



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 76/2023

AUTORIZA A ALIENAÇÃO POR DOAÇÃO AO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR), DE TRÊS ÁREAS DE TERRA DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, COM O OBJETIVO DE CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS PELO PROGRAMA FEDERAL MINHA CASA MINHA VIDA.

Art. 1º. Fica, pela presente lei complementar, o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar por doação, sem qualquer ônus, ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, instituído pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, representado pela Caixa Econômica Federal - CEF, responsável por sua gestão e pela operacionalização do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, nos termos da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, com vistas à construção de unidade habitacionais de interesse social da Faixa 1, destinadas à alienação no âmbito do referido Programa, as seguintes áreas de propriedade municipal, que ficam desafetadas:

I – uma área de terras destinada a Área Institucional “A” do Loteamento Jardim Professor Antônio Palocci, com a seguinte descrição: inicia esta descrição no ponto final da curva de concordância entre os alinhamentos prediais da Rua Quatorze com a rua Cinco; deste ponto, segue, pelo alinhamento predial da Rua Cinco, na distância de 75,72 metros até encontrar a divisa da área do sistema de Lazer/Área Verde “F”; neste ponto vira à direita e segue, confrontando com esta área, na distância de 80,00 metros, vira à direita e segue, pela mesma confrontação, na distância de 74,14 metros até encontrar o alinhamento predial da Rua Quatorze; neste ponto vira à direita e segue, por este alinhamento predial, em curva, à direita, de raio de 351,06 metros, no desenvolvimento de 71,49 metros, até encontrar o ponto de início da curva de concordância com





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

alinhamento predial da Rua Cinco; deste ponto segue, por esta curva, à direita, de raio de 9,00 metros, no desenvolvimento de 14,56 metros até encontrar o ponto de início, encerrando esta descrição, perfazendo a área de 6.472,91 metros quadrados, cadastrada na municipalidade sob nº 503.230 e matriculada sob nº 96.819 no 2º Ofício de Registro de Imóveis, avaliada em R\$ 2.097.871,00 (dois milhões, noventa e sete mil, oitocentos e setenta e um reais);

II – uma área de terras destinada a Área Institucional “F” do Loteamento Jardim Antônio Palocci, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia esta descrição no ponto final da curva de concordância entre os alinhamentos prediais da Rua Quarenta e Cinco com a Rua Dezoito; deste ponto segue, pelo alinhamento predial da Rua Dezoito, na distância de 75,07 metros, até encontrar o ponto de início da curva de concordância com o alinhamento predial da Rua Trinta e Seis deste ponto segue por esta curva, à direita, de raio de 9,00 metros, no desenvolvimento de 12,17 metros, até encontrar o alinhamento predial da Rua Trinta e Seis; deste ponto segue, por este alinhamento predial, na distância de 57,07 metros, até encontrar o ponto de início da curva de concordância com o alinhamento predial da Rua Trinta e Quatro; deste ponto segue por esta curva, à direita, de raio de 9,00 metros, no desenvolvimento de 14,14 metros, até encontrar o alinhamento predial da Rua Trinta e Quatro; deste ponto segue, por este alinhamento predial, na distância de 88,43 metros, continua em curva, à direita, de raio de 9,00 metros, no desenvolvimento de 3,95 metros, e com 17,45 metros, em linha reta, até encontrar o ponto de início da curva de concordância com o alinhamento predial da Rua Quarenta e Cinco; deste ponto segue por esta curva, à direita, de raio de 9,00 metros, no desenvolvimento de 14,14 metros, até encontrar o alinhamento predial da Rua Quarenta e Cinco, deste ponto segue, por este alinhamento predial, na distância de 72,88 metros até encontrar o ponto de início da curva de concordância com o alinhamento predial da Rua Dezoito, deste ponto segue por esta curva, à direita, de raio de 9,00 metros, no desenvolvimento de 12,16 metros, até encontrar o ponto de início desta descrição, encerrando-a, perfazendo a área de 9.024,32 metros quadrados, cadastrada na municipalidade sob nº 503.240 e matriculada sob nº 96.824 no 2º Ofício de Registro de





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

Imóveis, avaliada em R\$ 2.776.694,00 (dois milhões, setecentos e setenta e seis mil, seiscentos e noventa e quatro reais);

III – uma área de terras urbana, denominada Área Institucional “A”, situada nesta cidade, no Conjunto Habitacional Jardim Eugênio Mendes Lopes, de forma irregular, com a seguinte descrição: tem início essa descrição perimétrica no ponto localizado no alinhamento predial da Rua Engenheiro Jaime Zeiger e na divisa com o Sistema de Lazer A; deste ponto segue em linha reta pela divisa com o Sistema de Lazer A com 74,60 metros de comprimento com azimute de 171° 12’ 04” até o ponto localizado na mesma divisa; deste ponto vira à esquerda e segue em linha reta pela divisa com o Sistema de Lazer A com 89,55 metros de comprimento com azimute de 147° 02’ 46” até o ponto localizado no alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi; deste ponto vira à direita e segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi com 37,52 metros de comprimento com azimute de 57° 02’ 46” até o ponto localizado no cruzamento da Rua Professor Dr. André Ricciardi com a Rua Sebastião Bruno Lacerda, deste ponto vira à direita no cruzamento da Rua Professor Dr. André Ricciardi com a Rua Sebastião Bruno Lacerda em arco de raio de 9,00 metros de comprimento com 14,14 metros de desenvolvimento até o ponto localizado no alinhamento predial da Rua Sebastião Bruno Lacerda; deste ponto segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Sebastião Bruno Lacerda, com 81,64 metros de comprimento com azimute de 147° 02’ 46” até o ponto localizado no mesmo alinhamento, deste ponto segue em curva à direita pelo alinhamento predial da Rua Sebastião Bruno Lacerda com arco de raio de 41,42 metros de comprimento com 17,46 metros de desenvolvimento até o ponto localizado no mesmo alinhamento, deste ponto segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Sebastião Bruno Lacerda com 66,69 metros de comprimento com azimute de 171° 12’ 04” até o ponto localizado no cruzamento da Rua Sebastião Bruno Lacerda com a Rua Engenheiro Jaime Zeiger; deste ponto vira à direita no cruzamento da Rua Sebastião Bruno Lacerda com a Rua Engenheiro Jamie Zeiger em arco de raio de 9,00 metros de comprimento com 14,14 metros de desenvolvimento até o ponto localizado no alinhamento predial da Rua





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

Engenheiro Jaime Zeiger; deste ponto segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Engenheiro Jaime Zeiger com 37,52 metros de comprimento com azimute de 81° 12' 04" até o ponto localizado na divisa com o Sistema de Lazer A, onde teve início e termina a descrição perimétrica, encerramento da área total de 8.059,07 metros quadrados, cadastrada na municipalidade sob nº 502.821 e matriculada sob nº 132.362 no 1º Ofício de Registro de Imóveis, avaliada em R\$ 3.006.840,00 (três milhões, seis mil e oitocentos e quarenta reais).

Parágrafo único. Os critérios para enquadramento do empreendimento ou da unidade imobiliária incentivada no Programa e a atualização dos valores de renda bruta previstos no **caput** deste artigo observarão as delimitações contidas nos atos do Poder Executivo federal.

Art. 2º. Os bens imóveis descritos no artigo 1º desta lei complementar, desafetados pelo §2º do art. 291 da Lei Complementar Municipal nº 3.175, de 2023, serão utilizados exclusivamente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para construção de unidades habitacionais novas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, destinadas à Faixa 1.

Art. 3º Os imóveis integrarão o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, com fins específicos de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas as seguintes restrições:

- I** - não integrarão o ativo da CEF;
- II** - não responderão direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF;
- III** - não comporão a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- IV** - não poderão ser dados em garantia de débito de operação da CEF;
- V** - não serão passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser;





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

VI - não poderão ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o imóvel.

Art. 4º. A donatária deverá utilizar os imóveis doados, exclusivamente, para a construção de unidades residenciais destinadas à população de baixa renda incluídas na Faixa 1, sob pena de revogação das doações.

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

DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal





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

Ribeirão Preto, 12 de dezembro de 2023.

Of. n.º 3.266/2023-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: **“AUTORIZA A ALIENAÇÃO POR DOAÇÃO AO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR), DE TRÊS ÁREAS DE TERRA DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, COM O OBJETIVO DE CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS PELO PROGRAMA FEDERAL MINHA CASA MINHA VIDA”**, 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 alienação por doação ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, três áreas de terras, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, que serão destinadas à construção de unidade habitacionais de interesse social da Faixa 1, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Informamos que a Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023 divulgou as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, de que trata a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

Foram aprovadas três propostas apresentadas pelo Município:

Denominação	Cadastro	Área Terreno	Subsetor	Matricula	Endereço	Unidades
Area José Pereira dos Santos	503230	6.472,91	L09	96819	Rua José Pereira dos Santos	121
Area Francisco Izidoro da Silva 2	503240	9024,32	L09	73193	Rua Francisco Izidoro da Silva	169
Area Prof. André Ricciardi	502821	8059,07	O12	132362	Rua Prof. André Ricciardi	151

Conforme estabelecido pelas Portarias MCID nº 724 e MCID nº 727, ambas de 15 de junho de 2023, compete ao município (titular do imóvel onde se pretende implantar o empreendimento habitacional) realizar a doação ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, tendo o Executivo Municipal assumido tal compromisso na ocasião do cadastramento das propostas no programa federal.

Para prosseguimento, se faz necessário ratificação do interesse municipal, conforme Portaria MCID nº 1482, de 21 de novembro de 2023, com apresentação de compromisso da transferência do imóvel sem quaisquer ônus, através de autorização





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

legislativa para alienação por doação das citadas áreas, como requisito para contratação do empreendimento habitacional.

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





CNM: 112490.2.0096619-06
96819 03/07/2023 09:41:02 1/2

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula
96819

Folha
01

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Área de terras destinada a Área Institucional "A" do Loteamento "Jardim Professor Antônio Palocci", nesta cidade, com a seguinte descrição: Inicia esta descrição no ponto final da curva de concordância entre os alinhamentos prediais da Rua Quatorze com a Rua Cinco; deste ponto, segue, pelo alinhamento predial da Rua Cinco, na distância de 75,72 metros até encontrar a divisa da área do Sistema de Lazer/Área Verde "F"; neste ponto vira à direita e segue, confrontando com esta área, na distância de 80,00 metros; vira à direita e segue, pela mesma confrontação, na distância de 74,14 metros até encontrar o alinhamento predial da Rua Quatorze; neste ponto vira à direita e segue, por este alinhamento predial, em curva, à direita, de raio de 351,06 metros, no desenvolvimento de 71,49 metros, até encontrar o ponto de início da curva de concordância com o alinhamento predial da Rua Cinco; deste ponto segue, por esta curva, à direita, de raio de 9,00 metros, no desenvolvimento de 14,56 metros, até encontrar o ponto de início, encerrando esta descrição, perfazendo a área de 6.472,91 metros quadrados.

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

REGISTRO ANTERIOR: Afetado ao domínio do município através do registro do loteamento feito sob o nº R.5/73193, de 16/08/2004, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 16 de agosto de 2004. Mari Lúcia Carraro *Mari Lúcia Carraro*, oficiala.

AV.1/96819 - Prenotação nº 233.206, de 07/12/2005. (ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA). Por força dos Decretos-Lei nºs 144 e 137, publicados nos Diários Oficial deste Município nºs 7025 e 7024, em 04/05/2004 e 03/05/2004, as Ruas Quatorze e Cinco do loteamento denominado Jardim Professor Antônio Palocci passaram a denominar-se Ruas José Pereira dos Santos e Calil Jorge Neme, respectivamente. Ribeirão Preto, SP, 27 de dezembro de 2005. Mari Lúcia Carraro *Mari Lúcia Carraro*, oficiala.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA **

Mod. 14

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=C60B144C-57C9-43A9-82C0-228CE86C4D3D>

Certidão emitida pelo SREI
www.registoradores.org.br
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 76/2023 - Protocolo nº 38652/2023 recebido em 12/12/2023 15:00:47 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Antônio Duarte Nogueira Júnior
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse <https://publico.camaraibirao Preto.sp.gov.br/conferir> assinatura e informe o código BCAC-6831-1213-ABB1.
Esta certidão foi assinada por: FÉLIX REATRIZ I AMBROIA DE MORAES



96819

1 Verso



2º
Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 96819; e 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

Ribeirão Preto, 3 de Julho de 2023. (Assinada digitalmente).

Protocolo: 931859
Último ato - 1

Emolumentos	R\$ 40,91
Estado	R\$ 0,00
Secretaria da fazenda	R\$ 0,00
Sinoreg	R\$ 0,00
Tribunal de Justiça	R\$ 0,00
Município	R\$ 0,00
MP	R\$ 0,00
TCTAL	R\$ 40,91

Consulte pelo site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo digital: 1124903C3000000100367123M

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

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 76/2023 - Protocolo nº 38652/2023 recebido em 12/12/2023 15:00:47 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Antônio Duarte Nogueira Júnior. Para validar o documento, leia o código QR ou acesse https://publico.certificadobeirao Preto.sp.gov.br/confirmar_assinatura e informe o código BCAC-6831-1213-ABB1.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=C60B144C-57C9-43A9-82C0-228CE86C4D3D>





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (C60B144C-57C9-43A9-82C0-228CE86C4D3D)

PROTOCOLO Nº: 931859 Data/hora: 03/07/2023 09:41:02

Nº Registro: 96819

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

EGIDIA BEATRIZ LAMBOIA DE MORAES(CPF: 862.483.408-20)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=C60B144C-57C9-43A9-82C0-228CE86C4D3D>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=C60B144C-57C9-43A9-82C0-228CE86C4D3D>

Certidão emitida pelo SREI

Registadores

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 76/2023 - Protocolo nº 38652/2023 recebido em 12/12/2023 15:00:47 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Antônio Duarte Nogueira Júnior
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse <https://publico.camara.br/pt/registro> - assinatura e informe o código BCAC-6831-1213-ABB1.



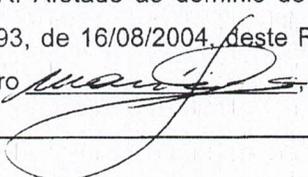


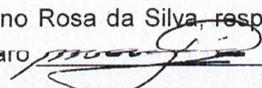
CNM: 112490.2.0096824-88
96824 03/07/2023 09:42:32 1/2**2º** Registro de Imóveis
de Ribeirão PretoMatrícula
96824Folha
01

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Área de terras destinada a Área Institucional "F" do Loteamento "Jardim Professor Antônio Palocci", nesta cidade, com a seguinte descrição: Inicia esta descrição no ponto final da curva de concordância entre os alinhamentos prediais da Rua Quarenta e Cinco com a Rua Dezoito; deste ponto segue, pelo alinhamento predial da Rua Dezoito, na distância de 75,07 metros, até encontrar o ponto de início da curva de concordância com o alinhamento predial da Rua Trinta e Seis deste ponto segue por esta curva, à direita, de raio de 9,00 metros, no desenvolvimento de 12,17 metros, até encontrar o alinhamento predial da Rua Trinta e Seis; deste ponto segue, por este alinhamento predial, na distância de 57,07 metros, até encontrar o ponto de início da curva de concordância com o alinhamento predial da Rua Trinta e Quatro deste ponto segue por esta curva, à direita, de raio de 9,00 metros, no desenvolvimento de 14,14 metros, até encontrar o alinhamento predial da Rua Trinta e Quatro; deste ponto segue, por este alinhamento predial, na distância de 88,43 metros, continua em curva, à direita, de raio de 9,00 metros, no desenvolvimento de 3,95 metros, e com 17,45 metros, em linha reta, até encontrar o ponto de início da curva de concordância com o alinhamento predial da Rua Quarenta e Cinco; deste ponto segue por esta curva, à direita, de raio de 9,00 metros, no desenvolvimento de 14,14 metros, até encontrar o alinhamento predial da Rua Quarenta e Cinco; deste ponto segue, por este alinhamento predial, na distância de 72,88 metros até encontrar o ponto de início da curva de concordância com o alinhamento predial da Rua Dezoito, deste ponto segue por esta curva, à direita, de raio de 9,00 metros, no desenvolvimento de 12,16 metros, até encontrar o ponto de início desta descrição, encerrando-a, perfazendo a área de 9.024,32 metros quadrados.

