EM PAUTA PARA RECEBIMENTO DE EMENDAS
Rib. Preto, 15 FEV. 2022 de
Presidente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 10

AUTORIZA A PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO A CONCEDER DIREITO REAL DE USO DE ÁREA LOCALIZADA NO LOTEAMENTO DISTRITO EMPRESARIAL À AAARP – ASSOCIAÇÃO AMIGOS DOS ANIMAIS DE RIBEIRÃO PRETO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica, pela presente Lei Complementar, autorizada a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto a conceder o direito real de uso à AAARP – ASSOCIAÇÃO AMIGOS DOS ANIMAIS DE RIBEIRÃO PRETO, CNPJ nº 36.685.970/0001-15, nos termos do artigo 105, § 1º e artigo 106, § 4º, da Lei Orgânica do Município de Ribeirão Preto, do imóvel urbano, situado nesta cidade de Ribeirão Preto, com a seguinte descrição:

I – Área Institucional nº 04 do Loteamento Distrito Empresarial: uma área urbana, de forma irregular, com a seguinte descrição e confrontações a saber: Tem início essa descrição perimétrica, no marco localizado no alinhamento predial da rua nº 08, (atual rua Raphael Andreolli) junto à divisa com o lado esquerdo de quem da rua nº 08 olha para o lote nº 01 da quadra nº 11; Deste marco, segue em linha reta, pela divisa com o lado esquerdo de quem da rua nº 08 olha para o lote nº 01 da quadra nº 11, com 75,18 metros de comprimento, com azimute de 155º12'11", até o marco localizado na divisa com o fundo do lote nº 16 da quadra nº 11; deste marco, vira à direita, e segue em linha reta, pela divisa com o fundo do lote nº 16 da quadra nº 11, com 48,00 metros de comprimento, com azimute de 244º41'41", até o marco localizado no alinhamento predial da rua nº 09 (atual rua Nelson Colela); deste marco, vira à

direita, e segue em linha reta, pelo alinhamento predial da rua nº 09, com 66,61 metros de comprimento, com azimute de 335º12'11", até o início da curva na confluência da rua nº 09, com a rua nº 08; deste marco, vira à direita, na confluência da rua nº 09 com a rua nº 08, em arco de raio de 9,00 metros de comprimento, com 14,14 metros de desenvolvimento, até o marco localizado no alinhamento predial da rua nº 08; deste marco, segue em linha reta, pelo alinhamento predial da rua nº 08, com 39,00 metros de comprimento, com azimute de 65º12'11", até o marco localizado na divisa com o lado esquerdo de quem da rua nº 08 olha para o lote nº 01, da quadra nº 11, onde teve início e termina essa descrição perimétrica, encerrando uma área total de 3.601,44 metros quadrados, cadastrada na municipalidade local sob o número 503.303, parte da matrícula nº 111.922 do 1º Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O bem acima descrito foi avaliado em R$ 1.721.086,61 (um milhão setecentos e vinte e um mil oitenta e seis reais e sessenta e um centavos), conforme avaliação constante do Processo Administrativo 2021.101425.

Art. 2º. A concessão de Direito Real de Uso, ora autorizada, será pelo prazo de 30 (trinta) anos, podendo ser renovada desde que haja interesse comum das partes, e tem como finalidade a construção, no prazo de 02 (dois) anos a contar da publicação desta lei complementar, da sede da entidade, com estrutura para as ações desenvolvidas pela entidade, visando o acolhimento, tratamento e castração e adoção dos animais recolhidos pela Associação.

§ 1º. É vedado a concessionária dar outra destinação à área, objeto da concessão, diferente da que trata o presente artigo, tampouco ceder, ainda que a título gratuito ou aliená-la.

§ 2º. O descumprimento do presente artigo tornará nula de pleno direito a concessão feita, revertendo o imóvel a posse do Município, independente de notificação, sem direito à concessionária de retenção ou indenização de benfeitorias.

§ 3º. A concessionária deverá dar início ao procedimento de lavratura da escritura de concessão no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a partir da publicação da presente lei.

§ 4º. A concessionária é responsável exclusiva pela manutenção estrutural e física do imóvel, além do pagamento de todos os tributos e ônus de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel no prazo da concessão, incluindo energia elétrica, água e esgoto, devendo proceder junto aos órgãos responsáveis para alteração da titularidade a partir da vigência da concessão.

§ 5º. Ao término do prazo da concessão o bem retornará à posse e propriedade da Prefeitura Municipal, independentemente de notificação, sem qualquer direito à concessionária de retenção ou benfeitoria de qualquer espécie.

§ 6º. A fiscalização e cumprimento da presente concessão fica a cargo da Coordenadoria do Bem Estar Animal, da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Art. 3º. As despesas decorrentes do cancelamento da escritura e do registro imobiliário da anterior concessão, bem como decorrentes da elaboração e lavratura de nova escritura de concessão e seu respectivo registro, tal como seu futuro cancelamento, ficarão a cargo exclusivo da concessionária. As demais despesas oriundas da execução da presente lei, correrão por conta de verbas próprias, consignadas no orçamento do município, suplementadas, se necessário.

