97) lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP.

Ribeirão Preto, 24 de agosto de 2015 - (prenotação nº 396.123 de 03/08/2015).

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

Av.01/162.920 - TRANSPORTE DE USUFRUTO.

Em 24 de agosto de 2015 - (prenotação nº 396.123 de 03/08/2015).

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com usufruto em favor de JOSÉ DE SOUZA VALENTE, em conformidade com a inscrição nº 4.435, no livro 4-G, fls. 195.

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

Av.02/162.920 - CANCELAMENTO DE USUFRUTO.

Em 24 de agosto de 2015 - (prenotação nº 396.123 de 03/08/2015).

Por escritura pública de desapropriação amigável de 17 de agosto de 1981 (livro 419, fls. 97) lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, e cópia autenticada da certidão de óbito emitida em 26 de junho de 1981 pelo Oficial de Registro Civil do 3º Subdistrito de Ribeirão Preto/SP, livro C-20, fls. 7-V, sob nº de ordem 5.454, procede-se a presente averbação para constar o CANCELAMENTO DO USUFRUTO inscrito sob nº 4.435, no livro 4-G, fls. 195, transportado para a averbação nº 1 desta matrícula, em virtude do óbito do usufrutuário JOSÉ DE SOUZA VALENTE, ocorrido em 20/06/1981. Valor venal proporcional: R\$ 43.250,60.

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

(segue no verso)

Exe

MATRÍCULA
162.920

FICHA
01
Verso

Agente de Administração
ASTEL

Av.03/162.920 - NOME DE CONJUGE E QUALIFICAÇÕES.

Em 24 de agosto de 2015- (prenotação nº 396.123 de 03/08/2015).

Por escritura pública mencionada na Av.2, cópia autenticada da certidão de casamento emitida em 14 de agosto de 2015 pelo Oficial de Registro Civil de Sertãozinho/SP, matrícula 1163430155 1952 2 00007 005 0000527 95, procede-se a presente averbação para constar que **DURVAL DE SOUZA VALENTE** é brasileiro, proprietário, portador do RG nº 8.143.314-SSP/SP e do CPF/MF nº 343.689.578-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei nº 6.515/77, com **ANTONIA SCARONI DE SOUZA VALENTE**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 12.284.491-SSP/SP e do CPF/MF nº 343.689.578-49, residentes e domiciliados neste município, na rua José Leal nº 1.047.

O Escrevente: [Assinatura], (José Luis Maranhã Alves).

R.04/162.920 - DESAPROPRIAÇÃO.

Em 24 de agosto de 2015- (prenotação nº 396.123 de 03/08/2015).

Por escritura pública mencionada na Av.2, procede-se o presente registro para constar que **DURVAL DE SOUZA VALENTE** e sua mulher **ANTONIA SCARONI DE SOUZA VALENTE**, já qualificados, **TRANSMITIRAM A TÍTULO DE DESAPROPRIAÇÃO** a favor do **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**, inscrito no CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/nº, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de Cr\$ 502.200,00 (quinhentos e dois mil e duzentos cruzeiros). Valor fiscal: R\$ 129.751,79.

O Escrevente: [Assinatura], (José Luis Maranhã Alves).

Pedido de Certidão nº: 696052

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 162920 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprodutivo, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 06/10/2020 - 14:46:25

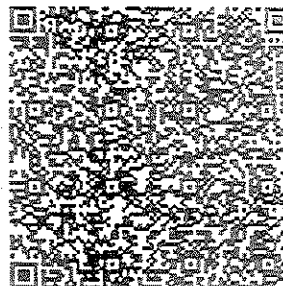
☐ Gustavo Giovanini Christan - Escrevente
☐ Cameriniuci Matia Terra - Escrevente

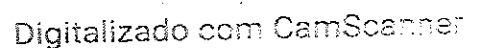
☒ Thales Pavan - Escrevente
☐ Bruno Magalhães de Paiva Marques - Escrevente

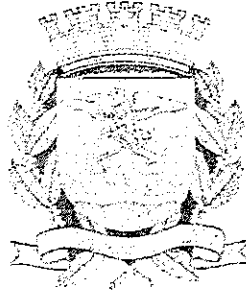
Oficial	Estado	S. Faz	Reg CMI	Trib. Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
RS 32,97	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	R\$ 0,66	RS 0,00	RS 33,63

Selo Digital nº [1114353C3WG000235270NT08] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital>

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







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 67/2019

Local: Rua Herminio Morandini, Loteamento: VILA SÃO BERNARDO
Setor: NORTE - Subsetor: N-01



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. 67/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 67/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	LICITAÇÃO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Herminio Morandini	
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	RS 174.593,46 - Cento e setenta e quatro mil e quinhentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	



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. 67/2019

I - OBJETO

Patricia Helena de Oliveira Brito

cf. 24.248-G
PGP-30 - SPGP

O presente Laudo de Avaliação nº. 67/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Herminio Morandini	Bairro:	VILA SÃO BERNARDO
Setor:	NORTE	Subsetor:	N-01
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	501.963	Matrícula do imóvel avaliando:	175.585
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2344975
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ R\$ 164.469,44
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ R\$ 164.469,44
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			371,8 m²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			13 m
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)

Laudo de Avaliação nº. 67/2019

II - OBJETIVO

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

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 02.2019.009514-4**.

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.

Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	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
Sector Urbano	Númerica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area 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 = RS 469,59/ 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. 67/2019

ÁREA TOTAL DO LOTE	371,8 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 469,59/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 174.593,46 - Cento e setenta e quatro mil e quinhentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 371,8 \times R\$ 469,59$

VTA = R\$ R\$ 174.593,46 - Cento e setenta e quatro mil e quinhentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos

Patrícia Helena de Oliveira Brito
cf. 24.246-0
PGP-30 - SPGP

CONCLUSÃO

O valor do **imóvel avaliando**, em 16/05/2019, localizado na Rua Herminio Morandini, loteamento VILA SÃO BERNARDO, setor NORTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 174.593,46 - Cento e setenta e quatro mil e quinhentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos**.