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

REGISTRO ANTERIOR: Afetado ao domínio do município através do registro do loteamento feito sob o nº R.5/73193, de 16/08/2004, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 16 de agosto de 2004. Mari Lúcia Carraro , oficiala.

AV.1/96824 - Prenotação nº 233.206, de 07/12/2005. (ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA). Por força dos Decretos-Lei nºs 163, 141, 117 e 107, publicados nos Diários Oficial deste Município nºs 7026, 7024, 7017 e 7011, em 05/05/2004, 03/05/2004, 22/04/2004 e 13/04/2004, as Ruas Quarenta e Cinco, Dezoito, Trinta e Seis e Trinta e Quatro do loteamento denominado Jardim Professor Antônio Palocci passaram a denominar-se Ruas Tim Lopes, Alcides de Araújo, Francisco Izidoro da Silva e Valteno Rosa da Silva, respectivamente. Ribeirão Preto, SP, 27 de dezembro de 2005. Mari Lúcia Carraro , oficiala.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **
** VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA **

Mod. 14

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQR=110433E4-9D0F-4A81-97B3-95DC92AF8265>

Certidão emitida pelo SREI

www.registoradores.org.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 76/2023 - Protocolo nº 38652/2023 recebido em 12/12/2023 15:00:47 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Antônio Duarte Nogueira Júnior. Para validar o documento, leia o código QR ou acesse <https://publico.camaraaribeiraopreto.sp.gov.br/conferir>, assinatura e informe o código BCAC-6831-1213-ABB1. Esta certidão foi assinada por: EGINIA REATRIZ I AMBROIA DE MORAES



96824

1 Verso



2ª
Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 96824; e 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

Ribeirão Preto, 3 de Julho de 2023. (Assinada digitalmente).

Protocolo: 931859
Ultimo ato - 1

Emolumentos	R\$ 40,91
Estado	R\$ 0,00
Secretaria da fazenda	R\$ 0,00
Sinoreg	R\$ 0,00
Tribunal de Justiça	R\$ 0,00
Município	R\$ 0,00
MF	R\$ 0,00
TOTAL	R\$ 40,91

Consulte pelo site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo digital: 1124903C3000000100367523E

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

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 76/2023 - Protocolo nº 38652/2023 recebido em 12/12/2023 15:09:47 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Antônio Duarte Nogueira Júnior
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse <https://publico.camaraariberaopreto.sp.gov.br/contenir> - assinatura e informe o código BCAC-6831-1213-ABB1.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=110433E49D0F4A8197B395DC92AF8265>





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (110433E4-9D0F-4A81-97B3-95DC92AF8265)

PROTOCOLO Nº: 931859 Data/hora: 03/07/2023 09:42:32

Nº Registro: 96824

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

EGIDIA BEATRIZ LAMBOIA DE MORAES(CPF: 862.483.408-20)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:
<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=110433E4-9D0F-4A81-97B3-95DC92AF8265>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=110433E4-9D0F-4A81-97B3-95DC92AF8265>

Certidão emitida pelo SREI
Registradores

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 76/2023 - Protocolo nº 38652/2023 recebido em 12/12/2023 15:00:47 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Antônio Duarte Nogueira Júnior
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse <https://publico.camara.ribeiraopreto.sp.gov.br/conferir> - assinatura e informe o código BCAC-6831-1213-ABB1.







MATRÍCULA
132.362

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área de terras urbana, denominada Área Institucional "A", situada nesta cidade, no Conjunto Habitacional Jardim Eugênio Mendes Lopes, de forma irregular, com a seguinte descrição e confrontações: tem início essa descrição perimétrica no ponto localizado no alinhamento predial da Rua Engenheiro Jaime Zeiger e na divisa com o Sistema de Lazer A; deste ponto segue em linha reta pela divisa com o Sistema de Lazer A com 74,60 metros de comprimento com azimute de 171° 12' 04" até o ponto localizado na mesma divisa; deste ponto vira à esquerda e segue em linha reta pela divisa com o Sistema de Lazer A com 89,55 metros de comprimento com azimute de 147° 02' 46" até o ponto localizado no alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi; deste ponto vira à direita e segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Professor Dr. André Ricciardi com 37,52 metros de comprimento com azimute de 57° 02' 46" até o ponto localizado no cruzamento da Rua Professor Dr. André Ricciardi com a Rua Sebastião Bruno Lacerda, deste ponto vira à direita no cruzamento da Rua Professor Dr. André Ricciardi com a Rua Sebastião Bruno Lacerda em arco de raio de 9,00 metros de comprimento com 14,14 metros de desenvolvimento até o ponto localizado no alinhamento predial da Rua Sebastião Bruno Lacerda; deste ponto segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Sebastião Bruno Lacerda, com 81,64 metros de comprimento com azimute de 147° 02' 46" até o ponto localizado no mesmo alinhamento; deste ponto segue em curva à direita pelo alinhamento predial da Rua Sebastião Bruno Lacerda com arco de raio de 41,42 metros de comprimento com 17,46 metros de desenvolvimento até o ponto localizado no mesmo alinhamento, deste ponto segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Sebastião Bruno Lacerda com 66,69 metros de comprimento com azimute de 171° 12' 04" até o ponto localizado no cruzamento da Rua Sebastião Bruno Lacerda com a Rua Engenheiro Jaime Zeiger; deste ponto vira à direita no cruzamento da Rua Sebastião Bruno Lacerda com a Rua Engenheiro Jaime Zeiger em arco de raio de 9,00 metros de comprimento com 14,14 metros de desenvolvimento até o ponto localizado no alinhamento predial da Rua Engenheiro Jaime Zeiger; deste ponto segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Engenheiro Jaime Zeiger com 37,52 metros de comprimento com azimute de 81° 12' 04" até o ponto localizado na divisa com o Sistema de Lazer A, onde teve início e termina esta descrição perimétrica, encerramento uma área total de 8.059,07 metros quadrados. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob nº 502.821. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº, inscrita no CGC/MF sob nº 56.024.581/0001-56. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.2/99.192, feito em 28 de dezembro de 1.999, Ribeirão Preto, 23 de março de 2.009. A Escrevente Autorizada: *[Assinatura]* (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Oficial R\$ 5,93. Microfilme e protocolo nº 291.472.

Folha... 1/1



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 76/2023 - Protocolo nº 36652/2023 recebido em 12/12/2023 15:00:47 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Antônio Duarte Nogueira Júnior. Para validar o documento, leia o código QR ou acesse <https://publico.camaraibirao Preto.sp.gov.br/conferir> - assinatura e informe o código BCAC-6831-1213-ABB1.

MATRÍCULA

FICHA

Verso

CERTIDÃO

Pedido nº 766.076

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 132362 e, ainda, que extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.



Ribeirão Preto-SP, 03/07/2023 - 10:24
[Handwritten Signature]

- Thales Pavan - Escrevente
- Lhais Rodrigues Camilo - Escrevente
- Christiane Regina Silva Téo - Escrevente
- Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg. Civil	Trib. Just.	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 40,91	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,82	R\$ 0,00	R\$ 41,73

Selo Digital nº [1114353C3HQ000593483LN23D] - Para consultar o selo acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023/190904 (1)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2023-191

PROCESSO: 2023/190904 (1) - CADASTRO DE IPTU - 502821

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
ENDEREÇO: RUA PROFESSOR ANDRE RICCIARDI
LOTEAMENTO: JD EUGENIO MENDES LOPES
SETOR / SUBSETOR: OESTE / O12



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

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023/190904 (1)

I - DADOS DO PROCESSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO	2023/190904 (1)		TIPO DE PROCESSO	ELETRÔNICO
TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PATRIMONIAL			
FINALIDADE	DOAÇÃO DE ÁREA			
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO			
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO			
AVALIADORES	NOME		CREA / CAU	
	Eng. Civil Vitor Alvarez		CREA nº 5069093822	
	Eng. Civil Taynan Gomes Teixeira de Andrade		CREA nº 5070527271	
	Eng. Civil Francisco Tomás de Resende		CREA nº 5062621800	
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 3.006.840,00	três milhões, seis mil, oitocentos e quarenta reais		

II - DADOS DO IMÓVEL

PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO				
LOCALIZAÇÃO	RUA PROFESSOR ANDRE RICCIARDI		BAIRRO	JD EUGENIO MENDES LOPES	
SETOR / SUBSETOR	OESTE / O12	CADASTRO IPTU	502821	MATRÍCULA	132362
LOCALIZAÇÃO					
					
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL			DATA DA CERTIDÃO		
CÓDIGO DE CONTROLE					-
VALOR VENAL TOTAL DO TERRENO OU ÁREA	R\$				2.801.735,68
VALOR VENAL TOTAL DAS EDIFICAÇÕES SOBRE O TERRENO OU ÁREA	R\$				-
VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO (TERRENO + EDIFICAÇÕES)	R\$				2.801.735,68
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA					
ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO	8.059,07				
ÁREA EDIFICADA SOBRE O TERRENO	0				
TESTADA X PROFUNDIDADE DO TERRENO (MEDIDO NA VIA DO ENDEREÇO PRINCIPAL)	-				
PROXIMIDADES DO IMÓVEL AVALIADO	-				

III - OBJETIVO

O presente laudo destina-se a Avaliação de valor de mercado para fins de DOAÇÃO DE ÁREA

IV - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Mercado de imóveis em Ribeirão Preto encontra-se aquecido, com a cidade em plena expansão. A quantidade de imóveis similares ao avaliando no mercado é baixa, visto tratar-se de uma área com grandes dimensões e dotada de infraestrutura urbana.

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 2023/190904 (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 imóveis na região avaliada.





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023/190904 (1)

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:

VII - CÁLCULO DO VALOR

O valor de mercado avaliado para o imóvel em questão é de

Área do imóvel avaliando	8.059,07	m ²
Valor Unitário arbitrado	R\$ 373,10	

VALOR TOTAL*	R\$	3.006.840,00	três milhões, seis mil, oitocentos e quarenta reais
--------------	-----	--------------	-----------------------------------------------------

*Valor arredondado em até 1% conforme NBR 14653

VIII - CONCLUSÃO

Esta Comissão de Avaliação no âmbito de suas atribuições conclui que o valor de mercado do imóvel em questão, para fins de DOAÇÃO DE ÁREA é

R\$	3.006.840,00	três milhões, seis mil, oitocentos e quarenta reais
-----	--------------	-----------------------------------------------------

O presente laudo foi assinado eletronicamente pelos profissionais responsáveis elencados abaixo.

Ribeirão Preto, 8 de dezembro de 2023

Eng. Civil Vitor Alvarez
CREA nº 5069093822

Eng. Civil Taynan Gomes Teixeira de Andrade
CREA nº 5070527271

Eng. Civil Francisco Tomás de Resende
CREA nº 5062621800

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."

IX - ANEXOS I - CÁLCULOS, GRÁFICOS, TABELAS E AMOSTRA



1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	PMRP CATI - G01
Modelo:	2023 190904
Data do modelo:	sexta-feira, 8 de dezembro de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	66
Dados utilizados no modelo:	53

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

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
Macro localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização, variando de 1 a 5, em ordem crescente de valorização	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao Centro, em km.	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

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	2.000,00	10.070,00	8.070,00	4.724,26
Macro localização	1,00	5,00	4,00	2,64
Distancia ao polo valorizante	2,30	15,30	13,00	7,67
Valor unitário	214,38	1.620,00	1.405,62	631,83

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9500171 / 0,9573270
Coefficiente de determinação:	0,9025326
Fisher - Snedecor:	151,24



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Significância do modelo (%):	0,00
------------------------------	------

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	98%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14,240	3	4,747	151,244
Não Explicada	1,538	49	0,031	
Total	15,778	52		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,425845103 + 478,0928987 / \text{Área total} + 0,3738233363 * \text{Macro localização} - 0,03106556396 * \text{Distancia ao polo valorizante}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +220,1834192 * e^{(+478,0928987 / \text{Área total})} * e^{(+0,3738233363 * \text{Macro localização})} * e^{(-0,03106556396 * \text{Distancia ao polo valorizante})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +227,2032755 * e^{(+478,0928987 / \text{Área total})} * e^{(+0,3738233363 * \text{Macro localização})} * e^{(-0,03106556396 * \text{Distancia ao polo valorizante})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**



Valor unitário = $+230,7966901 * e^{(+478,0928987 / \text{Área total}) * e^{(+0,3738233363 * \text{Macro localização}) * e^{(-0,03106556396 * \text{Distancia ao polo valorizante})}}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	2,24	2,97
Macro localização	x	19,34	0,00
Distancia ao polo valorizante	x	-3,87	0,03
Valor unitário	ln(y)	52,11	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,11	-0,03	0,20
Macro localização	x2	0,11	0,00	-0,19	0,93
Distancia ao polo valorizante	x3	-0,03	-0,19	0,00	-0,35
Valor unitário	y	0,20	0,93	-0,35	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,25	0,14	0,30
Macro localização	x2	0,25	0,00	0,40	0,94
Distancia ao polo valorizante	x3	0,14	0,40	0,00	0,48
Valor unitário	y	0,30	0,94	0,48	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,57	5,64	-0,06	-1,1140%	-0,350543	0,00517600
3	5,67	5,70	-0,03	-0,4740%	-0,151737	0,00037600
5	5,39	5,46	-0,07	-1,3710%	-0,416904	0,00887600
6	5,71	5,79	-0,08	-1,4380%	-0,463619	0,00525700
7	5,47	5,62	-0,14	-2,6367%	-0,814766	0,01049800
8	5,78	5,59	0,18	3,1783%	1,036103	0,01869600
9	5,56	5,66	-0,10	-1,7505%	-0,549545	0,00698900
10	5,91	5,62	0,29	4,8657%	1,623410	0,04813500
11	5,95	5,69	0,26	4,3483%	1,460775	0,05555200



