



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

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 5/2024

AUTORIZA A PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO A DOAR IMÓVEIS DE SUA PROPRIEDADE, AO INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SÃO PAULO - IFSP, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto autorizada a doar ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo - IFSP, CNPJ nº 10.882.594/0001-65, com sede à Rua Pedro Vicente, nº 625, Canindé, São Paulo – SP, Brasil, CEP 01109-010, as áreas ocupadas pela antiga CIANÊ, localizadas no bairro Campos Elíseos, a seguir descritas:

I – um prédio situado neste município, na Avenida Marechal Costa e Silva nº 1111, com seu respectivo terreno de forma irregular, localizado no bairro Campos Elíseos, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no ponto 28 situado no alinhamento predial da Avenida Marechal Costa e Silva, lado ímpar da numeração, distante 244,82 metros da Rua Pernambuco; deste ponto segue pelo já citado alinhamento com a distância de 66,61 metros até encontrar o ponto 02, deste ponto deflete à direita, confrontando com propriedade de BFB Leasing S/A Arrendamento Mercantil, com uma distância de 25,00 metros até encontrar o ponto 03; deste ponto deflete à direita com uma distância de 5,79 metros até encontrar o ponto 3A; deste ponto deflete à esquerda com uma distância de 200,00 metros até encontrar o ponto 3B; deste ponto deflete à direita com uma distância de 7,00 metros até encontrar o ponto 26; confrontando em todos os segmentos com propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto (matrícula nº 152.352); deste ponto segue em linha reta com uma distância de 50,56 metros até encontrar o ponto 27; deste ponto deflete à direita com uma distância de 200,99 metros, confrontando em





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

todos os segmentos pela BFB Leasing S/A Arrendamento Mercantil até encontrar o ponto 28, onde teve início esta descrição, perfazendo uma área de 12.505,62 metros quadrados, cadastro municipal nº 293.848, matrícula nº 152.353 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliada em R\$ 4.651.091,00 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e um mil e noventa e um reais), conforme laudo constante do processo administrativo 2023 150914;

II – um terreno, situado neste município, de forma irregular, localizado no bairro Campos Elíseos, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no ponto 03 distante 25,00 metros do alinhamento predial da Avenida Marechal Costa e Silva, lado ímpar da numeração predial, deste ponto deflete à esquerda e segue com distância de 45,60 metros até encontrar o ponto 04; deste ponto deflete à direita e segue com a distância de 25,30 metros até encontrar o ponto 05; deste ponto deflete à esquerda e segue com a distância de 12,90 metros até encontrar o ponto 06; deste ponto deflete à direita e segue com distância de 35,70 metros até encontrar o ponto 07; deste ponto deflete à esquerda e segue com a distância de 46,85 metros até encontrar o ponto 21; deste ponto segue linha reta com uma distância de 135,22 metros até encontrar o ponto 22; deste ponto deflete à direita com a distância de 28,75 metros até encontrar o ponto 23; deste ponto deflete à esquerda com a distância de 66,25 metros até encontrar o ponto 23A; confrontando em todos os segmentos com propriedade de BFB Leasing S/A Arrendamento Mercantil (matrícula nº 93.537); deste ponto deflete à direita, confrontando com propriedade do Município de Ribeirão Preto (matrícula nº 152.354), com a distância de 55,15 metros até encontrar o ponto 25D; deste ponto deflete à direita confrontando com propriedade do Município de Ribeirão Preto (matrícula nº 162.024) com a distância de 22,50 metros até encontrar o ponto 25C, deste ponto deflete à esquerda e segue na mesma confrontação com a distância de 30,15 metros até encontrar o ponto 25B, deste ponto deflete à direita confrontando com a propriedade de BFB Leasing S/A Arrendamento Mercantil com a distância de 76,44 metros até encontrar o ponto 26; deste ponto deflete à direita com a distância de 7,00 metros até encontrar o ponto 3B; deste ponto segue em linha reta com a distância de 200,00 metros até encontrar o ponto 3A; deste ponto





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

deflete à esquerda com a distância de 5,79 metros; confrontando nos pontos 26, 3B, 3A e 3 com propriedade do Município de Ribeirão Preto (matrícula nº 152.353); até atingir o ponto de partida, perfazendo uma área de 24.942,69 metros quadrados, cadastro municipal nº 293.847, matrícula nº 162.025 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliada em R\$ 9.276.686,00 (nove milhões, duzentos e setenta e seis mil, seiscentos e oitenta e seis reais), conforme laudo constante do processo administrativo 2023 150914.

