



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

EM PAUTA PARA RECEBIMENTO DE LEIS
Ribeirão Preto, 03 AGO. 2021
Mallon Moraes
Presidente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

56

AUTORIZA A MUNICIPALIDADE A RECEBER ÁREA EM DOAÇÃO, PARA FINS DE EXECUÇÃO DE TRECHO VIÁRIO COM DUAS PISTAS, COMPREENDIDO ENTRE A AVENIDA DEPUTADO SÉRGIO CARDOSO DE ALMEIDA ATÉ A RODOVIA JOSÉ FREGONESI (SP 328), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Fica autorizada a Municipalidade de Ribeirão Preto receber em doação uma parte da área pertencente a matrícula nº 124.535 registrada no 2º Cartório de Imóveis, para fins de execução de trecho viário com duas pistas, compreendido entre a Avenida Deputado Sérgio Cardoso de Almeida até a Rodovia José Fregonesi (SP-328), assim descrita e caracterizada:

I - tem início no ponto M1, localizado no alinhamento predial da Avenida B - Pista 2, do loteamento Jardim Olhos D'água III, (matrícula: 124.533 - 2º CRI) propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda; de onde segue pelo alinhamento predial projetado da Área de Sistema Viário-sentido Centro-Bairro-Pista 2, confrontando com a Área Remanescente da (matrícula 124.535 - 2º CRI), de propriedade de Café Novo - Empreendimentos Imobiliários Ltda., no sentido horário, com o azimute de 134º08'31" e a distância de 148,97 metros até o ponto M2; deste, segue em curva à esquerda de raio 420,00 metros e desenvolvimento de 0,73 metros, ainda confrontando com a Área Remanescente da (matrícula 124.535 - 2º CRI), de propriedade de Café Novo - Empreendimentos Imobiliários Ltda., até o ponto M3; deste, deflete à direita e passa a confrontar com a Avenida B - Pista 2, do loteamento Jardim Olhos D'água II, (matrícula nº 117.728-2º



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

CRI), de propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda, seguindo pela linha de divisa, com o azimute de $196^{\circ}53'36''$ e a distância de 22,53 metros até o ponto M4; deste, deflete à esquerda e segue pelo limite da Faixa de Terras Doc 3 - Pista 1, confrontando com Avenida B (Pista 2) do loteamento Jardim Olhos D'água II, (matrícula: 117.728 - 2º CRI), de propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda, em curva à esquerda de raio 440,00 metros e desenvolvimento de 391,81 metros, até o ponto M5; onde deflete à direita e segue confrontando com o loteamento Jardim Olhos D'água II, (matrícula nº 117.728 - 2º CRI), de propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda, com o azimute de $171^{\circ}46'19''$ e distância de 20,02 metros, até o ponto M6; onde deflete à direita e passa a confrontar com a Área Remanescente da (matrícula nº 124.535 - 2º CRI), de propriedade de Café Novo - Empreendimentos Imobiliários Ltda., seguindo pelo limite da Faixa de Terras Doc 3 - Pista 1, em curva à direita de raio 460,00 metros e desenvolvimento de 28,47 metros, até o ponto M7; onde daí, passa a confrontar com o Loteamento Jardim Ilhas do Sul, (matrícula nº 122.988 - 2º CRI), de propriedade de Habiarte Barc Construtores Ltda, seguindo pela linha de divisa, em curva à direita de raio 460,00 metros e desenvolvimento de 397,30 metros, até o ponto M8; deste segue ainda confrontando com o Loteamento Jardim Ilhas do Sul, (matrícula nº 122.988 - 2º CRI), de propriedade de Habiarte Barc Construtores Ltda, seguindo pela linha de divisa, com o azimute de $314^{\circ}43'45''$ e distância de 116,77 metros, até o ponto M9; onde deflete à direita e passa a confrontar com a Avenida B do loteamento Jardim Olhos D'água III, (matrícula nº 124.533 - 2º Cartório Registro de Imóveis), de propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda; seguindo pela linha de divisa, com o azimute de $08^{\circ}48'07''$ e distância de 22,98 metros, até o ponto M1A, localizado no limite da Área de Sistema Viário - sentido Centro-Bairro Pista 2; deste segue ainda confrontando com a Avenida B do loteamento Jardim



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Olhos D'água III, (matrícula nº 124.533 – 2º CRI), de propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda; com o azimute de 08º48'07" e distância de 24,56 metros, até o ponto M1; onde iniciou e finda a presente descrição perimétrica, encerrando uma área de 13.643,46 metros quadrados, imóvel de propriedade de Café Novo Empreendimentos Imobiliários Ltda. matriculado sob nº 124.535, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, com área total de 500.991,88 m².

Parágrafo único. O bem descrito no inciso I foi objeto de avaliação, tendo sido atribuído ao mesmo, o valor de R\$ 1.432.290,43 (um milhão, quatrocentos e trinta e dois mil, duzentos e noventa reais e quarenta e três centavos), conforme laudo de avaliação constante no processo administrativo nº 02.2021.009118.1.

Art. 2º A presente doação deverá ser efetivada por Café Novo Empreendimentos Imobiliários Ltda. sem qualquer ônus para a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto; e está sendo realizada para atendimento das exigências legais municipais, conforme Lei Complementar Municipal nº 2.157, de 2007, sendo permitido, no futuro e a seu critério, que as glebas seccionadas por este sistema viário constituam um único projeto de parcelamento do solo, desde que estejam nesse momento em nome do mesmo loteador, de acordo com o Provimento nº 58/89 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

Parágrafo único. A doação é irrevogável, independentemente da implantação ou não do parcelamento do solo no local.