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12	5,90	5,70	0,20	3,4303%	1,142515	0,03228100
14	5,37	5,61	-0,24	-4,4721%	-1,355015	0,03846300
15	5,57	5,54	0,03	0,4971%	0,156302	0,00056100
16	5,45	5,70	-0,25	-4,6224%	-1,421972	0,05555200
18	6,32	6,06	0,26	4,0705%	1,451832	0,09167100
19	6,00	5,99	0,02	0,2761%	0,093560	0,00028800
20	5,82	6,14	-0,32	-5,5550%	-1,824035	0,03402600
21	5,80	5,99	-0,19	-3,2839%	-1,075109	0,01288000
22	6,08	5,94	0,14	2,3041%	0,790842	0,00988800
23	6,11	6,12	-0,01	-0,1857%	-0,064024	0,00003500
24	6,47	6,17	0,29	4,5241%	1,651234	0,03827800
25	6,11	6,10	0,00	0,0799%	0,027537	0,00000600
26	6,42	6,16	0,26	4,0739%	1,476223	0,03520600
28	6,26	5,99	0,28	4,4287%	1,565787	0,02422500
29	5,67	6,02	-0,35	-6,2368%	-1,995570	0,05135800
30	6,52	6,60	-0,08	-1,2130%	-0,446319	0,00530000
31	6,70	6,60	0,09	1,3980%	0,528481	0,00757100
32	6,58	6,59	-0,02	-0,2422%	-0,089934	0,00019100
33	6,64	6,59	0,05	0,6780%	0,254121	0,00152100
34	6,54	6,64	-0,10	-1,5957%	-0,589039	0,00946300
36	6,44	6,56	-0,12	-1,9335%	-0,702645	0,00581100
37	6,52	6,45	0,07	1,0344%	0,380417	0,00093600
38	6,26	6,47	-0,21	-3,3290%	-1,176071	0,00813200
39	6,29	6,28	0,01	0,1293%	0,045939	0,00005700
40	6,68	6,61	0,07	1,0334%	0,389750	0,00315100
41	6,88	6,60	0,28	4,1338%	1,606461	0,05055100
42	6,16	6,20	-0,04	-0,6155%	-0,214108	0,00214100
45	6,15	6,27	-0,13	-2,0930%	-0,726060	0,01142900
49	6,36	6,22	0,14	2,1319%	0,765222	0,01736400
50	6,76	6,93	-0,17	-2,5283%	-0,965201	0,01610100
51	6,80	6,75	0,05	0,7371%	0,283038	0,00135700
52	6,72	6,99	-0,27	-3,9432%	-1,496310	0,05766300
53	6,65	6,80	-0,15	-2,2636%	-0,849222	0,01559800
54	6,74	6,80	-0,07	-0,9939%	-0,377902	0,00313500
55	7,02	6,78	0,23	3,3375%	1,322245	0,03705100
56	6,91	6,83	0,08	1,1212%	0,437029	0,00456400
58	7,39	7,26	0,13	1,7274%	0,720578	0,01622500
60	7,14	7,22	-0,08	-1,0675%	-0,430246	0,00457200
61	7,15	7,22	-0,06	-0,8549%	-0,345259	0,00294300
62	7,25	7,25	0,01	0,0842%	0,034489	0,00002900
63	7,14	7,12	0,01	0,2060%	0,083018	0,00021000
64	7,21	7,07	0,14	1,9779%	0,804730	0,03134700
65	5,59	5,91	-0,32	-5,7030%	-1,799989	0,06419200
66	6,45	6,35	0,10	1,5378%	0,559507	0,00552000



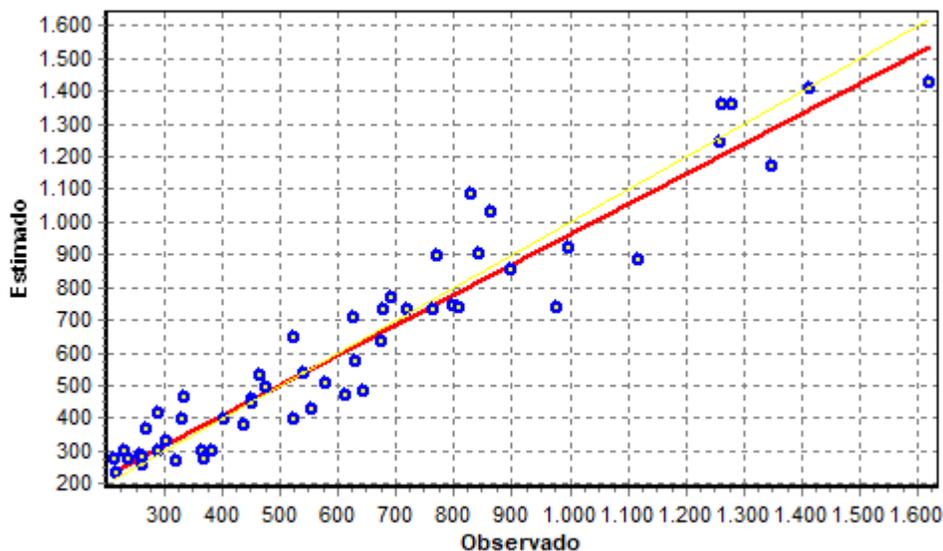
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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 conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO: GRAU II					

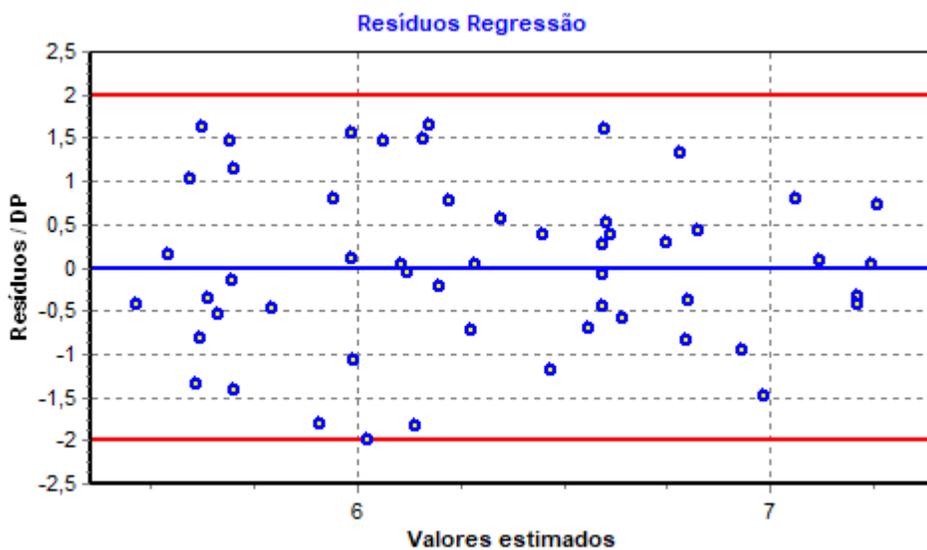


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

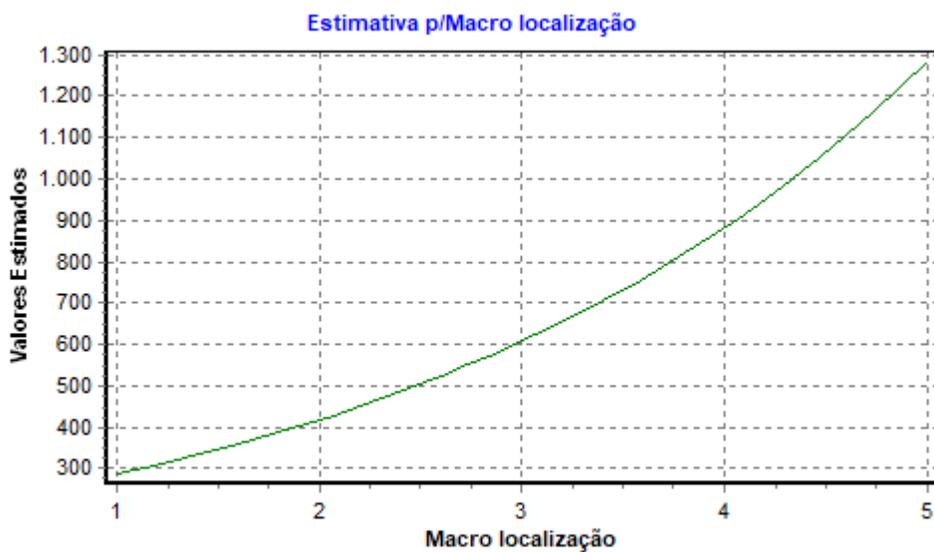
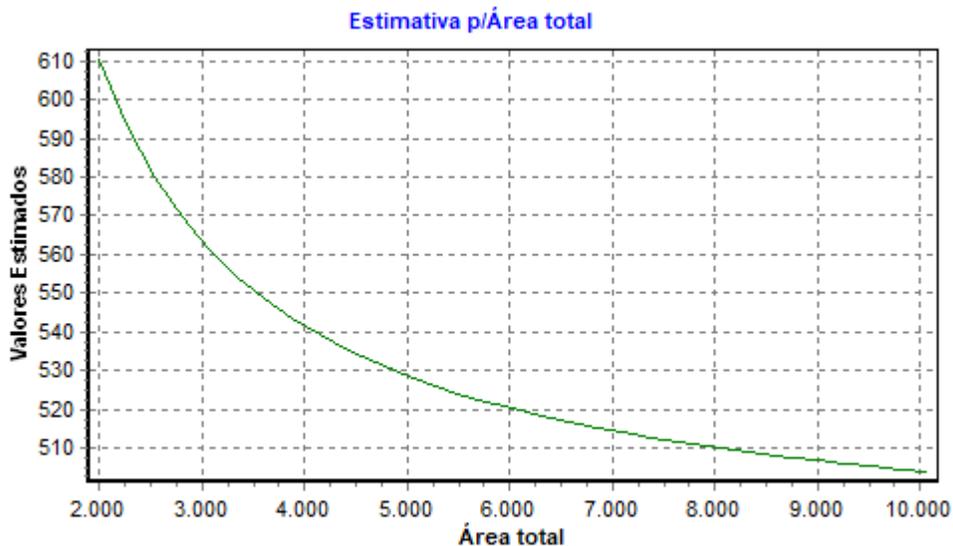
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante
1			BONFIM PAULISTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2280m2-venda-RS667800-id-2587383761/
2	*	Rua Maria Aparecida de Souza Diniz Guimarães	Condominio Balneario Recreativa	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-balneario-recreativa-bairros-ribeirao-preto-2643m2-venda-RS320000-id-2573909921/
3		Rua Ovidio Colus	JOSE SAMPAIO JR	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-jose-sampaio-junior-bairros-ribeirao-preto-3070m2-venda-RS990000-id-2444870203/
4	*		CHÁCARAS RIO PARDO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-rio-pardo-bairros-ribeirao-preto-3200m2-venda-RS480000-id-2567972333/
5			BONFIM PAULISTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS850000-id-2451795298/
6			Jardim Piratininga	https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-piratininga-bairros-ribeirao-preto-3572m2-venda-RS1200000-id-2506994566/
7			Vila Abranches	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-3600m2-venda-RS954000-id-2514259373/
8		Rua Heron domingos, 760, cad 158571	Parque São Sebastião	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-3750m2-venda-RS1342545-id-2612800665/
9		Rua Guaporé	Ipiranga	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-7800m2-venda-RS2900000-id-2568306322/
10		Rua Álvaro de Lacerda Chaves, 1145	Ipiranga	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-6640m2-venda-RS3500000-id-2567647383/
11			Jardim Anhanguera	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-anhanguera-bairros-ribeirao-preto-7490m2-venda-RS4112000-id-2576797691/
12		Avenida Patriarca	Pq Ribeirão Preto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-6900m2-venda-RS3600000-id-2568307155/
13	*		Pq Ribeirão Preto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-8000m2-venda-RS8000000-id-2558497862/
14		Avenida Thomaz Alberto Whately	Pq São Sebastião	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-8000m2-venda-RS2450000-id-75860630/



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15		Rua Pedro Barbieri	Pq São Sebastião	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-8000m2-venda-RS3000000-id-2568305824/
16			Vila Albertinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-albertina-bairros-ribeirao-preto-7520m2-venda-RS2500000-id-2582857430/
17	*	Próx USP	Vila Amélia	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-amelia-bairros-ribeirao-preto-6750m2-venda-RS8500000-id-2525676361/
18			TERRAS DE SANTA ANA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2000m2-venda-RS1233000-id-2605686485/
19			TERRAS DE SAN PEDRO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2364m2-venda-RS1063894-id-2564432779/
20		Avenida Professor Mário Autuori	CITY RIBEIRÃO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-city-ribeirao-bairros-ribeirao-preto-3000m2-venda-RS1120000-id-2550132082/
21		Rua Vicente Della Ricci, 379	GERALDO CORREA DE CARVALHO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geral-do-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-3270m2-venda-RS1200000-id-2561506055/
22		PRÓX. ALAMEDA LÉO GOMES DE MORAES	TERRAS DE SANTA MARTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3499m2-venda-RS1700000-id-2132355476/
23		ROD. JOSE FREGONESI	QUINTA DA ALVORADA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS1750000-id-2567668873/
24			ALTO DO IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-do-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS2500000-id-2558297726/
25		Rua Antônia Carrara Orlandini, 1400, cad 175856	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-3600m2-venda-RS1800000-id-2608825304/
26		Avenida Rio Pardo	IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-4400m2-venda-RS3000000-id-2568305238/
27	*		Jardim Palma Travassos	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-4495m2-venda-RS1000000-id-2567261954/
28		Rua Ubirajara Lopes	Recreio das Acácias	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-das-acacias-bairros-ribeirao-preto-6000m2-venda-RS4500000-id-2578195163/
29		Avenida Bandeirantes	VILA VIRGINIA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-irginia-bairros-ribeirao-preto-7252m2-venda-RS3000000-id-2567971088/
30		RUA GERALDO XAVIER	JARDIM CANADÁ	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2106m2-venda-RS1585000-id-2609557682/



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

31		RUA GERALDO XAVIER	JARDIM CANADÁ	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2107m2-venda-RS1896210-id-2509387553/
32		RUA GERALDO XAVIER	JARDIM CANADÁ	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2188m2-venda-RS1750000-id-90243630/
33			JARDIM CANADÁ	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2188m2-venda-RS1860000-id-2567668965/
34			JARDIM CALIFÓRNIA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2328m2-venda-RS1790000-id-2585181385/
35	*	Rua Jornalista Rubens Volpe Filho, 885	CONDOMINIO VENEZA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2873m2-venda-RS3170000-id-2568308313/
36			PARQUE DOS BANDEIRANTES	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-bandeirantes-bairros-ribeirao-preto-3023m2-venda-RS2100000-id-2606219278/
37		Avenida Thomaz Alberto Whately	PQ INDUSTRIAL CORONEL QUITO JUNQUEIRA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-coronel-quito-junqueira-bairros-ribeirao-preto-3144m2-venda-RS2359000-id-2541185268/
38		Rua Tabatinga	IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-3264m2-venda-RS1895000-id-2605455988/
39		Distrito Empresarial Prefeito Luiz Roberto Jabali	DISTRITOEMPRESARIA L JABALI	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-empresarial-prefeito-luiz-roberto-jabali-bairros-ribeirao-preto-3266m2-venda-RS1960000-id-2525806575/
40		Rua Arnaldo Victaliano, 446	IGUATEMI	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iguatemi-bairros-ribeirao-preto-3272m2-venda-RS2900000-id-2568345831/
41		Avenida da Saudade	CAMPOS ELISEOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS3800000-id-2520804554/
42			Terras de Santa Marta	https://www.vivareal.com.br/imovel/reserva-san-pedro-bairros-ribeirao-preto-3903m2-venda-RS2058821-id-2605462784/
43	*	Av. Luiz duardo Toledo Prado	Vila do Golf	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-do-golf-bairros-ribeirao-preto-4169m2-venda-RS1042282-id-2617949499/
44	*		Cond. Quinta Alvorada	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-quinta-da-alvorada-bairros-ribeirao-preto-4500m2-venda-RS1710000-id-2608460202/
45		Rod 328 - José Fregonesi	Bonfim Paulista	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-9000m2-venda-RS6000000-id-2603313576/
46	*	Avenida Bandeirantes	Jadim Recreio	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jadim-recreio-bairros-ribeirao-preto-9000m2-venda-RS3000000-id-2576737472/



