

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

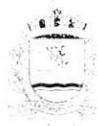
61

EM PAUTA PARA RECEBIMENTO DE EMENDAS
Ribeirão Preto, 06 DEZ 2022
Presidente

DISPÕE SOBRE A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 203.145 DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIBEIRÃO PRETO/SP, POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, MEDIANTE LICITAÇÃO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA, OFERECE EM GARANTIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DENTRO DO PROGRAMA NOSSA CASA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel municipal, que fica desafetado e incluído na categoria de bens dominiais, situado à Rua Guido Zanello, localizado no Conjunto Habitacional Jardim Joaquim Procópio de Araújo Ferraz, encerrando uma área de 13.922,10 m², objeto da matrícula nº 203.145 do 1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, com a seguinte descrição:

I - uma área de terras, situada neste município, com frente para a rua Guido Zanello, localizada entre as ruas Benedicto Thomas Terreri e João Pestana, constituída por parte da Área Institucional "A" do Conjunto Habitacional Jardim Joaquim Procópio de Araújo Ferraz e também por parte da Área Institucional 28 do loteamento Parque das Figueiras, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se em um ponto situado no alinhamento predial da rua Guido Zanello, distante 9,00 metros da rua Benedicto Thomaz Terreri, desde ponto segue o alinhamento predial da rua Guido Zanello, com distância de 103,48 metros; deste ponto deflete à



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

esquerda em curva com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 15,63 metros; deste ponto segue pelo alinhamento predial da rua João Pestana, com distância de 113,98 metros; deste ponto deflete a esquerda confrontando com parte da área institucional do imóvel objeto de matrícula nº 203.146, com distância de 103,81 metros, até atingir o alinhamento predial da rua Benedito Thomaz Terreri, com distância de 111,36 metros, deste ponto deflete à esquerda em curva com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros, até atingir o alinhamento predial da rua Guido Zanello, ponto onde teve início e fim a presente descrição perimétrica, totalizando uma área de 13.922,10 metros quadrados, cadastrada na municipalidade sob nº 505.927.

Parágrafo único. O imóvel a que se refere o **caput** deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Art. 2º. A alienação do imóvel a que se refere o artigo 1º desta lei complementar, se dará mediante licitação nos termos da Lei nº 8.666, de 1993, na modalidade concorrência, por meio de incorporação imobiliária, conforme autoriza o parágrafo 1º do artigo 31 da Lei nº 4.591, de 1964, através da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

§ 1º. A autorização de que trata o **caput** do artigo 1º inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 2º. O metro quadrado para o imóvel objeto da matrícula 203.145 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP está avaliado pelo valor de R\$ 291,12 (duzentos e noventa e um reais e doze centavos), data base de 01/11/2022, conforme avaliação confeccionada pela Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI), da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, constante do Processo Digital 2022 149798.

Art. 3º. Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no §1º do artigo 31 da Lei nº 4.591, de 1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado Incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

Art. 4º. As despesas decorrentes da execução desta lei complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

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

PALÁCIO RIO BRANCO

DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal



MATRÍCULA

203.145

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 26 de agosto de 2022.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Área de terras com 13.922,10 metros quadrados, constituída por parte da Área Institucional "A" do Conjunto Habitacional Jardim Joaquim Procópio de Araújo Ferraz e também pela parte da Área Institucional 28 do loteamento Parque das Figueiras.

Uma área de terras, situada neste município, com frente para rua Guido Zanello, localizada entre as ruas Benedicto Thomas Terreri e João Pestana, constituída por parte da Área Institucional "A" do Conjunto Habitacional Jardim Joaquim Procópio de Araújo Ferraz e também por parte da Área Institucional 28 do loteamento Parque das Figueiras, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se em um ponto situado no alinhamento predial da rua Guido Zanello, distante 9,00 metros da rua Benedicto Thomaz Terreri, deste ponto segue pelo alinhamento predial da rua Guido Zanello, com distância de 103,48 metros; deste ponto deflete à esquerda em curva com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 15,63 metros; deste ponto segue pelo alinhamento predial da rua João Pestana, com distância de 113,98 metros; deste ponto deflete à esquerda confrontando com parte da área institucional do imóvel objeto de matrícula nº 203.146, com distância de 103,81 metros, até atingir o alinhamento predial da rua Benedicto Thomaz Terreri; deste ponto deflete à esquerda pelo alinhamento predial da rua Benedicto Thomaz Terreno, com distância de 111,36 metros, deste ponto deflete à esquerda em curva com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,14 metros, até atingir o alinhamento predial da rua Guido Zanello, ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica, totalizando uma área de 13.922,10 metros quadrados.