Art. 3º A validade do recebimento antecipado da doação, ora autorizada, para fins de parcelamento do solo na gleba seccionada é condicionada ao



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

cumprimento integral do termo de compromisso firmado no processo administrativo nº 2021.010392-9.

Art. 4º Esta lei 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

TERMO DE COMPROMISSO

Pelo presente, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**, pessoa jurídica de Direito Público devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede no Palácio Rio Branco, s/n, centro, CEP 14010-140, representada no ato por seu Prefeito Municipal, Antonio Duarte Nogueira Júnior, brasileiro, portador do RG nº 13.769.883-5, inscrito no CPF/MF sob nº 048.048.818-59, denominada nesse ato como **COMPROMISSÁRIA**; e do outro lado **BUGANVILE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de Direito Privado devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.965.5363/0001-21, com sede a Rua Magda Perona Frossard, nº 640, sala 18, neste ato representado por seu sócio Sergio Cardoso de Almeida Filho, conforme consta em seu contrato social, e **CAFÉ NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de Direito Privado devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.965.559/0001-70, com sede a Rua Magda Perona Frossard, nº 640, sala 18-A, neste ato representado por seu sócio Sergio Cardoso de Almeida Filho, conforme consta em seu contrato social, denominados **COMPROMITENTES**, vêm celebrar o **TERMO DE COMPROMISSO**, com os seguintes ajustes:

1 – Os COMPROMITENTES, sob responsabilidade solidária, se comprometem a executar e arcar com os valores despendidos para o custeio das obras referente ao sistema viário ligando a Avenida Deputado Sérgio Cardoso de Almeida (no ponto de localização entre os empreendimentos Jardim Olhos d'Água II – ODA II – e Jardim Olhos d'Água III – ODA III) a Rodovia José Fregonesi (SP 328), sentido centro-bairro (doc. 01), parte integrante deste TERMO DE COMPROMISSO, e demais exigências requeridas pela COMPROMISSÁRIA abaixo tratadas.

2 – As obras correspondentes ao item 1 compreendem:

- a) obras e execução de terraplanagem;
- b) arborização urbana;

Nome	196
Proc.	20113/114
Ass./Cp.	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - 208



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

- c) pavimentação asfáltica;
- d) implantação de guias e sarjetas
- e) implantação de galerias pluviais
- f) implantação de rede de água e esgoto
- g) implantação de iluminação pública
- h) sinalização viária; e
- i) serviços complementares.

3 – Os COMPROMITENTES responsabilizam-se a realizar a aprovação de todos os projetos das obras referidas no item 2, junto às secretarias, autarquias e/ ou órgãos competentes.

3.1 – Além das obras mencionadas no item 2, os COMPROMITENTES assumem a obrigação de executar as obras do trecho viário da segunda pista da Avenida Deputado Sérgio Cardoso de Almeida, conforme destacado no memorial descritivo anexo (doc. 03), nos termos da sentença judicial proferida nos autos da ação nº 1011843-18.2019.8.26.0506, da 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de Ribeirão Preto, no prazo de até 06 meses a contar da data da assinatura do presente termo.

4 – Os valores apurados para execução das obras constantes nos itens 1 e 2 serão apresentados pelos COMPROMITENTES mediante planilha de cálculos e deverão ser aprovados pela Secretaria de Obras Públicas, que juntará no competente processo administrativo. O valor apurado deve ser pago pelos COMPROMITENTES, sob responsabilidade solidária, sem qualquer ônus para a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

5 – Para a execução das obras referidas no item 1, o COMPROMITENTE **CAFÉ NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** se compromete a **doar** a COMPROMISSÁRIA uma área de 2.959,77 m², conforme memorial descrito e representação em planta (doc. 02), a ser destacada de um todo pertencente a matrícula nº 124.535, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, de sua propriedade; sendo que, para o trecho tratado neste item e sob responsabilidade solidária, estão os

Folhas	107
Proc. nº	005/118-114
Ass./Cof.	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - PGP-S



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

COMPROMITENTES obrigados a cumprirem todas as providências previstas nos itens 1, 2, 3 e 4 da presente avença.

6 – O COMPROMITENTE **CAFÉ NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** obriga-se a **doar** a COMPROMISSÁRIA faixa de terras de 10.683,69 m², conforme memorial descrito e representação em planta (doc. 03), a ser destacado de imóvel de sua propriedade, registrado sob matrícula nº 124.535, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto. A presente doação deverá ser efetivada sem qualquer ônus para a COMPROMISSÁRIA; e está sendo realizada para atendimento das exigências legais municipais, servindo como antecipação de aceitação pela COMPROMISSÁRIA, de áreas públicas municipais derivadas de, caso a COMPROMITENTE **CAFÉ NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** desejar implantar na área remanescente em momento futuro, parcelamento do solo nos termos da Lei Complementar Municipal nº 2.157, de 08 de janeiro de 2007, ou outra legislação sobre o assunto que por ventura seja promulgada, considerando essas áreas no cômputo geral da gleba conforme estado anterior à doação.

7 – As doações referidas nos itens nº 5 e 6 ocorrerão após a promulgação e publicação pela COMPROMISSÁRIA de lei complementar municipal específica, permitindo os COMPROMITENTES, após a implantação das obras dos itens 1, 2 e 3.1, e enquanto não aperfeiçoado o registro das doações, a posse e o uso gratuito e público das áreas onde serão instaladas as infraestruturas descritas nos itens 1 e 2, afastando-se qualquer caracterização de apossamento administrativo, renunciando qualquer direito pecuniário disponível indenizatório. Se não houver publicação da aludida lei complementar municipal específica no prazo de 06 meses da data de assinatura do presente termo, os COMPROMITENTES, independente da publicação da mencionada lei, deverão doar as áreas no prazo de 30 dias, arcando com todos os custos necessários.

