



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

EM PAUTA PARA RECEBIMENTO EM COMISSÃO
Rib. Preto de 04 ABR. 2023 de
Presidente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

17

DISPÕE SOBRE A PERMUTA DE BENS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica, pela presente Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal, autorizado com fundamento no artigo 105, inciso I, alínea “b” da Lei Orgânica Municipal, a efetuar permuta de imóvel particular com os imóveis públicos, abaixo descritos, com as seguintes características:

I – IMÓVEL PARTICULAR: área de terras resultante de desdobro, ocupada pela abertura do Sistema Viário, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia no ponto 44A situado na confrontação com a Rodovia SP-328 e propriedade de Flávio Prudente Corrêa (matrícula nº 175.204); deste ponto segue pela referida rodovia com rumo SW16°35'NE e distância de 22,26 metros, até ponto 44B; daí, deflete à direita e segue com rumo NW53°45'SE e distância de 35,60 metros, confrontando com propriedade de Sergio Cardoso de Almeida e outros; daí, deflete à direita e segue com rumo NE49°45'SW e distância de 15,00 metros; daí, deflete à esquerda e segue com rumo NW40°15'SE e distância de 28,60 metros; daí, segue em curva com raio de 129,18 metros e desenvolvimento de 28,55 metros; daí, segue em curva com raio de 141,18 metros e desenvolvimento de 31,20 metros; daí, segue com rumo NW40°15'SE e distância de 20,00 metros; daí, segue em curva com raio de 141,18 metros e desenvolvimento de 31,20 metros; daí, segue em curva com raio de 129,18 metros e desenvolvimento de 28,55 metros; daí, segue com rumo NW40°15'SE e distância de 247,89 metros; daí, segue em curva com raio de 94,00 metros e desenvolvimento de 60,54 metros; daí, segue com rumo NW77°30'SE e distância de 208,31 metros, até o ponto 0; daí, deflete à esquerda e segue ainda na mesma



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

confrontação com propriedade de Sergio Cardoso de Almeida e outros, com azimute $13^{\circ}31'16''$ e distância de 2,00 metros, até o ponto 0A; daí, deflete à direita e segue com azimute $103^{\circ}18'34''$ e distância de 221,54 metros, até o ponto 12B, confrontando com o Condomínio Residencial Firenze (matrícula nº 51.693); daí, deflete à direita e segue com azimute $202^{\circ}19'53''$ e distância de 2,00 metros, até o ponto 12A; daí, deflete à esquerda e segue ainda na mesma confrontação, com azimute $283^{\circ}18'44''$ e distância de 24,26 metros, até o ponto 12; daí, deflete à direita e segue atravessando o Sistema Viário, com azimute $113^{\circ}21'45''$ e distância de 57,09 metros, até o ponto A; daí, deflete à direita e segue com azimute $280^{\circ}05'32''$ e distância de 59,25 metros, até o ponto 50, confrontando com o Condomínio Residencial Veneza (matrícula nº 47.443); daí, segue na mesma confrontação, azimute $283^{\circ}18'34''$ e distância de 235,82 metros, até o ponto 49; daí, segue com rumo $SE77^{\circ}30'NW$ e distância de 251,23 metros, até o ponto 17, confrontando com o Condomínio Residencial Gênova (matrícula nº 59.477); daí, deflete à direita e segue com rumo $SE40^{\circ}15'NW$ e distância de 471,58 metros, até o ponto 44A, confrontando com propriedade de Flávio Prudente Corrêa (matrícula nº 175.204), alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 13.320,92 metros quadrados, de propriedade da C A C – Empreendimentos e Agropecuária Ltda., cadastrada na municipalidade local sob nº 373.533, matrícula nº 181.973 do 2º Cartório Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliada em R\$ 4.378.256,56 (quatro milhões trezentos e setenta e oito mil duzentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e seis centavos), somando a avaliação do imóvel e as benfeitorias existentes, conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0;

II – O IMÓVEL PÚBLICO: uma área de terras situada nesta cidade, à rua Arnaldo Vitaliano, com as seguintes medidas: inicia esta descrição no ponto localizado sobre o alinhamento predial da rua Arnaldo Vitaliano, divisa com o terreno do prédio nº 582 e daí segue pelo alinhamento predial da rua Arnaldo Vitaliano com azimute $120^{\circ}18'01''$ e 18,59 metros, até encontrar o ponto de divisa do prédio nº



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

446, onde vira a direita e segue com azimute $220^{\circ}45'22''$ e na distância de 90,73 metros, até encontrar o córrego do Cateto, onde vira à direita e segue por ele, no sentido das águas, na distância de 22,08 metros, daí vira à direita, e segue com azimute $43^{\circ}48'42''$ e 75,99 metros, continua com azimute $39^{\circ}09'49''$ e 11,95 metros, até o ponto de início, encerrando uma área de 1.753,71 metros quadrados, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, cadastrada na municipalidade local sob nº 505.102, matrícula nº 48.024 do 2º Cartório Registro de Imóveis de Ribeirão Preto e avaliada em R\$ 2.071.048,03 (dois milhões, setenta e um mil, quarenta e oito reais e três centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0;

III - O IMÓVEL PÚBLICO: área patrimonial do loteamento denominado Jardim Olhos D'Água III, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Avenida B – pista 2, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto situado na confluência da Avenida B – pista 2 com o Sistema de Lazer Contemplativo 2 (matrícula nº 136.600); daí deflete à esquerda em curva com raio de 133,00 metros e desenvolvimento 33,96 metros, confrontando com a Avenida B – pista 2; daí segue com AZ $117^{\circ}22'41''$ e distância de 14,22 metros, ainda na mesma confrontação: daí deflete à esquerda com AZ $352^{\circ}49'46''$ e distância de 30,22 metros, confrontando com a Área Institucional (matrícula 136.605); daí deflete à esquerda com AZ $280^{\circ}33'31''$ e distância de 13,94 metros, confrontando com terras da Fazenda Olhos D'Água – Área F-5, de propriedade de Buganville Empreendimentos Imobiliários Ltda; daí segue com AZ $263^{\circ}21'33''$ e distância de 22,99 metros, confrontando com o Sistema de Lazer Contemplativo 2 (matrícula nº 136.600), alcançando o ponto inicial desta descrição perimétrica, perfazendo a área total de 614,26 metros quadrados, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, cadastrada na municipalidade local sob nº 504.439, matrícula nº 136.604 do 2º Cartório Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliada em R\$ 653.312,74 (seiscentos e cinquenta e três mil trezentos e doze reais e setenta e



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

quatro centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0;

IV - O IMÓVEL PÚBLICO: Área Patrimonial 1 (um) do loteamento denominado Ipê Rosa, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Avenida Sem Denominação, com a seguinte descrição: inicia em um ponto situado na confrontação com a Avenida Sem Denominação e com a Área Verde 2; daí, segue pela referida avenida em linha curva com raio de 195,00 metros e desenvolvimento de 0,29 metros; daí, deflete à esquerda e segue na distância de 40,48 metros; daí, segue ainda na confrontação com a Avenida Sem Denominação, em linha curva com raio de 300,00 metros e desenvolvimento de 5,84 metros; daí, deflete à direita e segue na distância de 41,21 metros, confrontando com o lote número 1 da quadra número 1; daí, deflete à direita e segue na distância de 3,17 metros, confrontando com a Gleba 3A – Ipê Golf Club; daí, deflete à direita e segue na distância de 30,77 metros, confrontando com a Área Verde 2; daí, deflete à esquerda e segue na distância de 24,23 metros; daí, deflete à direita e seguem ainda na mesma confrontação, na distância de 13,38 metros, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 1.218,07 metros quadrados; de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, cadastrada na municipalidade local sob nº 505.144, matrícula nº 166.811 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliado em R\$ 1.637.159,28 (um milhão seiscentos e trinta e sete mil cento e cinquenta e nove reais e vinte e oito centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0.

Parágrafo único. O valor da avaliação dos imóveis públicos totaliza R\$ 4.361.520,05 (quatro milhões trezentos e sessenta e um mil quinhentos e vinte reais e cinco centavos).



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 2º. Os bens públicos objeto da permuta ficam desafetados, passando para a categoria dos bens patrimoniais, e o bem particular ingressará no patrimônio público municipal, como bens de uso comum do povo.

Art. 3º. A permuta ora autorizada quitará integralmente a indenização devida pela utilização da área objeto da matrícula nº 181.973, descrita no inciso I do artigo 1º, destinada à abertura da Rua Jornalista Ruben Volpe Filho.

Parágrafo único. O proprietário particular renuncia ao direito de questionar administrativamente e judicialmente questões relativas à indenização sobre seu imóvel dado em permuta, devendo desistir imediatamente de ações judiciais nesse sentido, sob pena de revogação da permuta.

Art. 4º. O proprietário particular desiste expressamente de saldo remanescente entre a avaliação do imóvel particular e os imóveis públicos.

Art. 5º. Os imóveis públicos serão permutados no estado em que se encontram, inclusive no que tange à situação tributária, civil, trabalhista e ambiental, ficando o particular sub-rogado nas responsabilidades, sendo as dimensões dos imóveis públicos meramente enunciativas na condição *ad corpus*.

§ 1º. A Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto por seus imóveis não assume qualquer responsabilidade pela topografia, vizinhança, possibilidade de aproveitamento, ações de autoridades públicas, limitações administrativas, servidões, dentre outras hipóteses.

§ 2º. Existindo pendência judicial ou administrativa sobre os imóveis públicos, o particular se declara informado da demanda, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes e exonerando a Prefeitura Municipal de prestar garantia



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

pela evicção ou pagamento de quaisquer outros ônus, renunciando seu direito de ação judicial ou medida administrativa.

Art. 6º. Todas as despesas decorrentes da concretização da presente permuta mediante lavratura e registro da escritura de permuta, incluindo qualquer regularização cartorária prévia e posterior dos imóveis envolvendo cancelamento, registro averbação, levantamento de servidões, desmembramento, aglutinação e regularização de propriedade, bem como todas as despesas decorrentes da escritura e seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, correrão por conta do particular, sob pena de revogação da permuta.

§ 1º. O particular deverá registrar a escritura de permuta no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a partir da publicação da presente lei, podendo o prazo ser prorrogado uma única vez por igual período após manifestação positiva pela Prefeitura Municipal.

§ 2º. Após a publicação desta lei, o particular será responsável exclusivamente pelo pagamento de todos os tributos e ônus de qualquer natureza incidentes sobre os imóveis permutados, incluindo energia elétrica, água e esgoto, devendo proceder junto aos órgãos responsáveis para alteração da titularidade a partir do registro da escritura da permuta.

§ 3º. O descumprimento de qualquer disposição desta lei pelo particular acarretará a revogação da permuta, sendo que os imóveis públicos retornarão à posse e propriedade da Prefeitura Municipal, independentemente de notificação, sem qualquer direito à retenção ou indenização por benfeitoria ou acessão de qualquer espécie.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 7º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PALÁCIO RIO BRANCO



DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal

IMÓVEL: Área Patrimonial 1 (um) do loteamento denominado Ipê Rosa, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Avenida Sem Denominação, com a seguinte descrição: inicia em um ponto situado na confrontação com a Avenida Sem Denominação e com a Área Verde 2; daí, segue pela referida avenida em linha curva com raio de 195,00 metros e desenvolvimento de 0,29 metros; daí, deflete à esquerda e segue na distância de 40,48 metros; daí, segue ainda na confrontação com a Avenida Sem Denominação, em linha curva com raio de 300,00 metros e desenvolvimento de 5,84 metros; daí, deflete à direita e segue na distância 41,21 metros, confrontando com o lote número 1 da quadra número 1; daí, deflete à direita e segue na distância de 3,17 metros, confrontando com a Gleba 3A - Ipê Golf Club; daí, deflete à direita e segue na distância de 30,77 metros, confrontando com a Área Verde 2; daí, deflete à esquerda e segue na distância de 24,23 metros; daí, deflete à direita e segue, ainda na mesma confrontação, na distância de 13,38 metros, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 1.218,07 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS RETIRO DO IPÊ LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 03.884.156/0001-70, com sede na Avenida Braz Olaia Acosta, 788, sala 2, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.1/134077, de 03/12/2009, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca (matrícula nº 145.517, de 13/12/2012, desta Serventia), e loteamento registrado sob nº 4 na matrícula nº 145.517, em 03/09/2015. Ribeirão Preto, SP, 03 de setembro de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

R.1/166811 - Prenotação nº 406.172, de 24/07/2015. O imóvel desta matrícula passou a integrar o patrimônio do **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**, inscrito no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, com sede na Praça Barão do Rio Branco, s/nº, nesta cidade, por força do artigo 22 da Lei nº 6.766/77, e loteamento registrado sob nº 4 na matrícula nº 145.517, em 03/09/2015. Ribeirão Preto, SP, 03 de setembro de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

AV.2/166811 - Prenotação nº 417.555, de 25/02/2016. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº **505.144**, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 25/2016, de 25 de fevereiro de 2016. Ribeirão Preto, SP, 22 de março de 2016. Marcelo Alves Valadares *Marcelo Alves Valadares*, escrevente autorizado.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **

** VIDE COTA NO VERSO ** *Folha nº 01*

Proc.: *02/12/2015*

Kátia Aparecida Terreri Bighetti
 Divisão de Cadastro Imobiliário



166811

01

Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 166811; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73 .
Ribeirão Preto, 22 de setembro de 2021.

Selo digital: 1124903C3000000065219021N.

Eu Carla Renata Souza Castro Nascimento, Carla Renata Souza Castro Nascimento, escrevente autorizada, assino.