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

47	*	Avenida Barão do Bananal	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-7725m2-venda-RS350000-id-2472804598/
48	*	Avenida das Lágrimas	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-8500m2-venda-RS4730000-id-2568342663/
49			Santa Martha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-martha-bairros-ribeirao-preto-6000m2-venda-RS495000-id-2606493169/
50			ALTO DO IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-do-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-2600m2-venda-RS250000-id-2484220873/
51		AV LUIZ EDUARDO TOLADO PRADO - EM FRENTE AO BUONA VITA FLORENÇA	BUONA VITA FLORENÇA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3300m2-venda-RS330000-id-2559897451/
52		Avenida Caramuru	ALTO DA BOA VISTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-3466m2-venda-RS320000-id-2568342188/
53		Avenida Presidente Kennedy	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7700m2-venda-RS8470000-id-2476211179/
54		Próx Castelo Branco	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7700m2-venda-RS9265000-id-2558497179/
55		Av. Pres. Kennedy, próximo a Nestlé.	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7720m2-venda-RS12320000-id-2576306660/
56			Ribeirânia	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ribeirania-bairros-ribeirao-preto-7720m2-venda-RS11000000-id-2494337302/
57	*	CONTINUAÇÃO JOÃO FIUSA	SAN MARCO I	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2266m2-venda-RS5655000-id-87186267/
58		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	CONDOMINIO COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-2500m2-venda-RS4500000-id-2582592392/
59	*	Avenida Luiz Octavio da Silva Whitaker	QUINTA DA PRIMAVERA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quinta-da-primavera-bairros-ribeirao-preto-3154m2-venda-RS8800000-id-2572680444/
60		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-3300m2-venda-RS4625000-id-2577194690/
61		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	CONDOMINIO COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-3304m2-venda-RS4700000-id-2568638727/
62		Maestro Tom Jobim	JARDIM BOTANICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-botanico-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS5500000-id-2605



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				460762/
63		RUA FRANCISCO IGNACIO DA SILVA NETTO CAD 376297	Vivendas da Mata	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-real-sul-bairros-ribeirao-preto-4141m2-venda-RS5800000-id-2576487892/
64		Av. Dr Celso Charuri	Recreio das Acácias	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-das-acacias-bairros-ribeirao-preto-9569m2-venda-RS14354000-id-2669875249/
65		Núcleo São Luís	Núcleo São Luís	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nucleo-sao-luis-bairros-ribeirao-preto-10070m2-venda-RS3000000-id-2568443480/
66		THOMAZ ALBERTO WHATELY	PQ INDUSTRIAL TANQUINHO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-tanquinho-bairros-ribeirao-preto-10000m2-venda-RS7000000-id-2559856902/

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Macro localização	Distancia ao polo valorizante	Valor unitário
1		2.280,00	1,00	12,00	263,61
2	*	2.643,00	1,00	12,70	108,97
3		3.070,00	1,00	8,30	290,23
4	*	3.200,00	1,00	11,90	135,00
5		3.500,00	1,00	15,30	218,57
6		3.572,00	1,00	4,50	302,35
7		3.600,00	1,00	10,10	238,50
8		3.750,00	1,00	10,80	322,21
9		7.800,00	1,00	6,50	260,26
10		6.640,00	1,00	8,00	368,98
11		7.490,00	1,00	5,50	384,30
12		6.900,00	1,00	5,50	365,22
13	*	6.000,00	1,00	6,60	933,33
14		8.000,00	1,00	8,10	214,38
15		8.000,00	1,00	10,20	262,50
16		7.520,00	1,00	5,20	232,71
17	*	6.750,00	1,00	4,50	881,48
18		2.000,00	2,00	11,30	554,85
19		2.364,00	2,00	12,50	405,04
20		3.000,00	2,00	6,20	336,00
21		3.270,00	2,00	10,60	330,28
22		3.499,00	2,00	11,90	437,27
23		3.500,00	2,00	6,10	450,00
24		3.500,00	2,00	4,40	642,86
25		3.600,00	2,00	6,50	450,00
26		4.400,00	2,00	4,00	613,64



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

27	*	4.495,00	2,00	3,50	200,22
28		6.000,00	2,00	8,60	525,00
29		7.252,00	2,00	7,00	289,58
30		2.106,00	3,00	5,70	677,35
31		2.107,00	3,00	5,50	809,96
32		2.188,00	3,00	5,50	719,84
33		2.188,00	3,00	5,50	765,08
34		2.328,00	3,00	3,50	692,01
35	*	2.873,00	3,00	8,50	993,04
36		3.023,00	3,00	4,60	625,21
37		3.144,00	3,00	8,10	675,29
38		3.264,00	3,00	7,30	522,52
39		3.266,00	3,00	13,20	540,11
40		3.272,00	3,00	2,60	797,68
41		3.500,00	3,00	2,70	977,14
42		3.903,00	3,00	15,10	474,75
43	*	4.169,00	3,00	9,00	225,01
44	*	4.500,00	3,00	11,00	342,00
45		9.000,00	3,00	10,50	466,67
46	*	9.000,00	3,00	7,00	233,33
47	*	7.725,00	3,00	5,70	317,15
48	*	8.500,00	3,00	6,80	389,53
49		6.000,00	3,00	13,00	577,50
50		2.600,00	4,00	5,50	865,38
51		3.300,00	4,00	10,10	900,00
52		3.466,00	4,00	2,30	830,93
53		7.700,00	4,00	6,00	770,00
54		7.700,00	4,00	5,80	842,27
55		7.720,00	4,00	6,40	1.117,10
56		7.720,00	4,00	5,00	997,41
57	*	2.266,00	5,00	9,30	2.246,03
58		2.500,00	5,00	7,20	1.620,00
59	*	3.154,00	5,00	7,70	2.511,10
60		3.300,00	5,00	7,20	1.261,36
61		3.304,00	5,00	7,20	1.280,27
62		3.500,00	5,00	5,90	1.414,29
63		4.141,00	5,00	9,20	1.260,57
64		9.569,00	5,00	9,00	1.350,05
65		10.070,00	2,00	10,00	268,12
66		10.000,00	3,00	8,00	630,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	354,02	365,31	371,08	5,11%	
Valor Médio	373,10	384,99	391,08	-	III
Valor Máximo	393,20	405,74	412,16	5,39%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA PFO ANDRE RICCIARDI	-
Bairro	JD EUGENIO MENDES LOPES	-
Área total	8.059,07	Não
Macro localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	9,00	Não
Informante	PMRP	-

•Imóvel avaliando 2:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	299,93	309,50	314,39	7,46%	
Valor Médio	324,10	334,43	339,72	-	III
Valor Máximo	350,21	361,38	367,09	8,06%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA JOSE PEREIRA DOS SANTOS	-
Bairro	JD PFO ANTONIO PALOCCI	-
Área total	6.472,91	Não
Macro localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	14,00	Não
Informante	PMRP	-

•Imóvel avaliando 3:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	280,97	289,93	294,52	8,68%	
Valor Médio	307,69	317,50	322,52	-	III
Valor Máximo	336,95	347,70	353,19	9,51%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA FRANCISCO IZIDORO DA SILVA	-



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Bairro	JD PFO ANTONIO PALOCCI	-
Área total	9.024,32	Não
Macro localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	15,00	Não
Informante	PMRP	-

19) DADOS DO MODELO**Modelo:**

2023 190904

Data de Referência:

sexta-feira, 8 de dezembro de 2023

Informações Complementares: Avaliação de lote de aprox. 6000 a 9000 m2 para fins de doação**Dados para a projeção de valores: IMÓVEL AVALIANDO 1: CADASTRO 502821**

- Área total = 8.059,07
- Macro localização = 2,00
- Distancia ao polo valorizante = 9,00

- Endereço = RUA PFO ANDRE RICCIARDI
- Bairro = JD EUGENIO MENDES LOPES
- Informante = PMRP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (5,11%) = 354,02
- Médio = 373,10
- Máximo (5,39%) = 393,20

- Valor Total
- Mínimo = 2.853.066,45
- Médio = 3.006.822,84
- Máximo = 3.168.865,42

Intervalo Predição

- Mínimo = 2.374.617,55
- Máximo = 3.807.343,05
- Mínimo (21,03%) = 294,65
- Máximo (26,62%) = 472,43

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 317,13
- RL Máximo = 429,06



Dados para a projeção de valores: IMÓVEL AVALIANDO 02: CADASTRO 503230

- Área total = 6.472,91
- Macro localização = 2,00
- Distancia ao polo valorizante = 14,00

- Endereço = RUA JOSE PEREIRA DOS SANTOS
- Bairro = JD PFO ANTONIO PALOCCI
- Informante = PMRP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (7,46%) = 299,93
- Médio = 324,10
- Máximo (8,06%) = 350,21

- Valor Total
- Mínimo = 1.941.447,39
- Médio = 2.097.866,30
- Máximo = 2.266.887,59

Intervalo Predição

- Mínimo = 1.645.572,66
- Máximo = 2.674.475,04
- Mínimo (21,56%) = 254,22
- Máximo (27,49%) = 413,18

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 275,48
- RL Máximo = 372,71

Dados para a projeção de valores: IMÓVEL AVALIANDO 03: CADASTRO 503240

- Área total = 9.024,32
- Macro localização = 2,00
- Distancia ao polo valorizante = 15,00

- Endereço = RUA FRANCISCO IZIDORO DA SILVA
- Bairro = JD PFO ANTONIO PALOCCI
- Informante = PMRP



Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (8,68%) = 280,97
- Médio = 307,69
- Máximo (9,51%) = 336,95

- Valor Total
- Mínimo = 2.535.599,77
- Médio = 2.776.719,75
- Máximo = 3.040.768,77

- Intervalo Predição
- Mínimo = 2.168.104,27
- Máximo = 3.556.181,64
- Mínimo (21,92%) = 240,25
- Máximo (28,07%) = 394,07
-
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 261,54
- RL Máximo = 353,85





Assinaturas do documento



"191-PMRP-2023-190904-CAD 502821-JD EUGENIO MENDES LOPES"

Código para verificação: **DCUEG51S**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ **FRANCISCO TOMAS DE RESENDE** (CPF: 226.XXX.878-XX) em 08/12/2023 às 16:23:00 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 08/06/2022 - 08:22:14 e válido até 08/06/2122 - 08:22:14.
(Assinatura do sistema)

✓ **TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE** (CPF: 154.XXX.767-XX) em 08/12/2023 às 16:15:05 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 07/06/2022 - 09:08:09 e válido até 07/06/2122 - 09:08:09.
(Assinatura do sistema)

✓ **VITOR ALVAREZ** (CPF: 354.XXX.138-XX) em 08/12/2023 às 15:59:55 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 07/06/2022 - 11:13:48 e válido até 07/06/2122 - 11:13:48.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://ribeiraopreto.solarbpm.softplan.com.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMRP 2023/190904** e o código **DCUEG51S** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023/190904 (2)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2023-192

PROCESSO: 2023/190904 (2) - CADASTRO DE IPTU - 503230

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
ENDEREÇO: RUA JOSE PEREIRA DOS SANTOS
LOTEAMENTO: JD PROFESSOR ANTONIO PALOCCI
SETOR / SUBSETOR: LESTE / L9





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023/190904 (2)

I - DADOS DO PROCESSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO	2023/190904 (2)		TIPO DE PROCESSO	ELETRÔNICO
TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PATRIMONIAL			
FINALIDADE	DOAÇÃO DE ÁREA			
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO			
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO			
AVALIADORES	NOME		CREA / CAU	
	Eng. Civil Vitor Alvarez		CREA nº 5069093822	
	Eng. Civil Taynan Gomes Teixeira de Andrade		CREA nº 5070527271	
	Eng. Civil Francisco Tomás de Resende		CREA nº 5062621800	
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 2.097.871,00	dois milhões, noventa e sete mil, oitocentos e setenta e um reais		

II - DADOS DO IMÓVEL

PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO				
LOCALIZAÇÃO	RUA JOSE PEREIRA DOS SANTOS		BAIRRO	JD PROFESSOR ANTONIO PALOCCI	
SETOR / SUBSETOR	LESTE / L9	CADASTRO IPTU	503230	MATRÍCULA	96819
LOCALIZAÇÃO					
					
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL			DATA DA CERTIDÃO		
CÓDIGO DE CONTROLE			-		
VALOR VENAL TOTAL DO TERRENO OU ÁREA	R\$	1.508.641,13			
VALOR VENAL TOTAL DAS EDIFICAÇÕES SOBRE O TERRENO OU ÁREA	R\$	-			
VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO (TERRENO + EDIFICAÇÕES)	R\$	1.508.641,13			
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA					
ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO	6.472,91				
ÁREA EDIFICADA SOBRE O TERRENO	0				
TESTADA X PROFUNDIDADE DO TERRENO (MEDIDO NA VIA DO ENDEREÇO PRINCIPAL)	-				
PROXIMIDADES DO IMÓVEL AVALIADO	-				

III - OBJETIVO

O presente laudo destina-se a Avaliação de valor de mercado para fins de DOAÇÃO DE ÁREA

IV - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Mercado de imóveis em Ribeirão Preto encontra-se aquecido, com a cidade em plena expansão. A quantidade de imóveis similares ao avaliando no mercado é baixa, visto tratar-se de uma área com grandes dimensões e dotada de infraestrutura urbana.

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 2023/190904 (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.





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023/190904 (2)

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:

VII - CÁLCULO DO VALOR

O valor de mercado avaliado para o imóvel em questão é de

Área do imóvel avaliando	6.472,91	m ²
Valor Unitário arbitrado	R\$ 324,10	

VALOR TOTAL*	R\$	2.097.871,00	dois milhões, noventa e sete mil, oitocentos e setenta e um reais
--------------	-----	--------------	-------------------------------------------------------------------

*Valor arredondado em até 1% conforme NBR 14653

VIII - CONCLUSÃO

Esta Comissão de Avaliação no âmbito de suas atribuições conclui que o valor de mercado do imóvel em questão, para fins de DOAÇÃO DE ÁREA é

R\$	2.097.871,00	dois milhões, noventa e sete mil, oitocentos e setenta e um reais
-----	--------------	-------------------------------------------------------------------

O presente laudo foi assinado eletronicamente pelos profissionais responsáveis elencados abaixo.

Ribeirão Preto, 8 de dezembro de 2023

Eng. Civil Vitor Alvarez
CREA nº 5069093822

Eng. Civil Taynan Gomes Teixeira de Andrade
CREA nº 5070527271

Eng. Civil Francisco Tomás de Resende
CREA nº 5062621800

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."