8 – Os recursos necessários para o adimplemento de todas as obrigações referidas neste termo correrão por conta dos COMPROMITENTES solidariamente, conforme o presente.

Fez em	19/8
Proa.:	Sabrina S. Andrade
Ass./Car.	Gabinete do Secretário - PGM-5



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

termo de compromisso, que deverá ser juntado nos autos administrativos nº 02.2015.044085-1, sem qualquer ônus a COMPROMISSÁRIA, seja de qualquer espécie.

9 - No caso do descumprimento de quaisquer obrigações descritas nos itens deste presente termo de compromisso, as COMPROMITENTES, sob responsabilidade solidária, estão sujeitas ao pagamento, em favor da COMPROMISSÁRIA, de multa de 20% (vinte por cento) apurada levando-se em consideração o valor de mercado das áreas objetos da doação referidas nos itens nº 5 e 6, na data da assinatura do presente termo. Antes da imposição da multa aqui tratada, a COMPROMISSÁRIA concederá o prazo de 30 dias às COMPROMITENTES para a adoção das medidas cabíveis para o cumprimento da obrigação inadimplida.

10 - Todas as obrigações de pagamento previstas neste termo de compromisso são assumidas pelos COMPROMITENTES de maneira solidária entre si.

11 - Ficam os COMPROMITENTES responsáveis pelo pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa nos processos nºs 1000931-59.2019.8.26.0506 e 1011843-18.2019.8.26.0506, ambos em trâmite pela 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Ribeirão Preto-SP.

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

13 - A efetiva doação das áreas a COMPROMISSÁRIA e o cumprimento integral da presente avença por parte dos COMPROMITENTES são condicionantes de validade dos autos de conclusão de obra (HABITE-SE) expedidos e do cumprimento da exigência feita no processo administrativo nº 02.2018.026040-1 sobre a abertura desse sistema viário. O

Folhas	147
Proc.º	02.2018.026040-1
Ass./Cabinete do Secretário - PGP-S	Sabrina S. Andrade

COPIA
João Costa
01/05
1719 - 81



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

descumprimento dessas obrigações acarretará a revogação e anulação das licenças autorizativas municipais.

14 – Fica eleito pelas partes o Foro da Comarca de Ribeirão Preto, para dirimir quaisquer questões acerca do presente termo. E o presente compromisso substitui a minuta anteriormente apresenta em 23 de abril de 2021 e acostada nos autos administrativos nº 2021.009118-1, mantendo-se hígidos os anexos à mesma apresentados (docs. 01, 02 e 03).

O presente termo de compromisso é firmado em caráter irrevogável e irretratável. E, por estarem justas e contratadas, celebram o presente termo de compromisso em duas vias de igual teor e forma, devendo a assinatura dos representantes dos celebrantes ter a firma reconhecida, na presença de duas testemunhas.

Ribeirão Preto, 03 de maio de 2021.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

2 TABELÃO

Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda.

1 TABELÃO

Café Novo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Testemunhas:

Nome Daniel Marques Galvão
RG 3306.730.6
CPF 30678549876

Nome Paulo Cesar Matti Bortolotto
RG 27368 072 8
CPF 254 413 740-19

130
Folha _____
Proc.: 202118 1/1
Ass. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - 632-3



2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Matrícula
124.535

Folha
01
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

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

Continua no verso

Mod. 01

Matricula

124.535

Folha

01

Verso

Folha nº	176
Proc. nº	2021 009118
 Carlos Eduardo Matugi Secretário do Departamento	

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

Continua na ficha 02

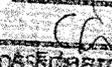
propriedade de Buganville Empreendimentos Imobiliários Ltda; deste ponto deflete à direita e segue com azimute $16^{\circ}53'36''$ na distância de 137,86 metros; deste ponto deflete à direita e segue com azimute $103^{\circ}36'15''$ na distância de 104,38 metros; deste ponto deflete à direita e segue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

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

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

Continua no verso

Matrícula
124.535Folha
02
Verso

Folha nº	177
Proc. nº	7021 00918 1
 Carlos Eduardo Matuzi Secretário do Departamento de Urbanismo	

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

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



Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 124535; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Ribeirão Preto, 20 de maio de 2021.

Selo digital: 1124903080000000566436212.

Eu, *Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi*, Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi, oficiala substituta, assino.

Último ato - 1

Emolumentos R\$34,73

Estado R\$9,87

Sec. Faz.: R\$6,76



Protocolo 798942

Sinoreg R\$1,83

Trib. Jça. R\$2,38

Município R\$0,69

20/05/2021

MP: R\$1,67

Total: R\$ 57,93

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

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA DE SISTEMA VIÁRIO- SENTIDO CENTRO-BAIRRO- Pista 2

e

FAIXA DE TERRAS DOC 3 – Pista 1

Remanescente da matrícula: 124.535 - 2ºCRI-Rib. Preto)

Área = 13.643,46 m²Proprietário: Café Novo - Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Ribeirão Preto – SP

Descrição Perimétrica da “Área de Sistema Viário – Sentido Centro-Bairro Pista 2 e Faixa de Terras Doc 3 – Pista 1”, Remanescente da Matrícula: 124.535-2º CRI-Ribeirão Preto, de propriedade de Café Novo Empreendimentos Imobiliários Ltda; dentro da seguinte descrição perimétrica:

Tem início no ponto **M1**, localizado no alinhamento predial da Avenida B - Pista 2, do loteamento Jardim Olhos d'água III, (matrícula: 124533-2ºCRI), de propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda; de onde segue pelo alinhamento predial projetado da Área de Sistema Viário-sentido Centro-Bairro-Pista 2, confrontando com a Área Remanescente da (matrícula 124.535-2ºCRI), de propriedade de Café Novo – Empreendimentos Imobiliários Ltda., no sentido horário, com o azimute de 134°08'31" e a distância de 148.97 m até o ponto **M2**; deste, segue em curva à esquerda de raio 420.00 m e desenvolvimento de 0.73 m, ainda confrontando com a Área Remanescente da (matrícula 124.535-2ºCRI), de propriedade de Café Novo – Empreendimentos Imobiliários Ltda., até o ponto **M3**; deste, deflete à direita e passa a confrontar com a Avenida B - Pista 2, do loteamento Jardim Olhos D'água II, (matrícula: 117.728-2ºCRI), de propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda, seguindo pela linha de divisa, com o azimute de 196°53'36" e a distância de 22.53 m até o ponto **M4**; deste, deflete à esquerda e segue pelo limite da Faixa de Terras Doc 3 – Pista 1, confrontando com Avenida B (Pista 2) do loteamento Jardim Olhos D'água II, (matrícula: 117.728-2ºCRI), de propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda, em curva à esquerda de raio: 440.00 metros e desenvolvimento de 391.81 metros, até o ponto **M5**; onde deflete à direita e segue confrontando com o loteamento Jardim Olhos D'água II, (matrícula: 117.728-2ºCRI), de propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda, com o azimute de 171°46'19" e distância de 20.02 metros, até o ponto **M6**; onde deflete à direita e passa a confrontar com a Área Remanescente da (matrícula 124.535-2ºCRI), de propriedade de Café Novo – Empreendimentos Imobiliários Ltda., seguindo pelo limite da Faixa de Terras Doc 3 – Pista 1, em curva à direita de raio 460.00 metros e desenvolvimento de 28.47 metros, até o ponto **M7**; onde daí, passa a confrontar com o Loteamento Jardim Ilhas do Sul, (matrícula: 122.988-2ºCRI), de propriedade de Habiarte Barc Construtores Ltda, seguindo pela linha de divisa, em curva à direita de raio: 460.00 metros e desenvolvimento de 397.30 metros, até o ponto **M8**; deste segue ainda confrontando com o Loteamento Jardim Ilhas do Sul, (matrícula: 122.988-2ºCRI), de propriedade de Habiarte Barc Construtores Ltda, seguindo pela linha de divisa, com o azimute de 314°43'45" e distância de 116.77 metros, até o ponto **M9**; onde deflete à direita e passa a confrontar com a Avenida B do loteamento Jardim Olhos D'água III, (matrícula: 124.533-2ºCRI), de propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda; seguindo pela linha de divisa, com o azimute de 08°48'07" e distância de 22.98 metros, até o ponto **M1A**, localizado no limite da Área de Sistema Viário – Sentido Centro-Bairro Pista 2; deste segue ainda confrontando com a Avenida B do loteamento Jardim Olhos D'água III, (matrícula: 124.533-2ºCRI), de propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda; com o azimute de 08°48'07" e distância de 24.56 metros, até o ponto **M1**; onde iniciou e finda a presente descrição perimétrica, encerrando uma área de **13.643,46 metros quadrados**.

Responsável Técnico

Benedito Carlos Cicilini

Engenheiro Civil - CREA 5062627325

Rodov. José Frequenti-SP-328

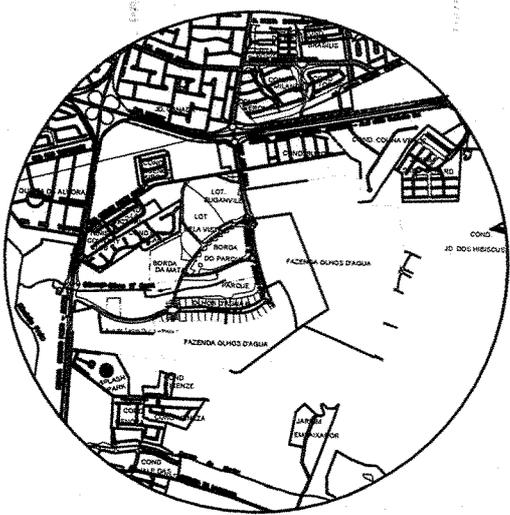
RUA MARGINAL

(Loteamento Oitos D'Água III)
BUGANVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
FAZENDA OITOS D'ÁGUA - ÁREA G1 (Matrícula 124.533)

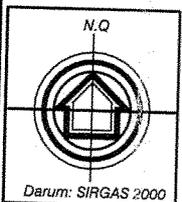
ÁREA DE SISTEMA VIÁRIO SENTIDO CENTRO-BARRIO-Pista 2
Café Novo - Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(Matrícula 124.525 - 2ª CR)

LOTEAMENTO JARDIM ILHAS DO SUL
ÁREA 2 - (Matrícula: 122.888)
HABITATE BARRIO CONSTRUTORES LTDA.