Ultimo ato - 2

Emolumentos R\$34,73

Estado R\$9,87

Sec. Faz.: R\$6,76



Protocolo 820531

Sinoreg R\$1,83

Trib.Jça. R\$2,38

Município R\$0,69

22/09/2021

MP: R\$1,67

Total: R\$ 57,93

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



cartório de registro de imóveis
ribeirão preto
"cartório naccarato"

MATRÍCULA

48024

FICHA

-1-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

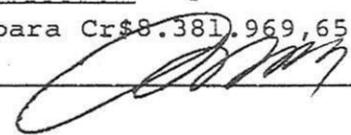
IMÓVEL:- Uma área de terras situada nesta cidade, à rua Arnaldo Vitaliano, com as seguintes medidas:- Inicia esta descrição no ponto localizado sobre o alinhamento predial da rua Arnaldo Vitaliano, divisa com o terreno do prédio n.582 e daí segue pelo alinhamento predial da rua Arnaldo Vitaliano com azimute 120º18'01" e 18,59ms. até encontrar o ponto de divisa do prédio n.446, onde vira a direita e segue com azimute 220º45'22" e na distância de 90,73ms. até encontrar o corrego do Cateto, onde vira a direita e segue por ele, no sentido das águas, na distância de 22,08ms. daí vira a direita, e segue com azimute 43º48'42" e 75,99ms., continua com azimute 39º09'49" e 11,95ms., até o ponto de início, encerrando uma área de 1.753,71ms².-

PROPRIETÁRIA:- Companhia Regional Habitacional de Ribeirão Preto- COHAB/RP. sociedade de economia mista, com sede nesta cidade, inscrita no CGC. sob n.56.015.167/0001-80.-

TÍTULO AQUISITIVO:- matriculado sob n.183, neste Registro. (Obs. ver av. 41/183).-

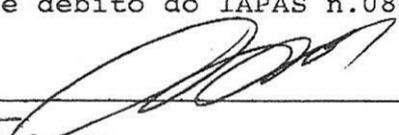
Ribeirão Preto, 25 de Maio de 1988. O Esc.aut. 
José Newton de Siqueira.-

Av.1/48024

Vide av.1/183- hipoteca a favor do BNH. do valor de CR\$2.118.026,75 (2-D n.4224).- Vide av.2/183- hipoteca a favor do BNH. do valor de Cr\$ 11.945.648,10.- (2-E n.4892).- Vide av.3/183- hipoteca a favor do BNH. do valor de Cr\$19.152.138,06 (2-G n.5850).- Vide R.4/183- hipoteca a favor do BNH. do valor de Cr\$6.048.055,50 alterado para Cr\$8.381.969,65.-
Ribeirão Preto, 25 de Maio de 1988.- O esc.aut. 
José Newton de Siqueira.-

Av.2/48024

Pelo requerimento assinado nesta cidade em 23-5-88, a proprietária Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto- COHAB/RP, edificou no terreno objeto da presente matrícula, um prédio para recreação e piscina que receberam o nº590 pela rua Arnaldo Vitaliano, com as áreas construídas de 1.030,69ms². e 130,00ms². cujo valor venal da construção é de Cz\$ 13.344.794,17, tudo de acordo com os habite-se ns.01363, de 15-10-85 e n.00372, de 11-4-86, e recibo de Imposto Predial, expedidos pela Prefeitura Municipal local. Apresentou certidão negativa de débito do IAPAS n.083277 de 20-5-88, expedida nesta cidade.-

Ribeirão Preto, 25 de Maio de 1988. O esc.aut. 
José Newton de Siqueira.-

(continua no verso)

Procedida Terreri Righetti
Divisão de Cadastro Imobiliário

MATRÍCULA

48024

FICHA

01

VERSO

AV.3/48024 (CANCELAMENTO)

Fica cancelada a AV.1/48024, referente ao transporte das hipotecas constantes da referida averbação, por ter a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de sucessora do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, nos termos do instrumento particular datado nesta cidade, em 21 de agosto de 2.000, desligado o imóvel objeto desta matrícula, dos referidos ônus e autorizado este cancelamento.-

Ribeirão Preto, 23 de julho de 2.002. O Escr. Aut. _____

Reginaldo Antonio Araujo.

R.4/48024 - Prenotação nº 404.999, de 02/07/2015. (PERMUTA). Nos termos da certidão emitida em 24 de junho de 2015, extraída da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 331/380 do livro 1763, em 21 de agosto de 2008, a proprietária COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO COHAB/RP, inscrita no CNPJ sob nº 56.015.167/0001-80, com sede na Avenida Treze de Maio, 157, nesta cidade, transmitiu o imóvel desta matrícula, a título de permuta, ao MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrito no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, com sede na Praça Barão do Rio Branco, nesta cidade, pelo valor de R\$ 385.114,61 (trezentos e oitenta e cinco mil, cento e quatorze reais e sessenta e um centavos). Valor venal de R\$ 1.335.608,49. Os imóveis permutados encontram-se matriculados sob os nºs 127.909 a 128.115 e 128.181 a 128.420, no 1º Registro de Imóveis desta Comarca. Emitida a DOI por esta Serventia. O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº 158.061. Ribeirão Preto, SP, 10 de julho de 2015. Mariana Scandar Teixeira *M. Scandar*, escrevente autorizada.

Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 48024; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73. Ribeirão Preto, 22 de setembro de 2021.

Selo digital: 1124903C3000000065218421G.

Eu _____, Carla Renata Souza Castro Nascimento, escrevente autorizada, assino.

Ultimo ato - 4

Emolumentos R\$34,73

Estado R\$9,87

Sec. Faz.: R\$6,76



Protocolo 820531

Sinoreg R\$1,83

Trib.Jça. R\$2,38

Município R\$0,69

22/09/2021

MP: R\$1,67

Total: R\$ 57,93

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

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

 Matrícula
136.604

 Folha
01
 Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Área Patrimonial do loteamento denominado Jardim Olhos D'Água III, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Avenida B - pista 2, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto situado na confluência da Avenida B - pista 2 com o Sistema de Lazer Contemplativo 2 (matrícula nº 136600); daí deflete à esquerda em curva com raio de 133,00 metros e desenvolvimento 33,96 metros, confrontando com a Avenida B - pista 2; daí segue com AZ 117°22'41" e distância de 14,22 metros, ainda na mesma confrontação; daí deflete à esquerda com AZ 352°49'46" e distância de 30,22 metros, confrontando com a Área Institucional (matrícula nº 136605); daí deflete à esquerda com AZ 280°33'31" e distância de 13,94 metros, confrontando com terras da Fazenda Olhos D'Água - Área F-5, de propriedade de Bugarville Empreendimentos Imobiliários Ltda; daí segue com AZ 263°21'33" e distância de 22,99 metros, confrontando com o Sistema de Lazer Contemplativo 2 (matrícula nº 136600), alcançando o ponto inicial desta descrição perimétrica, perfazendo a área total de 614,26 metros quadrados.

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

REGISTRO ANTERIOR: R.4/124533, de 25 de março de 2011, deste Registro, por força do artigo 22 da Lei nº 6766/79. Ribeirão Preto, SP, 25 de março de 2011. Egídia Beatriz L. de Moares *Egídia Beatriz L. de Moares*, oficiala substituta.

AV.1/136604 - Prenotação nº 332.887, de 03/02/2012. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 186, publicado no Diário Oficial deste Município nº 8816, em 23/08/2011, a Avenida B do loteamento denominado Jardim Olhos D'Água III passou a denominar-se Avenida Deputado Sérgio Cardoso de Almeida. Ribeirão Preto, SP, 14 de fevereiro de 2012. Mari Lúcia Carraro *Mari Lúcia Carraro*, oficiala.

AV.2/136604 - Prenotação nº 406.515, de 30/07/2015. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº **504.439**, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 85/2015, de 30 de julho de 2015. Ribeirão Preto, SP, 17 de agosto de 2015. Reinaldo Quarezemin Júnior *Reinaldo Quarezemin Júnior*, escrevente autorizado.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
 ** VIDE COTA NO VERSO **

Folha nº 01Proc.: 01/136604/2015

Kátia Aparecida Terreri Bighetti
 Divisão de Cadastro Imobiliário

136604

01

Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 136604; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73 .
Ribeirão Preto, 22 de setembro de 2021.

Selo digital: 1124903C30000000652183211.

Eu _____, Carla Renata Souza Castro Nascimento, escrevente autorizada, assino.

Ultimo ato - 2

Emolumentos R\$34,73

Estado R\$9,87

Sec. Faz.: R\$6,76



Protocolo 820531

Sinoreg R\$1,83

Trib.Jça. R\$2,38

Município R\$0,69

22/09/2021

MP: R\$1,67

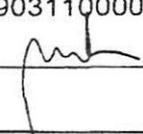
Total: R\$ 57,93

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

V

IMÓVEL: Área de terras resultante de desdobro, ocupada pela abertura do Sistema Viário, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia no ponto 44A situado na confrontação com a Rodovia SP-328 e propriedade de Flávio Prudente Corrêa (matrícula nº 175.204); deste ponto segue pela referida rodovia com rumo SW16°35'NE e distância de 22,26 metros, até ponto 44B; daí, deflete à direita e segue com rumo NW53°45'SE e distância de 35,60 metros, confrontando com propriedade de Sergio Cardoso de Almeida e outros; daí, deflete à direita e segue com rumo NE49°45'SW e distância de 15,00 metros; daí, deflete à esquerda e segue com rumo NW40°15'SE e distância de 28,60 metros; daí, segue em curva com raio de 129,18 metros e desenvolvimento de 28,55 metros; daí, segue em curva com raio de 141,18 metros e desenvolvimento de 31,20 metros; daí, segue com rumo NW40°15'SE e distância de 20,00 metros; daí, segue em curva com raio de 141,18 metros e desenvolvimento de 31,20 metros; daí, segue em curva com raio de 129,18 metros e desenvolvimento de 28,55 metros; daí, segue com rumo NW40°15'SE e distância de 247,89 metros; daí, segue em curva com raio de 94,00 metros e desenvolvimento de 60,54 metros; daí, segue com rumo NW77°30'SE e distância de 208,31 metros, até o ponto 0; daí, deflete à esquerda e segue ainda na mesma confrontação com propriedade de Sergio Cardoso de Almeida e outros, com azimute 12°31'16" e distância de 2,00 metros, até o ponto 0A; daí, deflete à direita e segue com azimute 103°18'34" e distância de 221,54 metros, até o ponto 12B, confrontando com o Condomínio Residencial Firenze (matrícula nº 51.693); daí, deflete à direita e segue com azimute 202°19'53" e distância de 2,00 metros, até o ponto 12A; daí, deflete à esquerda e segue ainda na mesma confrontação, com azimute 283°18'44" e distância de 24,26 metros, até o ponto 12; daí, deflete à direita e segue atravessando o Sistema Viário, com azimute 113°21'45" e distância de 57,09 metros, até o ponto A; daí, deflete à direita e segue com azimute 280°05'32" e distância de 59,25 metros, até o ponto 50, confrontando com o Condomínio Residencial Veneza (matrícula nº 47.443); daí, segue na mesma confrontação, com azimute 283°18'34" e distância de 235,82 metros, até o ponto 49; daí, segue com rumo SE77°30'NW e distância de 251,23 metros, até o ponto 17, confrontando com o Condomínio Residencial Gênova (matrícula nº 59.477); daí, deflete à direita e segue com rumo SE40°15'NW e distância de 471,58 metros, até o ponto 44A, confrontando com propriedade de Flávio Prudente Corrêa (matrícula nº 175.204), alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 13.320,92 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 373.533.

PROPRIETÁRIA: **C A C - EMPREENDIMENTOS E AGROPECUÁRIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 69.245.512/0001-14, com sede na Fazenda Santa Helena, s/n, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.5/51691 e R.1/58264, de 05/03/1993 (matrícula nº 58537, de 05/03/1993), deste Registro. Selo digital: 1124903110000000012094186. Ribeirão Preto, SP, 09 de outubro de 2018. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

Continua no verso

CNS

11.249-0

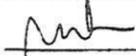
Matricula

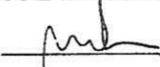
181.973

Folha

01

Verso

AV.1/181973 - Prenotação nº 471.516, de 20/09/2018. A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, datado de 20/09/2018, em virtude do desdobro aprovado pela municipalidade local, nos termos do protocolo nº 2006-028020-0, conforme se verifica da certidão nº 1356/2018, datada de 27/08/2018. Selo digital: 1124903E10000000012099186. Ribeirão Preto, SP, 09 de outubro de 2018. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.2/181973 - Prenotação nº 471.516, de 20/09/2018. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado com os seguintes ônus: **a)** consta o direito de passagem pelo imóvel em favor de Sérgio Cardoso de Almeida Filho, Olga de Almeida Prado, Fernanda Cardoso de Almeida Barker e Sophia Cardoso de Almeida Barbosa, conforme averbações nº 1/47444, nº 1/46450 e nº 1/51690; **b)** consta o direito de passagem em favor da Fazenda São Judas Tadeu, conforme averbação nº 2/46958; **c)** consta o direito de passagem nos caminhos existentes sendo um que mede 7,00 metros de largura por 176,70 metros de comprimento, localizado junto à divisa de Miguel Colafemea e outros, e outro caminho que mede 7,00 metros de largura por 60,00 metros de comprimento, localizado junto à divisa de Vanir Stocche, com o imóvel matriculado sob nº 51.691, de Rômulo Ribeiro da Costa, com 40.389,86 metros quadrados, caminhos esses que dão acesso a outro caminho de servidão para alcançar a SP-328 (Rodovia Bonfim Paulista - Ribeirão Preto) no Km 310 + 252,00 metros, conforme averbação nº 2/46834; **d)** consta a instituição de servidão de passagem sobre uma área de 13.320,92 metros quadrados em favor dos imóveis matriculados sob nºs 47.443, 9.816, 9.817, 9.818, 51.688, 51.689, 51.692 e o remanescente da matrícula nº 47.444, conforme registro nº 2/51691; **e)** consta a instituição de servidão de passagem das redes de galerias pluviais, de abastecimento de água, de esgoto, de rede elétrica e de telefone, para atender as necessidades de área de 91.673,94 metros quadrados do imóvel matriculado sob nº 47.443; da área de 30.951,87 metros quadrados remanescente do imóvel matriculado sob nº 47.444 e das áreas da Fazenda Santa Luiza do Bonfim matriculadas sob nºs 9.816, 9.817 e 9.818, conforme averbação nº 3/51691. Selo digital: 1124903E1000000001210018V. Ribeirão Preto, SP, 09 de outubro de 2018. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **

** VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA **

518
02/1006/25000-2
Andrecida Terreri Bighetti
Escritor de Cadastro Imobiliário

Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 181973; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Ribeirão Preto, 22 de setembro de 2021.

Selo digital: 1124903C3000000065218221K.

Eu _____, Carla Renata Souza Castro Nascimento, escrevente autorizada, assino.

Ultimo ato - 2				
Emolumentos R\$34,73	Estado R\$9,87	Sec. Faz.: R\$6,76		Protocolo 820531
Sinoreg R\$1,83	Trib.Jça. R\$2,38	Município R\$0,69	22/09/2021	
MP: R\$1,67		Total: R\$ 57,93		

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

Folha nº 519
Proc.: 02/2006/28020-0

Kátia Aparecida Terreri Bighetti
Divisão de Cadastro Imobiliário

Kátia Ap. ferreri Bighetti
Agente de Administração Imobiliária
Divisão de Cadastro Imobiliário
FAZ-14

2º Oficial do Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11249-0-AB 014042

11249-0-000001-050000-0521



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2006-028020-0

Servidão de Passagem – Bonfim Paulista
Quadra 0 Lote 0 – Setor S-09

FOLHA Nº	941
PROC. Nº	02 2006.028020-0
ASS. CARIMBO	

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

[Handwritten signatures and marks]



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

Dezembro/2022

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 2006-028020-0	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	Avaliação da área de Servidão de Passagem	
SOLICITANTE	COLAFEMEA & SCARPINI EMPREEND. AGROPEC. LTDA	
LOCALIZAÇÃO	Bonfim Paulista – Sistema Viário de Acesso aos condomínios Firenze, Gênova e Veneza	
PROPRIETÁRIO	COLAFEMEA & SCARPINI EMPREEND. AGROPEC. LTDA	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. MARCO ANTONIO AFFONSO	CAU nº A22338-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI	CREA nº 5062627325
	Eng. FRANCISCO TOMAS DE RESENDE	CREA nº 5062621800
	Eng. Civil TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE	CREA nº 5070527271
	Eng. Civil VITOR ALVAREZ	CREA nº 5069093822
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 3.816.221,56 (Três milhões oitocentos e dezesseis mil duzentos e vinte e um reais e cinquenta e seis centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	08/12/2022	



FOLHA Nº	443
PROC	2006.028020-0
ASS. CARDEIRO	

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 2006-028020-0 é referente ao:			
Processo:	02 2006 028020-0		
Requerido por:	COLAFEMEA & SCARPINO EMPREEND. AGROPEC. LTDA		
Endereço:	Bonfim Paulista – Sistema Viário de Acesso aos condomínios Firenze, Gênova e Veneza		Bairro:
Setor:	Sul	Subsetor:	S-09
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:		Matrícula do imóvel avaliando:	58.537 – 2º CRI-RP
Proprietário do imóvel:	Bonfim Paulista – Sistema Viário de Acesso aos condomínios Firenze, Gênova e Veneza		
OBS.:	Avaliação da área de Servidão de Passagem		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	
CÓDIGO DE CONTROLE:	
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	
Valor Venal Total do terreno avaliando:	

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	126.394,08 m ²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

FOLHA N°	844
PROC:	2006-028020-0
ASS. CARIBEO	

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **Avaliação do imóvel**, de propriedade de COLAFEMEA & SCARPINI EMPREEND. AGROPEC. LTDA, avaliação da área de Servidão de Passagem com 13.320,92 m².

III - METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02 2006 028020-0**.

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

ESTIMAÇÃO PONTUAL

. VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		sim
Bairro	Texto	Texto		sim
Dist. ao polo valorizante Catedral	Númerica	Quantitativa		sim
Área (m2)	Númerica	Quantitativa		sim
Valor	Númerica	Quantitativa		não
Via	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Classificação das Vias: 1 - Via Comum 2 - Avenida 3 - Rodovia	sim
Condominio	Númerica	Dicotomica	Terreno inserido dentro de condominio? 0 - Não 1 - Sim	sim
Infraestrutura	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Infraestrutura ao redor do terreno: 1 - Ruim 2 - Regular 3 - Boa	não
Topografia	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Conformação Topográfica: 1 - Declive 2 - Aclive 3 - Plano	não
Descrição	Texto	Texto		sim
Link	Texto	Texto		sim
Valor unitário (R\$/m2)	Númerica	Dependente		sim



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

FOLHA Nº 445
PROC: 2006-024020-0
ASS: CARLBO

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

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Assim, o valor unitário de venda do terreno residencial e misto na região avaliada, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos. Para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 36 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

	Endereço	Bairro	Dist. ao polo valorizante Catedral	Área (m2)	Valor	Via	Condomínio	Infraestrutura	Topografia	Descrição	Link	Valor unitário (R\$/m2)
1	Avenida Adélmo Perdigão	Residencial Florida	4,2	10000	R\$ 8.500.000,00	1	1	3	2	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-residencial-florida-bairros-ribeirao-preto-10000m2-venda-R\$8500000-id-2568638699/	R\$ 765,00
2	Condomínio Colina Verde	Ribeirão Preto	7,7	10786	R\$ 9.700.000,00	3	1	3	2	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-condominio-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-10786m2-venda-R\$9700000-id-252433278/	R\$ 809,38
3	Jardim Nova Aliança Sul	Ribeirão Preto	7,2	9797	R\$ 11.000.000,00	1	0	1	1	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-jardim-nova-alianca-sul-bairros-ribeirao-preto-9797m2-venda-R\$11000000-id-247795699/	R\$ 1.010,51
4	Bonfim Paulista	Ribeirão Preto	10,5	7690	R\$ 2.150.000,00	1	0	1	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-7690m2-venda-R\$2150000-id-2587992516/	R\$ 254,51
5	Rodovia José Fregonetti	Bonfim Paulista	9,7	14834	R\$ 32.634.800,00	3	0	3	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-14834m2-venda-R\$32634800-id-2564554794/	R\$ 1.980,00
6		Jardim Manoel Penna	7,7	9570	R\$ 14.354.000,00	1	0	3	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-jardim-manoel-penna-bairros-ribeirao-preto-9570m2-venda-R\$14354000-id-1038988607/	R\$ 1.349,91
7	Rua Ribeirão Preto	Vila Elisa	8	18000	R\$ 4.500.000,00	1	0	2	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-vila-elisa-bairros-ribeirao-preto-18000m2-venda-R\$4500000-id-2567972421/	R\$ 225,00
8	Rua Thomaz de Carvalho	Itanhanga Chácaras de Recreio	14	10000	R\$ 1.000.000,00	1	1	1	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-itanhanga-chacaras-de-recreio-bairros-ribeirao-preto-10000m2-venda-R\$1000000-id-2444867389/	R\$ 90,00
9	Avenida Presidente Kennedy	Parque Industrial Lagoinha	7,5	7700	R\$ 8.470.000,00	2	0	3	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-parque-industrial-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7700m2-venda-R\$8470000-id-2476211179/	R\$ 990,00
10	Avenida Ticiano Mazzetto	Chácaras Rio Pardo	15,5	9000	R\$ 2.900.000,00	2	0	3	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-chacar-as-rio-pardo-bairros-ribeirao-preto-9000m2-venda-R\$2900000-id-2582908521/	R\$ 290,00
11	Avenida das Lágrimas	Jardim Zera	7	8500	R\$ 4.730.000,00	1	0	2	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-jardim-zera-bairros-ribeirao-preto-8500m2-venda-R\$4730000-id-2558342663/	R\$ 500,32
12		Ipiranga	5,4	7520	R\$ 2.900.000,00	1	0	3	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-irapanga-bairros-ribeirao-preto-7520m2-venda-R\$2900000-id-2557973304/	R\$ 347,07
13	avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, 0	Vila Do Golfe	8,8	9463	R\$ 23.657.500,00	2	0	3	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-vila-do-golfe-bairros-ribeirao-preto-9463m2-venda-R\$23657500-id-2597962209/	R\$ 2.250,00
14	Rua João Tavares	Engenheiro Carlos de Lacerda Chaves	8,3	15328	R\$ 3.400.000,00	1	0	2	1	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-engenheiro-carlos-de-lacerda-chaves-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-15328m2-venda-R\$3400000-id-2546844334/	R\$ 199,53
15	Estrada Antônia Mugnatto Marinick	Jardim Aeroporto	9,7	17164	R\$ 3.730.000,00	2	0	2	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-jardim-aeroporto-bairros-ribeirao-preto-17164m2-venda-R\$3730000-id-2568306413/	R\$ 195,58
16	Rua Ciancio Santo Nicola Verzola	Recreio das Acácias	11	9038	R\$ 4.200.000,00	1	0	2	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-recreio-das-acacias-bairros-ribeirao-preto-9038m2-venda-R\$4200000-id-2578196362/	R\$ 418,23
17		Parque São Sebastião	11	7058	R\$ 1.048.000,00	1	0	3	2	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-7058m2-venda-R\$1048000-id-2578196680/	R\$ 133,54
18	Avenida Thomaz Alberto Whately	Parque São Sebastião	9,6	8000	R\$ 2.450.000,00	2	0	3	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-8000m2-venda-R\$2450000-id-75860530/	R\$ 275,53
19		VILA VIRGINIA	3	7252	R\$ 3.000.000,00	1	0	2	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-vila-irginia-bairros-ribeirao-preto-7252m2-venda-R\$3000000-id-2567971086/	R\$ 372,31
20	Avenida Luzitana com Avenida Adélmo Perdigão	Ribeirão Preto	4,2	18895	R\$ 9.000.000,00	2	0	3	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-residencial-florida-bairros-ribeirao-preto-18895m2-venda-R\$9000000-id-2567972027/	R\$ 430,74
21	Via Anhangüera	Anhangüera	10,4	12200	R\$ 10.980.000,00	3	0	3	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-recreio-anhanguera-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-12200m2-venda-R\$10980000-id-2546639999/	R\$ 810,00
22	Rua Pedro Barbieri	Parque São Sebastião	9,3	8000	R\$ 3.000.000,00	1	0	2	2	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-parque-sao-sebastiao-bairros-ribeirao-preto-8000m2-venda-R\$3000000-id-268305824/	R\$ 337,50
23	Rua tapajós	Vila Albertina	5,8	7520	R\$ 2.500.000,00	1	0	1	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-vila-albertina-bairros-ribeirao-preto-7520m2-venda-R\$2500000-id-2582857430/	R\$ 299,20
24	Largo de Andrade	Bonfim Paulista	12,6	12889	R\$ 7.700.000,00	1	0	2	1	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-12889m2-venda-R\$7700000-id-2444869878/	R\$ 537,67
25	Avenida Maurício Biagi	City Ribeirão	4,6	13000	R\$ 14.000.000,00	2	0	3	2	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-city-ribeirao-bairros-ribeirao-preto-13000m2-venda-R\$14000000-id-2492470335/	R\$ 969,23
26	RODOVIA ANHANGÜERA	Parque Industrial Avelino Alves	11	16200	R\$ 4.380.000,00	3	0	3	2	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-parque-industrial-avelino-alves-bairros-ribeirao-preto-16200m2-venda-R\$4380000-id-2568492783/	R\$ 243,33
27	Via Anhangüera, 1	Recreio Anhangüera	10,4	30000	R\$ 18.000.000,00	3	0	2	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-recreio-anhanguera-bairros-ribeirao-preto-30000m2-venda-R\$18000000-id-2568347211/	R\$ 540,00
28		Valentina Figueiredo	8,4	28420	R\$ 5.600.000,00	1	0	1	2	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-valentina-figueiredo-bairros-ribeirao-preto-28420m2-venda-R\$5600000-id-2594623824/	R\$ 177,34
29	Avenida Presidente João Goulart	Geraldo Correia de Carvalho	7,8	22900	R\$ 8.400.000,00	2	0	1	2	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-22900m2-venda-R\$8400000-id-2546841196/	R\$ 330,13
30		Jardim Piratininga	4,5	24000	R\$ 9.000.000,00	1	0	1	2	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-jardim-piratininga-bairros-ribeirao-preto-24000m2-venda-R\$9000000-id-2533707882/	R\$ 337,50
31		Jardim Recreio	8,7	24840	R\$ 9.200.000,00	1	0	2	1	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-jardim-recreio-bairros-ribeirao-preto-24840m2-venda-R\$9200000-id-2451792675/	R\$ 333,33
32		Parque das Figueiras	7,0	23420	R\$ 5.600.000,00	1	0	2	1	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-parque-das-figueiras-bairros-ribeirao-preto-23420m2-venda-R\$5600000-id-257139273/	R\$ 177,34
33	Avenida Patnarca	Jardim Piratininga	5	5720	R\$ 3.000.000,00	2	0	3	2	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-jardim-piratininga-bairros-ribeirao-preto-5720m2-venda-R\$3000000-id-2550129621/	R\$ 472,03
34		Vila do Golfe	9,1	5550	R\$ 7.215.000,00	2	1	3	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-vila-do-golfe-bairros-ribeirao-preto-5550m2-venda-R\$7215000-id-2570717317/	R\$ 1.170,00
35	Rua Avaro de Lacerda Chaves	Ipiranga	7	6640	R\$ 3.320.000,00	1	0	2	3	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-irapanga-bairros-ribeirao-preto-6640m2-venda-R\$3320000-id-257139273/	R\$ 450,00
36	Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	Colina Verde	9,3	5000	R\$ 4.000.000,00	3	0	3	2	Lote/Terreno	https://www.vivareal.com.br/moveilote/terreno-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-5000m2-venda-R\$4000000-id-2544259377/	R\$ 720,00



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

FOLHA Nº	946
PROC.	2006-028020-0
ASS. CARIMBO	

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- PROC. 2006-028020-0

2) Data de referência:

- quarta-feira, 7 de dezembro de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	32

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7123216 / 0,7123216
Coefficiente de determinação:	0,5074021
Fisher - Snedecor:	6,95
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1174869,556	4	293717,389	6,953
Não Explicada	1140591,085	27	42244,114	
Total	2315460,641	31		

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

Valor unitário (R\$/m²) = +1799,781871 - 30,29452743 * Dist. ao polo valorizante Catedral -133,3398041 * ln (Area (m²)) +309,9110927 * ln (Via) +246,0693856 * Condomínio

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Dist. ao polo valorizante Catedral	x	-2,38	2,49



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Área (m ²)	ln(x)	-1,87	7,17
Via	ln(x)	3,66	0,11
Condomínio	x	2,19	3,73
Valor unitário (R\$/m ²)	y	2,66	1,30

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Dist. ao polo valorizante Catedral	Isoladas	Influência
Área (m ²)	-0,00	0,14
Via	0,15	0,35
Condomínio	0,05	0,19
Valor unitário (R\$/m ²)	-0,23	0,42

Correlações parciais para Área (m ²)	Isoladas	Influência
Via	0,00	0,21
Condomínio	-0,19	0,04
Valor unitário (R\$/m ²)	-0,31	0,34

Correlações parciais para Via	Isoladas	Influência
Condomínio	0,07	0,17
Valor unitário (R\$/m ²)	0,47	0,58

Correlações parciais para Condomínio	Isoladas	Influência
Valor unitário (R\$/m ²)	0,37	0,39



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

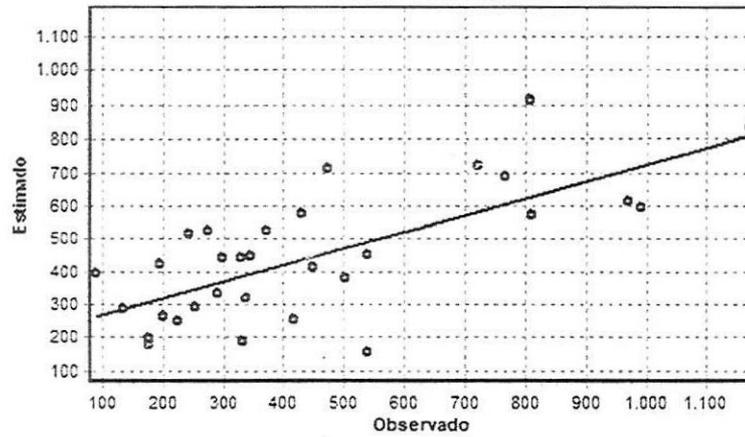
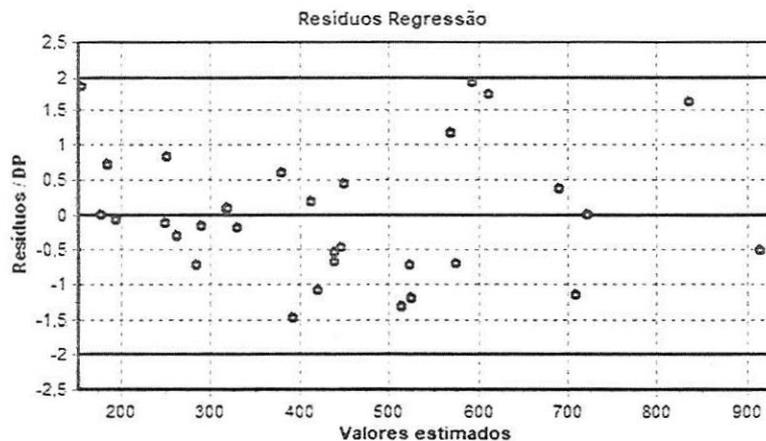


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

FOLHA Nº	449
PROC	2006-028020-0
ASS. CARDOSO	

Modelo:

PROC. 2006-028020-0

Data de Referência:

quarta-feira, 7 de dezembro de 2022

Informações Complementares: Avaliação de Área destinada a Servidão de Passagem, localizada no Distrito de Bonfim Paulista

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 13.320,92
- Microlocalização = 1,00
- Dist. ao polo valorizante Catedral = 8,60
- Via = 3,00
- Endereço = ESTRADA JORNALISTA RUBENS VOLPE FILHO
- Bairro = DISTRITO BONFIM PAULISTA
- Descrição =
- Link =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
13.320,92	701,52	859,45	1.017,38

Valor Unitário

- Mínimo (18,38%) = 701,52
- Médio = 859,45
- Máximo (18,38%) = 1.017,38

Valor Total

- Mínimo = 9.344.900,64
- Médio = 11.448.667,37
- Máximo = 13.552.434,09

Intervalo Predição

- Mínimo = 7.281.108,23
- Máximo = 15.616.226,50
- Mínimo (36,40%) = 546,59
- Máximo (36,40%) = 1.172,31

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 730,53
- RL Máximo = 988,37
-



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
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	III
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	II
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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

FOLHA Nº	452
PROC:	2006-026020-0
ASS. CARLOS	

IV - CONCLUSÃO

O valor do terreno avaliando, em dezembro de 2022, localizado no Distrito de Bonfim Paulista, subsetor Sul S-09, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 3.816.221,56 (Três milhões oitocentos e dezesseis mil duzentos e vinte e um reais e cinquenta e seis centavos)**.

V - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 08 de dezembro de 2022.

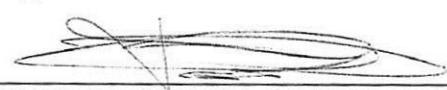
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

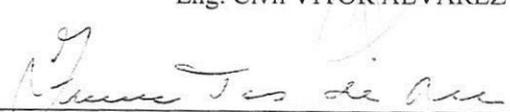
Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO - CREA nº 5061770401


Arq. MARCO ANTONIO AFFONSO - CAU nº A22338-7


Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI - CREA nº 5062627325


Eng. Civil TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE - CREA nº 5070527271


Eng. Civil VITOR ALVAREZ - CREA nº 5069093822


Eng. FRANCISCO TOMAS DE RESENDE - CREA nº 5062621800



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO BENFEITORIAS 29/2023

Servidão de Passagem – Bonfim Paulista
Quadra 0 Lote 0 – Setor S-09

Fevereiro/23



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

Laudo de Avaliação nº. 29/2023

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 29/2023	
OBJETO	PAVIMENTAÇÃO ASFALTICA	
OBJETIVO	Avaliação benfeitorias sistema viário	
SOLICITANTE	COLAFEMEA & SCARPINO EMPREEND. AGROPEC. LTDA	
LOCALIZAÇÃO	Bonfim Paulista – Sistema Viário de Acesso aos condomínios Firenze, Gênova e Veneza	
PROPRIETÁRIO	COLAFEMEA & SCARPINO EMPREEND. AGROPEC. LTDA	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil WAGNER ANTONIO DE ALMEIDA	CREA nº 506.055.668-6
	Eng. Civil TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE	CREA nº 507.052.727-1
	Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI	CREA nº 5062627325
	Eng. Civil FRANCISCO TOMAS DE RESENDE	CREA nº 05062621800
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	562.035,00 (QUINHENTOS E SESSENTA E DOIS MIL E TRINTA E CINCO REAIS)	
DATA DA AVALIAÇÃO	23/02/2023	

973
02 2006.028020.0



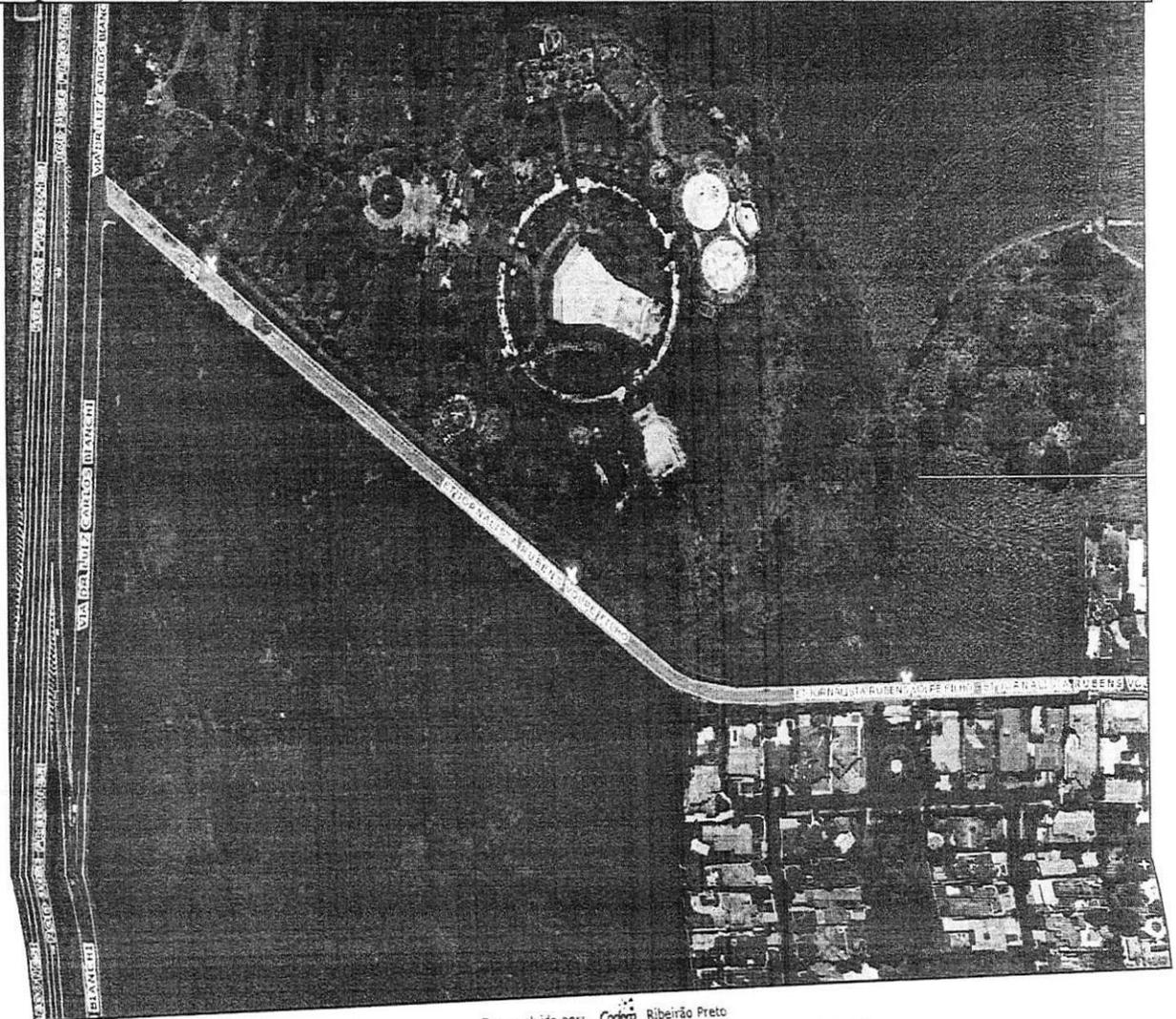
Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 29/2023

I. **OBJETO**

02 2006.028020 0

O presente Laudo de Avaliação nº. 29/2023 é referente ao:			
Processo:	02 2006 028020-0		
Requerido por:	COLAFEMEA & SCARPINO EMPREEND. AGROPEC. LTDA		
Endereço:	ESTRADA JORNALISTA RUBENS VOLPI FILHO		Bairro:
			BONFIM PAULISTA
Setor:	Sul	Subsetor:	S-09
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:		Matrícula do imóvel avaliando:	58.537 - 2º CRI-RP
Proprietário do imóvel:	COLAFEMEA & SCARPINO EMPREEND. AGROPEC LTDA		
OBS.:	Avaliação pavimentação asfáltica		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	13.320,92 m ²		
Área pavimentação no terreno avaliando:	8.077,51 m ²		



Desenvolvido por: **Codarp** Ribeirão Preto

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



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

Laudo de Avaliação nº. 29/2023

02.2006.028020

II. OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação das benfeitorias – pavimentação asfáltica, de propriedade de COLAFEMEA & SCARPINO EMPREEND. AGROPEC. LTDA, executada em área de Servidão de Passagem com 8077,51 m².

III. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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 – 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 constantes do **Processo nº 02 2006 028020-0**.

Foi utilizado para cálculo da obra a Tabela de Composição e Orçamento do SINAPI-SP. Para o cálculo da depreciação foi utilizada a fórmula do engenheiro Guilherme Bonfim Del Vegni.

IV. VISTORIA

Em visita técnica ao local (via acesso ao condomínio Genova) observamos que o pavimento está em bom estado pois foi recapeado recentemente. Segundo relato de moradores, antes desse último recapeamento, o pavimento encontrava-se em estado deplorável, (muito ruim e totalmente cheio de buracos, e tinham que andar muito devagar). Devido ao recape e ao longo tempo que se passou desde que o pavimento foi executado pela primeira vez, não foi possível identificar qual tipo de pavimento estava por baixo, sendo que atualmente o recape é feito de C.B.U.Q. (Concreto Betuminoso Usinado a Quente).

V. CÁLCULOS

PAVIMENTAÇÃO ASFALTICA - CBUQ	
Ko=1-(1-R)*D/Vp	
onde:	
ko= fator de obsolescencia procurado	
R= valor residual (tabelado)	
D= idade fisica ou funcional da edificação	
Vp= vida provavel do imovel	
D=	5 anos
Vp=	10 anos
R=	0,5
Ko=	0,75
ÁREA CONSTRUIDA=	8077,51
SINAPI JAN /2023 -	R\$ 78,4'



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

Laudo de Avaliação nº. 29/2023

Fator de Correção CUB =	1
valor construção=	Ko*ÁREA*CUB*FC
valor construção=	<u>0,75 x 8077,51 x 78,49 x 1</u>
valor construção=	R\$ 475.503,00
EXECUÇÃO DE SARJETA DE CONCRETO USINADO, MOLDADA IN LOCO EM TRECHO RETO, 30 CM BASE X 15 CM ALTURA.	
Ko=1-(1-R)*D/Vp	
onde:	
ko= fator de obsolescencia procurado	
R= valor residual (tabelado)	
D= idade fisica ou funcional da edificação	
Vp= vida provavel do imovel	
D=	5 anos
Vp=	10 anos
R=	0,5
Ko=	0,75
ÁREA CONSTRUIDA=	2004,09
SINAPI JAN /2023 -	R\$ 57,57
Fator de Correção CUB =	1
valor construção=	Ko*ÁREA*CUB*FC
valor construção=	<u>0,75 x 8077,51 x 78,49 x 1</u>
valor construção=	R\$ 86.532,00
VALOR DAS BENFEITORIAS=	R\$ 562.035,00

VI. CONCLUSÃO

O valor da benfeitoria, em fevereiro de 2023, é de R\$ 562.035,00 (QUINHENTOS E SESENTA E DOIS MIL E TRINTA E CINCO REAIS).

976
02 2006.028020 0



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

Laudo de Avaliação nº. 29/2023

VII. **ANEXOS**

- TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO
ANEXO III – VIDA ÚTIL ESTIMADA DOS ATIVOS DE INFRAESTRUTURA

Grupos	Título	Vida útil (anos)	Valor residual (%)
1	Pontes	50	20
2	Viadutos	50	20
3	Túneis	50	80
5	Rodovias Pavimentadas	10	50
6	Rodovias não Pavimentadas	1	20

ANEXO II – ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE ATIVOS DE INFRAESTRUTURA ESPECÍFICOS
Pontes, Viadutos, Túneis, Rodovias

Tabela A	
Estado de Conserv.	%
Ótimo	80%
Bom	60%
Regular	40%
Ruim e/ou Péssimo	20%

FONTE:

[https://www.sef.sc.gov.br/arquivos_portal/legislacoes/4/Instrucao Normativa Conjunta DEINFRA SEF n. 1 2015 Ativos de Infraestrutura versao publicada.doc](https://www.sef.sc.gov.br/arquivos_portal/legislacoes/4/Instrucao_Normativa_Conjunta_DEINFRA_SEF_n.1_2015_Ativos_de_Infraestrutura_versao_publicada.doc)

Instrução Normativa Conjunta SEF/DEINFRA nº 1, de 19 de janeiro de 2015.

02 977
2006.028020 0
Z



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Lauda de Avaliação nº. 29/2023

978
02.2006.026020-0

TABELAS COMPOSIÇÃO SINAPI

DATA DE EMISSÃO: 18/01/2023 00:14:20

DATA DE RT: 13/01/2023

LOCALIDADE : SAO PAULO

PCI-817.01 - CUSTO DE COMPOSIÇÕES - SINTÉTICO

ENCARGOS SOCIAIS SOBRE PREÇOS DA MÃO-DE-OBRA: 115,26% (HORA)

71,27% (MÉS)