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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



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. 67/2019

ANEXOS

1. 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	Endereço	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Valor (R\$)
1	Vila Mariana	Rua Campinas, 55	1040	3,55 Centro/Catedral	2	103,85
2	Peças Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99 Centro/Catedral	2	120
3	Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03 Centro/Catedral	1	136,84
4	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5 Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1260	6,82 Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,85 Centro/Catedral	1	148,85
7	Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1250	6,04 Centro/Catedral	1	153,57
8	Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Ricci	1845	5,94 Centro/Catedral	1	185,37
9	Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36 Centro/Catedral	2	198,53
10	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7 Centro/Catedral	1	228,39
11	Vila Mariana	Rua Amparo (esquina)	1050	5,4 Centro/Catedral	2	231,43
12	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7 Centro/Catedral	1	231,62
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcia	622	4,6 Centro/Catedral	3	245,98
14	Jd Jockey Clube	Rua Serra Negra	380	5,29 Centro/Catedral	1	250
15	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5 Centro/Catedral	1	252,42
16	Cândido Portinari	Rua Hélio Pires de Santana	336	5,41 Centro/Catedral	2	265,18
17	Jd Itau	Avenida Teresa Palmeira Gallon	693,33	5,53 Centro/Catedral	2	272,6
18	Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giumarusti	700	4,96 Centro/Catedral	2	276,43
19	Jd das Palmeiras	Via José Moraes dos Santos	610	9,3 Centro/Catedral	2	287,7
20	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67 Centro/Catedral	2	288
21	Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garcia	598	4,07 Centro/Catedral	3	293,48
22	Cidade Universitária	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88 Centro/Catedral	3	300
23	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62 Centro/Catedral	0	343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itau	340	4,75 Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01 Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirão	Rua José Rosario	500	4,19 Centro/Catedral	3	350
27	Campos Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52 Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,16 Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grite	720	4,94 Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	383	4,11 Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	450	3,84 Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldim	280	6,56 Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldim	580	5,89 Centro/Catedral	2	387,93
34	Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tapajós	440	4,13 Centro/Catedral	1	388,64
35	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,22 Centro/Catedral	2	390
36	Vila Elisa	Rua São Carlos	340	4,93 Centro/Catedral	2	397,06
37	Vila Elisa	Rua Ribeirão Preto	1360	5,13 Centro/Catedral	2	397,06
38	Jd Recreio	Rua Alfeneiro, 35	739	6,29 Centro/Catedral	2	400,68
39	Pq Industrial Lagoinha	Rua Antônio dos Santos Martins	490	5,49 Centro/Catedral	3	404,08
40	Alto da Boa Vista	Rua São José	375	2,65 Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	530	6,66 Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	340	4,98 Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	340	4,88 Centro/Catedral	2	410,29
44	Vila Brasil	Rua Santa Rosa	340	6,44 Centro/Catedral	2	410,29
45	Jd Jandaia	Rua Tabatinga	1632	4,6 Centro/Catedral	1	413,6
46	Pq das Oliveiras	Rua Ana Maria de Jesus	283	6,91 Centro/Catedral	2	419,79
47	Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, próx. Av. Presidente Vargas	300	1,7 Centro/Catedral	4	420
48	Pq Industrial Lagoinha	Rua Francisco Caetano Giza	556	4,95 Centro/Catedral	3	420,86
49	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,67 Centro/Catedral	1	430,15
50	Planalto Verde	Rua Frederico Magnani	257	5,4 Centro/Catedral	2	446,43
51	Jd Antartica	Rua Nioac	540	3,23 Centro/Catedral	2	450
52	Cidade Universitária	Rua Amadeu Mendes	420	3,89 Centro/Catedral	3	450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhsem	340	4,98 Centro/Catedral	2	450
54	Campos Eliseos	Rua Patricinha	1200	1,97 Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	520	6,04 Centro/Catedral	2	454,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5 Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Patrícia Helena de Oliveira Brito

cf. 24.246-0

PGP-30 - SPGP

Laudo de Avaliação nº. 67/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63 Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11 Centro/Catedral	2	482,14
59	Monte Alegre	Rua Nioac	540	3,23 Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Moraes	420	4,71 Centro/Catedral	2	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74 Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua Luiz Dal Porto	250	4,7 Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Lucio de Mendonça	250	4,71 Centro/Catedral	1	504
64	Alto da Boa Vista	Rua Nestor Moreira	296	2,4 Centro/Catedral	4	516,89
65	Pq das Figueiras	Rua Arthur Fraccadosso	250	6,17 Centro/Catedral	2	535,4
66	Palmares	Rua Virgílio de Carvalho Neves Neto, 581	300	5,01 Centro/Catedral	2	555
67	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	1199	1,15 Centro/Catedral	2	562,97
68	Jd Marchesi	Rua Afonso Guimarães	300	3,01 Centro/Catedral	1	570
69	Campos Eliseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25 Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neveton Freitas de Souza	250	5,87 Centro/Catedral	2	576
71	Alto da Boa Vista	Prof. Alonso Ferraz	280	2,8 Centro/Catedral	4	578,57
72	Alto da Boa Vista	Rua Orestes Guimarães	293	2,75 Centro/Catedral	4	583,52
73	Planalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerri	300	4,55 Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Vitaliano	422	2,97 Centro/Catedral	3	587,15
75	Vila Virgínia	Rua Thomas Pileggi	960	0,96 Centro/Catedral	2	600
76	Vila Tibério	Rua Visconde de Taunay	1200	2,3 Centro/Catedral	2	600
77	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	250	1,1 Centro/Catedral	2	612
78	Monte Alegre	Rua Itapetininga	292	3,06 Centro/Catedral	2	622,6
79	Jd Sumaré	Rua Cerqueira César	615	1,24 Centro/Catedral	4	629,27
80	Campos Eliseos	Rua Minas	739	1,18 Centro/Catedral	3	633,29
81	Ipiranga	Rua Santa Catarina	1542	2,36 Centro/Catedral	1	642,02
82	Res Flórida	Rua Waldemar Bittar	290	3,34 Centro/Catedral	3	651,72
83	Jd Canadá	Avenida Ottawa	960	2,94 Centro/Catedral	4	656,25
84	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	567	1,67 Centro/Catedral	2	658,73
85	Palmares	Rua Antonio Zanelato	392	3,02 Centro/Catedral	2	665,82
86	Res Flórida	Rua Adércio Machado Gontijo	537	3,35 Centro/Catedral	3	670,39
87	Vila Carvalho	Rua Itu, 357	1200	3,99 Centro/Catedral	2	675
88	Planalto Verde	Rua Luis Fogagnolo	250	5,44 Centro/Catedral	2	702
89	Jd Independência	Rua Cap. Osório Junqueira	320	3,23 Centro/Catedral	2	703,13
90	Vila Carvalho	Rua Itu	1200	4,77 Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	263	2,74 Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaeté	615	1,36 Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	840	1,69 Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	297	3,11 Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacarei	347	6,93 Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Álvaro de Lima	1219	0,97 Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16 Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Eliseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15 Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Eliseos	Av. Mogiana	1320	4,12 Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Eliseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81 Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Eliseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75 Centro/Catedral	3	893,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goldo Aguiar	1615	4,83 Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27 Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12 Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59 Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Parapanema	300	2,87 Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21 Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66 Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Eliseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69 Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	353	3,55 Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69 Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21 Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750	3,16 Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87 Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85 Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Eliseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5 Centro/Catedral	3	1288,89
117	Campos Eliseos	Rua Capitão Salomão	532	1,37 Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	660	2,9 Centro/Catedral	4	1363,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,5 Centro/Catedral	4	1405,25
120	Jd Paulista	Rua Orlândia	250	2,07 Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Faccioli	Avenida Brasil	1600	7 Centro/Catedral	2	1687,5
122	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,52 Centro/Catedral	4	1758,38
123	Centro	Rua Duque de Caxias	545	0,61 Centro/Catedral	4	1981,65
124	Vila Seixas	Rua Florencio de Abreu	373	1,25 Centro/Catedral	2	2050,94