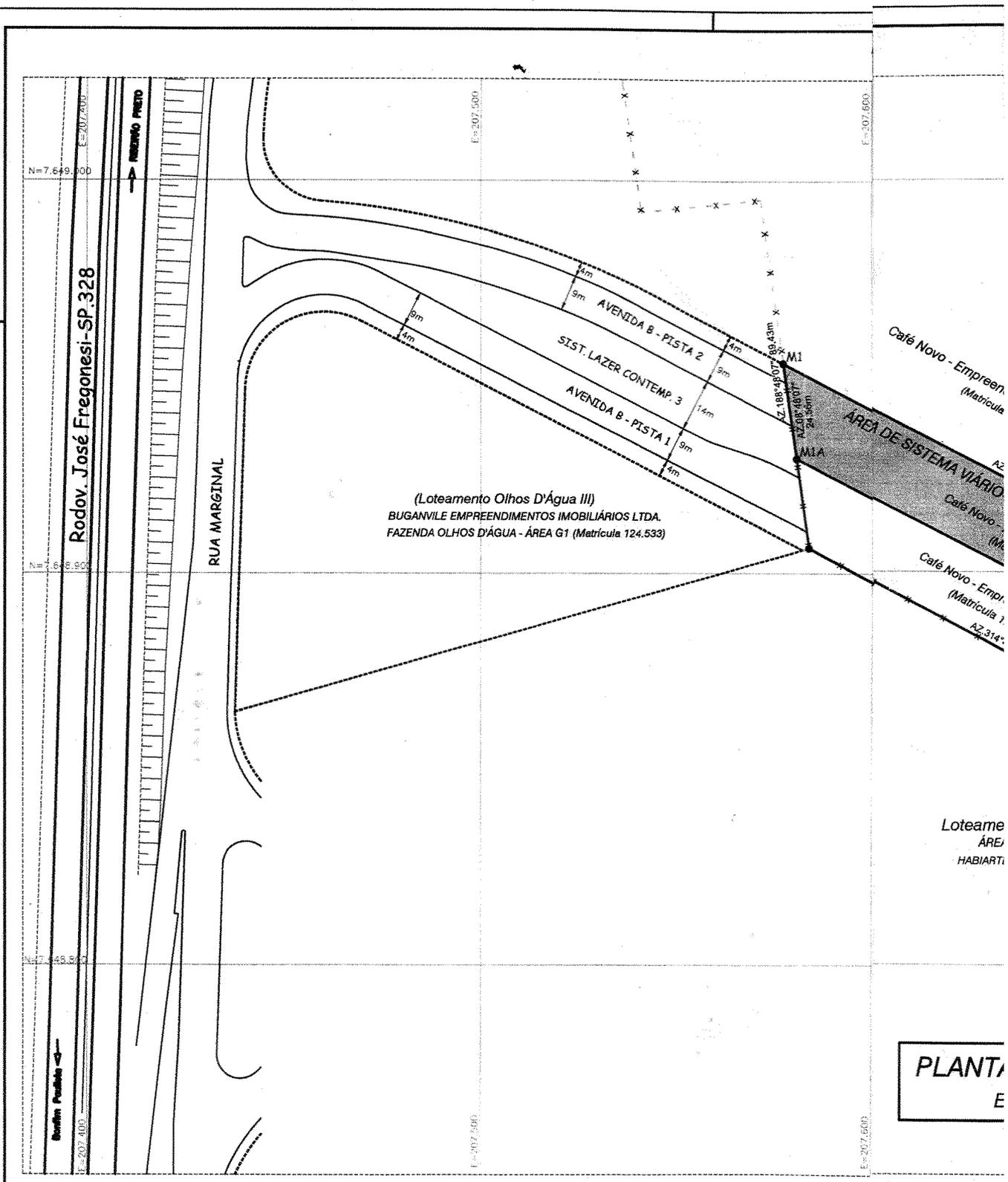
Faixa de Terras Doc 3 - Pista 7
Café Novo - Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(Matrícula 124.525 - 1ª CR)



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
SEM ESCALA

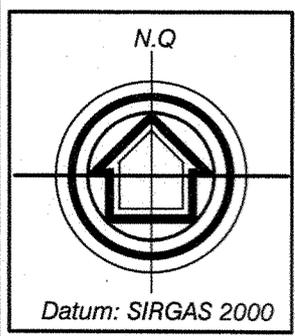


OBS: Admiter de Direccional, de acordo com o p...



(Loteamento Olhos D'Água III)
 BUGANVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
 FAZENDA OLHOS D'ÁGUA - ÁREA G1 (Matrícula 124.533)

PLANTA
 E



OBS. Azimutes de Distância, de acordo com o perímetro da matrícula 124.535-2ºCRI

C	
---	LINHA DIVISA
---	LINHA EXISTENTE
---	LINHA PROJETADA
---	ALINHAMENTO PREVIADO
-x-x-	CERCA

Assinatura: 
Carlos ...
Secretaria de Planejamento e
Desenvolvimento Urbano



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 29/2021

Local: AV DEP SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA, Loteamento: FAZENDA OLHOS
D'ÁGUA
Setor: SUL - Subsetor: s-09





Assinatura / Carimbo
Carlos Henrique Silva
Engenheiro Civil
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a avaliação do lote, de propriedade de CAFÉ NOVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA para fins de DOAÇÃO DE ÁREA PARA IMPLANTAÇÃO DE SISTEMA VIÁRIO.

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 02.2021.009118-1**.

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

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

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

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

$V_{utpa} = 104,98 / m^2$

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	500.991,88 m ²
--------------------	---------------------------



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 nº. 29/2021

PROCESSO: 02.2021.009118-1

FOLHA Nº 166

Assinatura / Carimbo

Carlos Henrique Silva
Engenheiro Civil
CREA nº 5061398010

ÁREA DO LOTE	13.643,46 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 104,98/m ²
VALOR TOTAL	1432290,430

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 13.643,46 \times 104,98$$

$$VTA = 1432290,43$$

CONCLUSÃO

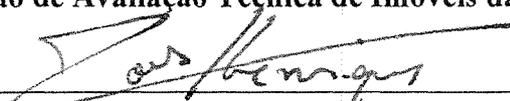
O valor do **imóvel avaliando**, em 19/05/2021, localizado na AV DEP SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA, loteamento FAZENDA OLHOS D'ÁGUA, setor SUL, em Ribeirão Preto, R\$ 1.432.290,43 (UM MILHÃO, QUATROCENTOS E TRINTA E DOIS MIL, DUZENTOS E NOVENTA REAIS E QUARENTA E TRES CENTAVOS).