Art. 2º. A doação ora autorizada, tem por objetivo a instalação de escola de educação profissional e tecnológica.

Art. 3º. Todas as despesas decorrentes da doação e seu registro imobiliário correrão por conta do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – IFSP.

Art. 4º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PALÁCIO RIO BRANCO

DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal





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

Ribeirão Preto, 07 de março de 2024.

Of. n.º 3.308/2024-CM

Senhor Presidente,

Tem o presente a finalidade de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação desse Egrégio Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei Complementar que: **“AUTORIZA A PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO A DOAR IMÓVEIS DE SUA PROPRIEDADE, AO INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SÃO PAULO - IFSP, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, justificando-se a propositura pelas razões que adiante seguem.





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

O Projeto de Lei Complementar tem por objetivo autorizar a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto a doar ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – IFSP, imóveis localizados no bairro Campos Elíseos.

São duas áreas anexas, conforme croqui em anexo, ocupadas pela antiga Cianê, correspondentes aos cadastros municipais nºs 293.847 e 293.848, com 24.942,69 m² e 12.505,62 m², respectivamente.

O Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo - IFSP é uma autarquia federal vinculada ao Ministério da Educação - MEC, especializada na oferta de Educação Profissional e Tecnológica, criada por meio da Lei nº 11.892, de 29 de dezembro de 2008, que também instituiu a Rede Federal de Educação Profissional, Científica e Tecnológica, da qual o IFSP é integrante.

No local, será instalada uma escola de educação profissional e tecnológica, com o oferecimento de vários cursos à população.

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





Valide aqui a certidão.

CNM nº: 111435.2.0152353-44

MATRÍCULA

152.353

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

W

IMÓVEL: Avenida Marechal Costa e Silva nº 1.111 - Campos Elíseos.

Um prédio situado neste município, na Avenida Marechal Costa e Silva nº 1.111, com seu respectivo terreno de forma irregular, localizado no bairro Campos Elíseos, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no ponto 28 situado no alinhamento predial da Avenida Marechal Costa e Silva, lado ímpar da numeração, distante 244,82 metros da Rua Pernambuco; deste ponto segue pelo já citado alinhamento com a distancia de 66,61 metros até encontrar o ponto 02, deste ponto deflete à direita, confrontando com propriedade de BFB Leasing S/A Arrendamento Mercantil, com uma distancia de 25,00 metros até encontrar o ponto 03; deste ponto deflete à direita com uma distancia de 5,79 metros até encontrar o ponto 3A; deste ponto deflete à esquerda com uma distancia de 200,00 metros até encontrar o ponto 3B; deste ponto deflete à direita com uma distancia de 7,00 metros até encontrar o ponto 26; confrontando em todos os segmentos com propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto (matricula nº 152.352); deste ponto segue em linha reta com uma distancia de 50,56 metros até encontrar o ponto 27; deste ponto deflete à direita com uma distancia de 200,99 metros, confrontando em todos os segmentos pela BFB Leasing S/A Arrendamento Mercantil até encontrar o ponto 28, onde teve início esta descrição, perfazendo uma área de 12.505,62 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 293.848.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, inscrita no CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56.

TÍTULO AQUISITIVO: R.1/118.758 de 1º de setembro de 2006. Matrícula aberta por ofício nº 145/2013 expedido neste município em 21 de fevereiro de 2013 pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Ribeirão Preto, 11 de abril de 2013 - (prenotação nº 358.581 de 05/04/2013).

O Oficial Substituto: *Rodrigo Garcia Camargo*, (Rodrigo Garcia Camargo).