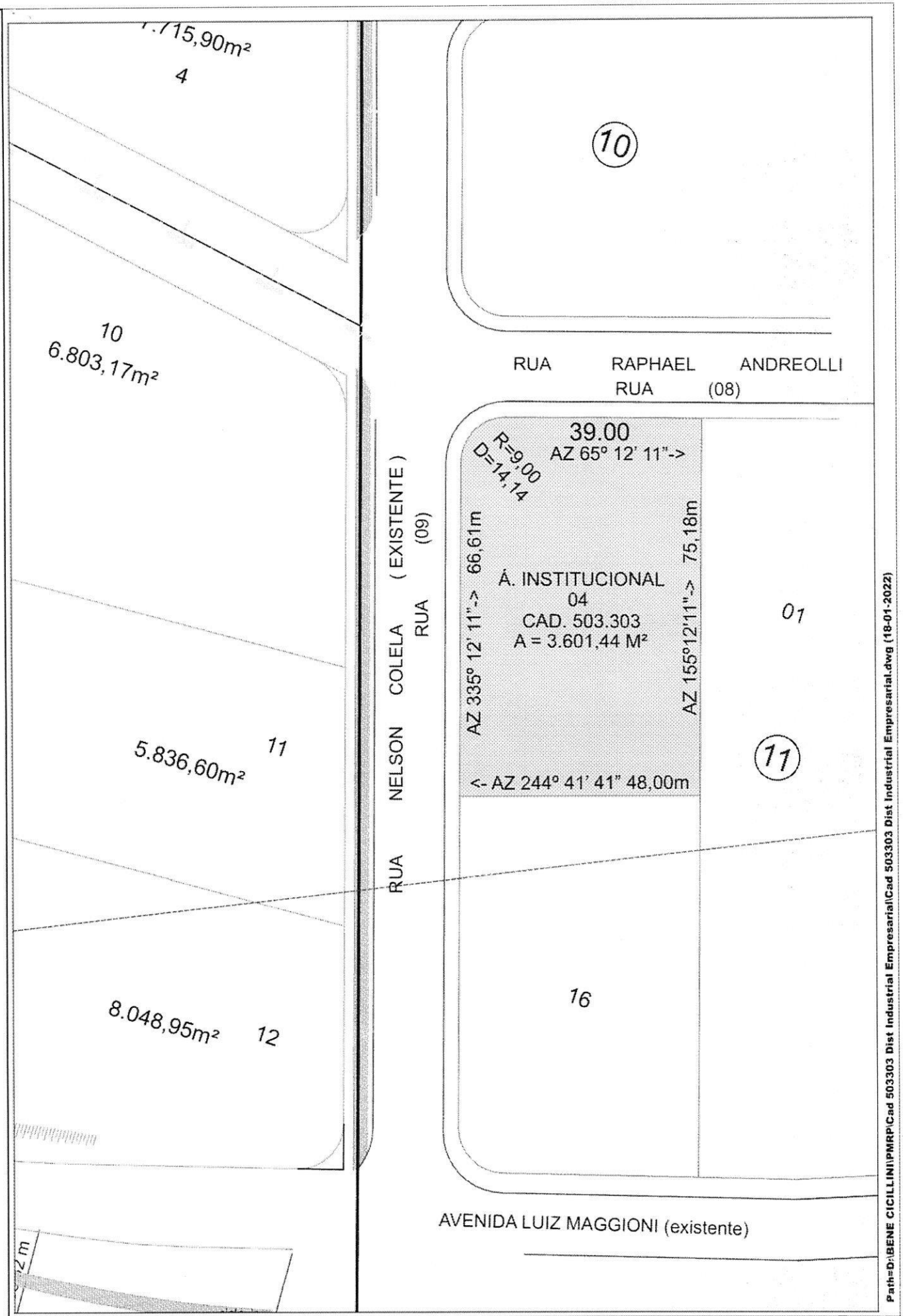
Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, através de decisão da Secretaria da Casa Civil, em observância ao contido no **caput** e no § 3º do artigo 2º desta lei complementar, poderá custear as despesas decorrentes da lavratura da escritura e seu registro imobiliário, desde que existam relevantes fundamentos para tanto.

Art. 4º. Fica revogada a Lei Complementar nº 3.082, de 16 de agosto de 2021.

