



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 31 AGO. 2021
MATEUS MORENO
Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

65

ALTERA A REDAÇÃO DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 1º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.944, DE 21 DE MARÇO DE 2019, QUE AUTORIZA A MUNICIPALIDADE A RECEBER ÁREA EM DOAÇÃO ANTECIPADA, PARA FINS DE CONSTRUÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO, CONFORME ESPECIFICA.

Art. 1º. Fica alterada a redação do parágrafo único do artigo 1º da Lei Complementar nº 2.944, de 21 de março de 2019, conforme informações do processo administrativo nº 2018.041471-9, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 1º.** omissis

Parágrafo único. O imóvel a que se refere o **caput** corresponde a uma área a ser desdobrada da matrícula nº 177.354, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, cadastro nº 250.231, correspondente a 105.982,53 m², conforme abaixo descrita e caracterizada:

I - o imóvel inicia junto ao marco 001, localizado no muro do Quartel da Polícia Militar do Estado de São Paulo, com coordenadas UTM leste (X) 211.266,316 m e norte (Y) 7.658.190,505 m; do vértice 001, segue em direção até o vértice 002 no azimuth 124°05'41", em uma distância de 109,43 m; segue por linha imaginária, confrontando com área remanescente, e daí, do vértice 002 segue em direção até o vértice 003, no azimuth 214°25'23" em uma distância de 595,00 m, ainda confrontando com área remanescente, do vértice 003 segue em direção até o vértice 004, no azimuth 305°28'51", em uma distância de 317,30 m.

[Handwritten signature]



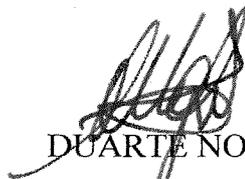
Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

confrontando com área remanescente, do vértice 004 segue em direção até o vértice 118, no azimute $35^{\circ}25'33''$, por 197,50 m, confrontando com calçada da Avenida Paschoal Innechi, lado par, divisando por cerca; do vértice 118 segue em direção até o vértice 120, no azimute $125^{\circ}41'30''$, por 211,50 m, confrontando com muro do Quartel da Polícia Militar do Estado de São Paulo pertencente à Fazenda do Estado de São Paulo, matrícula nº 102.575, do 2º Cartório de Registro de Imóveis; do vértice 120 segue em direção até o vértice 121, no azimute $36^{\circ}03'41''$, por 106,34 m; do vértice 121 segue em direção até o vértice 122, no azimute $317^{\circ}27'14''$, em uma distância de 19,77 m, e, finalmente, do vértice 122 segue até o vértice 001 (início da descrição), no azimute $36^{\circ}15'32''$, na extensão de 285,12 m, confrontando ainda com o muro do Quartel da Polícia Militar do Estado de São Paulo, matrícula nº 102.575, do 2º Cartório de Registro de Imóveis, fechando assim uma área de 105.982,53 m² ou 10,5982 ha, avaliado em R\$ 19.287.966,78 (dezenove milhões duzentos e oitenta e sete mil novecentos e sessenta e seis reais e setenta e oito centavos), conforme processo administrativo 2018.041471.9.”

Art. 2º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO RIO BRANCO


DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

MEMORIAL DESCRITIVO

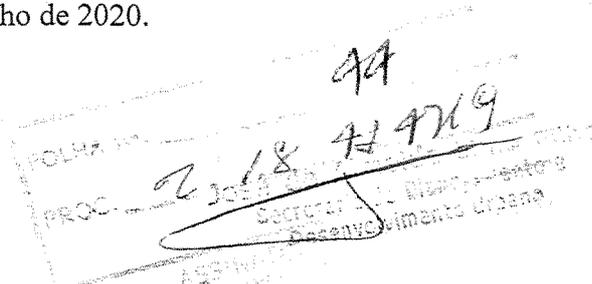
DESCRIÇÃO DA ÁREA A SER DESDOBRADA

UM IMÓVEL LOCALIZADO NESTA CIDADE A SER DESDOBRADO DA MATRÍCULA 177.354, CADASTRO 250.231, COM FRENTE PARA AVENIDA CAVALHEIRO PASCHOAL INNECCHI. AREA 105.982,53 M².