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. 67/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) Modelo:
• PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

- 2) Data de referência:
• segunda-feira, 13 de maio de 2019

- 3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

- 4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.7101713 / 0.7768626
Coefficiente de determinação:	0.5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

- 5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

- 6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

- 7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

- 8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distância ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

- Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distância ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

- Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distância ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

- Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distância ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$



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. 67/2019

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20

Patricia Helena de Oliveira Brito
cf. 24.246-0
PGP-30 - SPGP



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. 67/2019

3. 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	3
	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
	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	17
	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

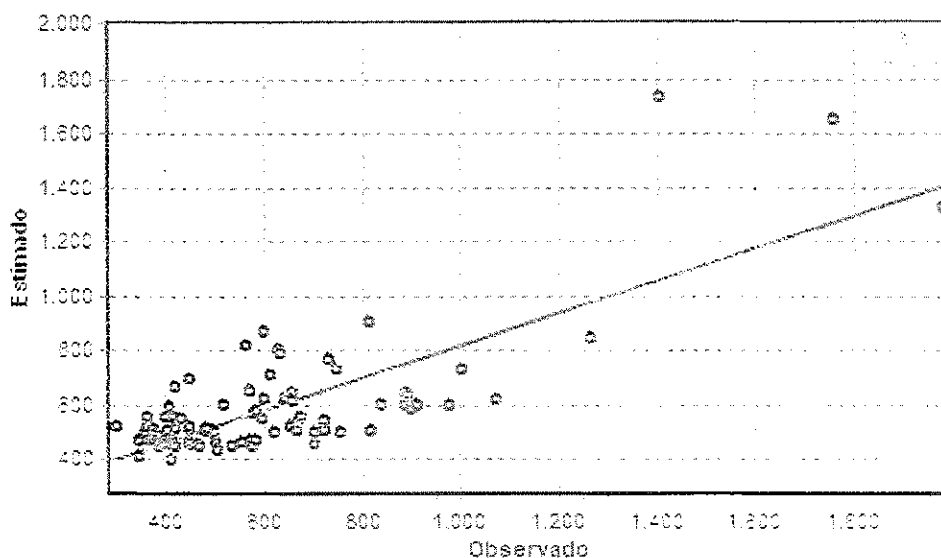
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

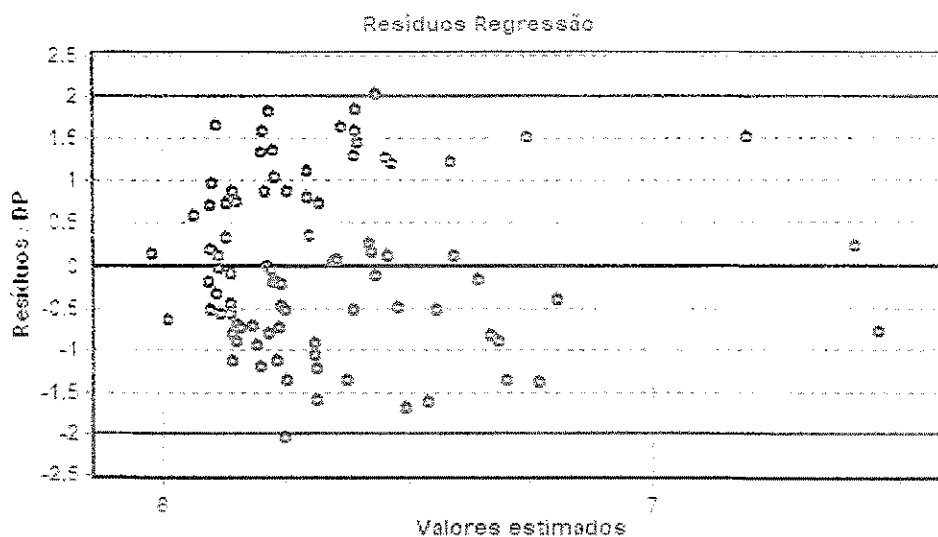
Laudo de Avaliação nº. 67/2016

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Patrícia Helena de Oliveira Brito
CPF. 24.246-0
PGP-30 - SPGP

5. 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. 67/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 371,80
- Distância ao polo valorizante = 3,20
- Setor Urbano = 3,00

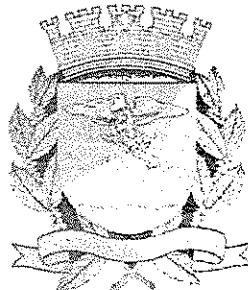
- Bairro = VILA SÃO BERNARDO
- Endereço = Rua Hermínio Morandini - Vila São Bernardo
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (5,06%) = 469,59
- Médio = 494,64
- Máximo (5,33%) = 521,02

- Valor Total
- Mínimo = 174.593,46
- Médio = 183.905,83
- Máximo = 193.714,90

- Intervalo Predição
- Mínimo = 129.618,34
- Máximo = 260.930,31
- Mínimo (29,52%) = 348,62
- Máximo (41,88%) = 701,80
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 420,44
- RL Máximo = 568,83



Patricia Helena de Oliveira Brito
cf. 24.245-0
PGP-30 - SP3P

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 88/2019

Local: RUA CHUI, 215, Loteamento: JD PAULISTA
Setor: LESTE - Subsetor: L-02



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 88/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 88/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA CHUI, 215	
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	RS 119.893,93 – Cento e dezenove mil, oitocentos e noventa e tres reais e noventa e tres centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	18/06/2019	