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 19/05/2021.

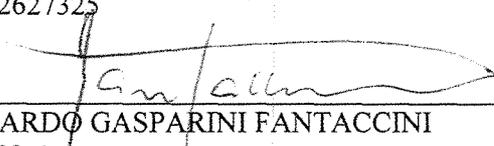
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010


Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI

CREA Nº 5062627325


Arq. Urb. RICARDO GASPARINI FANTACCINI

CAU nº A52482-4

ANEXOS



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 nº. 29/2021

PROCESSO: 02.2021.009118-1
 FOLHA Nº 67
 Assinatura: Carlos Roberto Silva
 Engenheiro Civil
 Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

AMOSTRAS: para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 39 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Endereço	Bairro	Área total	Distância ao polo valorizante	Polo valorizante	Informante	Valor unitário
1* ROD ANTONIO MAGALHÃO SANT'ANNA	Bonfim Paulista	847000	7,95	GENIROCATEDRAL	MOBILIARIA IRADE	49,50
2* ROD MARIA JOSÉ FREGOSES	BOFIM PAULISTA	420000	10,40	GENIROCATEDRAL	MOBILIARIA IRADE	720,00
3* AREA FROWMA AO ALPHAVILLE PAINEIRAS PESCAE LAZER	BOFIM PAULISTA	121000	8,70	GENIROCATEDRAL	FORTES GUIMARÃES IMOBILIARIA	72,00
4* AV HERACLIO FONTOURA SOBRINHO	GUAPORÉ	121000	7,70	GENIROCATEDRAL	Sord Empreendimentos Imobiliários	315,00
5* AV DR CELSO CHAUJUR	Região das Acácias	172000	7,90	GENIROCATEDRAL	LAGO IMÓVEIS	765,00
6* ROD ANTONIO MAGALHÃO SANT'ANNA	BOFIM PAULISTA	145200	8,80	GENIROCATEDRAL	FORTES GUIMARÃES IMOBILIARIA	54,00
7 ESTRADA DA LUMEIRINHA	BOFIM PAULISTA	181600	12,50	GENIROCATEDRAL	REFIDIM IMÓVEIS	128,85
8* AV DOUJICIEL SOUZA CHAUJUR	Jardim Marçal Petra	187652	9,60	GENIROCATEDRAL	INDICE IMÓVEIS	517,98
9* AVENDA LUIZ EDUARDO TOLEDO PRALO	VILA DO GOLF	300001	10,00	GENIROCATEDRAL	MOBILIARIA IRADE	631,88
10 ROD ANTONIO MAGALHÃO SANT'ANNA	BOFIM PAULISTA	552000	8,50	GENIROCATEDRAL	LAGO IMOBILIARIA	55,38
11* ROD ALEXAIDRE BALBO	DISTRITO INDUSTRIAL	145200	11,30	GENIROCATEDRAL	PIRAMID IMÓVEIS	252,00
12 ROD VIONIA ARCEJO MARFHO	RIBEIRÃO PRETO	292320	26,00	GENIROCATEDRAL	IMÓVEIS RIBEIRÃO	78,47
13 ROD ANTONIO MAGALHÃO SANT'ANNA - FRENIE, AO VISTA BELA	BOFIM PAULISTA	338800	15,50	GENIROCATEDRAL	REFIDIM IMÓVEIS	90,00
14* ROD ANHAGLERA	CANUDO PORTINARI	100000	11,80	GENIROCATEDRAL	IRADE IMOBILIARIA	81,00
15 ROD ABRÃO ASSÉS	PO SÃO SEBASTIÃO	100000	13,90	GENIROCATEDRAL	IRADE IMOBILIARIA	180,00
16 ROD ANHAGLERA ESQ ROD ABRÃO ASSÉS	REGIÃO ANHAGLERA	124601	19,20	GENIROCATEDRAL	FORTES GUIMARÃES IMOBILIARIA	173,35
17* ROD JOMA ANHAGLERA KM320	AVELINO ALVES PALMA	145000	11,00	GENIROCATEDRAL	DAVANE ALVES FALCÕES	330,00
18 ROD ALEXAIDRE BALBO	ADELINO SIMON	150000	10,70	GENIROCATEDRAL	DIVANO IMÓVEIS	180,00
19 Via Nitre (frit)	Abelino Sintori	153000	9,40	GENIROCATEDRAL	Fortes Guimarães Imobiliária	200,00
20* RUA GRESSE MANOEL	REGIÃO ANHAGLERA	157000	11,30	GENIROCATEDRAL	OPOLLUS NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	66,78
21* ROD JOMA ANHAGLERA	PORTINARI	163875	11,40	GENIROCATEDRAL	LAGO IMÓVEIS	382,50
22* RUA PROFESSORA REGINA LUIZA BIN CAUN	JARDIM PORTO SEGURO	166000	13,50	GENIROCATEDRAL	ANDRADE & MENEZES	360,00
23* ROD JOMA ANHAGLERA KM315	Jardim Porto Seguro	180000	10,00	GENIROCATEDRAL	REFIDIM IMÓVEIS	322,78
24 Robbia Alexandre Balbo	PARQUE DAS CLUMERAS	242000	10,10	GENIROCATEDRAL	PIRAMID IMÓVEIS LTDA - EPP	100,00
25 Robbia Alexandre Balbo	PARQUE DAS CLUMERAS	315000	10,10	GENIROCATEDRAL	PIRAMID IMÓVEIS LTDA - EPP	120,00
26* ROD ANHAGLERA	ADELINO SIMON	726000	11,80	GENIROCATEDRAL	IRADE IMOBILIARIA	180,00
27 AV BANDEIRANTES	JARDIM FREBO	800000	6,90	GENIROCATEDRAL	GALERIA IMOBILIARIA	84,38
28 ROD ALEXAIDRE BALBO	DIELENO LOPES	1291312	14,50	GENIROCATEDRAL	REFIDIM IMÓVEIS	73,18
29 AVENDA NELSON FERREIRA DE MELO	CANUDO PORTINARI	99400	12,90	GENIROCATEDRAL	REFIDIM IMÓVEIS	163,70
30 VIA ANHAGLERA KM303 EM AO QUINTA LINDA	SITIO SÃO BENITO	54720	10,10	GENIROCATEDRAL	FORTES GUIMARÃES IMOBILIARIA	183,29
31 ROD JOMA ANHAGLERA KM303	CHACARA STA REGINA	55073	10,20	GENIROCATEDRAL	CONEXÃO IMÓVEIS	180,00
32 RUA PROFESSOR ANTONIO PALCOZ	JARDIM CLORO BRANCO	55887	13,70	GENIROCATEDRAL	MOBILIARIA IRADE	241,56
33 AV NELSON FERREIRA DE MELO	CANUDO PORTINARI	91236	16,20	GENIROCATEDRAL	REFIDIM IMÓVEIS	180,00
34* AV THOMAZ ALBERTO WATIELY	Parque Industrial Cel. Guto	88000	11,40	GENIROCATEDRAL	ROSA & RANGEL	90,00
35 RUA ARLINDO JARDIM	JURUPAIRA	80320	10,10	GENIROCATEDRAL	DIVANO IMÓVEIS	246,51
36 Rua Professor Antônio Palcoz	JARDIM CLORO BRANCO	55887	13,30	GENIROCATEDRAL	MOBILIARIA IRADE	283,40
37 ROD JOMA ANHAGLERA KM303	CHACARA SANTA REGINA	55073	10,70	GENIROCATEDRAL	Conexão Imóveis	200,00
38* Av. Da Nair Aguiar (PROMO)	JARDIM PAVÃO	47000	7,20	GENIROCATEDRAL	Opurtunite Negócios Imobiliarios Ltda	85,11
39* R. La Sery Fieiro dos Santos Matia	Jardim Porto Seguro	42000	10,00	GENIROCATEDRAL	Opurtunite Negócios Imobiliarios Ltda	400,00



Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- PROC 9118-1/21 - DOAÇÃO DE ÁREA

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 19 de maio de 2021

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	39
Dados utilizados no modelo:	20

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9275318 / 0,7583436
Coefficiente de determinação:	0,8603152
Fisher - Snedecor:	52,35
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **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 Desenvolvimento Urbano

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 29/2021

PROCESSO: 02.2021.009118-1

FOLHA Nº 169

Assinatura / Carimbo

Carlos Henrique Silva
Engenheiro Civil

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	52,351
Não Explicada	0,000	17	0,000	
Total	0,000	19		

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

$1/\text{Valor unitário} = -0,0308120832 + 0,003010953644 * \ln(\text{Área total}) + 0,0001712828812 * \text{Distancia ao polo valorizante}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	9,96	0,01
Distancia ao polo valorizante	x	2,58	1,95
Valor unitário	$1/y$	-8,23	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,02	0,50
Valor unitário	0,90	0,92

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,21	0,53



[Handwritten Signature]
 Assinatura / Carimbo
 Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)
 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

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	0
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	13
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

[Handwritten Signature]



Assinatura / Carimbo
Carlos Henrique Silva
Engenheiro Civil
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

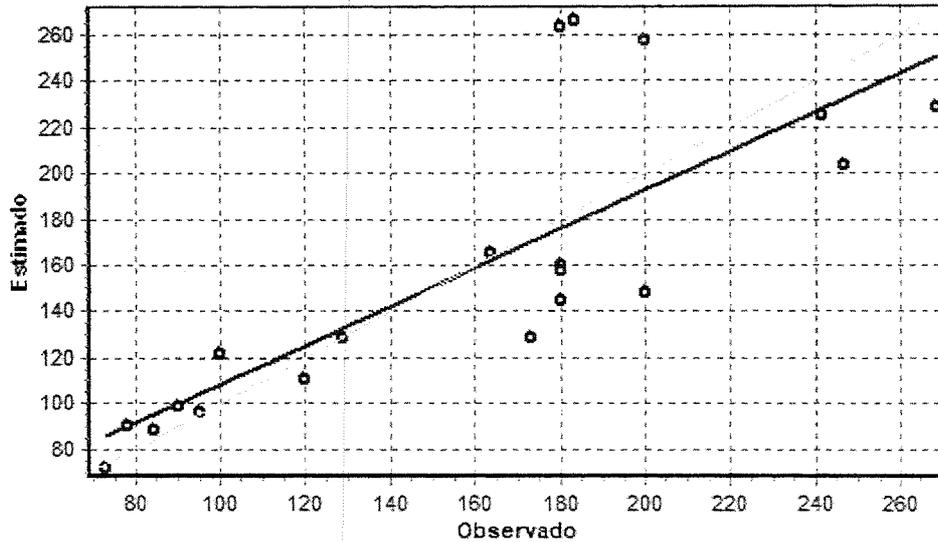
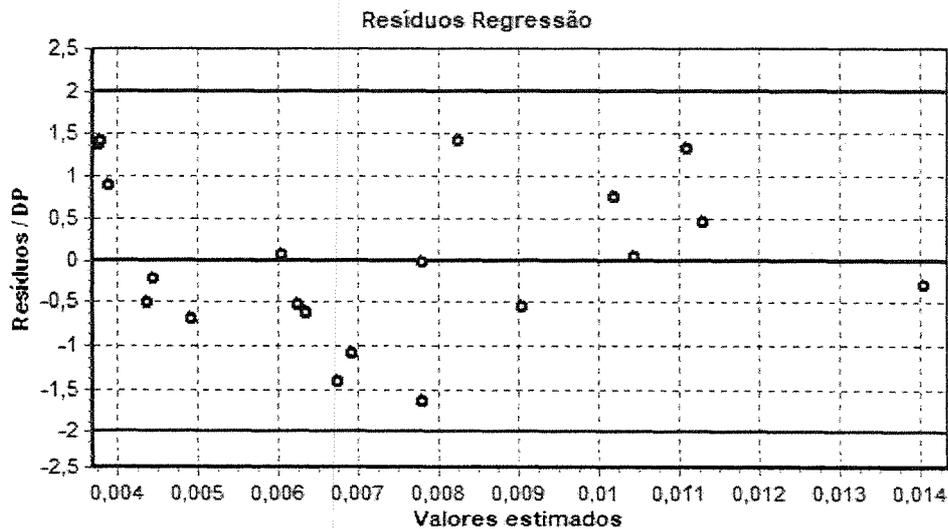