ABRANGÊNCIA : NACIONAL

DESCRICO DA CLASSE	SIGLA DA CLASSE	DESCRICO DO TIPO I	SIGLA DO TIPO COMPOSI	DESCRICO DA COMPOSICAO	UNIDA DE	COEFICIENTE DE REPRESENTATIVIDADE	CUSTO TOTAL	QUANTIDADE	CUSTO TOTAL
SERVICOS TECNICOS	SEIT	LOCACAO	0008	LOCACAO DE PAVIMENTACAO. AF_10/2018	M	0,91 REFERENCIAL	7,83	8,6	7,83
URBANIZACAO	URBA	MANUTENCAO E LIMPEZA DE AREAS VERDES	0277	VEGETACAO E PEQUENAS ARVORES (DIAMETRO DE TRONCO MENOR QUE 0,20 M), COM TRATOR DE ESTEIRAS.AF_05/2018	M2	0,42 REFERENCIAL	3,70	8,8	3,70
MOVIMENTO DE TERRA	MOVT	CORTE/ESCAVACAO EM JAZIDAS OU CAMPO ABERTO	0018	ESCAVACAO HORIZONTAL EM SOLO DE 1A CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (100HP/LAMINA: 2,19M3) . AF_07/2020	M3	4,46 REFERENCIAL	14,76	3,31	14,76
MOVIMENTO DE TERRA	MOVT	CORTE/ESCAVACAO EM JAZIDAS OU CAMPO ABERTO	0018	DESCARGA EM SOLO DE 1A CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (100HP/LAMINA: 2,19M3) . AF_07/2020	M3	14,73 REFERENCIAL	30,30	2,057	30,30
MOVIMENTO DE TERRA	MOVT	CARGA, DESCARGA E/OU TRANSPORTE DE MATERIAIS	0022	TRANSPORTE COM C/MIHRÃO BASCULANTE DE 6 M ³ , EM VIA URBANA EM LEITO NATURAL (UNIDADE: TX2M) . AF_07/2020	TX2M	2,31 REFERENCIAL	11,55	5	11,55
MOVIMENTO DE TERRA	MOVT	CARGA, DESCARGA E/OU TRANSPORTE DE MATERIAIS	0022	TRANSPORTE COM C/MIHRÃO BASCULANTE DE 6 M ³ , EM VIA URBANA PAVIMENTADA, DMT ATE 30 M. (UNIDADE: TX2M) . AF_07/2020	TX2M	1,83 REFERENCIAL	18,18	9,933	18,18
PAVIMENTACAO	PAVI	REGULARIZACAO/REFORCO DE SUBLEITO	0055	DE SOLO PREDOMINANTEMENTE ARGILOSO. AF_11/2019	M2	2,56 REFERENCIAL	21,50	8,4	21,50
PAVIMENTACAO	PAVI	EXECUCAO DE SUB-LEITO, LEITO, SUB-BASE, BASE ETC	0056	EXECUCAO E COMPACTACAO DE BASE E OU SUB BASE PARA PAVIMENTACAO DE SOLOS ESTABILIZADOS GRANULOMETRICAMENTE COM MISTURA DE SOLOS EM PISTA - EXCLUSIVE SOLO, ESCAVACAO, CARGA E TRANSPORTE. AF_11/2019	M3	29,22 REFERENCIAL	82,84	2,835	82,84
PAVIMENTACAO	PAVI	FABRICACAO/EXECUCAO DE CBUQ/PRE-MISTURADOS	0287	EXECUCAO DE PAVIMENTO COM APLICACAO DE CONCRETO ASFALTICO, CAMADA DE ROLAMENTO - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE. AF_11/2019	M3	1,464, CAIXA	358,80	0,245	358,80
Custo total da pavimentação asfáltica CBUQ - Area									
Custo total por metro quadrado									R\$ 78,49
Area total pavimentada									R\$ 634.029,03
DRENAGEM/OBRAS DE CONTENCAO/FIOS DE VISITA E CAIXAS	DROP	MEIO FIO, LINHA D'AGUA E SARBERTA	0037	EXECUCAO DE SARBERTA DE CONCRETO USINDO, MOLDADA IN LOCO EM TRECHO RETO, 30 CM BASE X 15 CM ALTURA. AF_06/2016	M	57,57 REFERENCIAL	115.422,09	2004,9	115.422,09
TOTAL GERAL									R\$ 749.451,12



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

Laudo de Avaliação nº. 29/2023

VIII. **ENCERRAMENTO**

O presente laudo possui 08 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 23 de fevereiro de 2023.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA
CREA nº 506.139.801-0

Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI
CREA nº 506.262.732-5

Eng. Civil WAGNER ANTONIO DE ALMEIDA
CREA nº 506.055.668-6

Eng. Civil FRANCISCO TOMAS DE RESENDE
CREA nº 506.262.180-0

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

979
02.2006-020020 0

Marlene D. S. Oliveira



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 17/2022

Local: RUA ARNALDO VICTALIANO, Loteamento: JD PRES MEDICI
Setor: LESTE - Subsetor: L-04



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



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

Laudo de Avaliação nº. 17/2022

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 17/2022	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO - PERMUTA	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA ARNALDO VICTALIANO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. MARCO ANTONIO AFFONSO	CAU nº A22338-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI	CREA nº 5062627325
	Eng. Civil FRANCISCO TOMAS DE RESENDE	CREA nº 5062621800
	Eng. Civil VITOR ALVAREZ	CREA nº 5070527271
	Eng. Civil RUAN AMORIM FERREIRA	CREA nº 5070399728
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 2.071.048,03 (Dois milhões, setenta e um mil e quarenta e oito reais e três centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	21/02/2022	



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

Laudo de Avaliação nº. 17/2022

I. OBJETO

EI/PROC. 17/2022

O presente Laudo de Avaliação nº. 17/2022 é referente ao:			
Processo:	02.2006.028020-0		<i>Marlene D. S. Oliveira</i>
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA ARNALDO VICTALIANO		Bairro:
			JD PRES MEDICI
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-04
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	505.102	Matrícula do imóvel avaliando:	48.024
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			21/02/22
CÓDIGO DE CONTROLE:			2963399
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 799.288,40
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			R\$ 1.646.494,02
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 2.445.782,42
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			1.753,71 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			1.021,16 m ²
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			
Proximidades do imóvel avaliado:			

II. OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **avaliação do lote**, de propriedade do PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02.2006.028020-0**.

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

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



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

Laudo de Avaliação nº. 17/2022

Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Númerica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Númerica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Centro	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade; neste caso, se o imóvel localiza-se na região central = 1; caso contrário = 0;	sim
Sul 1	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade; neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Sul e Subsetor 302 = 1; caso contrário = 0;	não
Sul 2	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Sul e Subsetores 306, 307, 308, 309, 310 = 1; caso contrário = 0;	sim
Sul 3	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Sul e Subsetor 305 = 1; caso contrário = 0;	sim
Sul 4	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Sul e Subsetores 301, 303, 304 = 1; caso contrário = 0;	não
Leste 1	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Leste e Subsetores 405, 407, 412 = 1; caso contrário = 0;	sim
Leste 2	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Leste e Subsetores 404, 406, 408, 409, 410, 411, 413 = 1. caso contrário = 0	sim
Leste 3	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Leste e Subsetores 402, 403 = 1; caso contrário = 0,	sim
Leste 4	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Leste e Subsetor 401 = 1; caso contrário = 0.	sim
Oeste 0	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Oeste e Subsetor 511 = 1; caso contrário = 0.	não
Oeste 1	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Oeste e Subsetor 506, 508 e 510 = 1; caso contrário = 0.	sim
Oeste 2	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Oeste e Subsetores 501, 503, 504, 505, 507, 509, 512 = 1; caso contrário = 0;	sim
Oeste 3	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Oeste e Subsetor 502 = 1; caso contrário = 0;	sim
Norte 0	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Norte e Subsetores 203, 212, 213, 215, 216, 1; caso contrário = 0;	sim
Norte 1	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Norte e Subsetores 202, 204, 205, 211, 218 = 1. caso contrário = 0;	sim
Norte 2	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Norte e Subsetores 201, 206, 214, 219 = 1; caso contrário = 0;	sim
Norte 3	Númerica	Dicotomica	Variável independente, dicotômica, discreta, atribuída para diferenciar a localização dos imóveis ofertados ou transacionados nas diferentes regiões da cidade, neste caso, se o imóvel localiza-se na Zona Norte e Subsetor 209 = 1; caso contrário = 0	não
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Setor	Texto	Texto	Setor Urbano	sim
Sub-setor	Texto	Texto	Sub-setor urbano	sim
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m ²)	sim

FOLHA Nº
E/PROC. nº 141/2022
Marlene D. S. Oliveira



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

Laudo de Avaliação nº. 17/2022

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VUTA

Vutpa = R\$ 812,75/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	1.753,71 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 812,75/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 1.425.323,55 (Um milhão, quatrocentos e vinte e cinco mil, trezentos e vinte e tres reais e sessenta e cinquenta e cinco centavos)

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 1.753,71 \times R\$ 812,75$$

VTA = R\$ 1.425.323,55 (Um milhão, quatrocentos e vinte e cinco mil, trezentos e vinte e tres reais e sessenta e cinquenta e cinco centavos)

Valor da construção:

Método Ross/Heidecke: fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Predio Comercial – galpão

Idade: 1985 – 37 anos

$$R = 20\%$$

$$I_r = 60$$

$$K = 0,277$$

$$Foc = 0,4216$$

$$CUB - fev/22 = R\$ 1012,34/m^2$$

$$\text{Valor da construção} = 1512,92 \cdot 1012,34 = R\$ 1.531.604,56$$

$$\text{Aplicando-se o fator de obsolescência temos o valor com depreciação} = 1.531.604,56 \cdot 0,4216 = R\$ 645.724,48$$



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

Laudo de Avaliação nº. 17/2022

III. CONCLUSÃO

O valor do **imóvel avaliando**, em 21/02/2022, localizado na RUA ARNALDO VICTALIANO, loteamento JD PRES. MEDICI, setor LESTE, em Ribeirão Preto **RS 2.071.048,03 (Dois milhões, setenta e um mil e quarenta e oito reais e três centavos)**.

IV. ENCERRAMENTO

O presente laudo possui **25** folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 21/02/2022.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
Arq. MARCO ANTONIO AFFONSO	CAU nº A22338-7
Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI	CREA nº 5062627325
Eng. Civil FRANCISCO TOMAS DE RESENDE	CREA nº 5062621800
Eng. Civil VITOR ALVAREZ	CREA nº 5069093822
Eng. Civil RUAN AMORIM FERREIRA	CREA nº 5070399728



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

Laudo de Avaliação nº. 17/2022

V. ANEXOS

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CATI

2) **Data de referência:**

- 21 de fevereiro de 22

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	20
Variáveis utilizadas no modelo:	16
Total de dados:	560
Dados utilizados no modelo:	307

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9637287 / 0,8819485
Coefficiente de determinação:	0,9287730
Fisher - Snedecor:	252,97
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	61%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

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

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	15	0,000	252,969
Não Explicada	0,000	291	0,000	
Total	0,000	306		

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

1/Valor unitário = $+0,002057915136 + 1,58147406E-008 * \text{Área total} + 0,000246139898 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}) - 0,001188461245 * \text{Centro} - 0,0009200990024 * \text{Sul 2} - 0,0008577326146 * \text{Sul 3} - 0,0007580599124 * \text{Leste 1} - 0,0005720220175 * \text{Leste 2} - 0,001314941769 * \text{Leste 3} - 0,001454654829 * \text{Leste 4} - 0,0009099614017 * \text{Oeste 1} + 0,002546984427 * \text{Oeste 2} - 0,0005667071525 * \text{Oeste 3} - 0,0009026165646 * \text{Norte 0} + 0,0006102026103 * \text{Norte 1} - 0,0002189824292 * \text{Norte 2}$

FCI/PAV
MARTINE D. S. OLIVEIRA



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

Laudo de Avaliação nº. 17/2022

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	46,16	0,01
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	4,80	0,01
Centro	x	-5,21	0,01
Sul 2	x	-6,17	0,01
Sul 3	x	-5,32	0,01
Leste 1	x	-4,93	0,01
Leste 2	x	-3,86	0,01
Leste 3	x	-7,31	0,01
Leste 4	x	-4,84	0,01
Oeste 1	x	-3,87	0,01
Oeste 2	x	13,19	0,01
Oeste 3	x	-3,20	0,15
Norte 0	x	-5,16	0,01
Norte 1	x	3,61	0,04
Norte 2	x	-1,40	16,30
Valor unitário	1/y	11,32	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,08	0,24
Centro	-0,02	0,28
Sul 2	0,05	0,32
Sul 3	-0,05	0,28
Leste 1	-0,03	0,26
Leste 2	-0,10	0,20
Leste 3	-0,03	0,37
Leste 4	-0,01	0,26
Oeste 1	-0,01	0,21
Oeste 2	0,02	0,57
Oeste 3	-0,02	0,17
Norte 0	0,06	0,28
Norte 1	0,12	0,17
Norte 2	0,11	0,09
Valor unitário	0,79	0,94

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Centro	-0,34	0,32
Sul 2	0,56	0,20
Sul 3	-0,41	0,17
Leste 1	-0,04	0,02
Leste 2	0,01	0,02
Leste 3	-0,31	0,17
Leste 4	-0,14	0,15



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

Laudo de Avaliação nº. 17/2022

Oeste 1	-0,12	0,12
Oeste 2	-0,02	0,21
Oeste 3	-0,25	0,20
Norte 0	0,12	0,16
Norte 1	-0,01	0,10
Norte 2	-0,06	0,06
Valor unitário	0,19	0,27

Correlações parciais para Centro	Isoladas	Influência
Sul 2	-0,06	0,62
Sul 3	-0,03	0,72
Leste 1	-0,03	0,66
Leste 2	-0,07	0,67
Leste 3	-0,02	0,69
Leste 4	-0,01	0,46
Oeste 1	-0,01	0,51
Oeste 2	-0,01	0,20
Oeste 3	-0,02	0,65
Norte 0	-0,02	0,54
Norte 1	-0,02	0,47
Norte 2	-0,03	0,62
Valor unitário	-0,12	0,29

Correlações parciais para Sul 2	Isoladas	Influência
Sul 3	-0,18	0,87
Leste 1	-0,20	0,93
Leste 2	-0,45	0,95
Leste 3	-0,10	0,79
Leste 4	-0,04	0,50
Oeste 1	-0,05	0,61
Oeste 2	-0,07	0,34
Oeste 3	-0,10	0,78
Norte 0	-0,10	0,84
Norte 1	-0,11	0,70
Norte 2	-0,17	0,87
Valor unitário	-0,08	0,34

Correlações parciais para Sul 3	Isoladas	Influência
Leste 1	-0,09	0,89
Leste 2	-0,20	0,90
Leste 3	-0,05	0,84
Leste 4	-0,02	0,55
Oeste 1	-0,02	0,64
Oeste 2	-0,03	0,34
Oeste 3	-0,05	0,82
Norte 0	-0,04	0,75
Norte 1	-0,05	0,68
Norte 2	-0,08	0,85

FOUNDAÇÃO
LAFRANCO
Márcia D. S. Oliveira



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

Laudo de Avaliação nº. 17/2022

Valor unitário	-0,16	0,30
----------------	-------	------

Correlações parciais para Leste 1	Isoladas	Influência
Leste 2	-0,22	0,94
Leste 3	-0,05	0,81
Leste 4	-0,02	0,52
Oeste 1	-0,03	0,62
Oeste 2	-0,04	0,38
Oeste 3	-0,05	0,80
Norte 0	-0,05	0,80
Norte 1	-0,06	0,71
Norte 2	-0,09	0,87
Valor unitário	-0,07	0,28

Correlações parciais para Leste 2	Isoladas	Influência
Leste 3	-0,11	0,81
Leste 4	-0,04	0,52
Oeste 1	-0,06	0,64
Oeste 2	-0,08	0,44
Oeste 3	-0,11	0,83
Norte 0	-0,11	0,83
Norte 1	-0,12	0,77
Norte 2	-0,19	0,91
Valor unitário	-0,02	0,22

Correlações parciais para Leste 3	Isoladas	Influência
Leste 4	-0,01	0,52
Oeste 1	-0,01	0,59
Oeste 2	-0,02	0,22
Oeste 3	-0,03	0,75
Norte 0	-0,02	0,68
Norte 1	-0,03	0,56
Norte 2	-0,04	0,75
Valor unitário	-0,18	0,39

Correlações parciais para Leste 4	Isoladas	Influência
Oeste 1	-0,00	0,39
Oeste 2	-0,01	0,12
Oeste 3	-0,01	0,49
Norte 0	-0,01	0,43
Norte 1	-0,01	0,35
Norte 2	-0,02	0,47
Valor unitário	-0,08	0,27

Correlações parciais para Oeste 1	Isoladas	Influência
Oeste 2	-0,01	0,23
Oeste 3	-0,01	0,58

Marcos P. S. Oliveira



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

Laudo de Avaliação nº. 17/2022

Norte 0	-0,01	0,53
Norte 1	-0,01	0,47
Norte 2	-0,02	0,59
Valor unitário	-0,05	0,22