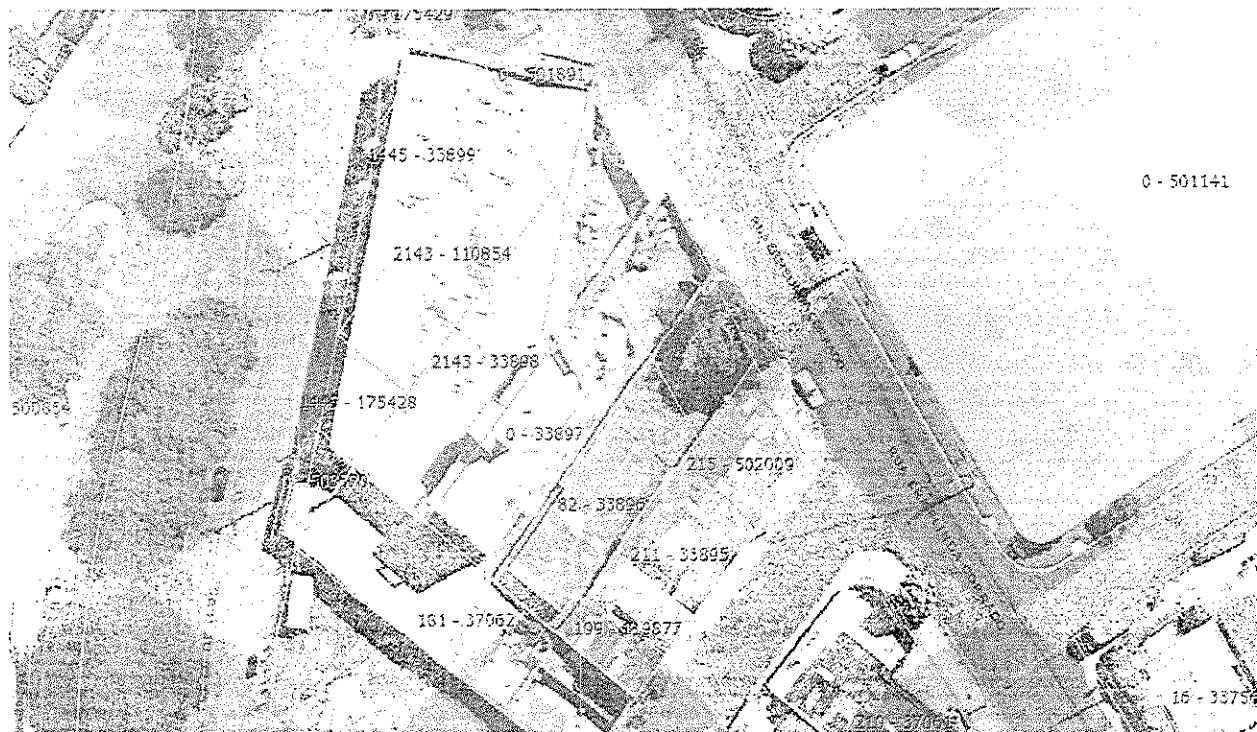


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



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. 88/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 88/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA CHUI, 215	Bairro:	JD PAULISTA
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	502.009	Matrícula do imóvel avaliando:	178.277
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:		18/06/2019	
CÓDIGO DE CONTROLE:		2331/2019	
Valor venal total do lote avaliado:		R\$ 69.608,58	
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:		R\$ 49.593,93	
Valor venal total do imóvel avaliado:		R\$ 119.202,51	
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:		137,71 m²	
Área edificada no terreno avaliado:		129,30 m²	
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):		10,32 m	
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)

Laudo de Avaliação nº. 88/2019

II - OBJETIVO

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

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 02.2019.009514-4**.

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.

Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Númerica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	sim
Distancia ao polo valorizante	Númerica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Númerica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	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\$ 505,47/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

AREA TOTAL DO LOTE	137,71 m²
--------------------	-----------



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 88/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 505,47/m²
VALOR TOTAL	R\$ 70.300,00 - Setenta mil e trezentos reais (VALOR ARRENDODADO EM 1% CONFORME PREVISTO NA NORMA)

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 137,71 \times R\$ 505,47$

VTA = R\$ 70.300,00 - Setenta mil e trezentos reais (VALOR ARRENDODADO EM 1% CONFORME PREVISTO NA NORMA)

Patrícia Helena de Oliveira Brito
cf. 24.245-C
PGP-30 - SP32

Valor Total do Predio Construção

VTC = R\$ 49.593,93

Valor Total do Imóvel Avaliando – VTI

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

$VTA = 70300 + 49593,93$

$VTA = 119893,93$

CONCLUSÃO

O valor do **imóvel avaliando**, em 18/06/2019, localizado na RUA CHUI, 215, loteamento JD PAULISTA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 119.893,93 – Cento e dezenove mil, oitocentos e noventa e tres reais e noventa e tres centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 18/06/2019.

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

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. 88/2019

ANEXOS

1. **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:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	Vila Mariana	Rua Campinas,55	1040	3,56	Centro/Catedral	2	103,85
2	Pq das Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99	Centro/Catedral	2	120
3	Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03	Centro/Catedral	1	136,84
4	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,85	Centro/Catedral	1	148,85
7	Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1260	6,04	Centro/Catedral	1	153,57
8	Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Ricci	1845	5,94	Centro/Catedral	1	185,37
9	Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36	Centro/Catedral	2	198,53
10	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	228,35
11	Viz Mariana	Rua Amparo (esquina)	1050	5,4	Centro/Catedral	2	231,43
12	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	231,92
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garças	622	4,6	Centro/Catedral	3	245,98
14	Jd Joquei Clube	Rua Serra Negra	360	5,29	Centro/Catedral	1	250
15	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	252,42
16	Cândido Portinari	Rua Hélio Pires de Santana	336	5,41	Centro/Catedral	2	265,18
17	Jd Itau	Avenida Tereza Palmeira Gallon	693,33	5,53	Centro/Catedral	2	272,6
18	Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giamarusti	700	4,96	Centro/Catedral	2	276,43
19	Jd das Palmeiras I	Via Jose Moraes dos Santos	610	9,3	Centro/Catedral	2	287,7
20	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67	Centro/Catedral	2	288
21	Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garças	598	4,07	Centro/Catedral	3	295,48
22	Cidade Universitaria	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88	Centro/Catedral	3	300
23	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62	Centro/Catedral	0	343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirânia	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Pavero	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grite	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	383	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	450	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldim	280	6,56	Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldin	580	5,89	Centro/Catedral	2	387,93
34	Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tapajós	440	4,13	Centro/Catedral	1	388,64
35	Jd Recreio	Rua Pavero	450	5,22	Centro/Catedral	2	390
36	Vila Elisa	Rua São Carlos	340	4,93	Centro/Catedral	2	397,06
37	Vila Elisa	Rua Ribeirão Preto	1360	5,13	Centro/Catedral	2	397,06
38	Jd Recreio	Rua Alfaiate,35	739	6,29	Centro/Catedral	2	400,68
39	Pq Industrial Lagoinha	Rua Antônio dos Santos Martins	490	5,49	Centro/Catedral	3	404,06
40	Alto da Boa Vista	Rua São José	375	2,65	Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	330	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	340	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	340	4,88	Centro/Catedral	2	410,29
44	Vila Brasil	Rua Santa Rosa	340	6,44	Centro/Catedral	2	410,29
45	Jd Jandaia	Rua Tabatinga	1632	4,6	Centro/Catedral	1	413,6
46	Pq das Oliveiras	Rua Ana Maria de Jesus	283	6,91	Centro/Catedral	2	419,79
47	Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, próx. Av. Presidente Vargas	300	1,7	Centro/Catedral	4	420
48	Pq Industrial Lagoinha	Rua Francisco Cautano Gaia	556	4,96	Centro/Catedral	3	420,86
49	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,67	Centro/Catedral	1	430,15
50	Pianalto Verde	Rua Frederico Magnani	252	5,4	Centro/Catedral	2	436,43
51	Jd Antártica	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	450
52	Cidade Universitaria	Rua Amadeu Mendes	420	3,89	Centro/Catedral	3	450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,98	Centro/Catedral	2	450
54	Campos Eliseos	Rua Patidônio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Patricia Helena de Oliveira Brito