IX - ANEXOS I - CÁLCULOS, GRÁFICOS, TABELAS E AMOSTRA



1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	PMRP CATI - G01
Modelo:	2023 190904
Data do modelo:	sexta-feira, 8 de dezembro de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	66
Dados utilizados no modelo:	53

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

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
Macro localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização, variando de 1 a 5, em ordem crescente de valorização	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao Centro, em km.	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

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	2.000,00	10.070,00	8.070,00	4.724,26
Macro localização	1,00	5,00	4,00	2,64
Distancia ao polo valorizante	2,30	15,30	13,00	7,67
Valor unitário	214,38	1.620,00	1.405,62	631,83

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9500171 / 0,9573270
Coefficiente de determinação:	0,9025326
Fisher - Snedecor:	151,24



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Significância do modelo (%):	0,00
------------------------------	------

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	98%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14,240	3	4,747	151,244
Não Explicada	1,538	49	0,031	
Total	15,778	52		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,425845103 + 478,0928987 / \text{Área total} + 0,3738233363 * \text{Macro localização} - 0,03106556396 * \text{Distancia ao polo valorizante}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +220,1834192 * e^{(+478,0928987 / \text{Área total})} * e^{(+0,3738233363 * \text{Macro localização})} * e^{(-0,03106556396 * \text{Distancia ao polo valorizante})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +227,2032755 * e^{(+478,0928987 / \text{Área total})} * e^{(+0,3738233363 * \text{Macro localização})} * e^{(-0,03106556396 * \text{Distancia ao polo valorizante})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**



Valor unitário = $+230,7966901 * e^{(+478,0928987 / \text{Área total}) * e^{(+0,3738233363 * \text{Macro localização}) * e^{(-0,03106556396 * \text{Distancia ao polo valorizante})}}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	2,24	2,97
Macro localização	x	19,34	0,00
Distancia ao polo valorizante	x	-3,87	0,03
Valor unitário	ln(y)	52,11	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,11	-0,03	0,20
Macro localização	x2	0,11	0,00	-0,19	0,93
Distancia ao polo valorizante	x3	-0,03	-0,19	0,00	-0,35
Valor unitário	y	0,20	0,93	-0,35	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,25	0,14	0,30
Macro localização	x2	0,25	0,00	0,40	0,94
Distancia ao polo valorizante	x3	0,14	0,40	0,00	0,48
Valor unitário	y	0,30	0,94	0,48	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,57	5,64	-0,06	-1,1140%	-0,350543	0,00517600
3	5,67	5,70	-0,03	-0,4740%	-0,151737	0,00037600
5	5,39	5,46	-0,07	-1,3710%	-0,416904	0,00887600
6	5,71	5,79	-0,08	-1,4380%	-0,463619	0,00525700
7	5,47	5,62	-0,14	-2,6367%	-0,814766	0,01049800
8	5,78	5,59	0,18	3,1783%	1,036103	0,01869600
9	5,56	5,66	-0,10	-1,7505%	-0,549545	0,00698900
10	5,91	5,62	0,29	4,8657%	1,623410	0,04813500
11	5,95	5,69	0,26	4,3483%	1,460775	0,05555200



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12	5,90	5,70	0,20	3,4303%	1,142515	0,03228100
14	5,37	5,61	-0,24	-4,4721%	-1,355015	0,03846300
15	5,57	5,54	0,03	0,4971%	0,156302	0,00056100
16	5,45	5,70	-0,25	-4,6224%	-1,421972	0,05555200
18	6,32	6,06	0,26	4,0705%	1,451832	0,09167100
19	6,00	5,99	0,02	0,2761%	0,093560	0,00028800
20	5,82	6,14	-0,32	-5,5550%	-1,824035	0,03402600
21	5,80	5,99	-0,19	-3,2839%	-1,075109	0,01288000
22	6,08	5,94	0,14	2,3041%	0,790842	0,00988800
23	6,11	6,12	-0,01	-0,1857%	-0,064024	0,00003500
24	6,47	6,17	0,29	4,5241%	1,651234	0,03827800
25	6,11	6,10	0,00	0,0799%	0,027537	0,00000600
26	6,42	6,16	0,26	4,0739%	1,476223	0,03520600
28	6,26	5,99	0,28	4,4287%	1,565787	0,02422500
29	5,67	6,02	-0,35	-6,2368%	-1,995570	0,05135800
30	6,52	6,60	-0,08	-1,2130%	-0,446319	0,00530000
31	6,70	6,60	0,09	1,3980%	0,528481	0,00757100
32	6,58	6,59	-0,02	-0,2422%	-0,089934	0,00019100
33	6,64	6,59	0,05	0,6780%	0,254121	0,00152100
34	6,54	6,64	-0,10	-1,5957%	-0,589039	0,00946300
36	6,44	6,56	-0,12	-1,9335%	-0,702645	0,00581100
37	6,52	6,45	0,07	1,0344%	0,380417	0,00093600
38	6,26	6,47	-0,21	-3,3290%	-1,176071	0,00813200
39	6,29	6,28	0,01	0,1293%	0,045939	0,00005700
40	6,68	6,61	0,07	1,0334%	0,389750	0,00315100
41	6,88	6,60	0,28	4,1338%	1,606461	0,05055100
42	6,16	6,20	-0,04	-0,6155%	-0,214108	0,00214100
45	6,15	6,27	-0,13	-2,0930%	-0,726060	0,01142900
49	6,36	6,22	0,14	2,1319%	0,765222	0,01736400
50	6,76	6,93	-0,17	-2,5283%	-0,965201	0,01610100
51	6,80	6,75	0,05	0,7371%	0,283038	0,00135700
52	6,72	6,99	-0,27	-3,9432%	-1,496310	0,05766300
53	6,65	6,80	-0,15	-2,2636%	-0,849222	0,01559800
54	6,74	6,80	-0,07	-0,9939%	-0,377902	0,00313500
55	7,02	6,78	0,23	3,3375%	1,322245	0,03705100
56	6,91	6,83	0,08	1,1212%	0,437029	0,00456400
58	7,39	7,26	0,13	1,7274%	0,720578	0,01622500
60	7,14	7,22	-0,08	-1,0675%	-0,430246	0,00457200
61	7,15	7,22	-0,06	-0,8549%	-0,345259	0,00294300
62	7,25	7,25	0,01	0,0842%	0,034489	0,00002900
63	7,14	7,12	0,01	0,2060%	0,083018	0,00021000
64	7,21	7,07	0,14	1,9779%	0,804730	0,03134700
65	5,59	5,91	-0,32	-5,7030%	-1,799989	0,06419200
66	6,45	6,35	0,10	1,5378%	0,559507	0,00552000



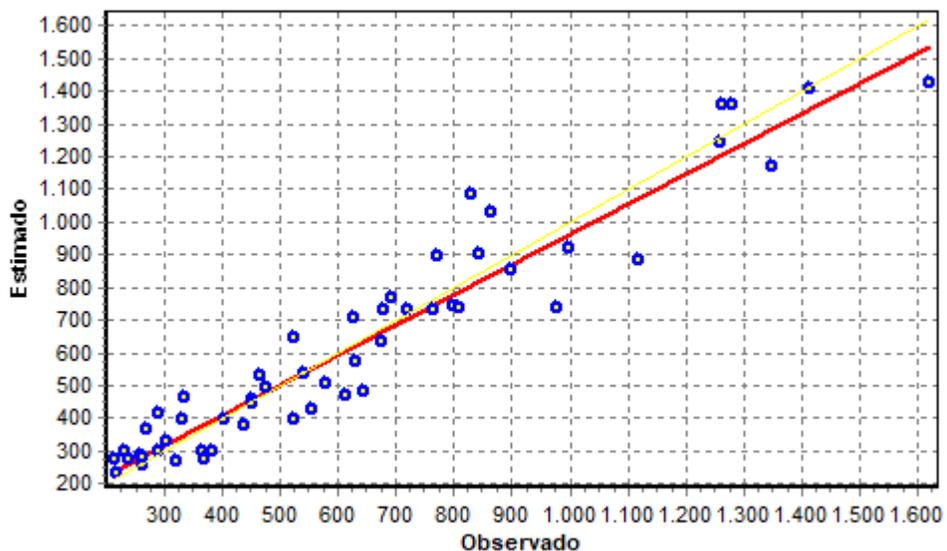
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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 conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO: GRAU II					

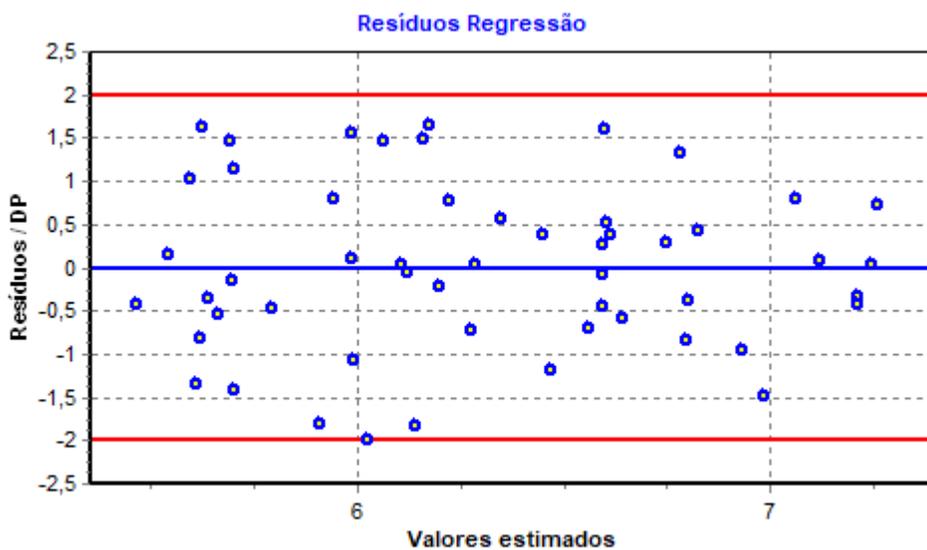


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

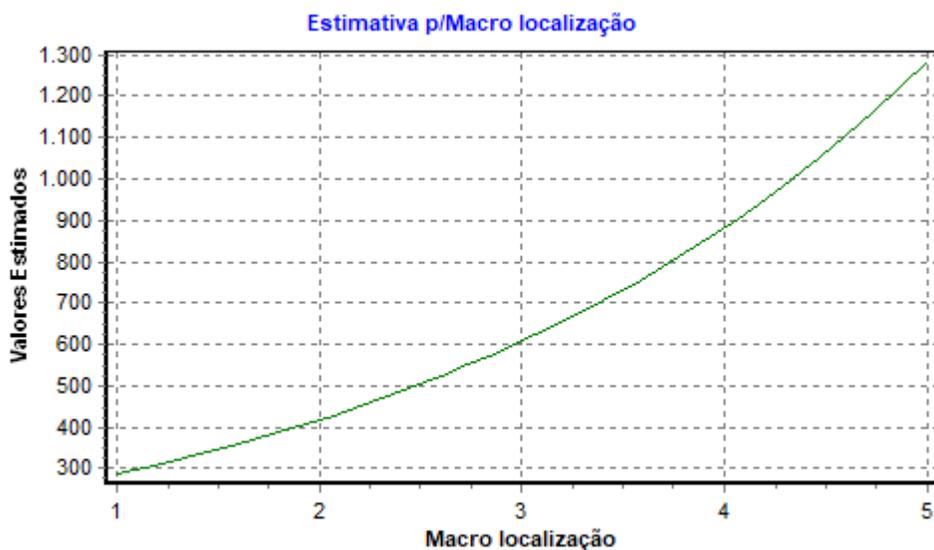
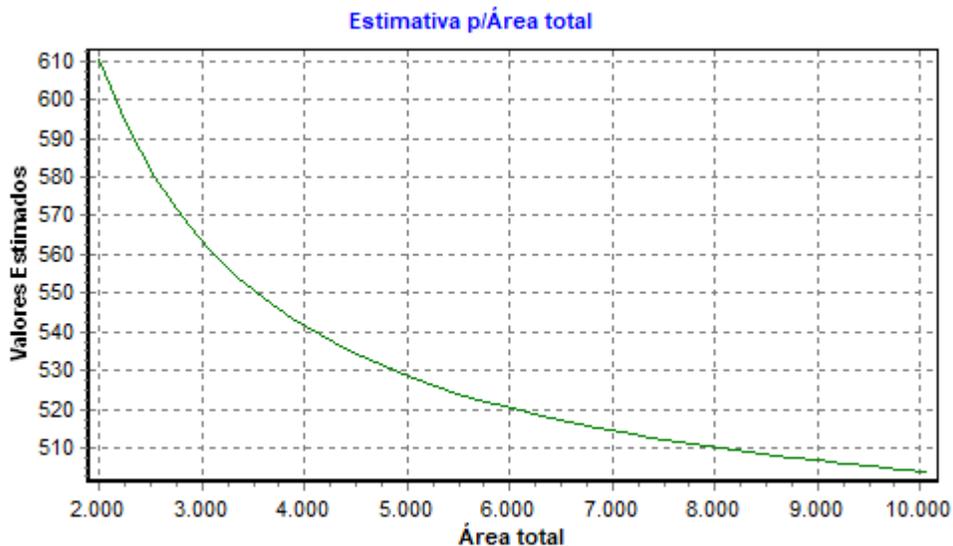
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante
1			BONFIM PAULISTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2280m2-venda-RS667800-id-2587383761/
2	*	Rua Maria Aparecida de Souza Diniz Guimarães	Condominio Balneario Recreativa	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-balneario-recreativa-bairros-ribeirao-preto-2643m2-venda-RS320000-id-2573909921/
3		Rua Ovidio Colus	JOSE SAMPAIO JR	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-jose-sampaio-junior-bairros-ribeirao-preto-3070m2-venda-RS990000-id-2444870203/
4	*		CHÁCARAS RIO PARDO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-rio-pardo-bairros-ribeirao-preto-3200m2-venda-RS480000-id-2567972333/
5			BONFIM PAULISTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS850000-id-2451795298/
6			Jardim Piratininga	https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-piratininga-bairros-ribeirao-preto-3572m2-venda-RS1200000-id-2506994566/
7			Vila Abranches	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-3600m2-venda-RS954000-id-2514259373/
8		Rua Heron domingos, 760, cad 158571	Parque São Sebastião	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-3750m2-venda-RS1342545-id-2612800665/
9		Rua Guaporé	Ipiranga	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-7800m2-venda-RS2900000-id-2568306322/
10		Rua Álvaro de Lacerda Chaves, 1145	Ipiranga	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-6640m2-venda-RS3500000-id-2567647383/
11			Jardim Anhanguera	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-anhanguera-bairros-ribeirao-preto-7490m2-venda-RS4112000-id-2576797691/
12		Avenida Patriarca	Pq Ribeirão Preto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-6900m2-venda-RS3600000-id-2568307155/
13	*		Pq Ribeirão Preto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-8000m2-venda-RS8000000-id-2558497862/
14		Avenida Thomaz Alberto Whately	Pq São Sebastião	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-8000m2-venda-RS2450000-id-75860630/



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15		Rua Pedro Barbieri	Pq São Sebastião	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-8000m2-venda-RS3000000-id-2568305824/
16			Vila Albertinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-albertina-bairros-ribeirao-preto-7520m2-venda-RS2500000-id-2582857430/
17	*	Próx USP	Vila Amélia	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-amelia-bairros-ribeirao-preto-6750m2-venda-RS8500000-id-2525676361/
18			TERRAS DE SANTA ANA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2000m2-venda-RS1233000-id-2605686485/
19			TERRAS DE SAN PEDRO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2364m2-venda-RS1063894-id-2564432779/
20		Avenida Professor Mário Autuori	CITY RIBEIRÃO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-city-ribeirao-bairros-ribeirao-preto-3000m2-venda-RS1120000-id-2550132082/
21		Rua Vicente Della Ricci, 379	GERALDO CORREA DE CARVALHO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geral-do-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-3270m2-venda-RS1200000-id-2561506055/
22		PRÓX. ALAMEDA LÉO GOMES DE MORAES	TERRAS DE SANTA MARTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3499m2-venda-RS1700000-id-2132355476/
23		ROD. JOSE FREGONESI	QUINTA DA ALVORADA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS1750000-id-2567668873/
24			ALTO DO IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-do-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS2500000-id-2558297726/
25		Rua Antônia Carrara Orlandini, 1400, cad 175856	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-3600m2-venda-RS1800000-id-2608825304/
26		Avenida Rio Pardo	IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-4400m2-venda-RS3000000-id-2568305238/
27	*		Jardim Palma Travassos	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-4495m2-venda-RS1000000-id-2567261954/
28		Rua Ubirajara Lopes	Recreio das Acácias	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-das-acacias-bairros-ribeirao-preto-6000m2-venda-RS4500000-id-2578195163/
29		Avenida Bandeirantes	VILA VIRGINIA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-7252m2-venda-RS3000000-id-2567971088/
30		RUA GERALDO XAVIER	JARDIM CANADÁ	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2106m2-venda-RS1585000-id-2609557682/