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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 nº. 29/2021

PROCESSO: 02.2021.009118-1

FOLHA Nº 132

Assinatura / Carimbo

Carlos Roberto Silva
29/05/2021

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Modelo:

PROC 9118-1/21 - DOAÇÃO DE ÁREA

Data de Referência:

quarta-feira, 19 de maio de 2021

Informações Complementares: AVALIAÇÃO DE ÁREA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA DOAÇÃO DE ÁREA DESTINADA AO SISTEMA VIÁRIO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 500.991,88
- Distância ao polo valorizante = 8,80

- Endereço = AV DEP SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA
- Bairro = FAZENDA OLHOS D'ÁGUA
- Polo valorizante = CENTRO - CATEDRAL
- Informante = SEC DE PLANEJAMENTO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (6,30%) = 91,76
 - Médio = 97,92
 - Máximo (7,21%) = 104,98

- Valor Total
 - Mínimo = 45.969.376,95
 - Médio = 49.059.129,19
 - Máximo = 52.594.154,40

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 41.742.249,22
 - Máximo = 59.486.316,11
 - Mínimo (14,91%) = 83,32
 - Máximo (21,25%) = 118,74
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 83,24
 - RL Máximo = 112,61

56/21



Prefeitura Municipal de Ribe

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Câmara Municipal de Ribeirão Preto

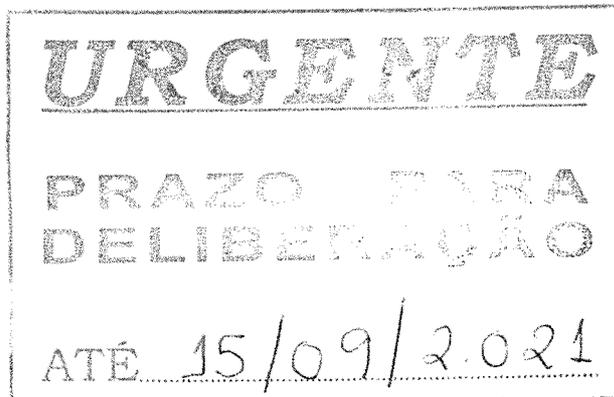


Protocolo Geral nº 3472/2021
Data: 30/07/2021 Horário: 10:22
LEG -

Ribeirão Preto, 29 de julho de 2021.

Of. n.º 742/2021-CM

Senhor Presidente,



Tem o presente a finalidade de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação desse Egrégio Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei que: **“AUTORIZA A MUNICIPALIDADE A RECEBER ÁREA EM DOAÇÃO, PARA FINS DE EXECUÇÃO DE TRECHO VIÁRIO COM DUAS PISTAS, COMPREENDIDO ENTRE A AVENIDA DEPUTADO SÉRGIO CARDOSO DE ALMEIDA ATÉ A RODOVIA JOSÉ FREGONESI (SP 328), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, apresentado em 07 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 autorizar a doação antecipada de área destinada à execução de trecho viário com duas pistas, compreendido entre a Avenida Deputado Sérgio Cardoso de Almeida até a Rodovia José Fregonesi – SP 328.

Conforme o Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda e Café Novo Empreendimentos Imobiliários Ltda, cuja cópia segue em anexo, além da doação da área, as obras do sistema viário ligando a Avenida Deputado Sérgio Cardoso de Almeida (no ponto localizado entre os empreendimentos Jardim Olhos d'Água II e Jardim Olhos d'Água III) a Rodovia José Fregonesi – SP 328 também serão de responsabilidade da Café Novo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Informamos que a interligação viária da Avenida Dep. Sérgio Cardoso de Almeida, conectando o Jardim Olhos d'Água à marginal da Rodovia José Fregonesi é necessária para a fluidez viária, criando uma alternativa de acesso para a região, visto o crescente desenvolvimento e adensamento populacional das áreas. Desta forma, a interligação viária realizará uma importante consolidação do sistema viário da região.

Além disso, a execução da obra terá um impacto positivo para a região, possibilitando melhor prestação de serviços, investimentos públicos para mobilidade e urbanização e valorização dos imóveis situados no entorno.

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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

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

Atenciosamente,



DUARTE NOGUEIRA

Prefeito Municipal

À SUA EXCELÊNCIA

ALESSANDRO MARACA

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A