cf. 24.246-0

PGP-30 - SPGP

Laudo de Avaliação nº. 88/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63 Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11 Centro/Catedral	2	482,14
59	Monte Alegre	Rua Nioac	540	3,23 Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Moraes	420	4,71 Centro/Catedral	3	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74 Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua Luiz Dal Porto	250	4,7 Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Lucio de Mendonça	250	4,71 Centro/Catedral	1	504
64	Alto da Boa Vista	Rua Nestor Moreira	296	2,4 Centro/Catedral	4	516,89
65	Pq das Figueiras	Rua Arthur Fraccadosso	250	6,17 Centro/Catedral	2	535,4
66	Palmares	Rua Virgílio de Carvalho Neves Neto, 581	300	5,01 Centro/Catedral	2	556
67	Vila Virginia	Avenida Álvaro de Lima	1199	1,15 Centro/Catedral	2	562,97
68	Jd Marchesi	Rua Afonso Guimarães	300	3,01 Centro/Catedral	1	570
69	Campos Eliseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25 Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neve-ton Freitas de Souza	250	5,87 Centro/Catedral	2	576
71	Alto da Boa Vista	Prof. Alonso Ferraz	280	2,8 Centro/Catedral	4	578,57
72	Alto da Boa Vista	Rua Orestes Guimarães	293	2,75 Centro/Catedral	4	583,62
73	Planalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerri	300	4,55 Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Victaliano	422	2,97 Centro/Catedral	3	597,16
75	Vila Virginia	Rua Thomaz Pileggi	960	0,96 Centro/Catedral	2	600
76	Vila Tibério	Rua Visconde de Taunay	1200	2,3 Centro/Catedral	2	600
77	Vila Virginia	Avenida Álvaro de Lima	250	1,1 Centro/Catedral	2	612
78	Monte Alegre	Rua Itapetininga	292	3,05 Centro/Catedral	2	632,6
79	Jd Sumaré	Rua Cerqueira Cesar	615	1,24 Centro/Catedral	4	629,17
80	Campos Eliseos	Rua Minas	739	1,18 Centro/Catedral	3	633,29
81	Ipiranga	Rua Santa Catarina	1542	2,36 Centro/Catedral	1	642,02
82	Res Flórida	Rua Waldemar Bittar	290	3,34 Centro/Catedral	3	651,77
83	Jd Canadá	Avenida Ottawa	960	2,94 Centro/Catedral	4	656,25
84	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	557	1,67 Centro/Catedral	2	658,73
85	Palmares	Rua Antonio Zanelato	592	3,02 Centro/Catedral	2	655,82
86	Res Flórida	Rua Adércio Machado Gontijo	537	3,35 Centro/Catedral	3	670,39
87	Vila Carvalho	Rua Itu, 357	1200	3,99 Centro/Catedral	2	675
88	Planalto Verde	Rua Luis Fogagnolo	250	5,44 Centro/Catedral	2	702
89	Jd Independência	Rua cap Osório Junqueira	370	3,23 Centro/Catedral	2	703,13
90	Vila Carvalho	Rua Itu	1200	4,77 Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virginia	Rua Franco da Rocha	263	2,74 Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaeté	615	1,36 Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	840	1,69 Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	297	3,11 Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacarei	347	6,93 Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Álvaro de Lima	1219	0,97 Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16 Centro/Catedral	1	819,18
98	Campos Eliseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15 Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Eliseos	Av Mogiana	1320	4,12 Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Eliseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81 Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Eliseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75 Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goldo Aguiar	1615	4,83 Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27 Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12 Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59 Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87 Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21 Centro/Catedral	3	977,31
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66 Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Eliseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69 Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verri	353	3,55 Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69 Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21 Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virginia	Rua Franco da Rocha	750	3,16 Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87 Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85 Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Eliseos	Rua Capribo Automão, 702	1776	3,5 Centro/Catedral	5	1256,80
117	Campos Eliseos	Rua Capitão Salomão	532	3,37 Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	560	2,9 Centro/Catedral	4	1393,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,5 Centro/Catedral	4	1406,25
120	Jd Paulista	Rua Orlândia	250	2,07 Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Faci l	Avenida Brasil	1600	7 Centro/Catedral	2	1687,5
122	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,52 Centro/Catedral	4	1753,38
123	Centro	Rua Duque de Caxias	545	0,61 Centro/Catedral	4	1981,65
124	Vila Seixas	Rua Florencio de Abreu	373	1,25 Centro/Catedral	2	2050,94



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. 88/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) Modelo:
 - PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) Data de referência:
 - segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distância ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distância ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distância ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distância ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$



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. 88/2019

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20

Patrícia Helena de Oliveira Brito
CPF: 26.243-0
PQP-30 - SPGP



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. 88/2019

3. 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	3
	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 se e simultaneamente, e em módulo	2
	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	17
	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

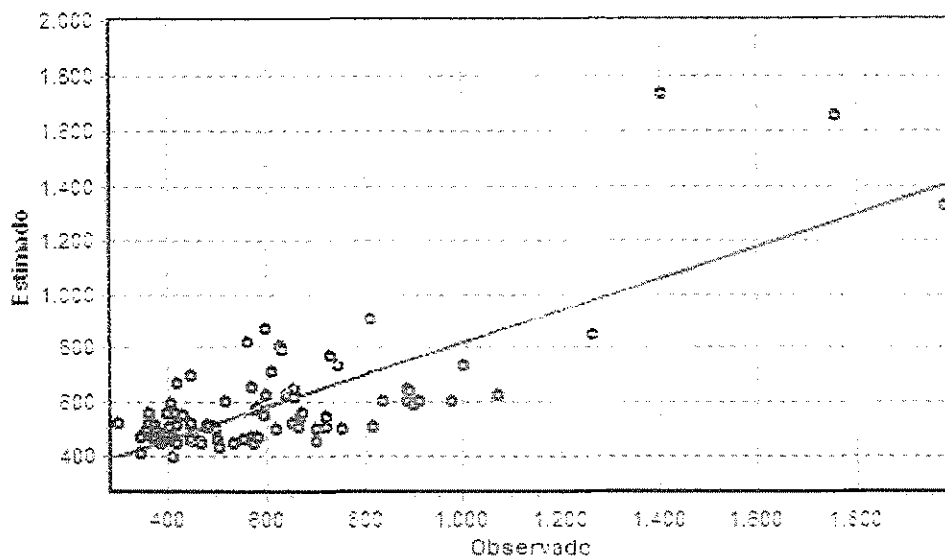
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