Art. 5º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO RIO BRANCO

DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal



Benedito Carlos Cicilini Eng. Civil	Daniel Marques Gobbi SECRETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL de RIBEIRÃO PRETO SP SECRETARIA DE PLANEJAMENTO e GESTÃO AMBIENTAL RUA JACIRA, 50 – CEP 14091-130 – JARDIM MOSTEIRO	
		Assunto : LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO	data: JAN./2022

IMÓVEL: Uma área de terra situada nesta cidade, com 600.625,51 metros quadrados, com a seguinte descrição perimétrica: inicia-se em um ponto (8) situado a margem esquerda da Rodovia Anhangüera Km 330, no sentido de São Paulo - Brasília, distante 1.142,74 metros da divisa de propriedade da CEAGESP; deste ponto (8) com coordenadas N=7.664,876,41 e E=209.514,29 deflete ligeiramente à esquerda pela margem de acesso, que liga a Via Anhangüera (SP-330) ao Contorno do Anel Viário Norte - Rodovia Alexandre Balbo (SP-322) com azimute de 206° 27' 07" distância de 9,67 metros até o ponto (9); deste ponto (9) com coordenadas N=7.664,866,76 e E=209.514,66 deflete à direita com azimute de 206° 43' 03" e distância de 25,39 metros até o ponto (10), deste ponto (10) com coordenadas N=7.664,841,31 e E=209.515,52 deflete à direita com azimute 209° 33' 07" e distância de 41,32 metros até o ponto (11); deste ponto (11) com coordenadas N=7.664,800,06 e E=209.514,86 deflete à direita com azimute de 216° 30' 59" e distância de 39,60 metros até o ponto (12); deste ponto (12) com coordenadas N=7.664,760,83 e E=209.509,44 deflete à direita com azimute de 238° 53' 31" e distância de 371,55 metros até o ponto (13), deste ponto (13) com coordenadas N=7.664,439,88 e E=209.322,26 deflete à direita, com azimute de 241° 51' 13" e distância de 80,71 metros até o ponto (14); deste ponto (14) com coordenadas N=7.664,372,34 e E=209.278,06 deflete à direita com azimute de 246° 03' 13" e distância de 88,98 metros até o ponto (34), confrontando até este ponto com a cerca do DER da Rodovia Alexandre Balbo (SP-322); deste ponto (34) com coordenadas N=7.664,301,67 e E=209.224,01 deflete à direita com azimute 335° 12' 12" e distância de 472,80 metros até o ponto (33); deste ponto (33) com coordenadas N=7.664,583,29 e E=208.844,24 deflete à direita com azimute de 337° 13' 44" e distância de 53,42 metros até o ponto (32); deste ponto (32) com coordenadas N=7.664,616,61 e E=208.802,48 deflete à esquerda em curva com raio de 11,235 metros e desenvolvimento de 17,02 metros até o ponto (31); deste ponto (31) com coordenadas N=7.664,615,31 e E=208.787,10 deflete à direita com azimute 70° 26' 12" e distância de 27,29 metros até o ponto (30); deste ponto (30) com coordenadas N=7.664,635,66 e E=208.805,29 deflete à esquerda com azimute de 66° 03' 13" e distância de 58,43 metros até o ponto (29); deste ponto (29) com coordenadas N=7.664,682,07 e E=208.840,78 deflete à esquerda com azimute de 61° 51' 13" e distância de 24,95 metros até o ponto (28); deste ponto (28) com coordenadas N=7.664,702,94 e E=208.854,45 deflete à esquerda com azimute de 354° 37' 43" e distância de 243,06 metros até o ponto (27); deste ponto (27) com coordenadas N=7.664,904,41 e E=208.718,47 deflete à esquerda com azimute de 264° 34' 06" e distância de 580,26 metros até o ponto (26); deste ponto (26) com coordenadas N=7.664,579,29 e E=208.237,84 deflete à direita com azimute de 358° 03' 09" e distância de 271,08 metros até o ponto (02), confrontando até este ponto com área remanescente da

(SEGUE NO VERSO)

MATRÍCULA 111.922 | FICHA 01

Fazenda São Sebastião do Alto, de propriedade de Quintino Facci; deste ponto (02) com coordenadas N=7.664,812,65 e E=208.099,89 deflete à direita com azimute de 84° 37' 41",e distância de 954,72 metros até o ponto (03), confrontando com área remanescente da Fazenda São Sebastião do Alto, de propriedade de Quintino Facci; deste ponto (03) com coordenadas N=7.665,346,73 e E=208.891,24 deflete à direita com azimute de 174° 37' 43" e distância de 507,37 metros até o ponto (35); deste ponto (35) com coordenadas N=7.664,926,19 e E=209.175,07 deflete à direita em curva com raio de 101,00 metros e desenvolvimento de 32,46 metros até o ponto (36); deste ponto (36) com coordenadas N=7.664,896,85 e E=209.188,63 deflete à esquerda com azimute de 200° 48' 07" e distância de 31,30 metros até o ponto (37); deste ponto (37) com coordenadas N=7.664,865,84 e E=209.192,90 deflete à esquerda com azimute 116° 45' 36" e distância de 321,57 metros até o ponto (08), confrontando com área para adjudicação, até encontrar o ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob nº 502.836. ***PROPRIETÁRIA:*** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. ***TÍTULO AQUISITIVO:*** R.1/109.508, feito em 08 de maio de 2001. Ribeirão Preto, 18 de março de 2002. O Escrevente Autorizado: _____, (Luiz Augusto Gonçalves).
Emolumentos: R$ 4,13. Microfilme e protocolo nº 216.902.