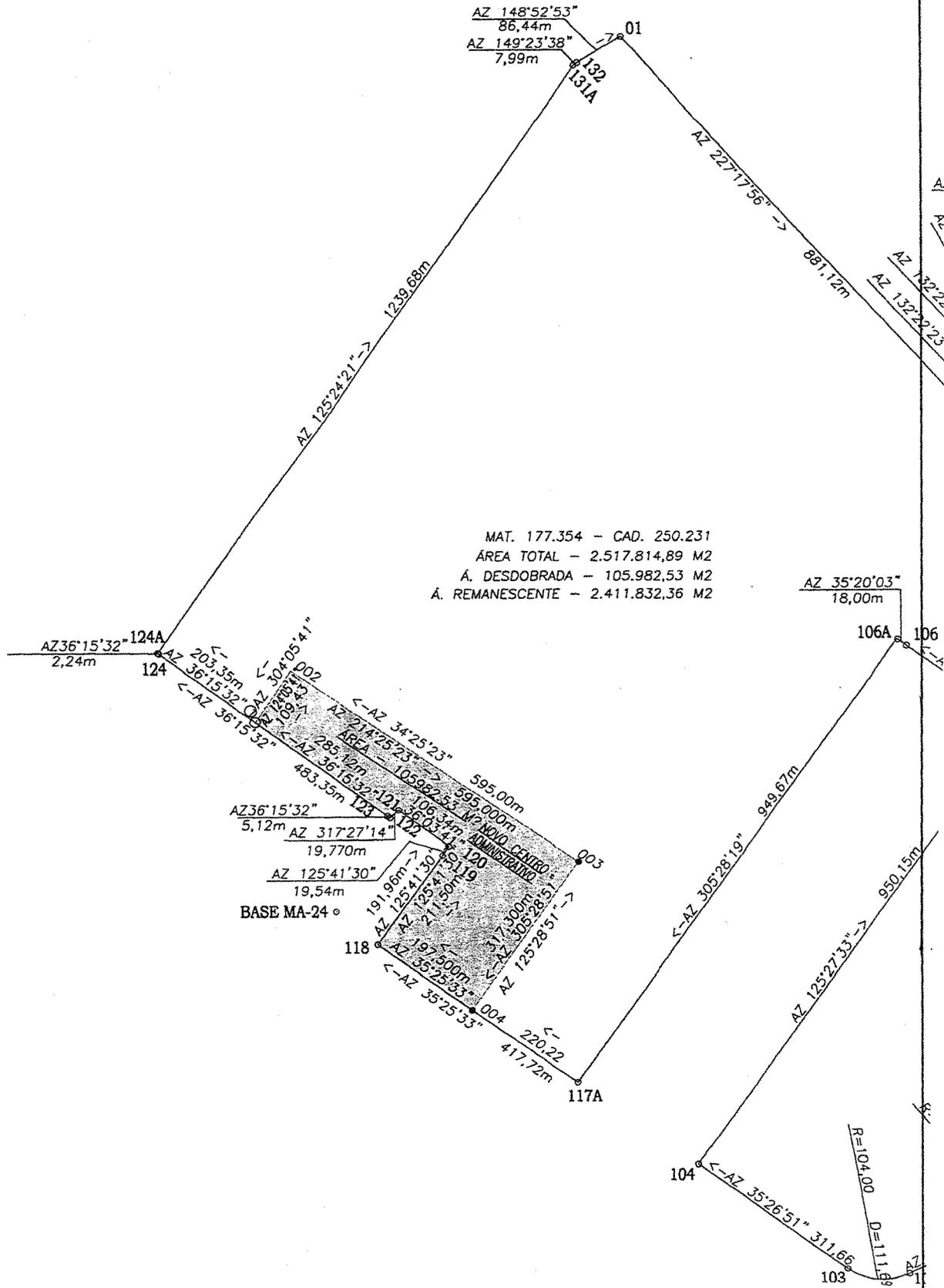
IMÓVEL: I - o imóvel inicia junto ao marco 001, localizado no muro do Quartel da Polícia Militar do Estado de São Paulo, com coordenadas UTM leste (X) 211.266,316 m e norte (Y) 7.658.190,505 m; do vértice 001, segue em direção até o vértice 002 no azimute 124°05'41", em uma distância de 109,43 m; segue por linha imaginária, confrontando com área remanescente, e daí, do vértice 002 segue em direção até o vértice 003, no azimute 214°25'23" em uma distância de 595,00 m, ainda confrontando com área remanescente, do vértice 003 segue em direção até o vértice 004, no azimute 305°28'51", em uma distância de 317,30 m, confrontando com área remanescente, do vértice 004 segue em direção até o vértice 118, no azimute 35°25'33", por 197,50 m, confrontando com calçada da Avenida Paschoal Innechi, lado par, divisando por cerca; do vértice 118 segue em direção até o vértice 120, no azimute 125°41'30", por 211,50 m, confrontando com muro do Quartel da Polícia Militar do Estado de São Paulo pertencente à Fazenda do Estado de São Paulo, matrícula no 102.575, do 2º Cartório de Registro de Imóveis; do vértice 120 segue em direção até o vértice 121, no azimute 36°03'41", por 106,34 m; do vértice 121 segue em direção até o vértice 122, no azimute 317°27'14", em uma distância de 19,77 m, e, finalmente, do vértice 122 segue até o vértice 001 (início da descrição), no azimute 36°15'32", na extensão de 285,12 m, confrontando ainda com o muro do Quartel da Polícia Militar do Estado de São Paulo, matrícula no 102.575, do 2º Cartório de Registro de Imóveis, fechando assim uma área de 105.982,53 m² ou 10,5982 ha.