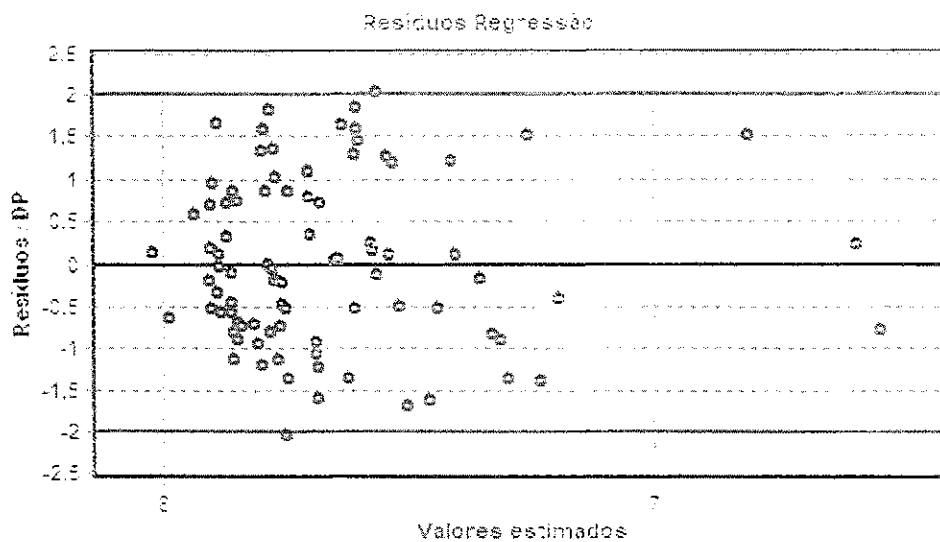
Laudo de Avaliação nº. 88/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Patrícia Helena de Oliveira Brito
cf. 24.245-0
PGP-30 - SPGP

5. 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. 88/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 18 de junho de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 137,71
- Distância ao polo valorizante = 3,20
- Setor Urbano = 3,00

- Bairro = JD PAULISTA
- Endereço = RUA CHUI, 215
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

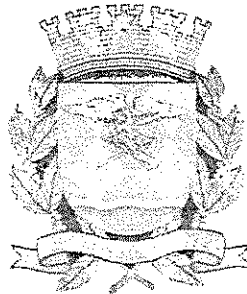
Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (6,10%) = 445,69
- Médio = 474,64
- Máximo (6,50%) = 505,47

- Valor Total
- Mínimo = 61.376,07
- Médio = 65.362,84
- Máximo = 69.608,58

- Intervalo Predição
- Mínimo = 45.985,56
- Máximo = 92.905,27
- Mínimo (29,65%) = 333,93
- Máximo (42,14%) = 674,64

-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 403,45
- RL Máximo = 545,84



Patricia Helena de Oliveira Brito
cf. 24.246-0
PGP-30 - SPGP

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 94/2019

Local: AV. MONTEIRO LOBATO, Loteamento: PQ RIBEIRÃO PRETO
Setor: OESTE - Subsetor: O-04



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. 94/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 94/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. MONTEIRO LOBATO	Bairro:	PQ RIBEIRÃO PRETO
Setor:	OESTE	Subsetor:	O-04
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	502.349	Matrícula do imóvel avaliando:	160.251
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:		16/05/2019	
CÓDIGO DE CONTROLE:		2334/2019	
Valor venal total do lote avaliado:		R\$ 267.700,30	
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:		R\$ 267.700,30	
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:		668,11 m ²	
Área edificada no terreno avaliado:		-	
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):		m	
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)

Laudo de Avaliação nº. 94/2019

II - OBJETIVO

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

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 02.2019.009514-4**.

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.

Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	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
Setor Urbano	Númerica	Proxy	Variável de macrolocalização	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 = R\$ 400,68/ 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. 94/2019

ÁREA TOTAL DO LOTE	668,11 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 400,68/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 285.662,08 - Duzentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e sessenta e dois reais e oito centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 668,11 \times R\$ 400,68$

VTA = R\$ 285.662,08 - Duzentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e sessenta e dois reais e oito centavos

Patrícia Helena de Oliveira Brito
cf. 24.246-0
PPR-30 - SPGP

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na AV. MONTEIRO LOBATO, loteamento PQ RIBEIRÃO PRETO, setor OESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 285.662,08 - Duzentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e sessenta e dois 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, 16/05/2019.

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



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. 94/2019

ANEXOS

1. 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:

1	Vila Mariana	Rua Campinas, 55	1040	3,56 Centro/Catedral	2 103,85
2	Pq das Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99 Centro/Catedral	2 120
3	Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03 Centro/Catedral	1 136,84
4	Jd Salgado Filho	Rua Apiai	1280	6,5 Centro/Catedral	1 140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiai	1260	6,82 Centro/Catedral	1 142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiai	1300	6,85 Centro/Catedral	1 148,85
7	Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1260	6,04 Centro/Catedral	1 153,57
8	Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Ricci	1845	5,94 Centro/Catedral	1 185,37
9	Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36 Centro/Catedral	2 198,53
10	Jd Salgado Filho	Rua Apiai	1300	6,7 Centro/Catedral	1 228,39
11	Vila Mariana	Rua Amparo esquina	1050	5,4 Centro/Catedral	2 231,43
12	Jd Salgado Filho	Rua Apiai	1300	6,7 Centro/Catedral	1 231,92
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcês	622	4,6 Centro/Catedral	3 245,98
14	Jd Jôquei Clube	Rua Serra Negra	360	5,29 Centro/Catedral	1 250
15	Jd Salgado Filho	Rua Apiai	1280	6,5 Centro/Catedral	1 252,42
16	Cândido Portinari	Rua Hélio Pires de Santana	336	5,41 Centro/Catedral	2 265,18
17	Jd Itau	Avenida Tereza Palmeira Galion	693,33	5,53 Centro/Catedral	2 272,6
18	Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giamarusti	700	4,96 Centro/Catedral	2 276,43
19	Jd das Palmeiras I	Via José Moraes dos Santos	610	9,3 Centro/Catedral	2 287,7
20	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67 Centro/Catedral	2 288
21	Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garcês	588	4,07 Centro/Catedral	3 293,48
22	Cidade Universitária	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88 Centro/Catedral	3 300
23	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62 Centro/Catedral	0 343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75 Centro/Catedral	2 344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01 Centro/Catedral	2 357,95
26	Ribeirânia	Rua José Rosário	500	4,19 Centro/Catedral	3 360
27	Campos Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52 Centro/Catedral	3 360
28	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,16 Centro/Catedral	2 370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grite	720	4,94 Centro/Catedral	1 375
30	Cidade Universitária	Rua Waldomyr Ferreira	383	4,11 Centro/Catedral	3 375,98
31	Vila Mariana	Rua México	450	5,84 Centro/Catedral	2 380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldini	280	6,56 Centro/Catedral	2 385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldin	580	5,89 Centro/Catedral	2 387,93
34	Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tapajós	440	4,13 Centro/Catedral	1 388,64
35	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,22 Centro/Catedral	2 390
36	Vila Elisa	Rua São Carlos	340	4,93 Centro/Catedral	2 397,06
37	Vila Elisa	Rua Ribeirão Preto	1360	5,13 Centro/Catedral	2 397,06
38	Jd Recreio	Rua Alfeneiro, 35	739	6,29 Centro/Catedral	2 400,68
39	Pq Industrial Lagoinha	Rua Antônio dos Santos Martins	490	5,49 Centro/Catedral	3 404,08
40	Alto da Boa Vista	Rua São José	375	2,65 Centro/Catedral	4 408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	330	6,66 Centro/Catedral	0 409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	340	4,98 Centro/Catedral	2 410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	340	4,88 Centro/Catedral	2 410,29
44	Vila Brasil	Rua Santa Rosa	340	6,44 Centro/Catedral	2 410,29
45	Jd Jandaia	Rua Tabatinga	1632	4,6 Centro/Catedral	1 413,6
46	Pq das Oliveiras	Rua Ana Maria de Jesus	283	6,91 Centro/Catedral	2 419,79
47	Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, próx. Av. Presidente Vargas	300	1,7 Centro/Catedral	4 420
48	Pq Industrial Lagoinha	Rua Francisco Caetano Gaia	556	4,96 Centro/Catedral	3 420,86
49	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,67 Centro/Catedral	1 430,15
50	Planalto Verde	Rua Frederico Magnani	252	5,4 Centro/Catedral	2 446,43
51	Jd Antártica	Rua Nioac	540	3,23 Centro/Catedral	2 450
52	Cidade Universitária	Rua Amadeu Mendes	420	3,89 Centro/Catedral	3 450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,98 Centro/Catedral	2 450
54	Campos Eliseos	Rua Patiocínio	1200	1,97 Centro/Catedral	3 450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04 Centro/Catedral	2 464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5 Centro/Catedral	0 466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Patrícia Helena de Oliveira Brito