Correlações parciais para Oeste 2	Isoladas	Influência
Oeste 3	-0,02	0,38
Norte 0	-0,02	0,30
Norte 1	-0,02	0,63
Norte 2	-0,03	0,51
Valor unitário	0,41	0,61

Correlações parciais para Oeste 3	Isoladas	Influência
Norte 0	-0,02	0,68
Norte 1	-0,03	0,66
Norte 2	-0,04	0,79
Valor unitário	-0,04	0,18

Correlações parciais para Norte 0	Isoladas	Influência
Norte 1	-0,03	0,61
Norte 2	-0,04	0,76
Valor unitário	0,02	0,29

Correlações parciais para Norte 1	Isoladas	Influência
Norte 2	-0,05	0,77
Valor unitário	0,32	0,21

Correlações parciais para Norte 2	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,20	0,08



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

Laudo de Avaliação nº. 17/2022

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Graus			Pontuação
		III	II	I	
	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
	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
	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
	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
	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

	16	10	6	15
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				I

Marlene D. S. Oliveira



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

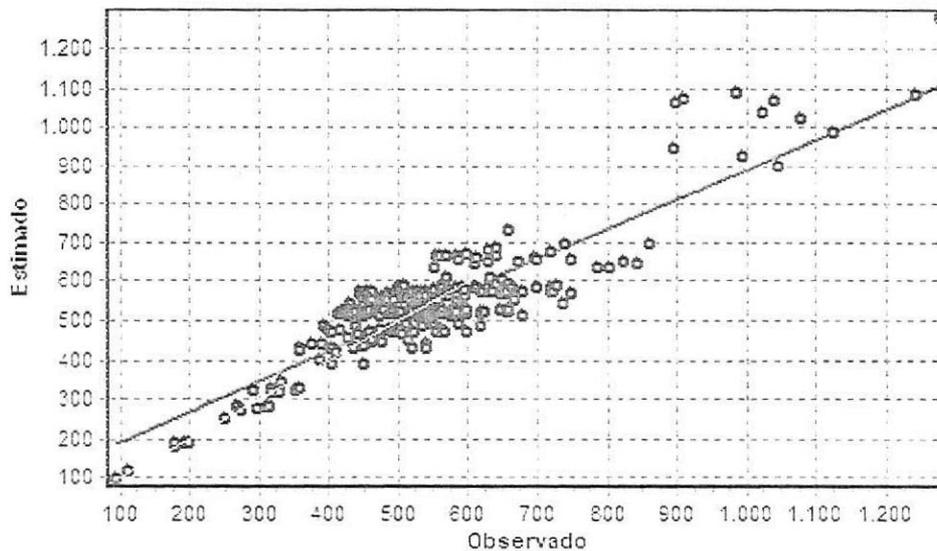
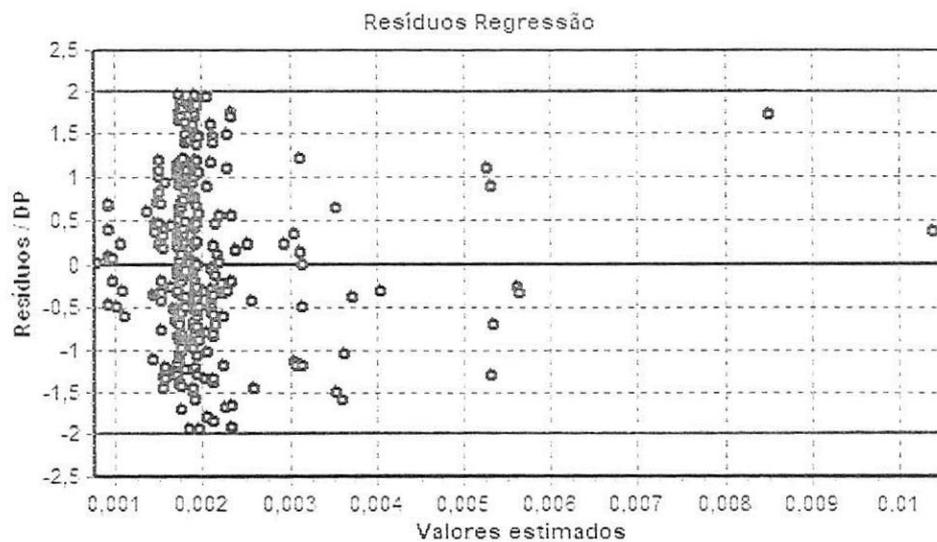


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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

Laudo de Avaliação nº. 17/2022

Modelo:

CATI

Data de Referência:

segunda-feira, 21 de fevereiro de 22

Informações Complementares: AVALIAÇÃO DE LOTE PARA FINS DE PERMUTA

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1.753,71
- Distancia ao polo valorizante = 3,10
- Centro = 0,0
- Sul 2 = 0,00
- Sul 3 = 0,00
- Leste 1 = 0,00
- Leste 2 = 0,00
- Leste 3 = 1,00
- Leste 4 = 0,00
- Oeste 1 = 0,00
- Oeste 2 = 0,00
- Oeste 3 = 0,00
- Norte 0 = 0,00
- Norte 1 = 0,00
- Norte 2 = 0,00
- Bairro = IGUATEMI
- Endereço = RUA ARNALDO VICTALIANO
- Informante = PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- Setor = 403
- Sub-setor = L-03

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (6,73%) = 758,09
 - Médio = 812,75
 - Máximo (7,21%) = 871,35
- Valor Total
 - Mínimo = 1.329.463,38
 - Médio = 1.425.323,55
 - Máximo = 1.528.095,65

Tabela de Precisão - NBR 14653-2

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

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central é dada por:
 $(871,35 - 758,09) / 812,75 = 13,94\%$

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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 18/2022

Local: AV. DEP. SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA, Loteamento: OLHOS D'ÁGUA II
Setor: SUL - Subsetor: S-09

FOLHA Nº.....

PROC.

Taynan Gomes T. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano

ASS. POR RASCÃO



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

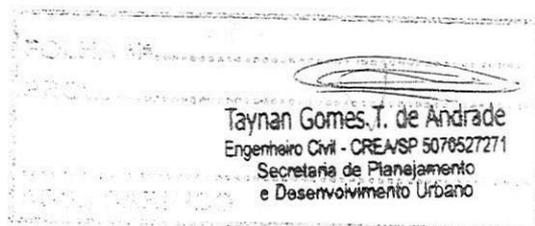
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 18/2022

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 18/2022	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	PERMUTA	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. DEP. SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. MARCO ANTONIO AFFONSO	CAU nº A22338-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI	CREA nº 5062627325
	Eng. Civil VITOR ALVAREZ	CREA nº 5069093892-2
	Eng. Civil TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE	CREA nº 5070527271
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 653.312,74 (Seiscentos e cinquenta e tres mil, trezentos e doze reais e setenta e quatro centavos)	
DATA DA AVALIAÇÃO	29/11/2022	





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 18/2022



Desenvolvido por: Codarp Ribeirão Preto

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

I. OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 18/2022 é referente ao:			
Processo:	02.2006.028020-0		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. DEP. SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA		Bairro:
			OLHOS D'ÁGUA II
Setor:	SUL	Subsetor:	S-09
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.439	Matrícula do imóvel avaliando:	136.604
	Proprietário do imóvel: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			21/02/2022
CÓDIGO DE CONTROLE:			2963808
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 177.656,27
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 177.656,27
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			614,26 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			33,96 m
Proximidades do imóvel avaliado:			

Taynan Gomes T. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano

Rua Jacira, nº 50 – Jardim Macedo – CEP 14091-902
Fone - 3977-9133



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 18/2022

II. OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **avaliação do lote**, de propriedade do PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de PERMUTA.

III. METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02.2019.009514-4**.

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		sim
Bairro	Texto	Texto		sim
Área (m2)	Numérica	Quantitativa		sim
Valor	Numérica	Quantitativa		não
Esquina	Numérica	Dicotomica		não
Condomínio Fechado	Numérica	Dicotomica		sim
Descrição	Texto	Texto		sim
Link	Texto	Texto		sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- declive 2- aclave 3- plano	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Polo Valorizante: Iguatemi Shopping	sim
Valor unitário (R\$/m2)	Numérica	Dependente		sim





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 18/2022

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – Vutpa

Vutpa = R\$ 1063,57/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	614,26 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 1063,57/m ²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

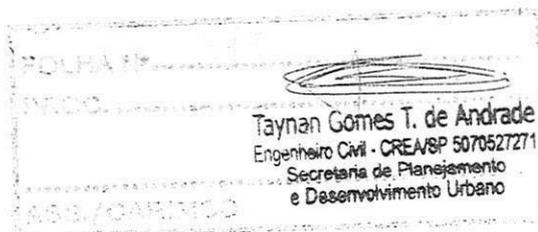
VTA = At x Vutpa

VTA = 614,26 x R\$ 1063,57

VTA = R\$ 653.312,74

IV. CONCLUSÃO

O valor do **imóvel avaliando**, em 29/11/2022, localizado na AV. DEP. SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA, loteamento OLHOS D'ÁGUA II, setor SUL, em Ribeirão Preto, **R\$ 653.312,74 (Seiscentos e cinquenta e tres mil, trezentos e doze reais e setenta e quatro centavos)**.





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 18/2022

V. ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 14 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e está datada e assinada.

Ribeirão Preto, 29/11/2022.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 506139801-0
Arq. MARCO ANTONIO AFFONSO	CAU nº A22338-7
Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 506177040-1
Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI	CREA nº 506262732-5
Eng. Civil VITOR ALVAREZ	CREA nº 5069093892-2
Eng. Civil TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE	CREA nº 507052727-1





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 18/2022

VI. ANEXOS

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- 02.2006.028020-0 - COLAFEMEA

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 23 de novembro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	44
Dados utilizados no modelo:	35

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,6498056 / -1,4468731
Coefficiente de determinação:	0,4222473
Fisher - Snedecor:	11,69
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	54%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

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





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 18/2022

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	11,694
Não Explicada	0,000	32	0,000	
Total	0,000	34		

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

$1/\text{Valor unitário (R\$/m}^2) = +0,002560138154 - 1,828849154E-006 * \text{Área (m}^2) - 0,0002277856363 * \text{Condomínio Fechado}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área (m ²)	x	-4,72	0,01
Condomínio Fechado	x	-1,29	20,60
Valor unitário (R\$/m ²)	1/y	7,76	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área (m ²)	Isoladas	Influência
Condomínio Fechado	-0,47	0,49
Valor unitário (R\$/m ²)	-0,63	0,64

Correlações parciais para Condomínio Fechado	Isoladas	Influência
Valor unitário (R\$/m ²)	0,14	0,22

FOLHA Nº _____
Taynan Gomes T. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 18/2022

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
	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 se e simultaneamente, e	3
	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste	10%	20%	30%	3
	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

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

Taynan Gomes T. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano

Rua Jacira, nº 50 – Jardim Macedo – CEP 14091-902
Fone - 3977-9133



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 18/2022

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

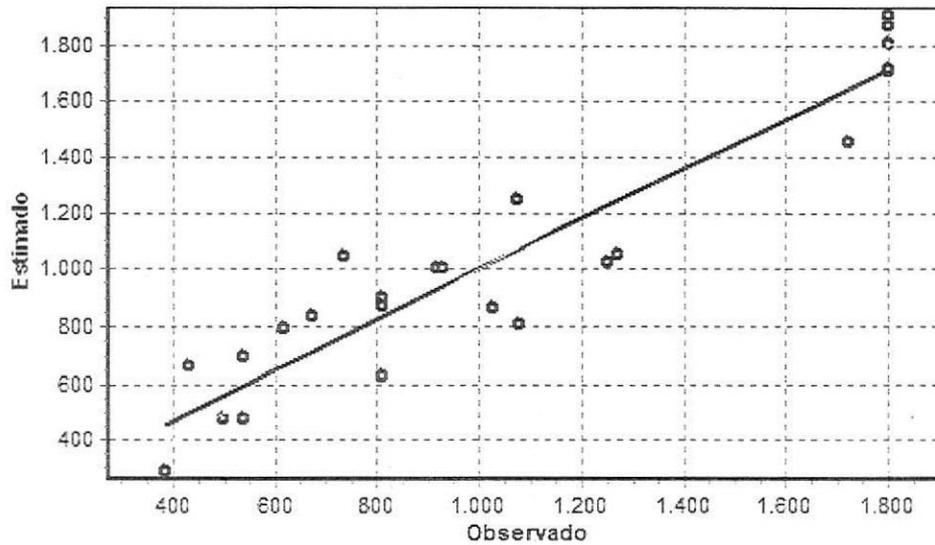
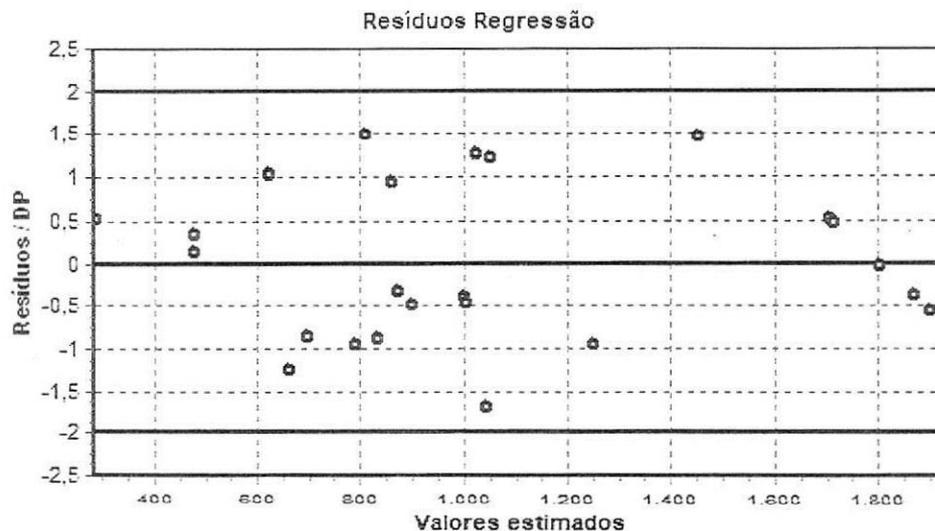


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Taynan Gomes T. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano

Rua Jacira, nº 50 – Jardim Macedo – CEP 14091-902
Fone - 3977-9133



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 18/2022

Modelo:

02.2006.028020-0 - COLAFEMEA

Data de Referência:

quarta-feira, 23 de novembro de 2022

Informações Complementares: AVALIAÇÃO DE LOTES COMERCIAIS

Dados para a projeção de valores:

- Área (m²) = 614,26
- Condomínio Fechado = 0,00
- Topografia = 3,00
- Distancia ao polo valorizante = 5,50

- Endereço = Av. Dep. Sérgio Cardoso de Almeida
- Bairro = DISTRITO BONFIM PAULISTA
- Descrição = LOTE COMERCIAL
- Link =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (8,61%) = 972,04
 - Médio = 1.063,58
 - Máximo (8,61%) = 1.155,12

- Valor Total
 - Mínimo = 597.083,81
 - Médio = 653.312,74
 - Máximo = 709.541,67