Ribeirão Preto, 18 de junho de 2020.


Benedito Carlos Creilini
Engº Civil
CREA 5062627325



Parte 1



MAT. 177.354 - CAD. 250.231
 ÁREA TOTAL - 2.517.814,89 M2
 Á. DESDOBRADA - 105.982,53 M2
 Á. REMANESCENTE - 2.411.832,36 M2

ÁREA - 105.982,53 M2
 CENTRO ADMINISTRATIVO
 BASE MA-24

Aneliza de Souza Pinto
 Aneliza de Souza Pinto
 Divisão Cadastro Técnico

Benedicto Carlos Cicilini
 Benedito Carlos Cicilini
 Eng. Civil U

Daniel Marques Gobbi
 Secretário - P.D.U.

Eng. Paulo César Motta Barbosa
 Diretor Depto. Análise e Controle de projetos.

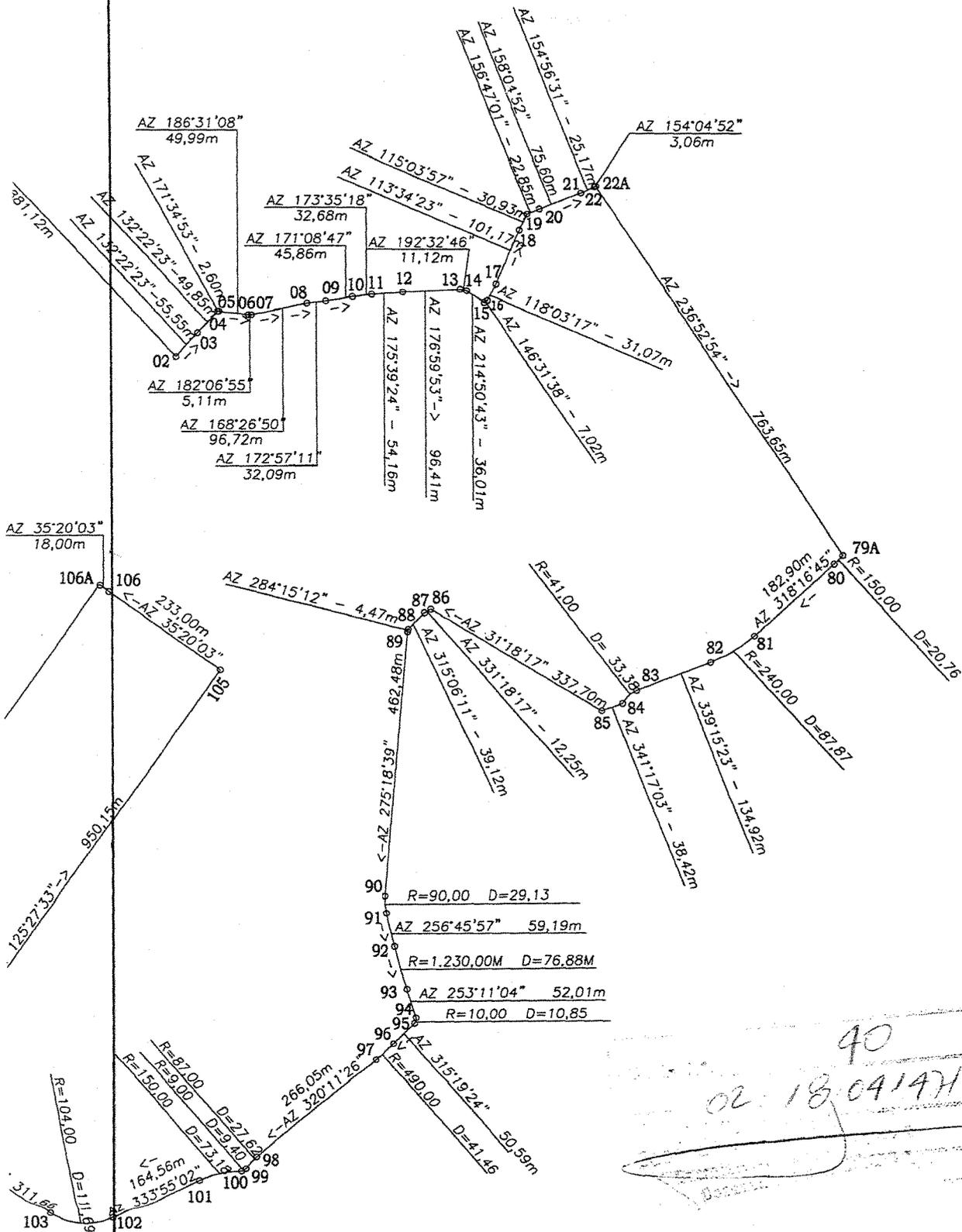
07/2021 Escala - 1: 10.000 Desenho -

B

A

A

Parte 2



90
02.18.04.1979

A
Barbosa
Controle

PREFEITURA MUNICIPAL de RIBEIRÃO PRETO SP
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO e GESTÃO PÚBLICA
RUA JACIRA, 50 - CEP 14.091-130 - JARDIM MOSTEIRO



Título: Levantamento Topográfico
Assunto: Descrição de Área Pública para Abertura de Matrícula Individualizada

Assinatura / Carimbo

Carlos Henrique Silva
Engenheiro Civil
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 39/2021

Local: AV CAV PASCHOAL INNECHI, Loteamento: FUNDAÇÃO EDUCANDARIO
Sector: LESTE - Subsector: L-04

[Handwritten signature]



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. 39/2021

PROCESSO: 02.2018.041471-9

FOLHA Nº 2

Carlos Henrique Silva

Assinatura / Carimbo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 39/2021	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE GLEBA	
OBJETIVO	DOAÇÃO DE ÁREA	
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO	
LOCALIZAÇÃO	AV CAV PASCHOAL INNECHI	
PROPRIETÁRIO	FUNDAÇÃO EDUCANDÁRIO CEL QUITO JUNQUEIRA	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI	CREA nº 5062627325
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 19.287.966,78 (DEZENOVE MILHÕES, DUZENTOS E OITENTA E SETE MIL, NOVECENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS).	
DATA DA AVALIAÇÃO	10/08/2021	



[Handwritten signature]