31		RUA GERALDO XAVIER	JARDIM CANADÁ	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2107m2-venda-RS1896210-id-2509387553/
32		RUA GERALDO XAVIER	JARDIM CANADÁ	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2188m2-venda-RS1750000-id-90243630/
33			JARDIM CANADÁ	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2188m2-venda-RS1860000-id-2567668965/
34			JARDIM CALIFÓRNIA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2328m2-venda-RS1790000-id-2585181385/
35	*	Rua Jornalista Rubens Volpe Filho, 885	CONDOMINIO VENEZA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2873m2-venda-RS3170000-id-2568308313/
36			PARQUE DOS BANDEIRANTES	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-bandeirantes-bairros-ribeirao-preto-3023m2-venda-RS2100000-id-2606219278/
37		Avenida Thomaz Alberto Whately	PQ INDUSTRIAL CORONEL QUITO JUNQUEIRA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-coronel-quito-junqueira-bairros-ribeirao-preto-3144m2-venda-RS2359000-id-2541185268/
38		Rua Tabatinga	IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-3264m2-venda-RS1895000-id-2605455988/
39		Distrito Empresarial Prefeito Luiz Roberto Jabali	DISTRITOEMPRESARIA L JABALI	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-empresarial-prefeito-luiz-roberto-jabali-bairros-ribeirao-preto-3266m2-venda-RS1960000-id-2525806575/
40		Rua Arnaldo Victaliano, 446	IGUATEMI	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iguatemi-bairros-ribeirao-preto-3272m2-venda-RS2900000-id-2568345831/
41		Avenida da Saudade	CAMPOS ELISEOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS3800000-id-2520804554/
42			Terras de Santa Marta	https://www.vivareal.com.br/imovel/reserva-san-pedro-bairros-ribeirao-preto-3903m2-venda-RS2058821-id-2605462784/
43	*	Av. Luiz duardo Toledo Prado	Vila do Golf	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-do-golf-bairros-ribeirao-preto-4169m2-venda-RS1042282-id-2617949499/
44	*		Cond. Quinta Alvorada	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-quinta-da-alvorada-bairros-ribeirao-preto-4500m2-venda-RS1710000-id-2608460202/
45		Rod 328 - José Fregonesi	Bonfim Paulista	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-9000m2-venda-RS6000000-id-2603313576/
46	*	Avenida Bandeirantes	Jadim Recreio	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jadim-recreio-bairros-ribeirao-preto-9000m2-venda-RS3000000-id-2576737472/



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

47	*	Avenida Barão do Bananal	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-7725m2-venda-RS350000-id-2472804598/
48	*	Avenida das Lágrimas	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-8500m2-venda-RS4730000-id-2568342663/
49			Santa Martha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-martha-bairros-ribeirao-preto-6000m2-venda-RS495000-id-2606493169/
50			ALTO DO IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-do-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-2600m2-venda-RS250000-id-2484220873/
51		AV LUIZ EDUARDO TOLADO PRADO - EM FRENTE AO BUONA VITA FLORENÇA	BUONA VITA FLORENÇA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3300m2-venda-RS330000-id-2559897451/
52		Avenida Caramuru	ALTO DA BOA VISTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-3466m2-venda-RS320000-id-2568342188/
53		Avenida Presidente Kennedy	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7700m2-venda-RS8470000-id-2476211179/
54		Próx Castelo Branco	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7700m2-venda-RS9265000-id-2558497179/
55		Av. Pres. Kennedy, próximo a Nestlé.	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7720m2-venda-RS12320000-id-2576306660/
56			Ribeirânia	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ribeirania-bairros-ribeirao-preto-7720m2-venda-RS11000000-id-2494337302/
57	*	CONTINUAÇÃO JOÃO FIUSA	SAN MARCO I	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2266m2-venda-RS5655000-id-87186267/
58		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	CONDOMINIO COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-2500m2-venda-RS4500000-id-2582592392/
59	*	Avenida Luiz Octavio da Silva Whitaker	QUINTA DA PRIMAVERA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quinta-da-primavera-bairros-ribeirao-preto-3154m2-venda-RS8800000-id-2572680444/
60		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-3300m2-venda-RS4625000-id-2577194690/
61		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	CONDOMINIO COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-3304m2-venda-RS4700000-id-2568638727/
62		Maestro Tom Jobim	JARDIM BOTANICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-botanico-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS5500000-id-2605



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				460762/
63		RUA FRANCISCO IGNACIO DA SILVA NETTO CAD 376297	Vivendas da Mata	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-real-sul-bairros-ribeirao-preto-4141m2-venda-RS5800000-id-2576487892/
64		Av. Dr Celso Charuri	Recreio das Acácias	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-das-acacias-bairros-ribeirao-preto-9569m2-venda-RS14354000-id-2669875249/
65		Núcleo São Luís	Núcleo São Luís	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nucleo-sao-luis-bairros-ribeirao-preto-10070m2-venda-RS3000000-id-2568443480/
66		THOMAZ ALBERTO WHATELY	PQ INDUSTRIAL TANQUINHO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-tanquinho-bairros-ribeirao-preto-10000m2-venda-RS7000000-id-2559856902/

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Macro localização	Distancia ao polo valorizante	Valor unitário
1		2.280,00	1,00	12,00	263,61
2	*	2.643,00	1,00	12,70	108,97
3		3.070,00	1,00	8,30	290,23
4	*	3.200,00	1,00	11,90	135,00
5		3.500,00	1,00	15,30	218,57
6		3.572,00	1,00	4,50	302,35
7		3.600,00	1,00	10,10	238,50
8		3.750,00	1,00	10,80	322,21
9		7.800,00	1,00	6,50	260,26
10		6.640,00	1,00	8,00	368,98
11		7.490,00	1,00	5,50	384,30
12		6.900,00	1,00	5,50	365,22
13	*	6.000,00	1,00	6,60	933,33
14		8.000,00	1,00	8,10	214,38
15		8.000,00	1,00	10,20	262,50
16		7.520,00	1,00	5,20	232,71
17	*	6.750,00	1,00	4,50	881,48
18		2.000,00	2,00	11,30	554,85
19		2.364,00	2,00	12,50	405,04
20		3.000,00	2,00	6,20	336,00
21		3.270,00	2,00	10,60	330,28
22		3.499,00	2,00	11,90	437,27
23		3.500,00	2,00	6,10	450,00
24		3.500,00	2,00	4,40	642,86
25		3.600,00	2,00	6,50	450,00
26		4.400,00	2,00	4,00	613,64



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

27	*	4.495,00	2,00	3,50	200,22
28		6.000,00	2,00	8,60	525,00
29		7.252,00	2,00	7,00	289,58
30		2.106,00	3,00	5,70	677,35
31		2.107,00	3,00	5,50	809,96
32		2.188,00	3,00	5,50	719,84
33		2.188,00	3,00	5,50	765,08
34		2.328,00	3,00	3,50	692,01
35	*	2.873,00	3,00	8,50	993,04
36		3.023,00	3,00	4,60	625,21
37		3.144,00	3,00	8,10	675,29
38		3.264,00	3,00	7,30	522,52
39		3.266,00	3,00	13,20	540,11
40		3.272,00	3,00	2,60	797,68
41		3.500,00	3,00	2,70	977,14
42		3.903,00	3,00	15,10	474,75
43	*	4.169,00	3,00	9,00	225,01
44	*	4.500,00	3,00	11,00	342,00
45		9.000,00	3,00	10,50	466,67
46	*	9.000,00	3,00	7,00	233,33
47	*	7.725,00	3,00	5,70	317,15
48	*	8.500,00	3,00	6,80	389,53
49		6.000,00	3,00	13,00	577,50
50		2.600,00	4,00	5,50	865,38
51		3.300,00	4,00	10,10	900,00
52		3.466,00	4,00	2,30	830,93
53		7.700,00	4,00	6,00	770,00
54		7.700,00	4,00	5,80	842,27
55		7.720,00	4,00	6,40	1.117,10
56		7.720,00	4,00	5,00	997,41
57	*	2.266,00	5,00	9,30	2.246,03
58		2.500,00	5,00	7,20	1.620,00
59	*	3.154,00	5,00	7,70	2.511,10
60		3.300,00	5,00	7,20	1.261,36
61		3.304,00	5,00	7,20	1.280,27
62		3.500,00	5,00	5,90	1.414,29
63		4.141,00	5,00	9,20	1.260,57
64		9.569,00	5,00	9,00	1.350,05
65		10.070,00	2,00	10,00	268,12
66		10.000,00	3,00	8,00	630,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	354,02	365,31	371,08	5,11%	
Valor Médio	373,10	384,99	391,08	-	III
Valor Máximo	393,20	405,74	412,16	5,39%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA PFO ANDRE RICCIARDI	-
Bairro	JD EUGENIO MENDES LOPES	-
Área total	8.059,07	Não
Macro localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	9,00	Não
Informante	PMRP	-

•Imóvel avaliando 2:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	299,93	309,50	314,39	7,46%	
Valor Médio	324,10	334,43	339,72	-	III
Valor Máximo	350,21	361,38	367,09	8,06%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA JOSE PEREIRA DOS SANTOS	-
Bairro	JD PFO ANTONIO PALOCCI	-
Área total	6.472,91	Não
Macro localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	14,00	Não
Informante	PMRP	-

•Imóvel avaliando 3:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	280,97	289,93	294,52	8,68%	
Valor Médio	307,69	317,50	322,52	-	III
Valor Máximo	336,95	347,70	353,19	9,51%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA FRANCISCO IZIDORO DA SILVA	-



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Bairro	JD PFO ANTONIO PALOCCI	-
Área total	9.024,32	Não
Macro localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	15,00	Não
Informante	PMRP	-

19) DADOS DO MODELO**Modelo:**

2023 190904

Data de Referência:

sexta-feira, 8 de dezembro de 2023

Informações Complementares: Avaliação de lote de aprox. 6000 a 9000 m2 para fins de doação**Dados para a projeção de valores: IMÓVEL AVALIANDO 1: CADASTRO 502821**

- Área total = 8.059,07
- Macro localização = 2,00
- Distancia ao polo valorizante = 9,00

- Endereço = RUA PFO ANDRE RICCIARDI
- Bairro = JD EUGENIO MENDES LOPES
- Informante = PMRP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (5,11%) = 354,02
- Médio = 373,10
- Máximo (5,39%) = 393,20

- Valor Total
- Mínimo = 2.853.066,45
- Médio = 3.006.822,84
- Máximo = 3.168.865,42

Intervalo Predição

- Mínimo = 2.374.617,55
- Máximo = 3.807.343,05
- Mínimo (21,03%) = 294,65
- Máximo (26,62%) = 472,43

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 317,13
- RL Máximo = 429,06



Dados para a projeção de valores: IMÓVEL AVALIANDO 02: CADASTRO 503230

- Área total = 6.472,91
- Macro localização = 2,00
- Distancia ao polo valorizante = 14,00

- Endereço = RUA JOSE PEREIRA DOS SANTOS
- Bairro = JD PFO ANTONIO PALOCCI
- Informante = PMRP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (7,46%) = 299,93
- Médio = 324,10
- Máximo (8,06%) = 350,21

- Valor Total
- Mínimo = 1.941.447,39
- Médio = 2.097.866,30
- Máximo = 2.266.887,59

Intervalo Predição

- Mínimo = 1.645.572,66
- Máximo = 2.674.475,04
- Mínimo (21,56%) = 254,22
- Máximo (27,49%) = 413,18

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 275,48
- RL Máximo = 372,71

Dados para a projeção de valores: IMÓVEL AVALIANDO 03: CADASTRO 503240

- Área total = 9.024,32
- Macro localização = 2,00
- Distancia ao polo valorizante = 15,00

- Endereço = RUA FRANCISCO IZIDORO DA SILVA
- Bairro = JD PFO ANTONIO PALOCCI
- Informante = PMRP



Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (8,68%) = 280,97
- Médio = 307,69
- Máximo (9,51%) = 336,95

- Valor Total
- Mínimo = 2.535.599,77
- Médio = 2.776.719,75
- Máximo = 3.040.768,77

- Intervalo Predição
- Mínimo = 2.168.104,27
- Máximo = 3.556.181,64
- Mínimo (21,92%) = 240,25
- Máximo (28,07%) = 394,07
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 261,54
- RL Máximo = 353,85





Assinaturas do documento

"192-PMRP-2023-190904-CAD 503230-JD PRF
ANTONIO PALOCCI"



Código para verificação: **V2IMD7RY**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **FRANCISCO TOMAS DE RESENDE** (CPF: 226.XXX.878-XX) em 08/12/2023 às 16:23:00 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 08/06/2022 - 08:22:14 e válido até 08/06/2122 - 08:22:14.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE** (CPF: 154.XXX.767-XX) em 08/12/2023 às 16:15:05 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 07/06/2022 - 09:08:09 e válido até 07/06/2122 - 09:08:09.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **VITOR ALVAREZ** (CPF: 354.XXX.138-XX) em 08/12/2023 às 15:59:56 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 07/06/2022 - 11:13:48 e válido até 07/06/2122 - 11:13:48.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://ribeiraopreto.solarbpm.softplan.com.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMRP 2023/190904** e o código **V2IMD7RY** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023/190904 (3)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2023-193

PROCESSO: 2023/190904 (3) - CADASTRO DE IPTU - 503240

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
ENDEREÇO: RUA FRANCISCO IZIDORO DA SILVA
LOTEAMENTO: JD PROFESSOR ANTONIO PALOCCI
SETOR / SUBSETOR: LESTE / L9



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

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023/190904 (3)

I - DADOS DO PROCESSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO	2023/190904 (3)		TIPO DE PROCESSO	ELETRÔNICO
TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PATRIMONIAL			
FINALIDADE	DOAÇÃO DE ÁREA			
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO			
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO			
AVALIADORES	NOME		CREA / CAU	
	Eng. Civil Vitor Alvarez		CREA nº 5069093822	
	Eng. Civil Taynan Gomes Teixeira de Andrade		CREA nº 5070527271	
	Eng. Civil Francisco Tomás de Resende		CREA nº 5062621800	
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 2.776.694,00	dois milhões, setecentos e setenta e seis mil, seiscentos e noventa e quatro reais		

II - DADOS DO IMÓVEL

PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO			
LOCALIZAÇÃO	RUA FRANCISCO IZIDORO DA SILVA		BAIRRO	JD PROFESSOR ANTONIO PALOCCI
SETOR / SUBSETOR	LESTE / L9	CADASTRO IPTU	503240	MATRÍCULA
				96824
LOCALIZAÇÃO				
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL				
CÓDIGO DE CONTROLE			DATA DA CERTIDÃO	-
VALOR VENAL TOTAL DO TERRENO OU ÁREA	R\$		2.103.298,26	
VALOR VENAL TOTAL DAS EDIFICAÇÕES SOBRE O TERRENO OU ÁREA	R\$		-	
VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO (TERRENO + EDIFICAÇÕES)	R\$		2.103.298,26	
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA				
ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO	9.024,32			
ÁREA EDIFICADA SOBRE O TERRENO	0			
TESTADA X PROFUNDIDADE DO TERRENO (MEDIDO NA VIA DO ENDEREÇO PRINCIPAL)	-			
PROXIMIDADES DO IMÓVEL AVALIADO	-			

III - OBJETIVO

O presente laudo destina-se a Avaliação de valor de mercado para fins de DOAÇÃO DE ÁREA

IV - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Mercado de imóveis em Ribeirão Preto encontra-se aquecido, com a cidade em plena expansão. A quantidade de imóveis similares ao avaliando no mercado é baixa, visto tratar-se de uma área com grandes dimensões e dotada de infraestrutura urbana.

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 2023/190904 (3). 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.