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 493.864,44
 - Máximo = 812.761,04
 - Mínimo (24,41%) = 804,00
 - Máximo (24,41%) = 1.323,15
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 904,04
 - RL Máximo = 1.223,11



Tabela de Precisão - NBR 14653-2

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

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central é dada por:
 $(1155,12-972,04/1063,58)100=17,22\%$

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



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

Laudo de Avaliação nº. 18/2022

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

	Endereço	Bairro	Área (m ²)	Valor	Esquina	Condomínio Fechado	Descrição	Link	Topografia	Distância ao lote	Valor unitário (R\$/m ²)
1	Bonfim Paulista	Bonfim Paulista	540	370000	0	0	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-540m2-venda-RS370000-id-258323294/	3	8,2	RS 612,67
2	Bonfim Paulista	Bonfim Paulista	500	600000	1	0	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-500m2-venda-RS600000-id-25876694739/	3	8,7	RS 1.080,00
3	Bonfim Paulista	Bonfim Paulista	500	450000	0	0	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-500m2-venda-RS450000-id-2587669347/	3	8	RS 810,00
4	* San Marco Comercial	Bonfim Paulista	520	1250000	1	0	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-520m2-venda-RS1250000-id-2588296190/	3	8,1	RS 2.163,46
5	* Terras de Bonfim	Bonfim Paulista	531	295000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-531m2-venda-RS295000-id-2586228512/	3	9,5	RS 500,00
6	Alphaville I	Bonfim Paulista	595	680000	1	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-595m2-venda-RS680000-id-2576694562/	3	10,5	RS 1.028,57
7	Santa Monica I	Bonfim Paulista	544	650000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-544m2-venda-RS650000-id-258626001/	2	7,6	RS 1.075,37
8	* Terras De San Gabriel	Bonfim Paulista	598	209223	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-598m2-venda-RS209223-id-258823460/	1	8,6	RS 314,88
9	Santa Monica I	Bonfim Paulista	630	514000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-630m2-venda-RS514000-id-2588285665/	3	7,6	RS 734,28
10	* Royal Park	Bonfim Paulista	580	470000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-580m2-venda-RS470000-id-258826767/	3	6,5	RS 729,31
11	Terras de Santa Ana	Bonfim Paulista	580,5	522405	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-580m2-venda-RS522405-id-258974957/	3	10,1	RS 810,00
12	* Terras de Santa Ana	Bonfim Paulista	580	348000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-580m2-venda-RS348000-id-258500389/	3	10,1	RS 540,00
13	* Arara Vermelha	Bonfim Paulista	540	340000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-540m2-venda-RS340000-id-2586228655/	2	7,4	RS 566,67
14	Alphaville	Bonfim Paulista	527	745000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-527m2-venda-RS745000-id-258834488/	2	10,5	RS 1.272,30
15	Vista Bela	Bonfim Paulista	550	265000	1	0	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-550m2-venda-RS265000-id-2583271112/	2	11,5	RS 433,64
16	Sant'Anna	Bonfim Paulista	580	348270	0	0	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-580m2-venda-RS348270-id-2586372017/	2	10,1	RS 540,42
17	* Santa Monica I	Bonfim Paulista	593	350000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-593m2-venda-RS350000-id-2586223174/	3	7,6	RS 531,20
18	Alphaville III	Bonfim Paulista	539,3	750000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-539m2-venda-RS750000-id-2582398949/	2	10,7	RS 1.251,65
19	* Santa Monica I	Bonfim Paulista	544	290000	1	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-544m2-venda-RS290000-id-2586226474/	2	7,6	RS 479,78
20	* Bela Vista	Bonfim Paulista	545	1070000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-545m2-venda-RS1070000-id-2560773498/	3	6	RS 1.766,97
21	Aço do Castelo Residencial II	Bonfim Paulista	551	496107	1	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-551m2-venda-RS496107-id-2576330134/	3	21	RS 810,34
22	Alphaville II	Bonfim Paulista	627	640000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-627m2-venda-RS640000-id-2587830982/	1	10,9	RS 918,82
23	* Bela Vista	Bonfim Paulista	688	1380000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-688m2-venda-RS1380000-id-2586296246/	3	5,5	RS 1.805,23

Taynan Gomes T. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano

Rua Jacira, nº 50 – Jardim Macedo – CEP 14091-902
Fone - 3977-9133



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

Laudo de Avaliação nº. 18/2022

24	Bela Vista	Bonfim Paulista	628	1200000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-628m2-venda-RS1200000-id-2580540930/	2	5,5	RS 1.719,75
25	Condominio Siena	Bonfim Paulista	671	502950	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-671m2-venda-RS502950-id-2558295965/	3	9,8	RS 674,60
26	Alphaville II	Bonfim Paulista	630	650000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-630m2-venda-RS650000-id-2558296443/	1	10,9	RS 928,57
27	Alameda Gustavo Simioni - cad 328709	Vila do Golfe	1313	2826780	1	1	Loteamento de Alto Padrao c/ 1.313,39 m. ótima localização	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1313m2-venda-RS2826780-id-2593389977/	3	3,2	RS 1.800,00
28	Rua Virgílio Silverio - cad 328695	Vila do Golfe	1008	2015200	1	1	Loteamento de Alto Padrao c/ 1.007,60 m. ótima localização	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1008m2-venda-RS2015200-id-2593389937/	3	3,2	RS 1.800,00
29	Rua Virgílio Silverio - cad 328696	Vila do Golfe	1091	2181130	0	1	Loteamento de Alto Padrao c/ 1.090,59 m. ótima localização	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1091m2-venda-RS2181130-id-2593389946/	3	3,2	RS 1.800,00
30	Alameda Gustavo Simioni - cad 328708	Vila do Golfe	1519	4860864	1	1	Loteamento de Alto Padrao c/ 1.519,02 m. ótima localização	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1519m2-venda-RS4860864-id-2593389945/	3	3,2	RS 2.880,00
31	Bonfim Paulista	Bonfim Paulista	1520	650000	0	0	Terreno comercial plano, face sol, excelente localização, próximo ao Ribeirão Shopping	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1520m2-venda-RS650000-id-2558296292/	3	8,2	RS 284,67
32	San Marco	San Marco	1080	2823574	0	0	Terreno comercial plano, excelente localização, próximo ao Rod. José Fregonezi	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1080m2-venda-RS2823574-id-2558296998/	3	8,1	RS 2.352,98
33	San Marco	San Marco	900	1280000	0	0	Terreno, plano, excelente localização, próximo ao Condomínio San Marco	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-900m2-venda-RS1280000-id-2552155573/	3	8,1	RS 1.280,00
34	Bonfim Paulista	Bonfim Paulista	1600	960000	0	0	Terreno residencial/ comercial, forte declive, irregular, excelente localização, próximo a Rod. José Fregonezi	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1600m2-venda-RS960000-id-2558296793/	1	8,2	RS 540,00
35	Centro (Bonfim Paulista)	Centro (Bonfim Paulista)	1602	890000	0	0	excelente terreno no centro de Bonfim Paulista	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1602m2-venda-RS890000-id-2578781506/	1	8,2	RS 500,00
36	Bonfim Paulista	Bonfim Paulista	1086	2715000	0	0	Excelente lote comercial com 1.085,90 m² de área total próximo aos condomínios	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1086m2-venda-RS2715000-id-2554545571/	1	8,2	RS 2.250,21
37	Avenida Doutor Francisco Junqueira, 250	Jardim Santa Cecília	1523	500000	1	0	Avenida Doutor Francisco Junqueira, 250	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1523m2-venda-RS500000-id-2549813036/	3	8,5	RS 295,45
38	Vila do Golfe	Vila do Golfe	786	1571000	0	0	Loteamento de Alto Padrao c/ 785,61 m. ótima localização	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-786m2-venda-RS1571220-id-2593392253/	3	3,2	RS 1.798,65
39	Vila do Golfe	Vila do Golfe	798,9	1596680	0	0	Loteamento de Alto Padrao c/ 798,94 m. ótima localização	https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-798m2-venda-RS1596680-id-2593389934/	3	3,2	RS 1.798,65

Taynan Gomes T. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 24/2022

AV LUIZ AUGUSTO JUNQUEIRA DO VAL, s/nº - Área Patrimonial I
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Sul -S-10

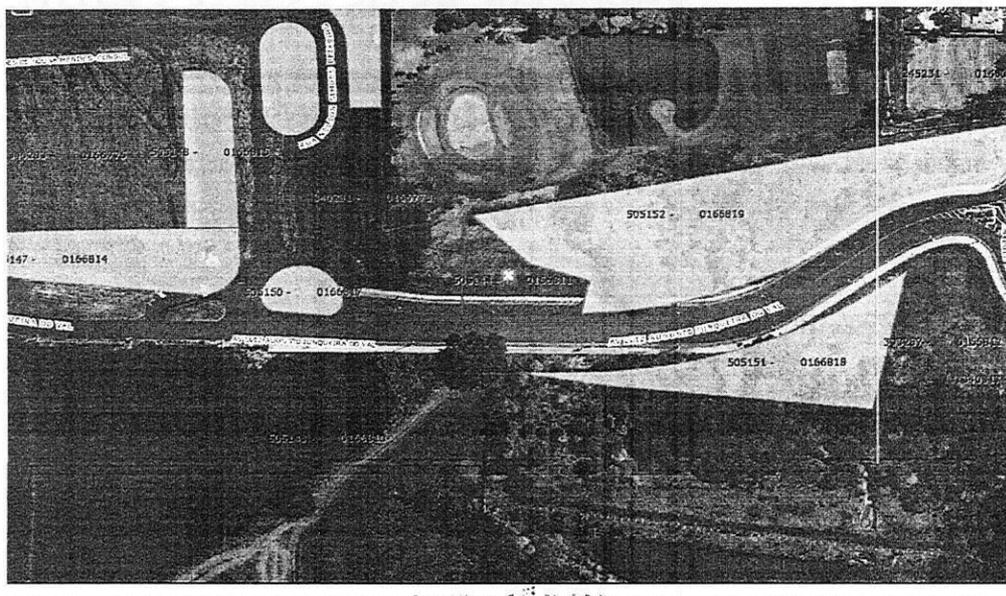


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

FOLHA Nº _____
PROS. _____
Taynan Gomes T. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano

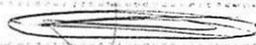


Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 24/2022

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 24/2022	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO - PERMUTA	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV LUIZ AUGUSTO JUNQUEIRA DO VAL, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI	CREA nº 5062627325
	Eng. Civil FRANCISCO TOMAS DE RESENDE	CREA nº 5062621800
	Eng. Civil VITOR ALVAREZ	CREA nº 5069093822
	Eng. Civil TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE	CREA nº 5070527271
	VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 1.637.159,28 (UM MILHÃO, SEISCENTOS E TRINTA E SETE MIL, CENTO E CINQUENTA E NOVE MIL REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS)
DATA DA AVALIAÇÃO	28/11/2022	


Taynan Gomes T. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano

Rua Jacira, nº 50 – Jardim Macedo – CEP 14091-902
Fone - 3977-9133



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

Laudo de Avaliação nº. 24/2022

I. OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 24/2022 é referente ao:			
Processo:	02.2006.028020-0		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV LUIZ AUGUSTO JUNQUEIRA DO VAL	Endereço:	LTM IPE ROSA
Setor:	SUL	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	505144	Matrícula do imóvel avaliando:	166811 – 2º CRIA
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			21/02/2022
CÓDIGO DE CONTROLE:			2963808
Valor venal total do lote avaliando:			R\$ 867217.11
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:			R\$ 867217.11
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:			1.218,07 m ²
Área edificada no terreno avaliando:			-
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):			46,61 m
Proximidades do imóvel avaliando:			

II. OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a avaliação do lote, de propriedade do PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de PERMUTA.

III. METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02.2006.028020-0**.

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

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

Taynan Gomes J. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano

Rua Jacira, nº 50 – Jardim Macedo – CEP 14091-902
Fone - 3977-9133



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

Laudo de Avaliação nº. 24/2022

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		sim
Bairro	Texto	Texto		sim
Área (m2)	Numérica	Quantitativa		sim
Valor	Numérica	Quantitativa		não
Esquina	Numérica	Dicotomica		não
Condomínio Fechado	Numérica	Dicotomica		sim
Descrição	Texto	Texto		sim
Link	Texto	Texto		sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- declive 2- aclave 3- plano	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Polo Valorizante: Iguatemi Shopping	sim
Valor unitário (RS/m2)	Numérica	Dependente		sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

$$Vutpa = \text{R\$ } 1.344,06/ \text{ m}^2$$

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	1.218,07m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 1.344,06/m ²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 1218,07 \times 1344,06$$

$$VTA = \text{R\$ } 1.637.159,28$$

IV. CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 29/11/2022, localizado na AV LUIZ AUGUSTO JUNQUEIRA DO VAL, s/nº, loteamento IPE ROSA, setor SUL, em Ribeirão Preto, **R\$ 1.637.159,28 (UM MILHÃO, SEISCENTOS E TRINTA E SETE MIL, CENTO E CINQUENTA E NOVE MIL REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS).**

Taynan Gomes I. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 50705272/1
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



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

Laudo de Avaliação nº. 24/2022

V. ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 29/11/2022.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
Eng. Civil BENEDITO CARLOS CICILINI	CREA nº 5062627325
Eng. Civil FRANCISCO TOMAS DE RESENDE	CREA nº 5062621800
Eng. Civil VITOR ALVAREZ	CREA nº 5069093822
Eng. Civil TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE	CREA nº 5070527271

FOLHA Nº.....
PROCO.....
Taynan Gomes T. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano



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

Laudo de Avaliação nº. 24/2022

VI. ANEXOS
Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- 02.2006.028020-0 - COLAFEMEA

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 23 de novembro de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	39
Dados utilizados no modelo:	25

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9470217 / 0,9470217
Coefficiente de determinação:	0,8968501
Fisher - Snedecor:	43,47
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

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



Rua Jacira, nº 50 – Jardim Macedo – CEP 14091-902
Fone - 3977-9133



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

Laudo de Avaliação nº. 24/2022

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5532625,071	4	1383156,268	43,473
Não Explicada	636327,022	20	31816,351	
Total	6168952,093	24		

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

Valor unitário (R\$/m²) = -417,808288 + 411745,5778 / Área (m²) + 302,9433019 * Condomínio Fechado - 98,25594605 * Topografia + 6088,372792 / Distancia ao polo valorizante

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área (m ²)	1/x	4,47	0,02
Condomínio Fechado	x	4,07	0,06
Topografia	x	-1,86	7,70
Distancia ao polo valorizante	1/x	11,42	0,01
Valor unitário (R\$/m ²)	y	-2,28	3,35

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área (m ²)	Isoladas	Influência
Condomínio Fechado	0,22	0,34
Topografia	0,05	0,45
Distancia ao polo valorizante	-0,46	0,79
Valor unitário (R\$/m ²)	-0,03	0,71

Correlações parciais para Condomínio Fechado	Isoladas	Influência
Topografia	-0,02	0,20
Distancia ao polo valorizante	-0,00	0,59
Valor unitário (R\$/m ²)	0,39	0,67