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. 39/2021

PROCESSO: 02.2018.041471-9

FOLHA Nº 02

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

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 39/2021 é referente ao:			
Processo:	02.2018.041471-9		
Requerido por:	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO		
Endereço:	AV CAV PASCHOAL INNECHI	Bairro:	
		FUNDAÇÃO EDUCANDARIO	
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-04
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	255.321	Matrícula do imóvel avaliando:	177.354 - 2º CRIA
Proprietário do imóvel:	FUNDAÇÃO EDUCANDÁRIO CEL QUITO JUNQUEIRA		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	10/08/2021		
CÓDIGO DE CONTROLE:			
Valor venal total do lote avaliado:	R\$ -		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:	R\$ -		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	105.982,53m ²		
Área edificada no terreno avaliado:	-		
Testada X Profundidade do lote avaliado (medido na via do endereço principal):	197,50 x 317,30		
Proximidades do imóvel avaliado:			

[Handwritten signature]



II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **avaliação do GLEBA**, de propriedade de FUNDAÇÃO EDUCANDÁRIO CEL QUITO JUNQUEIRA para fins de DOAÇÃO DE ÁREA.

METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02.2018.041417-9**.

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 valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	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

$$Vutpa = 181,99/ m^2$$



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. 39/2021

PROCESSO:02.2018.041471-9

FOLHA Nº 5

Assinatura / Carimbo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	105.982,53 m ²
ÁREA DO LOTE	105.982,53 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 181,99/m ²
VALOR TOTAL	19287966,780

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

VTA = At x Vutpa

VTA = 105.982,53 x 181,99

VTA = 19287966,780

CONCLUSÃO

O valor do **imóvel avaliando**, em 10/08/2021, localizado na AV CAV PASCHOAL INNECHI, loteamento FUNDAÇÃO EDUCANDARIO, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **RS 19.287.966,78 (DEZENOVE MILHÕES, DUZENTOS E OITENTA E SETE MIL, NOVECENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS)**.

III - ENCERRAMENTO

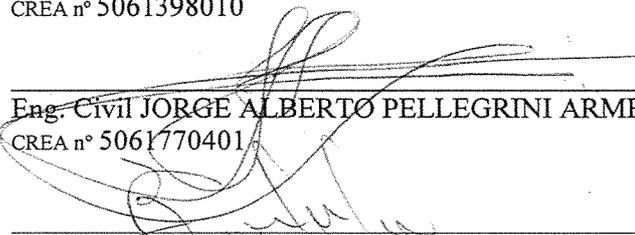
O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 10/08/2021.

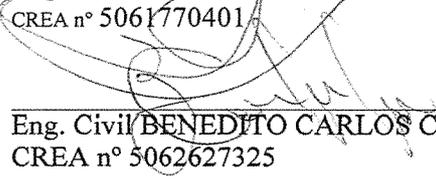
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401


Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI

CREA nº 5062627325



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. 39/2021

PROCESSO: 02.2018.041471-9

FOLHA Nº 55

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

ANEXOS

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 MACHADO SANT'ANNA	Bonfim Paulista	847000	7,95	CENTRO/CATEDRAL	IMOBILIARIA TRADE	49,5
2 RODOVIA JOSÉ FREGONESI	BONFIM PAULISTA	420000	10,4	CENTRO/CATEDRAL	IMOBILIARIA TRADE	720
3 ÁREA PROXIMA AO ALPHAVILLE-PAINEIRAS PESCA E LAZER	BONFIM PAULISTA	121000	8,7	CENTRO/CATEDRAL	FORTES GUIMARÃES IMOBILIARIA	72
4 AV HERACLITO FONTOURA SOBRINHO	GUAPORÉ	121000	7,7	CENTRO/CATEDRAL	Sordi Empreendimentos Imobiliários	315
5 AV DR CELSO CHARURI	Recreio das Acácias	172000	7,9	CENTRO/CATEDRAL	LAGO IMÓVEIS	765
6 ROD ANTONIO MACHADO SANTANNA	BONFIM PAULISTA	145200	8,8	CENTRO/CATEDRAL	FORTES GUIMARÃES IMOBILIARIA	54
7 ESTRADA DA LIMEIRINHA	BONFIM PAULISTA	181600	12,5	CENTRO/CATEDRAL	REFIDIM IMOVEIS	128,85
8 AV. DOUTOR CELSO CHARURI	Jardim Manoel Penna	187652	9,6	CENTRO/CATEDRAL	INDICE IMOVEIS	517,98
9 AVENIDA LUIZ EDUARDO TOLEDO PRADO	VILA DO GOLF	300001	10	CENTRO/CATEDRAL	IMOBILIARIA TRADE	631,89
10 ROD ANTONIO MACHADO SANTANA	BONFIM PAULISTA	552000	8,5	CENTRO/CATEDRAL	LAGO IMOBILIARIA	95,38
11 ROD ALEXANDRE BALBO	DISTRITO INDUSTRIAL	145200	11,3	CENTRO/CATEDRAL	PIRAMID IMÓVEIS	252
12 ROD VICINAL ARGEO MARCHIO	RIBEIRÃO PRETO	252320	26	CENTRO/CATEDRAL	IMÓVEIS RIBEIRÃO	78,47
13 ROD ANTONIO MACHADO SANT ANNA - FRENTE AO VISTA BELA	BONFIM PAULISTA	338800	15,5	CENTRO/CATEDRAL	REFIDIM IMÓVEIS	90
14 ROD ANHANGUERA	CANDIDO PORTINARI	100000	11,8	CENTRO/CATEDRAL	TRADE IMOBILIARIA	81
15 ROD ABRAÃO ASSED	PQ SÃO SEBASTIÃO	100000	13,9	CENTRO/CATEDRAL	TRADE IMOBILIARIA	180
16 ROD ANHAGUERA ESQ ROD ABRAÃO ASSED	RECREIO ANHANGUERA	124601	19,2	CENTRO/CATEDRAL	FORTES GUIMARÃES IMOBILIARIA	173,35
17 RODOVIA ANHANGUERA, KM 320	AVELINO ALVES PALMA	145000	11	CENTRO/CATEDRAL	DAIANE ALVES FALEIROS	330
18 ROD ALEXANDRE BALBO Via Norte (final)	ADELINO SIMIONI Adelino Simioni	150000 153000	10,7 9,4	CENTRO/CATEDRAL	DINAMO IMOVEIS Fortes Guimarães Imobiliária	180 200