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023/190904 (3)

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:

VII - CÁLCULO DO VALOR

O valor de mercado avaliado para o imóvel em questão é de

Área do imóvel avaliando	9.024,32	m ²
Valor Unitário arbitrado	R\$ 307,69	

VALOR TOTAL*	R\$	2.776.694,00	dois milhões, setecentos e setenta e seis mil, seiscentos e noventa e quatro reais
--------------	-----	--------------	------------------------------------------------------------------------------------

*Valor arredondado em até 1% conforme NBR 14653

VIII - CONCLUSÃO

Esta Comissão de Avaliação no âmbito de suas atribuições conclui que o valor de mercado do imóvel em questão, para fins de DOAÇÃO DE ÁREA é

R\$	2.776.694,00	dois milhões, setecentos e setenta e seis mil, seiscentos e noventa e quatro reais
-----	--------------	------------------------------------------------------------------------------------

O presente laudo foi assinado eletronicamente pelos profissionais responsáveis elencados abaixo.

Ribeirão Preto, 8 de dezembro de 2023

Eng. Civil Vitor Alvarez
CREA nº 5069093822

Eng. Civil Taynan Gomes Teixeira de Andrade
CREA nº 5070527271

Eng. Civil Francisco Tomás de Resende
CREA nº 5062621800

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."

IX - ANEXOS I - CÁLCULOS, GRÁFICOS, TABELAS E AMOSTRA



1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	PMRP CATI - G01
Modelo:	2023 190904
Data do modelo:	sexta-feira, 8 de dezembro de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	66
Dados utilizados no modelo:	53

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	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
Macro localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização, variando de 1 a 5, em ordem crescente de valorização	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao Centro, em km.	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

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	2.000,00	10.070,00	8.070,00	4.724,26
Macro localização	1,00	5,00	4,00	2,64
Distancia ao polo valorizante	2,30	15,30	13,00	7,67
Valor unitário	214,38	1.620,00	1.405,62	631,83

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9500171 / 0,9573270
Coefficiente de determinação:	0,9025326
Fisher - Snedecor:	151,24



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Significância do modelo (%):	0,00
------------------------------	------

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	98%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14,240	3	4,747	151,244
Não Explicada	1,538	49	0,031	
Total	15,778	52		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,425845103 + 478,0928987 / \text{Área total} + 0,3738233363 * \text{Macro localização} - 0,03106556396 * \text{Distancia ao polo valorizante}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +220,1834192 * e^{(+478,0928987 / \text{Área total})} * e^{(+0,3738233363 * \text{Macro localização})} * e^{(-0,03106556396 * \text{Distancia ao polo valorizante})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +227,2032755 * e^{(+478,0928987 / \text{Área total})} * e^{(+0,3738233363 * \text{Macro localização})} * e^{(-0,03106556396 * \text{Distancia ao polo valorizante})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**



Valor unitário = $+230,7966901 * e^{(+478,0928987 / \text{Área total})} * e^{(+0,3738233363 * \text{Macro localização})} * e^{(-0,03106556396 * \text{Distancia ao polo valorizante})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	2,24	2,97
Macro localização	x	19,34	0,00
Distancia ao polo valorizante	x	-3,87	0,03
Valor unitário	ln(y)	52,11	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,11	-0,03	0,20
Macro localização	x2	0,11	0,00	-0,19	0,93
Distancia ao polo valorizante	x3	-0,03	-0,19	0,00	-0,35
Valor unitário	y	0,20	0,93	-0,35	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,25	0,14	0,30
Macro localização	x2	0,25	0,00	0,40	0,94
Distancia ao polo valorizante	x3	0,14	0,40	0,00	0,48
Valor unitário	y	0,30	0,94	0,48	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,57	5,64	-0,06	-1,1140%	-0,350543	0,00517600
3	5,67	5,70	-0,03	-0,4740%	-0,151737	0,00037600
5	5,39	5,46	-0,07	-1,3710%	-0,416904	0,00887600
6	5,71	5,79	-0,08	-1,4380%	-0,463619	0,00525700
7	5,47	5,62	-0,14	-2,6367%	-0,814766	0,01049800
8	5,78	5,59	0,18	3,1783%	1,036103	0,01869600
9	5,56	5,66	-0,10	-1,7505%	-0,549545	0,00698900
10	5,91	5,62	0,29	4,8657%	1,623410	0,04813500
11	5,95	5,69	0,26	4,3483%	1,460775	0,05555200



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12	5,90	5,70	0,20	3,4303%	1,142515	0,03228100
14	5,37	5,61	-0,24	-4,4721%	-1,355015	0,03846300
15	5,57	5,54	0,03	0,4971%	0,156302	0,00056100
16	5,45	5,70	-0,25	-4,6224%	-1,421972	0,05555200
18	6,32	6,06	0,26	4,0705%	1,451832	0,09167100
19	6,00	5,99	0,02	0,2761%	0,093560	0,00028800
20	5,82	6,14	-0,32	-5,5550%	-1,824035	0,03402600
21	5,80	5,99	-0,19	-3,2839%	-1,075109	0,01288000
22	6,08	5,94	0,14	2,3041%	0,790842	0,00988800
23	6,11	6,12	-0,01	-0,1857%	-0,064024	0,00003500
24	6,47	6,17	0,29	4,5241%	1,651234	0,03827800
25	6,11	6,10	0,00	0,0799%	0,027537	0,00000600
26	6,42	6,16	0,26	4,0739%	1,476223	0,03520600
28	6,26	5,99	0,28	4,4287%	1,565787	0,02422500
29	5,67	6,02	-0,35	-6,2368%	-1,995570	0,05135800
30	6,52	6,60	-0,08	-1,2130%	-0,446319	0,00530000
31	6,70	6,60	0,09	1,3980%	0,528481	0,00757100
32	6,58	6,59	-0,02	-0,2422%	-0,089934	0,00019100
33	6,64	6,59	0,05	0,6780%	0,254121	0,00152100
34	6,54	6,64	-0,10	-1,5957%	-0,589039	0,00946300
36	6,44	6,56	-0,12	-1,9335%	-0,702645	0,00581100
37	6,52	6,45	0,07	1,0344%	0,380417	0,00093600
38	6,26	6,47	-0,21	-3,3290%	-1,176071	0,00813200
39	6,29	6,28	0,01	0,1293%	0,045939	0,00005700
40	6,68	6,61	0,07	1,0334%	0,389750	0,00315100
41	6,88	6,60	0,28	4,1338%	1,606461	0,05055100
42	6,16	6,20	-0,04	-0,6155%	-0,214108	0,00214100
45	6,15	6,27	-0,13	-2,0930%	-0,726060	0,01142900
49	6,36	6,22	0,14	2,1319%	0,765222	0,01736400
50	6,76	6,93	-0,17	-2,5283%	-0,965201	0,01610100
51	6,80	6,75	0,05	0,7371%	0,283038	0,00135700
52	6,72	6,99	-0,27	-3,9432%	-1,496310	0,05766300
53	6,65	6,80	-0,15	-2,2636%	-0,849222	0,01559800
54	6,74	6,80	-0,07	-0,9939%	-0,377902	0,00313500
55	7,02	6,78	0,23	3,3375%	1,322245	0,03705100
56	6,91	6,83	0,08	1,1212%	0,437029	0,00456400
58	7,39	7,26	0,13	1,7274%	0,720578	0,01622500
60	7,14	7,22	-0,08	-1,0675%	-0,430246	0,00457200
61	7,15	7,22	-0,06	-0,8549%	-0,345259	0,00294300
62	7,25	7,25	0,01	0,0842%	0,034489	0,00002900
63	7,14	7,12	0,01	0,2060%	0,083018	0,00021000
64	7,21	7,07	0,14	1,9779%	0,804730	0,03134700
65	5,59	5,91	-0,32	-5,7030%	-1,799989	0,06419200
66	6,45	6,35	0,10	1,5378%	0,559507	0,00552000



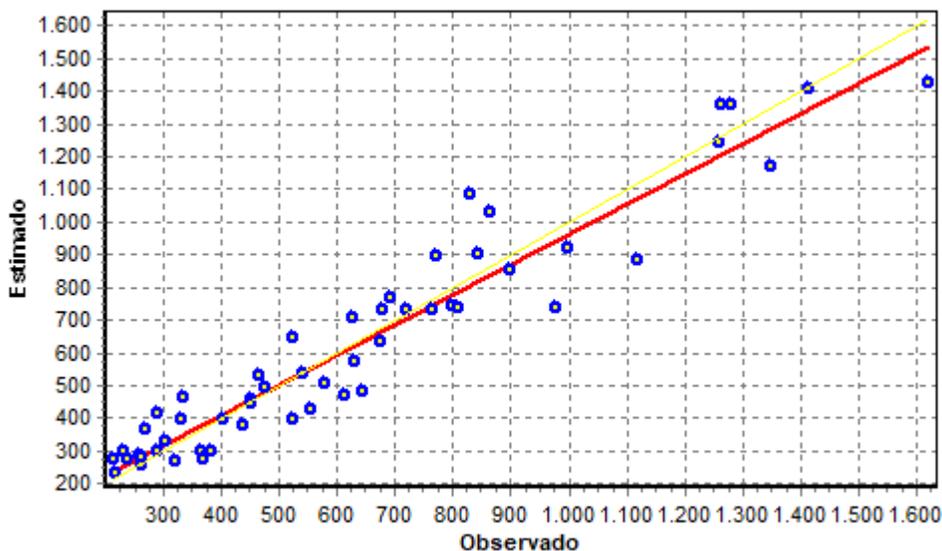
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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 conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO: GRAU II					

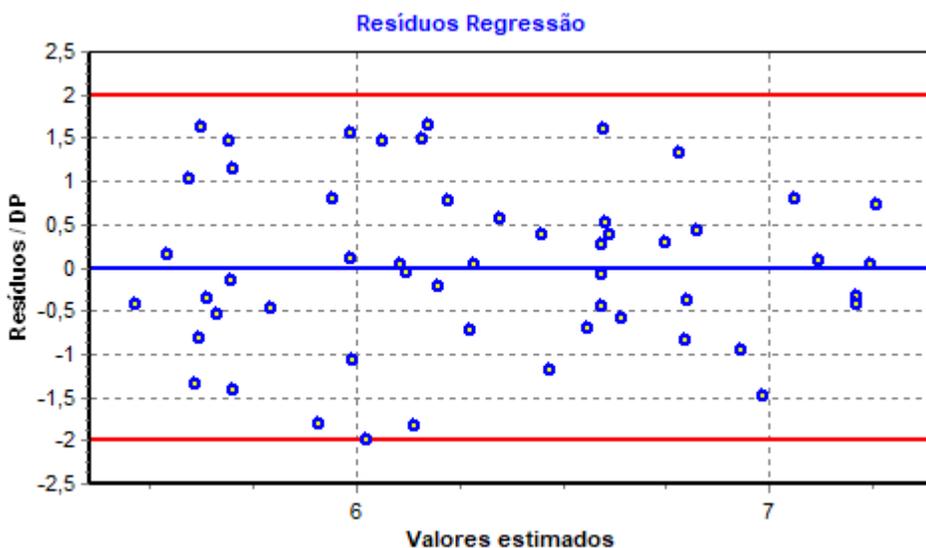


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

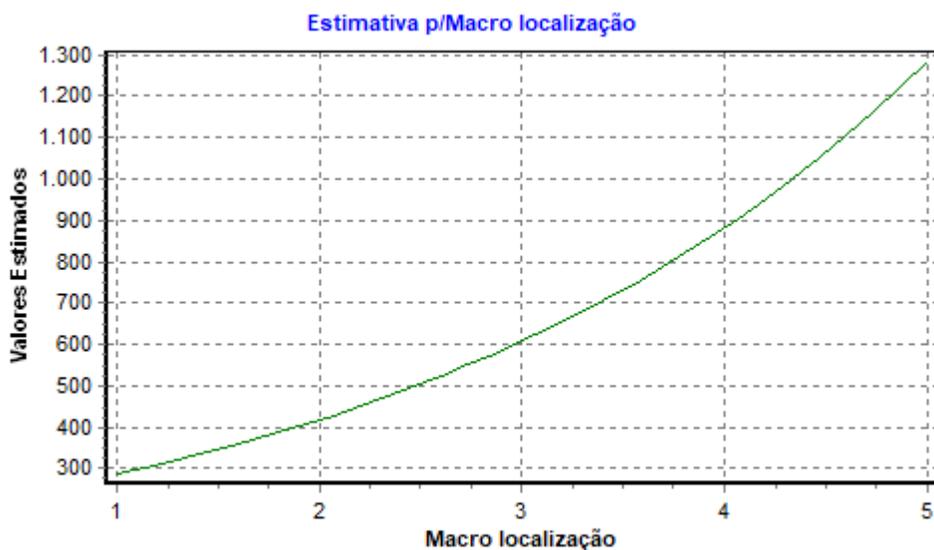
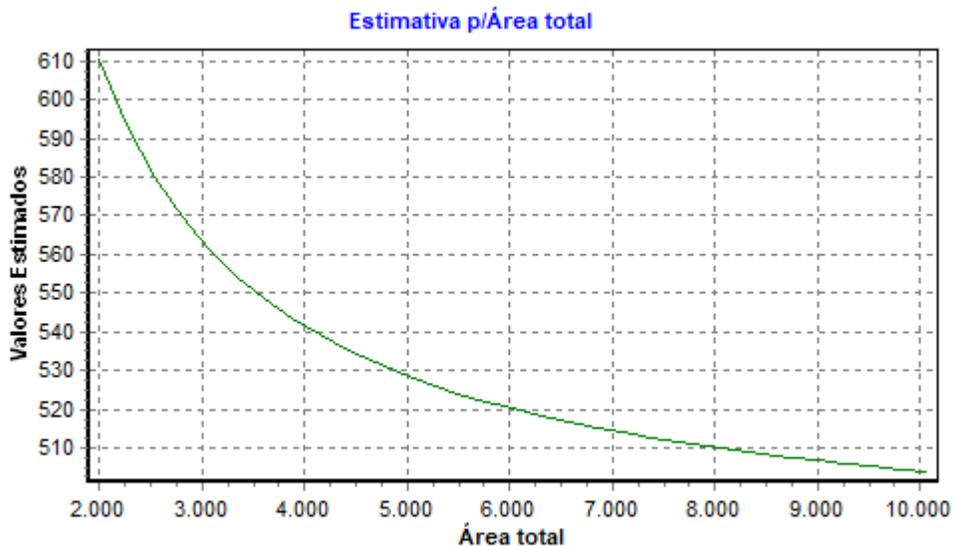
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante
1			BONFIM PAULISTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2280m2-venda-RS667800-id-2587383761/
2	*	Rua Maria Aparecida de Souza Diniz Guimarães	Condominio Balneario Recreativa	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-balneario-recreativa-bairros-ribeirao-preto-2643m2-venda-RS320000-id-2573909921/
3		Rua Ovidio Colus	JOSE SAMPAIO JR	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-jose-sampaio-junior-bairros-ribeirao-preto-3070m2-venda-RS990000-id-2444870203/
4	*		CHÁCARAS RIO PARDO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacar-rs-rio-pardo-bairros-ribeirao-preto-3200m2-venda-RS480000-id-2567972333/
5			BONFIM PAULISTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS850000-id-2451795298/
6			Jardim Piratininga	https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-piratininga-bairros-ribeirao-preto-3572m2-venda-RS1200000-id-2506994566/
7			Vila Abranches	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-3600m2-venda-RS954000-id-2514259373/
8		Rua Heron domingos, 760, cad 158571	Parque São Sebastião	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-3750m2-venda-RS1342545-id-2612800665/
9		Rua Guaporé	Ipiranga	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-7800m2-venda-RS2900000-id-2568306322/
10		Rua Álvaro de Lacerda Chaves, 1145	Ipiranga	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-6640m2-venda-RS3500000-id-2567647383/
11			Jardim Anhanguera	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-anhanguera-bairros-ribeirao-preto-7490m2-venda-RS4112000-id-2576797691/
12		Avenida Patriarca	Pq Ribeirão Preto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-6900m2-venda-RS3600000-id-2568307155/
13	*		Pq Ribeirão Preto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-8000m2-venda-RS8000000-id-2558497862/
14		Avenida Thomaz Alberto Whately	Pq São Sebastião	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-8000m2-venda-RS2450000-id-75860630/