R.1/111.922. Ribeirão Preto, 23 de Setembro de 2002.
Por petição de 21 de agosto de 2002, datada nesta cidade, apresentada em uma só via, a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com endereço na Praça Barão do Rio Branco, s/nº, inscrita no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, acompanhada de todos os documentos que determina o artigo 18 da Lei 6.766/79, requereu o ***REGISTRO DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL*** denominado "Distrito Empresarial de Ribeirão Preto - 1ª Etapa", através do Decreto nº 082, de 16 de abril de 2002, publicado no D.O.M. de 22 de abril de 2002, conforme projeto aprovado, com as seguintes áreas, a saber: ***ÁREA TOTAL DOS LOTES:*** (x249 lotes) = 250.206,29 metros quadrados, assim divididos: Quadra "1", lotes 1 a 30; Quadra "2", lotes 1 a 30; Quadra "3", lotes 1 a 3; Quadra "4", lotes 1 a 29; Quadra "5", lotes 1 a 19; Quadra "6", lotes 1 a 14; Quadra "7", lote 1; Quadra "8", lotes 1 a 38; Quadra "9", lotes 1 a 28; Quadra "10", lotes 1 a 28; Quadra "11", lotes 1 a 16; Quadra "12", lotes 1 a 13; ***SISTEMA VIÁRIO:*** 135.388,94 metros quadrados; ***ÁREAS INSTITUCIONAIS:*** 30.236,46 metros quadrados; ***ÁREAS VERDES:*** 184.793,82 metros quadrados; ***ÁREA TOTAL LOTEADA:*** 600.625,51 metros quadrados. O Escrevente Autorizado: _____, (Luiz Augusto Gonçalves).
EMOLUMENTOS: R$ 1.611,03. Microfilme e protocolo nº 222.078.

(SEGUE NA FICHA 02)

MATRÍCULA 111.922 | FICHA 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Av.2/111.922. Ribeirão Preto, 11 de março de 2.010.
Por escritura pública de 1º de fevereiro de 2.010, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 1.852, fls. 321, é feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que a aniga Rua "06" denomina-se atualmente Rua Reinaldo Sandrin, conforme decreto nº 191 de 26/06/2003, publicado no D.O.M. em 27/06/2003. A Escrevente Autorizada: _____, (Edna Regina Pires). Microfilme e protocolo nº 306.707.

Av.3/111.922. Ribeirão Preto, 11 de agosto de 2.010.
Por escritura pública de 06 de julho de 2.010, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 1.884, fls. 305, é feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que a antiga Rua 3 denomina-se atualmente Rua Luiz Gonzaga Pereira Seixas, conforme decreto nº 411 de 19/12/2002 e D.O.M nº 9.689 de 23/12/2002. A Escrevente Autorizada: _____, (Edna Regina Pires). Microfilme e protocolo nº 313.436.

Av.4/111.922. Ribeirão Preto, 04 de abril de 2.011.
Por petição de 17 de fevereiro de 2.011, datada nesta cidade, apresentada em uma via, é feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que as antigas Avenida "3" e Ruas "8" e "9" denominam-se atualmente Avenida Luiz Maggioni; Rua Raphael Andreolli e Rua Nelson Colela, respectivamente, conforme Decretos Municipal nºs 369, 063 e 193 de 26 de novembro de 2.002, 17 de março de 2.003 e 26 de junho de 2.006, publicado nos D.O.M. em 28 de novembro de 2.002, 19 de março de 2003 e 27 de junho de 2003. A Escrevente Autorizada: _____ (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Microfilme e protocolo nº 324.467.

Av.5/111.922. Ribeirão Preto, 17 de fevereiro de 2012.
Ofício nº 1477/2011 em 16 de novembro de 2011, procede-se a presente averbação para constar que a antiga Avenida "2", denomina-se atualmente Avenida Antônio da Costa Santos, conforme decreto nº 351, de 14 de novembro de 2002, publicado no DOM em 18 de novembro de 2002. ***O Oficial Substituto:*** _____, ***(Paulo César Alves).*** Digitalizado e protocolado sob nº 339.806. ed

---

Av.6/111.922. Ribeirão Preto, 12 de Março de 2012.
Por ofício nº 153/2012 JUR$ de 10 de fevereiro de 2012, procede-se a presente averbação para constar que as antigas Rua "2" e Avenida "1", atualmente denominam-se Rua Alamiro Velludo Salvador e Avenida Celso Daniel, conforme Decretos nºs 349 e 352, de

(SEGUE NO VERSO)

MATRÍCULA	FICHA
111.922	02

14 de novembro de 2002 publicado aos 18 de novembro de 2002. ***O Oficial Substituto:*** _____, ***(Paulo César Alves).*** Digitalizado e Protocolado sob nº 340.355.

LAG.

Av.07/111.922 - ATUALIZAÇÃO DE LOGRADOURO.

Em 19 de julho de 2012- (prenotação n° 346.618 de 28/06/2012).