cf. 24.246-0

Laudo de Avaliação nº. 94/2019

PGP-30 - SPGP

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63 Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11 Centro/Catedral	2	482,14
59	Monte Alegre	Rua Nioac	540	3,23 Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Moraes	420	4,71 Centro/Catedral	3	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74 Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua Luiz Dal Porto	250	4,7 Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Lucio de Mendonça	250	4,71 Centro/Catedral	1	504
64	Alto da Boa Vista	Rua Nestor Moreira	296	2,4 Centro/Catedral	4	516,89
65	Pq das Figueiras	Rua Arthur Fraccadosso	250	6,17 Centro/Catedral	2	536,4
66	Palmares	Rua Virgílio de Carvalho Neves Neto, 581	300	5,01 Centro/Catedral	2	555
67	Vila Virginia	Avenida Álvaro de Lima	1199	1,15 Centro/Catedral	2	552,97
68	Jd Marchesi	Rua Afonso Guimarães	300	3,01 Centro/Catedral	1	570
69	Campos Eliseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25 Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neveton Freitas de Souza	250	5,87 Centro/Catedral	2	576
71	Alto da Boa Vista	Prof. Alonso Ferraz	280	2,8 Centro/Catedral	4	578,57
72	Alto da Boa Vista	Rua Orestes Guimarães	293	2,75 Centro/Catedral	4	583,62
73	Planalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerri	300	4,55 Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Victaliano	422	2,97 Centro/Catedral	3	597,16
75	Vila Virginia	Rua Thomaz Pileggi	960	0,95 Centro/Catedral	2	600
76	Vila Tiberio	Rua Visconde de Taunay	1200	2,3 Centro/Catedral	2	600
77	Vila Virginia	Avenida Álvaro de Lima	250	1,1 Centro/Catedral	2	612
78	Monte Alegre	Rua Itapetininga	292	3,06 Centro/Catedral	2	622,6
79	Jd Sumaré	Rua Cerqueira César	615	1,24 Centro/Catedral	4	629,27
80	Campos Eliseos	Rua Minas	739	1,18 Centro/Catedral	3	633,29
81	Ipiranga	Rua Santa Catarina	1542	2,36 Centro/Catedral	1	642,02
82	Res Florida	Rua Waldemar Bittar	290	3,34 Centro/Catedral	3	651,72
83	Jd Canadá	Avenida Ottawa	960	2,94 Centro/Catedral	4	656,25
84	Vila Tiberio	Rua Dr. Jorge Lobato	567	1,67 Centro/Catedral	2	658,73
85	Palmares	Rua Antonio Zanelato	392	3,02 Centro/Catedral	2	665,82
86	Res Florida	Rua Adércio Machado Gontijo	537	3,35 Centro/Catedral	3	670,39
87	Vila Carvalho	Rua Itu, 357	1200	3,99 Centro/Catedral	2	675
88	Planalto Verde	Rua Luis Fogagnolo	250	5,44 Centro/Catedral	2	702
89	Jd Independência	Rua cap Osório Junqueira	320	3,23 Centro/Catedral	2	703,13
90	Vila Carvalho	Rua Itu	1200	4,77 Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virginia	Rua Franco da Rocha	263	2,74 Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaeté	615	1,36 Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	840	1,69 Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	297	3,11 Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacaré	347	6,93 Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Álvaro de Lima	1219	0,97 Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16 Centro/Catedral	1	828,18
98	Campos Eliseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15 Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Eliseos	Av Mogiana	1320	4,12 Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Eliseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81 Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Eliseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75 Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goido Aguiar	1615	4,83 Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27 Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12 Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59 Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87 Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21 Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66 Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Eliseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69 Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verrini	353	3,55 Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69 Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21 Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virginia	Rua Franco da Rocha	750	3,16 Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87 Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85 Centro/Catedral	4	1221,41
116	Campos Eliseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5 Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Eliseos	Rua Capitão Salomão	532	1,37 Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	660	2,9 Centro/Catedral	4	1363,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,5 Centro/Catedral	4	1406,25
120	Jd Paulista	Rua Orlandia	250	2,07 Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Faccioli	Avenida Brasil	1600	7 Centro/Catedral	2	1687,5
122	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,52 Centro/Catedral	4	1758,38
123	Centro	Rua Duque de Caxias	545	0,61 Centro/Catedral	4	1981,65
124	Vila Seixas	Rua Florencio de Abreu	373	1,25 Centro/Catedral	2	2050,94



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. 94/2019

3. 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	3
	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
	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	17
	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

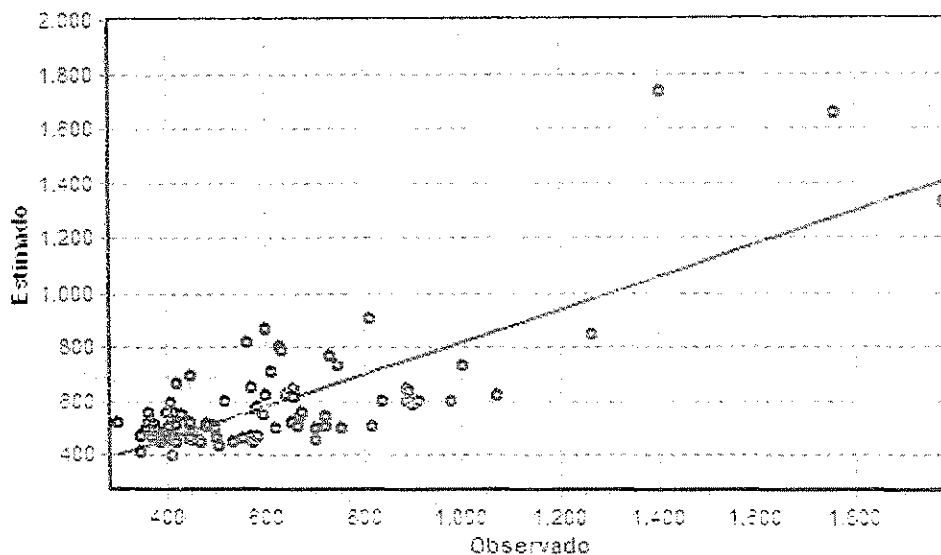
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