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15		Rua Pedro Barbieri	Pq São Sebastião	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-8000m2-venda-RS3000000-id-2568305824/
16			Vila Albertinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-albertina-bairros-ribeirao-preto-7520m2-venda-RS2500000-id-2582857430/
17	*	Próx USP	Vila Amélia	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-amelia-bairros-ribeirao-preto-6750m2-venda-RS8500000-id-2525676361/
18			TERRAS DE SANTA ANA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2000m2-venda-RS1233000-id-2605686485/
19			TERRAS DE SAN PEDRO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2364m2-venda-RS1063894-id-2564432779/
20		Avenida Professor Mário Autuori	CITY RIBEIRÃO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-city-ribeirao-bairros-ribeirao-preto-3000m2-venda-RS1120000-id-2550132082/
21		Rua Vicente Della Ricci, 379	GERALDO CORREA DE CARVALHO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geral-do-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-3270m2-venda-RS1200000-id-2561506055/
22		PRÓX. ALAMEDA LÉO GOMES DE MORAES	TERRAS DE SANTA MARTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3499m2-venda-RS1700000-id-2132355476/
23		ROD. JOSE FREGONESI	QUINTA DA ALVORADA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS1750000-id-2567668873/
24			ALTO DO IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-do-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS2500000-id-2558297726/
25		Rua Antônia Carrara Orlandini, 1400, cad 175856	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-3600m2-venda-RS1800000-id-2608825304/
26		Avenida Rio Pardo	IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-4400m2-venda-RS3000000-id-2568305238/
27	*		Jardim Palma Travassos	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-4495m2-venda-RS1000000-id-2567261954/
28		Rua Ubirajara Lopes	Recreio das Acácias	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-das-acacias-bairros-ribeirao-preto-6000m2-venda-RS4500000-id-2578195163/
29		Avenida Bandeirantes	VILA VIRGINIA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-7252m2-venda-RS3000000-id-2567971088/
30		RUA GERALDO XAVIER	JARDIM CANADÁ	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2106m2-venda-RS1585000-id-2609557682/



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

31		RUA GERALDO XAVIER	JARDIM CANADÁ	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2107m2-venda-RS1896210-id-2509387553/
32		RUA GERALDO XAVIER	JARDIM CANADÁ	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2188m2-venda-RS1750000-id-90243630/
33			JARDIM CANADÁ	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2188m2-venda-RS1860000-id-2567668965/
34			JARDIM CALIFÓRNIA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-ribeirao-preto-2328m2-venda-RS1790000-id-2585181385/
35	*	Rua Jornalista Rubens Volpe Filho, 885	CONDOMINIO VENEZA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2873m2-venda-RS3170000-id-2568308313/
36			PARQUE DOS BANDEIRANTES	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-bandeirantes-bairros-ribeirao-preto-3023m2-venda-RS2100000-id-2606219278/
37		Avenida Thomaz Alberto Whately	PQ INDUSTRIAL CORONEL QUITO JUNQUEIRA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-coronel-quito-junqueira-bairros-ribeirao-preto-3144m2-venda-RS2359000-id-2541185268/
38		Rua Tabatinga	IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-3264m2-venda-RS1895000-id-2605455988/
39		Distrito Empresarial Prefeito Luiz Roberto Jabali	DISTRITOEMPRESARIA L JABALI	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-empresarial-prefeito-luiz-roberto-jabali-bairros-ribeirao-preto-3266m2-venda-RS1960000-id-2525806575/
40		Rua Arnaldo Victaliano, 446	IGUATEMI	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iguatemi-bairros-ribeirao-preto-3272m2-venda-RS2900000-id-2568345831/
41		Avenida da Saudade	CAMPOS ELISEOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS3800000-id-2520804554/
42			Terras de Santa Marta	https://www.vivareal.com.br/imovel/reserva-san-pedro-bairros-ribeirao-preto-3903m2-venda-RS2058821-id-2605462784/
43	*	Av. Luiz duardo Toledo Prado	Vila do Golf	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-do-golf-bairros-ribeirao-preto-4169m2-venda-RS1042282-id-2617949499/
44	*		Cond. Quinta Alvorada	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-quinta-da-alvorada-bairros-ribeirao-preto-4500m2-venda-RS1710000-id-2608460202/
45		Rod 328 - José Fregonesi	Bonfim Paulista	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-9000m2-venda-RS6000000-id-2603313576/
46	*	Avenida Bandeirantes	Jadim Recreio	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jadim-recreio-bairros-ribeirao-preto-9000m2-venda-RS3000000-id-2576737472/



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

47	*	Avenida Barão do Bananal	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-7725m2-venda-RS350000-id-2472804598/
48	*	Avenida das Lágrimas	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-8500m2-venda-RS4730000-id-2568342663/
49			Santa Martha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-martha-bairros-ribeirao-preto-6000m2-venda-RS495000-id-2606493169/
50			ALTO DO IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-do-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-2600m2-venda-RS250000-id-2484220873/
51		AV LUIZ EDUARDO TOLADO PRADO - EM FRENTE AO BUONA VITA FLORENÇA	BUONA VITA FLORENÇA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3300m2-venda-RS330000-id-2559897451/
52		Avenida Caramuru	ALTO DA BOA VISTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-3466m2-venda-RS320000-id-2568342188/
53		Avenida Presidente Kennedy	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7700m2-venda-RS8470000-id-2476211179/
54		Próx Castelo Branco	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7700m2-venda-RS9265000-id-2558497179/
55		Av. Pres. Kennedy, próximo a Nestlé.	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7720m2-venda-RS12320000-id-2576306660/
56			Ribeirânia	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ribeirania-bairros-ribeirao-preto-7720m2-venda-RS11000000-id-2494337302/
57	*	CONTINUAÇÃO JOÃO FIUSA	SAN MARCO I	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2266m2-venda-RS5655000-id-87186267/
58		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	CONDOMINIO COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-2500m2-venda-RS4500000-id-2582592392/
59	*	Avenida Luiz Octavio da Silva Whitaker	QUINTA DA PRIMAVERA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quinta-da-primavera-bairros-ribeirao-preto-3154m2-venda-RS8800000-id-2572680444/
60		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-3300m2-venda-RS4625000-id-2577194690/
61		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	CONDOMINIO COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-3304m2-venda-RS4700000-id-2568638727/
62		Maestro Tom Jobim	JARDIM BOTANICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-botanico-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS5500000-id-2605



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				460762/
63		RUA FRANCISCO IGNACIO DA SILVA NETTO CAD 376297	Vivendas da Mata	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-real-sul-bairros-ribeirao-preto-4141m2-venda-RS5800000-id-2576487892/
64		Av. Dr Celso Charuri	Recreio das Acácias	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-das-acacias-bairros-ribeirao-preto-9569m2-venda-RS14354000-id-2669875249/
65		Núcleo São Luís	Núcleo São Luís	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nucleo-sao-luis-bairros-ribeirao-preto-10070m2-venda-RS3000000-id-2568443480/
66		THOMAZ ALBERTO WHATELY	PQ INDUSTRIAL TANQUINHO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-tanquinho-bairros-ribeirao-preto-10000m2-venda-RS7000000-id-2559856902/

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Macro localização	Distancia ao polo valorizante	Valor unitário
1		2.280,00	1,00	12,00	263,61
2	*	2.643,00	1,00	12,70	108,97
3		3.070,00	1,00	8,30	290,23
4	*	3.200,00	1,00	11,90	135,00
5		3.500,00	1,00	15,30	218,57
6		3.572,00	1,00	4,50	302,35
7		3.600,00	1,00	10,10	238,50
8		3.750,00	1,00	10,80	322,21
9		7.800,00	1,00	6,50	260,26
10		6.640,00	1,00	8,00	368,98
11		7.490,00	1,00	5,50	384,30
12		6.900,00	1,00	5,50	365,22
13	*	6.000,00	1,00	6,60	933,33
14		8.000,00	1,00	8,10	214,38
15		8.000,00	1,00	10,20	262,50
16		7.520,00	1,00	5,20	232,71
17	*	6.750,00	1,00	4,50	881,48
18		2.000,00	2,00	11,30	554,85
19		2.364,00	2,00	12,50	405,04
20		3.000,00	2,00	6,20	336,00
21		3.270,00	2,00	10,60	330,28
22		3.499,00	2,00	11,90	437,27
23		3.500,00	2,00	6,10	450,00
24		3.500,00	2,00	4,40	642,86
25		3.600,00	2,00	6,50	450,00
26		4.400,00	2,00	4,00	613,64



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

27	*	4.495,00	2,00	3,50	200,22
28		6.000,00	2,00	8,60	525,00
29		7.252,00	2,00	7,00	289,58
30		2.106,00	3,00	5,70	677,35
31		2.107,00	3,00	5,50	809,96
32		2.188,00	3,00	5,50	719,84
33		2.188,00	3,00	5,50	765,08
34		2.328,00	3,00	3,50	692,01
35	*	2.873,00	3,00	8,50	993,04
36		3.023,00	3,00	4,60	625,21
37		3.144,00	3,00	8,10	675,29
38		3.264,00	3,00	7,30	522,52
39		3.266,00	3,00	13,20	540,11
40		3.272,00	3,00	2,60	797,68
41		3.500,00	3,00	2,70	977,14
42		3.903,00	3,00	15,10	474,75
43	*	4.169,00	3,00	9,00	225,01
44	*	4.500,00	3,00	11,00	342,00
45		9.000,00	3,00	10,50	466,67
46	*	9.000,00	3,00	7,00	233,33
47	*	7.725,00	3,00	5,70	317,15
48	*	8.500,00	3,00	6,80	389,53
49		6.000,00	3,00	13,00	577,50
50		2.600,00	4,00	5,50	865,38
51		3.300,00	4,00	10,10	900,00
52		3.466,00	4,00	2,30	830,93
53		7.700,00	4,00	6,00	770,00
54		7.700,00	4,00	5,80	842,27
55		7.720,00	4,00	6,40	1.117,10
56		7.720,00	4,00	5,00	997,41
57	*	2.266,00	5,00	9,30	2.246,03
58		2.500,00	5,00	7,20	1.620,00
59	*	3.154,00	5,00	7,70	2.511,10
60		3.300,00	5,00	7,20	1.261,36
61		3.304,00	5,00	7,20	1.280,27
62		3.500,00	5,00	5,90	1.414,29
63		4.141,00	5,00	9,20	1.260,57
64		9.569,00	5,00	9,00	1.350,05
65		10.070,00	2,00	10,00	268,12
66		10.000,00	3,00	8,00	630,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	354,02	365,31	371,08	5,11%	
Valor Médio	373,10	384,99	391,08	-	III
Valor Máximo	393,20	405,74	412,16	5,39%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA PFO ANDRE RICCIARDI	-
Bairro	JD EUGENIO MENDES LOPES	-
Área total	8.059,07	Não
Macro localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	9,00	Não
Informante	PMRP	-

•Imóvel avaliando 2:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	299,93	309,50	314,39	7,46%	
Valor Médio	324,10	334,43	339,72	-	III
Valor Máximo	350,21	361,38	367,09	8,06%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA JOSE PEREIRA DOS SANTOS	-
Bairro	JD PFO ANTONIO PALOCCI	-
Área total	6.472,91	Não
Macro localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	14,00	Não
Informante	PMRP	-

•Imóvel avaliando 3:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	280,97	289,93	294,52	8,68%	
Valor Médio	307,69	317,50	322,52	-	III
Valor Máximo	336,95	347,70	353,19	9,51%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA FRANCISCO IZIDORO DA SILVA	-



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Bairro	JD PFO ANTONIO PALOCCI	-
Área total	9.024,32	Não
Macro localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	15,00	Não
Informante	PMRP	-

19) DADOS DO MODELO

Modelo:

2023 190904

Data de Referência:

sexta-feira, 8 de dezembro de 2023

Informações Complementares: Avaliação de lote de aprox. 6000 a 9000 m2 para fins de doação

Dados para a projeção de valores: IMÓVEL AVALIANDO 1: CADASTRO 502821

- Área total = 8.059,07
- Macro localização = 2,00
- Distancia ao polo valorizante = 9,00
- Endereço = RUA PFO ANDRE RICCIARDI
- Bairro = JD EUGENIO MENDES LOPES
- Informante = PMRP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (5,11%) = 354,02
- Médio = 373,10
- Máximo (5,39%) = 393,20

- Valor Total
- Mínimo = 2.853.066,45
- Médio = 3.006.822,84
- Máximo = 3.168.865,42

Intervalo Predição

- Mínimo = 2.374.617,55
- Máximo = 3.807.343,05
- Mínimo (21,03%) = 294,65
- Máximo (26,62%) = 472,43

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 317,13
- RL Máximo = 429,06



Dados para a projeção de valores: IMÓVEL AVALIANDO 02: CADASTRO 503230

- Área total = 6.472,91
- Macro localização = 2,00
- Distancia ao polo valorizante = 14,00

- Endereço = RUA JOSE PEREIRA DOS SANTOS
- Bairro = JD PFO ANTONIO PALOCCI
- Informante = PMRP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (7,46%) = 299,93
- Médio = 324,10
- Máximo (8,06%) = 350,21

- Valor Total
- Mínimo = 1.941.447,39
- Médio = 2.097.866,30
- Máximo = 2.266.887,59

Intervalo Predição

- Mínimo = 1.645.572,66
- Máximo = 2.674.475,04
- Mínimo (21,56%) = 254,22
- Máximo (27,49%) = 413,18

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 275,48
- RL Máximo = 372,71

Dados para a projeção de valores: IMÓVEL AVALIANDO 03: CADASTRO 503240

- Área total = 9.024,32
- Macro localização = 2,00
- Distancia ao polo valorizante = 15,00

- Endereço = RUA FRANCISCO IZIDORO DA SILVA
- Bairro = JD PFO ANTONIO PALOCCI
- Informante = PMRP



Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (8,68%) = 280,97
- Médio = 307,69
- Máximo (9,51%) = 336,95

- Valor Total
- Mínimo = 2.535.599,77
- Médio = 2.776.719,75
- Máximo = 3.040.768,77

- Intervalo Predição
- Mínimo = 2.168.104,27
- Máximo = 3.556.181,64
- Mínimo (21,92%) = 240,25
- Máximo (28,07%) = 394,07
-
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 261,54
- RL Máximo = 353,85





Assinaturas do documento



"193-PMRP-2023-190904-CAD 503240-JD PRF
ANTONIO PALOCCI"

Código para verificação: **UL44VJIR**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ **FRANCISCO TOMAS DE RESENDE** (CPF: 226.XXX.878-XX) em 08/12/2023 às 16:23:01 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 08/06/2022 - 08:22:14 e válido até 08/06/2122 - 08:22:14.
(Assinatura do sistema)

✓ **TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE** (CPF: 154.XXX.767-XX) em 08/12/2023 às 16:15:06 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 07/06/2022 - 09:08:09 e válido até 07/06/2122 - 09:08:09.
(Assinatura do sistema)

✓ **VITOR ALVAREZ** (CPF: 354.XXX.138-XX) em 08/12/2023 às 15:59:56 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 07/06/2022 - 11:13:48 e válido até 07/06/2122 - 11:13:48.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://ribeiraopreto.solarbpm.softplan.com.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMRP**

2023/190904 e o código **UL44VJIR** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.