Por escritura pública de 11 de junho de 2012 (livro nº 2003, fls. 333/347) do 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto-SP, em conformidade com os Decretos nºs 198 de 01/07/2003 e 194 de 27/06/2003, procede-se a presente averbação para constar que as antigas **Ruas "04" e "05"**, denominam-se atualmente **RUAS SYLVIO DE MAGALHÃES PADILHA; e, LUIZ HENRIQUE PEREIRA ACRA - LIQUE**, respectivamente.

O Escrevente: _____, ***(João Paulo Lourenço).***

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 02/2022

Local: RUA Raphael Andreolli esquina com rua Nelson Colela, Loteamento: Dist. Empresarial Industrial
Setor: NORTE - Subsetor: N-16

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	**Nº 02/2022**	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE LOTE (VALOR R$/M²)	
OBJETIVO	CESSÃO DE ÁREA PÚBLICA INSTITUCIONAL	
SOLICITANTE	SECRETATIA DA CASA CIVIL	
LOCALIZAÇÃO	RUA Raphael Andreolli esquina com rua Nelson Colela	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. MARCO ANTONIO AFFONSO	CAU nº A22338-7
	Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI	CREA nº 5062627325
	Eng. Civil TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE	CREA nº 5070527271
	Eng. Civil VITOR ALVAREZ	CREA nº 5069093822
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	**R$ 1.721.086,61 (HUM MILHÃO, SETECENTOS E VINTE E UM MIL, OITENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS).**	
DATA DA AVALIAÇÃO	19/01/2022	

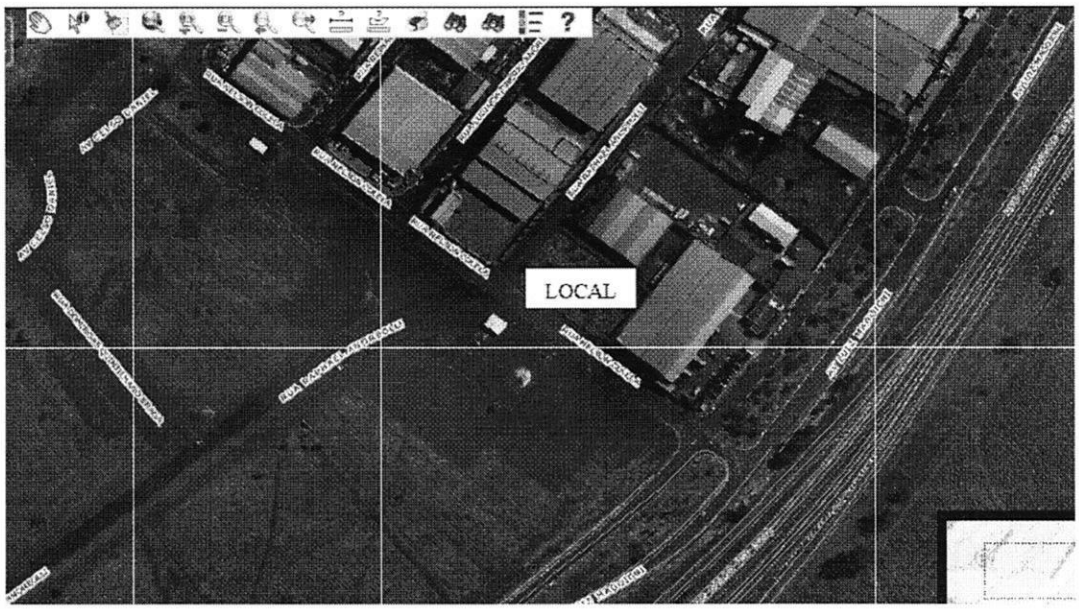


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

I - OBJETO

O presente **Laudo de Avaliação nº. 02/2022** é referente ao:			
Processo:	2021/101425		
Requerido por:	SECRETATIA DA CASA CIVIL		
Endereço:	RUA Raphael Andreolli esquina com rua Nelson Colela		**Bairro:** **Dist. Empresarial Industrial**
Setor:	NORTE	**Subsetor:**	N-16
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503303	**Matrícula do imóvel avaliando:**	111922
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	**19/01/2022**
CÓDIGO DE CONTROLE:	
Valor venal total do lote avaliado:	R$ 641.524,50
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	
Valor venal total do imóvel avaliado:	R$ 641.524,50
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	3.601,44m²
Área edificada no terreno avaliado:	-
Testada X Profundidade do lote avaliado (medido na via do endereço principal):	48x75

Proximidades do imóvel avaliado:	

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **avaliação do terreno** de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de CESSÃO DE ÁREA PÚBLICA INSTITUCIONAL.

III – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Mercado de imóveis em Ribeirão Preto encontra-se aquecido, com a cidade em plena expansão. A quantidade de imóveis similares ao avaliando no mercado é baixa, visto tratar-se de uma área institucional da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

IV - 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 2021/101425.**

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de q	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo v	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao pol	sim
Via	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	sim

V – CÁLCULOS

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 do terreno na região avaliada, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

UNIT. DESC. = +743,1458152 -32507,07892 / ÁREA -48,43651618 * DIST. AO PV

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VuTA

Substituindo os as variáveis referentes ao imóvel avaliando para a equação demonstrada acima, o valor unitário encontrado é de:

VuTA = 477,89 R$/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

Por fim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando é de:

VTA = At x VuTA
VTA = 3.601,44 x 477,89
VTA = R$ 1.721.086,61

Quadro Resumo

ÁREA TOTAL DO LOTE	3.601,44 m²
DISTÂNCIA DO POLO VALORIZANTE	12,7 km
VALOR UNITÁRIO	R$ 477,89 /m²
VALOR TOTAL	R$ 1.721.086,61

VI – CONCLUSÃO

O valor do **imóvel avaliando**, em 19/01/2022, localizado na RUA Raphael Andreolli esquina com rua Nelson Colela, loteamento Dist. Empresarial Industrial, setor NORTE, em Ribeirão Preto, **R$ 1.721.086,61 (HUM MILHÃO, SETECENTOS E VINTE E UM MIL, OITENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS).**

VII – ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 19/01/2022.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA
CREA nº 506.139.801-0

Arq. MARCO ANTONIO AFFONSO
CAU nº A22338-7

Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI
CREA nº 506.262.732-5

Eng. Civil TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE
CREA nº 507.052.727-1

Eng. Civil VITOR ALVAREZ
CREA nº 506.909.382-2

ANEXOS

AMOSTRAS: para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 58 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:

Bairro	Endereço	Área total	Esquina	Informante	Distancia ao polo valorizante	Via	Valor unitário
Jardim Zara	Rua Emilio Condeixa	1007	0	VIVAREAL	6,8	1	397,22
Jardim Anhanguera	Rua Antônia Carrara Orlandini	1076	0	VIVAREAL	6,4	1	438,66
Jardim Aeroporto	Rua Pontal	1090	0	VIVAREAL	8,4	1	266,67
Sumarezinho	Rua Rio Grande do Sul esq Av Antonio e Helena Zerrener	1087	1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sumarezinho-bairros-ribeirao-preto-1087m2-venda-RS1000000-id-2496651991/	3,6	3	735,97
Recreio das Acácias	Rua Caetano Spadaro Cropanise	1100	0	VIVAREAL	9,1	1	647,27
IPIRANGA	RUA GENERAL CAMARA	1240	0	ZAPIMOVEIS	7	1	239,52
CITY RIBEIRÃO	AV PROF MARIO AUTUORI	1500	0	VIVAREAL	7,1	3	429,00
CITY RIBEIRÃO	AV PROF MARIO AUTUORI	1500	0	VIVAREAL	6,7	3	276,00
CITY RIBEIRÃO	AV PROF MARIO AUTUORI	1515	0	VIVAREAL	7,2	3	457,43
JARDIM PAULISTA	RUA FRANCA, 120	1600	1	VIVAREAL	1,9	2	1125,00
CITY RIBEIRÃO	AV PROF MARIO AUTUORI	1757	1	VIVAREAL	7,6	3	651,57
CENTRO	NÃO INFORMADO	2041,46	0	VIVAREAL	0,3	2	2345,36
JARDIM PAULISTA	RUA CAMILO DE MATOS, 660	2100	1	VIVAREAL	1,4	1	1371,43
CENTRO	RUA PRUDENTE DE MORAIS	2261	0	ZAPIMOVEIS	0,5	2	1552,41
PARQUE BANDEIRANTES	RUA AFONSO SCHIMIDT, 1005	2375	0	VIVAREAL	4,5	1	673,68
JARDIM PAULISTA	RUA CARLOS CHAGAS,32	2400	0	VIVAREAL	1	1	900,00
Vila Monte Alegre	Rua Bela Vista	4175	1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-4175m2-venda-RS3885000-id-2509707351/	4,4	1	744,43
Itanhangá Chácaras de Recreio	Itanhangá Chácaras de Recreio	5000	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itanhanga-chacaras-de-recreio-bairros-ribeirao-preto-5000m2-venda-RS500000-id-2470570198/	12,5	1	80,00
Jardim Republica	Avenida Caramuru, 1400	5000	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-republica-bairros-ribeirao-preto-5000m2-venda-RS5000000-id-2451791371/	1,9	3	900,00
Colina Verde	Cond Colina Verde	5000	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-5000m2-venda-RS3720000-id-31971829/	7,7	1	595,20
Lagoinha	Rua Doutor Hugo Fortes	5000	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-5000m2-venda-RS10000000-id-2506239809/	6,3	1	1600,00
Parque Anhangüera	Parque Anhangüera	5000	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-anhanguera-bairros-ribeirao-preto-5000m2-venda-RS800000-id-87663268/	6,6	1	128,00
Chacaras Pedro Correa de Carvalho	Chacaras Pedro Correa de Carvalho	5000	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-pedro-correa-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-5000m2-venda-RS1350000-id-2510543192/	7,8	1	216,00
Cond Chacara Itambé	Condomínio Chácaras Itambé,	5000	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-chacaras-itambe-bairros ribeirao-preto-5000m2-venda-RS800000-id-1042910805/	11,7	1	128,00
Recreio Internacional	Recreio Internacional	5000	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-internacional-bairros-ribeirao-preto-5000m2-venda-RS650000-id-2473081677/	13,2	1	104,00
Ribeirânia	Rua Otto Benz, 375	5000	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ribeirania-bairros-ribeirao-preto-5000m2-venda-RS7500000-id-2480594503/	4,3	1	1200,00
Cond Quinta da Alvorada	Rua dos Tucunares	5000	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-5000m2-venda-RS2000000-id-2507637908/	10,5	1	320,00
Jardim Manoel Penna	Jardim Manoel Penna	5000	0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-manoel-penna-bairros-ribeirao-preto-5000m2-venda-RS5800000-id-2501276415/	7,7	1	928,00