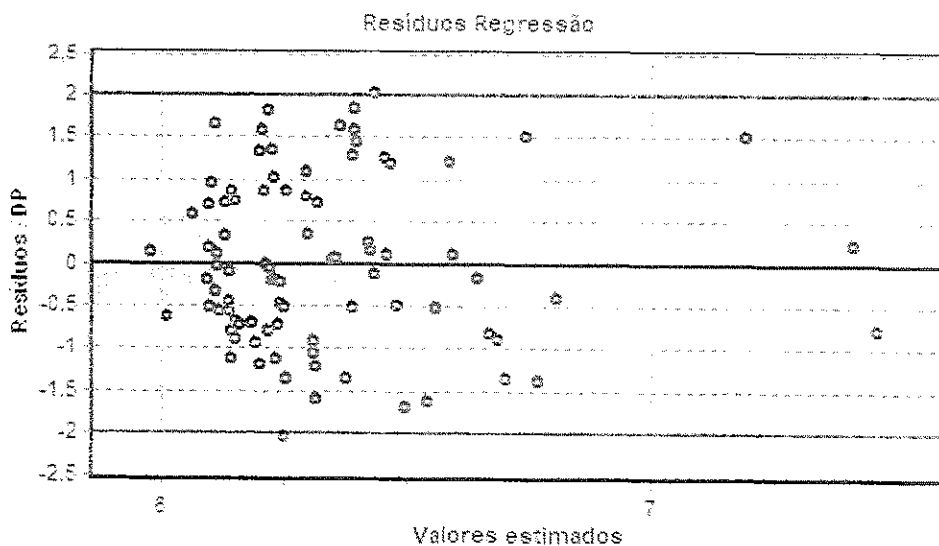
Laudo de Avaliação nº. 94/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Patrícia Helena de Oliveira Brito
cf. 24.245-0
PGP-30 - SPGP

5. 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. 94/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

18/06/2019

Informações Complementares: DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 668,11
- Distância ao polo valorizante = 5,10
- Setor Urbano = 1,00
- Bairro = PQ RIBEIRÃO PRETO
- Endereço = AV. MONTEIRO LOBATO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (6,29%) = 400,68
 - Médio = 427,57
 - Máximo (6,71%) = 456,26
- Valor Total
 - Mínimo = 267.700,30
 - Médio = 285.662,08
 - Máximo = 304.829,03
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 200.902,20
 - Máximo = 406.181,81
 - Mínimo (29,67%) = 300,70
 - Máximo (42,19%) = 607,96
- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 363,43
 - RL Máximo = 491,70

A SECRETARIA PARA O PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
Em seguida às Comissões

Ribeirão Preto, 03 DEZ. 2020

-PRESIDENTE-

CERTIDÃO

CERTIFICO QUE O PRESENTE PROJETO FOI
PUBLICADO EM 03 DEZ. 2020 DE
RIBEIRÃO PRETO, 03 DEZ. 2020 DE

COORDENADOR LEGISLATIVO



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

Câmara Municipal de Ribeirão Preto

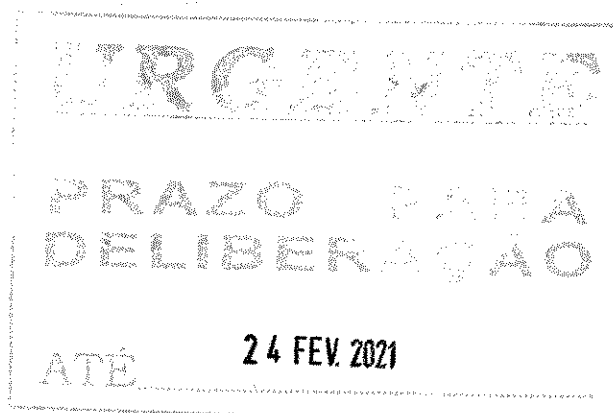


Protocolo Geral nº 22412/2020
Data: 02/12/2020 Horário: 15:33
LEG -

Ribeirão Preto, 01 de dezembro de 2020.

Of. n.º 5.700/2020-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: **“DISPÕE SOBRE A PERMUTA DE BENS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, apresentado em 12 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 efetuar permuta de imóveis particulares com imóveis públicos, bem como autorizar a dação em pagamento.

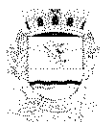
Os imóveis particulares, de propriedade da A. B. Comercial e Empreendimentos Imobiliários, representada pelo Sr. Aristides Braghetto, matrículas 178.039, 178.040 e 178.041, foram avaliados em R\$ 775.708,44 (setecentos e setenta e cinco mil setecentos e oito reais e quarenta e quatro centavos), conforme Laudo nº 049/2018 em anexo.

Os imóveis públicos – matrículas 11.249-0, 137.458 e 167.770, foram avaliados em R\$ 743.423,28 (setecentos e quarenta e três mil quatrocentos e vinte e três reais e vinte e oito centavos), conforme laudos anexos.

A diferença existente entre o valor da avaliação dos imóveis particulares com os imóveis públicos, correspondente a R\$ 32.285,16 (trinta e dois mil duzentos e oitenta e cinco reais e dezesseis centavos), será utilizada como dação em pagamento para quitação parcial dos créditos tributários incidentes sobre os imóveis particulares citados anteriormente, sob os quais pesa uma dívida no valor de R\$ 95.799,04 (noventa e cinco mil setecentos e noventa e nove reais e quatro centavos), nos termos da Certidão nº 0105/2019, parte integrante do projeto de lei complementar.

O valor restante para quitação total da dívida, no importe de R\$ 63.513,88 (sessenta e três mil quinhentos e treze reais e oitenta e oito centavos), deverá ser paga pelo proprietário dos imóveis particulares, para efetivação da permuta e da dação, que concordou com as avaliações realizadas e com o pagamento da referida diferença.

Acrescentamos que tanto a dação em pagamento quanto a permuta dos imóveis foram solicitadas pelo Sr. Aristides Braghetto, visando a quitação



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

de todos os débitos existentes sobre os imóveis objeto da permuta, inclusive os que se encontram em discussão judicial.

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