19 RUA ORESTE MANZOLI	RECREIO ANHANGUERA	157000	11,3	CENTRO/CATEDRAL	CIRCULUS NEGOCIOS IMOBILIARIOS	68,79
20 RODOVIA ANHANGUERA	PORTINARI	163875	11,4	CENTRO/CATEDRAL	LAGO IMÓVEIS	382,5
21 RUA PROFESSORA REGINA LUCIA BIN CAUN	JARDIM PORTO SEGURO	166000	13,5	CENTRO/CATEDRAL	ANDRADE & MENEZES	360
22 RODOVIA ANHANGUERA, KM 315	Jardim Porto Seguro	180000	10	CENTRO/CATEDRAL	REFIDIM IMOVEIS	322,78
23 Rodovia Alexandre Balbo	PARQUE DAS OLIVEIRAS	242000	10,1	CENTRO/CATEDRAL	PIRAMID IMOVEIS LTDA - EPP	100
24 Rodovia Alexandre Balbo	PARQUE DAS OLIVEIRAS	315000	10,1	CENTRO/CATEDRAL	PIRAMID IMOVEIS LTDA - EPP	120
25 ROD ANHANGUERA	ADELINO SIMIONI	726000	11,8	CENTRO/CATEDRAL	TRADE IMOBILIARIA	180
26 AV. BANDEIRANTES	JARDIM RECREIO	800000	6,9	CENTRO/CATEDRAL	GALERIA IMOBILIARIA	84,38
27 ROD ALEXANDRE BALBO	JD EUGENIO LOPES	1291312	14,5	CENTRO/CATEDRAL	REFIDIM IMÓVEIS	73,18
28 AVENIDA NELSON FERREIRA DE MELO	CANDIDO PORTINARI	99400	12,9	CENTRO/CATEDRAL	REFIDIM IMOVEIS	163,7
29 VIA ANHANGUERA KM 303 EM AO QUINTA LINDA	SITIO SÃO BENTO	54720	10,1	CENTRO/CATEDRAL	FORTES GUIMARÃES IMOBILIARIA	183,29
30 RODOVIA ANHANGUERA KM 303	CHACARA STA REGINA	55073	10,2	CENTRO/CATEDRAL	CONNEXÃO IMÓVEIS	180
31 RUA PROFESSOR ANTÔNIO PALOCCI	JARDIM OURO BRANCO	55887	13,7	CENTRO/CATEDRAL	IMOBILIARIA TRADE	241,56
32 AV NELSON FERREIRA DE MELO	CANDIDO PORTINARI	91236	16,2	CENTRO/CATEDRAL	REFIDIM IMOVEIS	180,03
33 AV. THOMAZ ALBERTO WHATELY	Parque Industrial Cel. Quito Junqueira	88000	11,4	CENTRO/CATEDRAL	ROSA & RANGEL	90
34 RUA ARLINDO JARDIM	JARDIM AEROPORTO	80320	10,1	CENTRO/CATEDRAL	DINARDI IMOVEIS	246,51
35 Rua Professor Antônio Palocci	JARDIM OURO BRANCO	55887	13,3	CENTRO/CATEDRAL	IMOBILIARIA TRADE	238,4
36 RODOVIA ANHANGUERA, KM 303	CHACARA SANTA REGINA	55073	10,7	CENTRO/CATEDRAL	Connexão Imóveis	200
37 Av. Dra. Nadir Águia (PROXIMO)	JARDIM PAIVA	47000	7,2	CENTRO/CATEDRAL	Oportunite Negocios Imobiliarios Ltda	85,11
38 Rua Seny Ribeiro dos Santos Motta	Jardim Porto Seguro	42000	10	CENTRO/CATEDRAL	Oportunite Negocios Imobiliarios Ltda	400
39						



Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- 02.2018.041471-9 - Centro Administrativo

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. 39/2021

PROCESSO: 02.2018.041471-9

FOLHA N° 58

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 Medio	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



Assinatura / Carimbo
[Signature]
[Stamp]
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

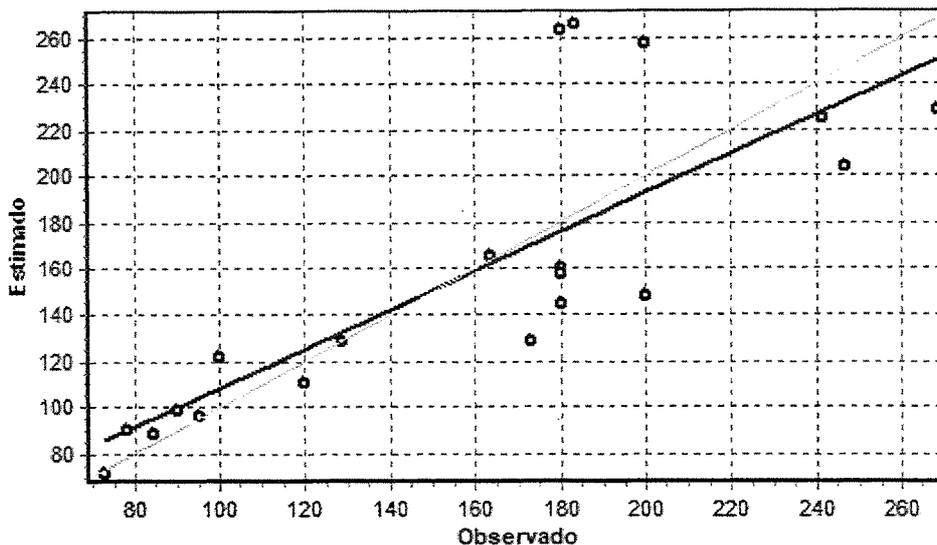


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

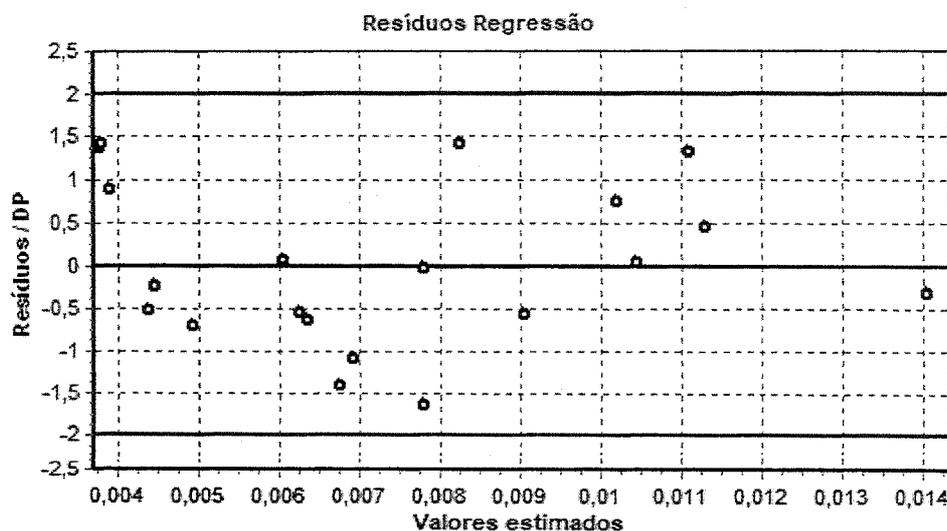




Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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 paradigmática	3
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	3
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	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III



Modelo:

02.2018.041471-9 - Centro Administrativo

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 A DOAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 105.982,53
- Distância ao polo valorizante = 3,00

- Endereço = AV CAV PASCHOAL INNECHI
- Bairro = EDUCANDARIO
- Polo valorizante = CENTRO - CATEDRAL
- Informante = SEC DE PLANEJAMENTO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (17,35%) = 181,99
 - Médio = 220,19
 - Máximo (26,56%) = 278,67

- Valor Total
 - Mínimo = 19.287.966,78
 - Médio = 23.335.950,49
 - Máximo = 29.534.352,89

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 16.431.669,42
 - Máximo = 40.246.981,70
 - Mínimo (29,59%) = 155,04
 - Máximo (72,47%) = 379,75
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 187,16
 - RL Máximo = 253,21

65/21