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

· PROC 2021 101425 - Associação Animais Cães

2) **Data de referência:**

· quarta-feira, 19 de janeiro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	28
Dados utilizados no modelo:	16

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9693009 / 0.9703523
Coeficiente de determinação:	0.9395443
Fisher - Snedecor:	62.16
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	68%
Resíduos situados entre -1.64s e + 1.64s	90%	93%
Resíduos situados entre -1.96s e + 1.96s	95%	100%

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

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4.172	3	1.391	62.164
Não Explicada	0.268	12	0.022	
Total	4.441	15		

8) **Equação de regressão:**

ln (Valor unitário) = +7,119833249 -181,8672023 / Área total +0,311262095 * Esquina -0,4677548106 * ln (Distancia ao polo valorizante)

· **Função estimativa (moda):**

Valor unitário = +1208,892929 * e^(-181,8672023 / Área total) * e^(+0,311262095 * Esquina) * e^(-0,4677548106 * ln (Distancia ao polo valorizante)

· **Função estimativa (mediana):**

Valor unitário = +1236,244271 * e^(-181,8672023 / Área total) * e^(+0,311262095 * Esquina) * e^(-0,4677548106 * ln (Distancia ao polo valorizante)

· **Função estimativa (média):**

Valor unitário = +1250,151134 * e^(-181,8672023 / Área total) * e^(+0,311262095 * Esquina) * e^(-0,4677548106 * ln (Distancia ao polo valorizante)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-1.21	25.09
Esquina	x	3.84	0.24
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-12,77	0.01
Valor unitário	ln(y)	76.54	0.01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Esquina	0.10	0.31
Distancia ao polo valorizante	0.16	0.28
Valor unitário	-0.21	0.33

Correlações parciais para Esquina	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,01	0,72
Valor unitário	0,25	0,74