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,35	0,50
Valor unitário (R\$/m ²)	0,23	0,38

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário (R\$/m ²)	0,80	0,93

Taynan Gomes I. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano

Rua Jacira, nº 50 – Jardim Macedo – CEP 14091-902
Fone - 3977-9133



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

Laudo de Avaliação nº. 24/2022

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

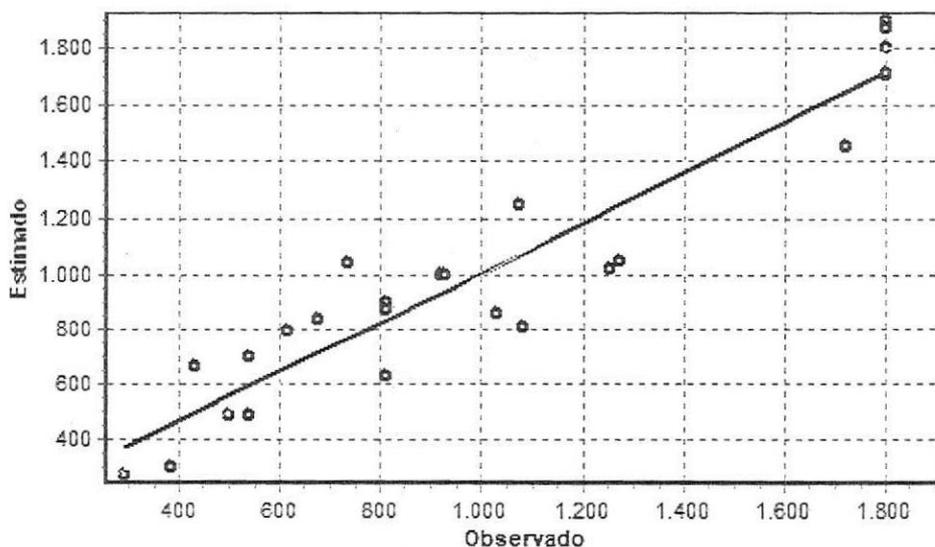
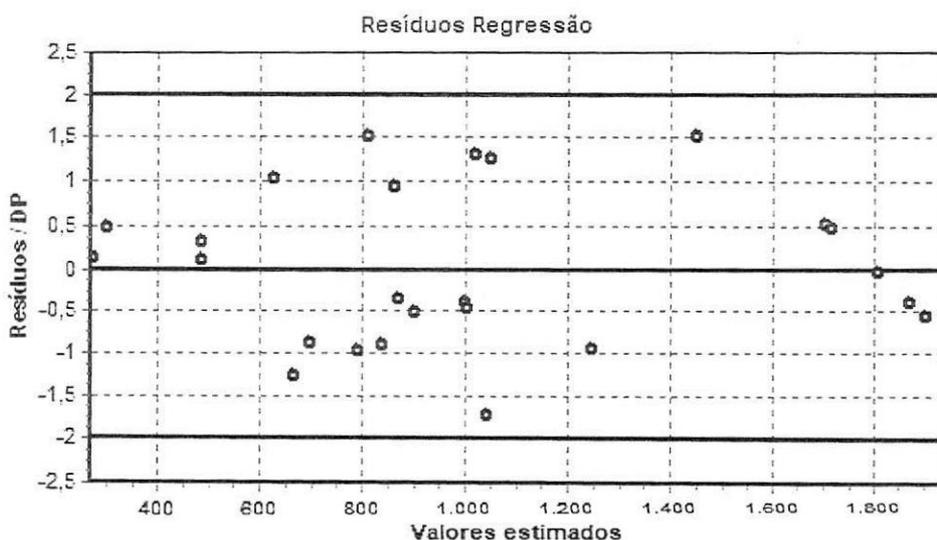


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Taynan Gomes T. de Andrade
Engenheiro Civil - CREA/SP 5070527271
Secretaria de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano

Rua Jacira, nº 50 – Jardim Macedo – CEP 14091-902
Fone - 3977-9133



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

Laudo de Avaliação nº. 24/2022

	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
	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
	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
	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

		16	10	6	16
		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
	Grau de Fundamentação do Laudo				11



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

Laudo de Avaliação nº. 24/2022

Modelo:

02.2006.028020-0 - COLAFEMEA

Data de Referência:

quarta-feira, 23 de novembro de 2022

Informações Complementares: AVALIAÇÃO DE LOTES COMERCIAIS

Dados para a projeção de valores:

- Área (m²) = 1.218,07
- Condomínio Fechado = 0,00
- Topografia = 1,00
- Distancia ao polo valorizante = 4,00

- Endereço = AV LUIZ AUGUSTO JUNQUEIRA DO VAL
- Bairro = IPE ROSA
- Descrição = LOTE COMERCIAL
- Link =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (11,12%) = 1.194,66
 - Médio = 1.344,06
 - Máximo (11,12%) = 1.493,46
- Valor Total
 - Mínimo = 1.455.176,24
 - Médio = 1.637.159,28
 - Máximo = 1.819.142,32
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 1.296.581,22
 - Máximo = 1.977.737,34
 - Mínimo (20,80%) = 1.064,46
 - Máximo (20,80%) = 1.623,66
- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 1.142,45
 - RL Máximo = 1.545,67



Tabela de Precisão - NBR 14653-2

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

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central é dada por:
 $(1493,46 - 1194,66)/1344,06 = 22,24\%$

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

Rua Jacira, nº 50 – Jardim Macedo – CEP 14091-902

Fone - 3977-9133



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

Laudo de Avaliação nº. 24/2022

VII. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 45 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Endereço	Bairro	Área (m ²)	Valor	Esquina	Condomínio Fechado	Descrição	Link	Topografia	Distância ao polo valoriza lote	Valor unitário (R\$/m ²)
Bonfim Paulista	Bonfim Paulista	540	370000	0	0	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-540m2-venda-RS170000-0-2583923294/	3	8,2	RS 616,67
Bonfim Paulista	Bonfim Paulista	500	600000	1	0	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-500m2-venda-RS600000-0-2567864739/	3	8,7	RS 1.080,00
Bonfim Paulista	Bonfim Paulista	500	450000	0	0	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-500m2-venda-RS450000-0-2567669347/	3	8	RS 810,00
San Marco Comercial	Bonfim Paulista	520	1250000	1	0	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-520m2-venda-RS1250000-0-2558296190/	3	8,1	RS 2.163,46
Terras de Bonfim	Bonfim Paulista	531	295000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-531m2-venda-RS295000-0-2558228512/	3	9,5	RS 500,00
Alphaville I	Bonfim Paulista	595	680000	1	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-595m2-venda-RS680000-0-2576694562/	3	10,5	RS 1.028,57
Santa Monica I	Bonfim Paulista	544	650000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-544m2-venda-RS650000-0-2558285001/	2	7,6	RS 1.075,37
Terras De San Gabriel	Bonfim Paulista	598	209223	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-598m2-venda-RS209223-0-2558228460/	1	9,6	RS 314,88
Santa Monica I	Bonfim Paulista	630	514000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-630m2-venda-RS514000-0-2558285665/	3	7,6	RS 734,29
Royal Park	Bonfim Paulista	580	470000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-580m2-venda-RS470000-0-2558283767/	3	6,5	RS 729,31
Terras de Santa Ana	Bonfim Paulista	580,45	522405	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-580m2-venda-RS522405-0-25589474957/	3	10,1	RS 810,00
Terras de Santa Ana	Bonfim Paulista	580	348000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-580m2-venda-RS348000-0-2565300389/	3	10,1	RS 540,00
Arara Vermelha	Bonfim Paulista	540	340000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-540m2-venda-RS340000-0-2558228655/	2	7,4	RS 566,67
Alphaville	Bonfim Paulista	527	745000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-527m2-venda-RS745000-0-2558344888/	2	10,5	RS 1.272,30
Vista Bela	Bonfim Paulista	550	265000	1	0	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-550m2-venda-RS265000-0-2563271112/	2	11,5	RS 433,64
Sant'Anna	Bonfim Paulista	580	348270	0	0	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-580m2-venda-RS348270-0-2565372017/	2	10,1	RS 540,42
Santa Monica I	Bonfim Paulista	593	350000	1	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-593m2-venda-RS350000-0-2558228174/	3	7,6	RS 531,20



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

Laudo de Avaliação nº. 24/2022

A SECRETARIA PARA IMPRIMIR E DISTRIBUIR
 em seguida as Comissões:
 Ribeirão Preto, 04 de 04 de 2023
 Presidente

CERTIDÃO
 QUE O PROJETO PRESENTE FOI
 PUBLICADO EM 04 DE 04 DE 23
 RIBEIRÃO PRETO, 04 DE 04 DE 23
 COORDENADOR RELATIVIVO

Alphaville III	Bonfim Paulista	539.29	750000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-533m2-venda-RS750000-id-2562396949/	2	10,7	RS	1.251.65
Santa Monica I	Bonfim Paulista	544	200000	1	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-544m2-venda-RS290000-id-2558226474/	2	7,6	RS	479.78
Bela Vista	Bonfim Paulista	545	1070000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-545m2-venda-RS1070000-id-2560773498/	3	6	RS	1.766.97
Alto do Castelo Residencial II	Bonfim Paulista	551	496107	1	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-551m2-venda-RS496107-id-2576330134/	3	21	RS	810.34
Alphaville II	Bonfim Paulista	627	640000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-627m2-venda-RS640000-id-2567630982/	1	10,9	RS	918.66
Bela Vista	Bonfim Paulista	688	1380000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-688m2-venda-RS1380000-id-2558298246/	3	5,5	RS	1.805.23
Bela Vista	Bonfim Paulista	628	1200000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-628m2-venda-RS1200000-id-2580540930/	2	5,5	RS	1.719.75
Condôminio Siena	Bonfim Paulista	671	502950	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-671m2-venda-RS502950-id-2558295965/	3	9,6	RS	674.60
Alphaville II	Bonfim Paulista	630	650000	0	1	Lote Comercial	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-630m2-venda-RS650000-id-2558296443/	3	10,9	RS	928.57
Alameda Gustavo Simioni cad 328709	Vila do Golfe	1313.39	2626780	1	1	Loteamento de Alto Padrao c/ 1 313.39 m. ótima localização	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1313m2-venda-RS2626780-id-2593392977/	3	3,2	RS	1.800.00
Rua Virgilio Silvero - cad 328695	Vila do Golfe	1007.6	2015200	1	1	Loteamento de Alto Padrao c/ 1 007.60 m. ótima localização	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1008m2-venda-RS2015200-id-2593389937/	3	3,2	RS	1.800.00
Rua Virgilio Silvero - cad 328696	Vila do Golfe	1090.59	2181180	0	1	Loteamento de Alto Padrao c/ 1 090.59 m. ótima localização	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1091m2-venda-RS2181180-id-2593387946/	3	3,2	RS	1.800.00
Alameda Gustavo Simioni cad 328708	Vila do Golfe	1519.02	4860064	1	1	Loteamento de Alto Padrao c/ 1 519.02 m. ótima localização	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1519m2-venda-RS4860064-id-2593387945/	3	3,2	RS	2.880.00
Bonfim Paulista	Bonfim Paulista	1520	650000	0	0	Terreno comercial, plano, face sol, excelente localização, proximo ao Ribeirao Shopping	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1520m2-venda-RS650000-id-2558299292/	3	8,2	RS	384.87
San Marco	San Marco	1080	2823574	0	0	Terreno comercial, plano, excelente localização, proximo a Rod Jose Fregonezi	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1080m2-venda-RS2823574-id-2558298998/	3	8,1	RS	2.352.98
San Marco	San Marco	900	1280000	0	0	Terreno, plano, excelente localização, proximo ao Condôminio San Marco	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-900m2-venda-RS1280000-id-2562155573/	3	8,1	RS	1.280.00
Bonfim Paulista	Bonfim Paulista	1600	960000	0	0	Terreno residencial / comercial, forte declive, irregular, excelente localização, proximo a Rod Jose Fregonez	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1600m2-venda-RS960000-id-2558297933/	1	8,2	RS	540.00
Centro (Bonfim Paulista)	Centro (Bonfim Paulista)	1602	890000	0	0	Excelente terreno no centro de Bonfim Paulista	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1602m2-venda-RS890000-id-2578781506/	1	8,2	RS	500.00
Bonfim Paulista	Bonfim Paulista	1085.9	2715000	0	0	Excelente lote comercial com 1 085.90 m² de área total próximo aos condomínios	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1086m2-venda-RS2715000-id-2554545571/	1	8,2	RS	2.250.21
Avenida Doutor Francisco Junqueira, 250	Jardim Santa Cecilia	1523.11	500000	1	0	Avenida Doutor Francisco Junqueira, 250	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-1523m2-venda-RS500000-id-2549813036/	3	8,5	RS	295.45
Vila do Golfe	Vila do Golfe	786	1571000	0	0	Loteamento de Alto Padrao c/ 785.61 m. ótima localização	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-786m2-venda-RS1571220-id-2593393263/	3	3,2	RS	1.798.85
Vila do Golfe	Vila do Golfe	798.94	1596680	0	0	Loteamento de Alto Padrao c/ 798.94 m. ótima localização	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-798m2-venda-RS1596680-id-2593386934/	3	3,2	RS	1.798.65

17/23



Prefeitura Municipal de Ribeirão
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Camara Municipal de Ribeirao Preto



Protocolo Geral nº 27057/2023
Data: 04/04/2023 Horário: 15:44
LEG -

Ribeirão Preto, 29 de março de 2023.

Of. n.º 2.719/2023-CM

Senhor Presidente,

URGENTE
PRAZO PARA
DELIBERAÇÃO
ATÉ 19/05/2023

Tem o presente a finalidade de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação desse Egrégio Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei Complementar que: **“DISPÕE SOBRE A PERMUTA DE BENS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, apresentado em 10 laudas, justificando-se a propositura pelas razões que adiante seguem.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

O presente projeto de lei complementar tem por objetivo efetuar permuta de imóvel particular com imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

O imóvel particular, localizado no Distrito de Bonfim Paulista, serve de acesso aos Condomínios Gênova, Veneza e Firenze. A via já está aberta, pavimentada e entregue ao uso público, integrando o sistema viário principal da região.

Inclusive, a referida via foi denominada de Rua Jornalista Rubens Volpe Filho, conforme Decreto nº 217/2008.

A permuta, sugerida e aceita pelo próprio proprietário particular, **quitará integralmente a indenização devida pela utilização do imóvel para uso público**. O particular inclusive desistiu expressamente da ação judicial de desapropriação indireta que ajuizou contra a Prefeitura Municipal.

O imóvel particular possui 13.320,92 metros quadrados e foi avaliado em R\$ 4.378.256,56 (quatro milhões trezentos e setenta e oito mil duzentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e seis centavos).

Os imóveis públicos, no total de três imóveis, têm como avaliação total o valor de R\$ 4.361.520,05 (quatro milhões trezentos e sessenta e um mil quinhentos e vinte reais e cinco centavos).

E ainda, o particular renuncia a diferença havida entre o valor do seu imóvel em relação aos imóveis públicos.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

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

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

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



DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal

À SUA EXCELÊNCIA
FRANCO FERRO
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
N E S T A