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

Câmara Municipal de Ribeirão Preto

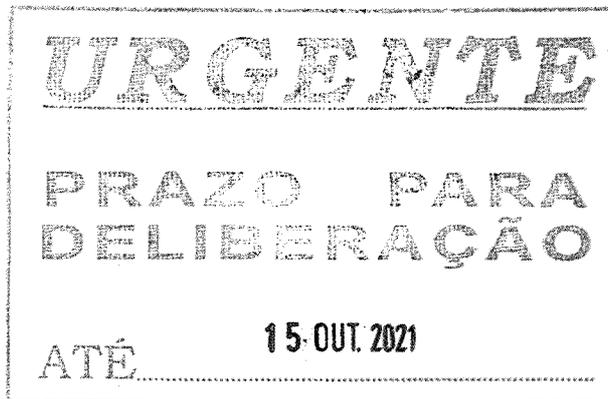


Protocolo Geral nº 4170/2021
Data: 31/08/2021 Horário: 16:28
LEG -

Ribeirão Preto, 31 de agosto de 2021.

Of. n.º 861/2021-CM

Senhor Presidente,



Tem o presente a finalidade de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação desse Egrégio Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei Complementar que: **“ALTERA A REDAÇÃO DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 1º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.944, DE 21 DE MARÇO DE 2019, QUE AUTORIZA A MUNICIPALIDADE A RECEBER ÁREA EM DOAÇÃO ANTECIPADA, PARA FINS DE CONSTRUÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO, CONFORME ESPECIFICA”**, apresentado em 04 laudas, justificando-se a propositura pelas razões que adiante seguem.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

O presente projeto de lei complementar tem por objetivo alterar a redação do parágrafo único do artigo 1º da Lei Complementar nº 2.944, de 21 de março de 2019, que autoriza a municipalidade a receber área em doação antecipada, para fins de construção do centro administrativo.

Informamos que foi constatada uma divergência na descrição da área a ser doada pela Fundação Educandário Coronel Quito Junqueira para a Prefeitura Municipal.

Assim, se faz necessária a devida correção da referida descrição e, conseqüentemente, do valor da avaliação, para que seja possível providenciar a escritura de doação.

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

ALESSANDRO MARACA

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A