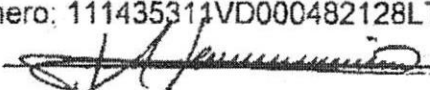
CADASTRO MUNICIPAL: 505.927.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrito no CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/nº.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/42.081 de 19 de novembro de 1985 (matrícula nº 119.425 de 23 de maio de 2005); transcrição nº 63.431 (livro 3-AT, fls. 125) de 29 de setembro de 1971 (matrícula nº 80.331 de 19 de janeiro de 1993); e registro de loteamento sob nº 10/80.331 de 14 de fevereiro de 1997 (matrícula nº 119.426 de 23 de maio de 2005) que originaram a matrícula nº 119.427 de 23 de maio de 2005 e matrículas nºs 182.871 e 182.872 de 06 de dezembro de 2017, matrícula nº 199.831 de 10 de agosto de 2021, matrículas nºs 202.583 e 202.584 de 21 de junho de 2022 e matrícula nº 203.144 de 26 de agosto de 2022. Matrícula aberta em virtude de desdobro.

Ribeirão Preto, 26 de agosto de 2022 - (prenotação nº 526.945 de 25/08/2022).

Selo digital número: 111435311VD000482128LT22H.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5 - AB 037811

11143-5-030001-050000-0422



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis

Página: 8

PROCESSO: EXP. INT. 022/2019 PGP-S (2)

FOLHA:

ASSINATURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO: EXP. INT. 022/2019 PGP-S (2) - CADASTRO DE IPTU - 505927

SOLICITANTE: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA

ENDEREÇO: RUA GUIDO ZANELLO

LOTEAMENTO: CJ HAB JOAQUIM PROCOPIO ARAUJO FERRAZ

SETOR / SUBSETOR: NORTE / N8



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis

PROCESSO: EXP. INT. 022/2019 PGP-S (2)

FOLHA:

ASSINATURA

Página: 10

V - 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 Administrativo número EXP. INT. 022/2019 PGP-S (2). 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 imóveis na região avaliada.

VI - 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:

Modelo:

E.I. 022/2019

Data de Referência:

segunda-feira, 31 de outubro de 2022

Informações Complementares: AVALIAÇÃO DE TERRENO DE GRANDE ÁREA PARA ATENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

Dados para a projeção de valores:

Distância ao polo valorizante = 8,00

Localização = 2,00

Área total = 13.922,10

Endereço = RUA GUIDO ZANELLO

Polo valorizante = CENTRO-CATEDRAL

Informante = PMRP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (4,19%) = 278,94

Médio = 291,12

Máximo (4,57%) = 304,42

Valor Total

Mínimo = 3.883.353,24

Médio = 4.053.015,24

Máximo = 4.238.167,54

Intervalo Predição

Mínimo = 3.541.405,59

Máximo = 4.737.405,13

Mínimo (12,62%) = 254,37

Máximo (16,89%) = 340,28

Campo de Arbitrio

RL Mínimo = 247,45

RL Máximo = 334,79

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

1/Valor unitário = $+0,004717495616 + 4,447173313E-005 * \text{Distância ao polo valorizante} - 0,001944652895 * \ln(\text{Localização}) - 4,042151236 / \text{Área total}$



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis

PROCESSO: EXP. INT. 022/2019 PGP-S (2)

Página: 12

FOLHA: _____

ASSINATURA _____

GRÁFICO - RESÍDUOS REGRESSÃO

Gráfico de resíduos - Regressão Linear

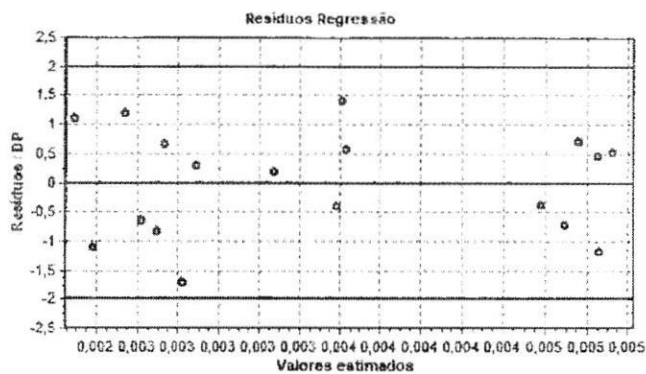
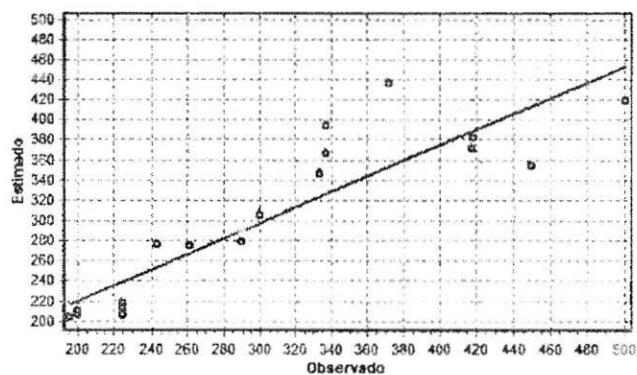


GRÁFICO - ADERÊNCIA

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



ESTIMATIVAS

Endereço	Dist. ao polo valorizante	Polo valorizante	Localização	Área total	Informante	Valor unitário	V. Médio	V. Mínimo	V. Máximo
RUA GUIDO ZANELLO	8	CENTRO CATEDRAL	2	13922,1	PMRP	0	291,12	278,94	304,42
RUA BENEDICTO THOMAZ TERRERI	8,3	CENTRO CATEDRAL	2	13920,32	PMRP	0	290,00	278,28	302,74



X - GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO

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%

Valor máximo	304,42
Valor mínimo	278,94
Valor médio	291,12

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central é dada por:

8,75%

Assim o presente laudo se enquadra no grau de precisão:

III

XI - CONCLUSÃO

Esta Comissão de Avaliação no âmbito de suas atribuições conclui que o valor de mercado do imóvel em questão, para fins de AVALIAÇÃO DO IMÓVEL é

R\$ 4.053.002,00 quatro milhões cinquenta e três mil e dois reais

O presente laudo foi vistado em todas as suas páginas e abaixo assinado pelos profissionais responsáveis

Ribeirão Preto, 1 de novembro de 2022

Arquiteto Marco Antonio Afonso
CAU nº A22338-7

Eng. Civil Benedito Carlos Cicilini
CREA nº 50626273253

Eng. Civil Tainan Gomes Teixeira
CREA nº 5070527271

Eng. Civil Francisco Tomás de Resende
CREA nº 5062621800

Eng. Civil Jorge Alberto Pellegrini Armênio
CREA nº 5061770401

Eng. Civil Wagner Antonio de Almeida
CREA nº 5060556686

Eng. Civil Carlos Henrique Silva
CREA nº 5061398010

Eng. Civil Vitor Alvarez
CREA nº 5063093822

Eng. Civil Ruan Amorim Ferreira
CREA nº 5070399728

Obs: De acordo com o decreto nº 053, artigo 3º do D.O (diário oficial do município de Ribeirão Preto) do dia 23/03/21, terça-feira: "Os Laudos de Avaliação serão sempre formulados em equipes de pelo menos 3 (três) integrantes da Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis que farão suas conclusões por consenso e os assinarão conjuntamente."



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis

PROCESSO: EXP. INT. 022/2019 PGP-S (2)

FOLHA: _____

ASSINATURA _____

JARDIM SALGADO FILHO

12

CENTRO-CATEDRAL

3

18000

R\$ 333,90

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-salgado-filho-bairros-ribeirao-preto-18000m2-venda-RS6678000-id-2490901224/>

16

61/22



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

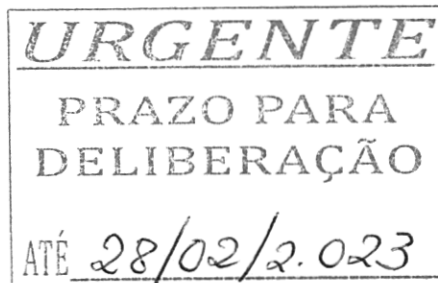
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Câmara Municipal de Ribeirão Preto
Protocolo Geral nº 22341/2022
Data: 06/12/2022 Horário: 16:04
LEG -

Ribeirão Preto, 02 de dezembro de 2022.

Of. n.º 2.427/2022-CM

Senhor Presidente,



Tem o presente a finalidade de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação desse Egrégio Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei Complementar que: **“DISPÕE SOBRE A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 203.145 DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIBEIRÃO PRETO/SP, POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, MEDIANTE LICITAÇÃO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA, OFERECE EM GARANTIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DENTRO DO PROGRAMA NOSSA CASA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, apresentado em 06 laudas, justificando-se a propositura pelas razões que adiante seguem.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

O Projeto de Lei Complementar tem por objetivo autorizar o Executivo Municipal a alienar o imóvel situado à Rua Guido Zenello, localizado no Conjunto Habitacional Jardim Joaquim Procópio de Araújo Ferraz, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa.

O imóvel possui uma área de 13.922,10 m², matrícula nº 203.145 do 1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

A alienação ora pretendida é justificada pela adesão do Município de Ribeirão Preto ao Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, que busca viabilizar empreendimentos que possibilitem a famílias de baixa renda adquirirem sua casa própria de forma acessível.

O imóvel localizado à Rua Guido Zanello, entre as ruas Benedicto Thomas Terreri e João Pestana, visando a implantação de empreendimento imobiliário para produção e alienação de, no mínimo, 312 (trezentos e doze) unidades habitacionais, sendo parte delas destinadas à Demanda Pública a Preço Social e o restante das unidades podendo ser destinada para livre comercialização à mercado, desde que seguindo as regras do programa.

Os empreendimentos imobiliários a serem implantados deverão ser enquadrados nos normativos do Programa Casa Verde Amarela e no Programa NOSSA CASA.

A remuneração do MUNICÍPIO pelo mandato outorgado para implantação do empreendimento imobiliário no imóvel acima identificado ocorrerá através da disponibilização de, no mínimo 132 (cento e



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

trinta e duas) Unidades Sociais autônomas finalizadas e legalizadas, destinadas à Demanda Pública, comercializadas a Preço Social, estabelecido em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

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

SUA EXCELÊNCIA

ALESSANDRO MARACA

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A