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,93	0,97

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

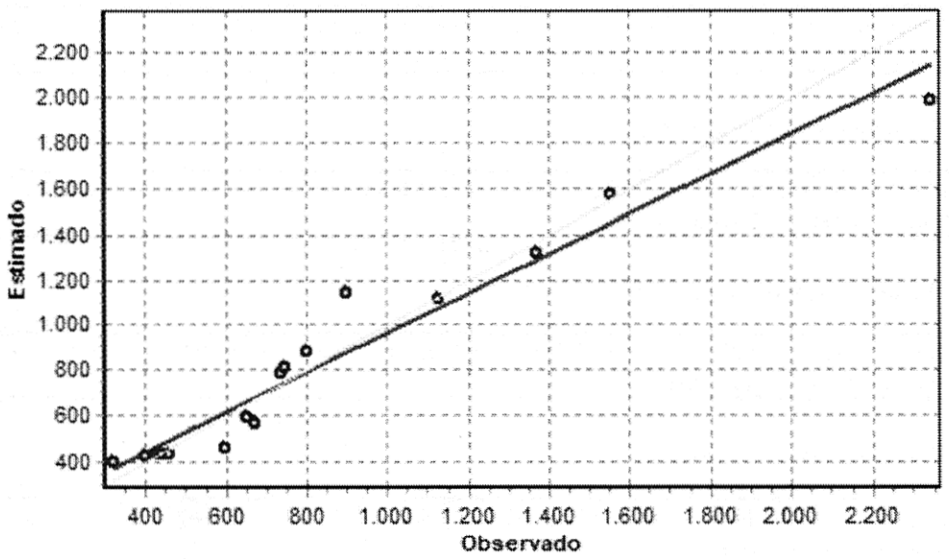


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

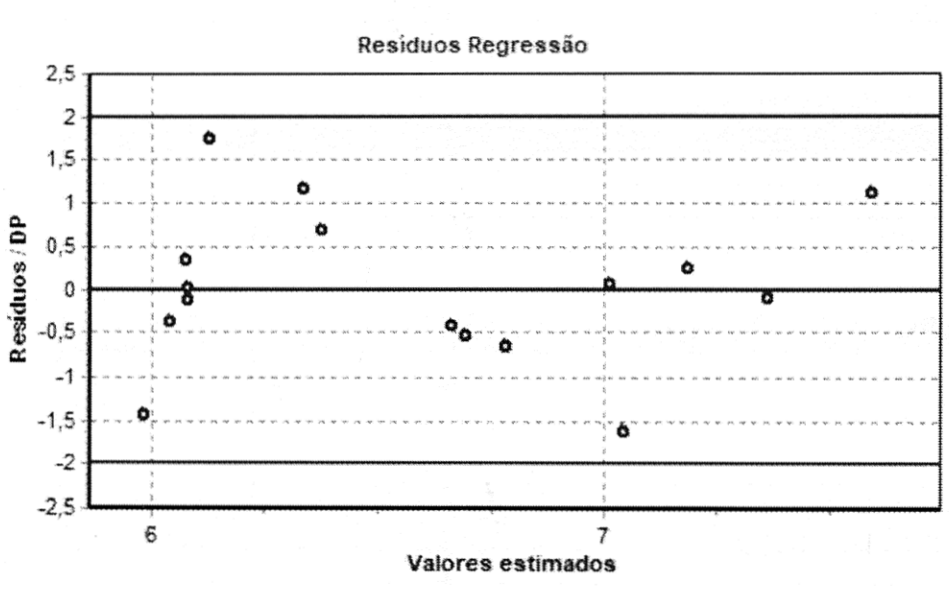


Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	12
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Requisitos para fundamentação na Inferência estatística: Conforme Tabela 5.
Adotou-se o grau de fundamentação II, tendo em vista o item b.

Modelo:
PROC 2021 101425 - Associação animais Cães

Data de Referência:
quarta-feira, 19 de janeiro de 2022

Informações Complementares: AVALIAÇÃO DE ÁREA INSTITUCIONAL PARA SEÇÃO PARA ASSOCIAÇÃO AMIGOS ANIMAIS

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 3.601,44
- Esquina = 1
- Distancia ao polo valorizante = 12,70
- Bairro = JD SÃO LUIS
- Endereço = AV MAURILIO BIAGI 380
- Informante = PMRP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (12,47%) = 418,30
  - Médio = 477,89
  - Máximo (14,25%) = 545,97
- Valor Total
  - Mínimo = 1.506.482,32
  - Médio = 1.721.086,61
  - Máximo = 1.966.262,12
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 1.350.284,33
  - Máximo = 2.193.715,08
  - Mínimo (21,54%) = 374,93
  - Máximo (27,46%) = 609,12
- Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 406,21
  - RL Máximo = 549,57

Tabela de Precisão - NBR 14653-2

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< 30%	< 40%	< 50%

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central é dada por:
(545,97 - 418,30)/477,89 = 26,71%

Assim, este laudo se enquadra no **Grau de Precisão III**, de acordo com a NBR 14.653-2.

10/2022

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

Câmara Municipal de Ribeirão Preto
Protocolo Geral nº 9220/2022
Data: 15/02/2022 Horário: 17:13
LEG -

Ribeirão Preto, 14 de fevereiro de 2022.

Of. n.º 1.350/2022-CM

URGENTE
PRAZO PARA DELIBERAÇÃO
ATÉ 01 ABR. 2022

Senhor Presidente,

Tem o presente a finalidade de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação desse Egrégio Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei Complementar que: **"AUTORIZA A PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO A CONCEDER DIREITO REAL DE USO DE ÁREA LOCALIZADA NO LOTEAMENTO DISTRITO EMPRESARIAL À AAARP – ASSOCIAÇÃO AMIGOS DOS ANIMAIS DE RIBEIRÃO PRETO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**, apresentado em 07 laudas, justificando-se a propositura pelas razões que adiante seguem.

O presente projeto de lei complementar tem por objetivo autorizar a concessão de direito real de uso à AAARP – Associação Amigos dos Animais de Ribeirão Preto, de uma área localizada no loteamento Distrito Empresarial

Em 2021, foi editada a Lei Complementar nº 3.082, de 16 de agosto de 2021, autorizando a concessão de uma área no Residencial e Comercial Palmares. Ocorre que foi constatado que o imóvel não tem acesso por via implantada no local, o que impossibilita a execução das obras de infraestrutura no local.

Diante disso, foi indicada uma nova área para a concessão, localizada no Distrito Empresarial, com 3.601,44 metros quadrados, conforme mapa em anexo, bem como a matrícula e laudo de avaliação, que indica o valor de R$ 1.721.086,61 (um milhão setecentos e vinte e um mil oitenta e seis reais e sessenta e um centavos).

Assim, o presente Projeto de lei autoriza a concessão de uma nova área à AAARP – Associação Amigos dos Animais de Ribeirão Preto e revoga a Lei Complementar nº 3.082/2021.

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

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

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

DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal

À SUA EXCELÊNCIA
ALESSANDRO MARACA
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
N E S T A