CERTIDÃO

Pedido nº 773.654

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão digital, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 152353 e, ainda, que extraída por meio eletrônico, conforme art. 19, § 1º, da Lei 6.015/1973, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 05/10/2023 - 10:44

Assinada digitalmente, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 por:
Thales Pavan - Escrevente



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

Selo Digital nº [1114353C3WL000633477JH236] - Para consultar o selo acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XE8Y6-XL64P-99VQQ-NULMK>

Documento assinado digitalmente

saec

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 5/2024 - Protocolo nº 41968/2024 recebido em 08/03/2024 14:52:10 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Antônio Duarte Nogueira Júnior. Para validar o documento, leia o código QR ou acesse <https://publico.camaraaribaopreto.sp.gov.br/conferir> e informe o código 273F-CBFF-3F52-B514.





Valide aqui
a certidão.

CNM nº: 111435.2.0162025-31

MATRÍCULA

162.025

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 27 de maio de 2015.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Terreno com 24.942,69 metros quadrados - Campos Elíseos

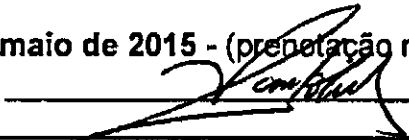
Um terreno, situado neste município, de forma irregular, localizado no bairro Campos Elíseos, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no ponto 03 distante 25,00 metros do alinhamento predial da avenida Marechal Costa e Silva, lado ímpar da numeração predial, deste ponto deflete à esquerda e segue com distância de 45,60 metros até encontrar o ponto 04; deste ponto deflete à direita e segue com a distância de 25,30 metros até encontrar o ponto 05; deste ponto deflete à esquerda e segue com a distância de 12,90 metros até encontrar o ponto 06; deste ponto deflete à direita e segue com distância de 35,70 metros até encontrar o ponto 07; deste ponto deflete à esquerda e segue com a distância de 46,85 metros até encontrar o ponto 21; deste ponto segue linha reta com uma distância de 135,22 metros até encontrar o ponto 22; deste ponto deflete à direita com a distância de 28,75 metros até encontrar o ponto 23; deste ponto deflete à esquerda com a distância de 66,25 metros até encontrar o ponto 23A; confrontando em todos os segmentos com propriedade de BFB Leasing S/A Arrendamento Mercantil (matrícula nº 93.537); deste ponto deflete à direita, confrontando com propriedade do Município de Ribeirão Preto (matrícula nº 152.354), com a distância de 55,15 metros até encontrar o ponto 25D; deste ponto deflete à direita confrontando com propriedade do Município de Ribeirão Preto (matrícula nº 162.024) com a distância de 22,50 até encontrar o ponto 25C, deste ponto deflete à esquerda e segue na mesma confrontação com a distância de 30,15 metros até encontrar o ponto 25B, deste ponto deflete à direita confrontando com a propriedade de BFB Leasing S/A Arrendamento Mercantil com a distância de 76,44 metros até encontrar o ponto 26; deste ponto deflete à direita com a distância de 7,00 metros até encontrar o ponto 3B; deste ponto segue em linha reta com a distância de 200,00 metros até encontrar o ponto 3A; deste ponto deflete à esquerda com a distância de 5,79 metros; confrontando nos pontos 26, 3B, 3A e 3 com propriedade do Município de Ribeirão Preto (matrícula nº 152.353); até atingir o ponto de partida, perfazendo uma área de 24.942,69 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 293.847.

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

REGISTRO ANTERIOR: R.1/118.758 e 01 de setembro de 2006 (matrícula nº 152.352 de 11 de abril de 2013). Matrícula aberta por ofício nº 75/2015 emitido neste município em 07 de maio de 2015.

Ribeirão Preto, 27 de maio de 2015 - (prenotação nº 391.832 de 08/05/2015).

O Oficial Substituto: , (Paulo Cesar Alves).

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8B6BM-ASDMH-BSKHJ-J4DS2>

Documento assinado digitalmente

saec

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 5/2024 - Protocolo nº 41968/2024 recebido em 08/03/2024 14:52:10 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Antônio Duarte Nogueira Júnior. Para validar o documento, leia o código QR ou acesse <https://publico.camaraaribaopreto.sp.gov.br/conferir> e informe o código 273F-CBFF-3F52-B514.



Valide aqui a certidão.

MATRÍCULA

FICHA

Verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8B6BM-ASDMH-BSKHJ-J4DS2>

CERTIDÃO

Pedido nº 773.654

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente **certidão digital**, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 162025 e, ainda, que extraída por meio eletrônico, conforme art. 19, § 1º, da Lei 6.015/1973, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.



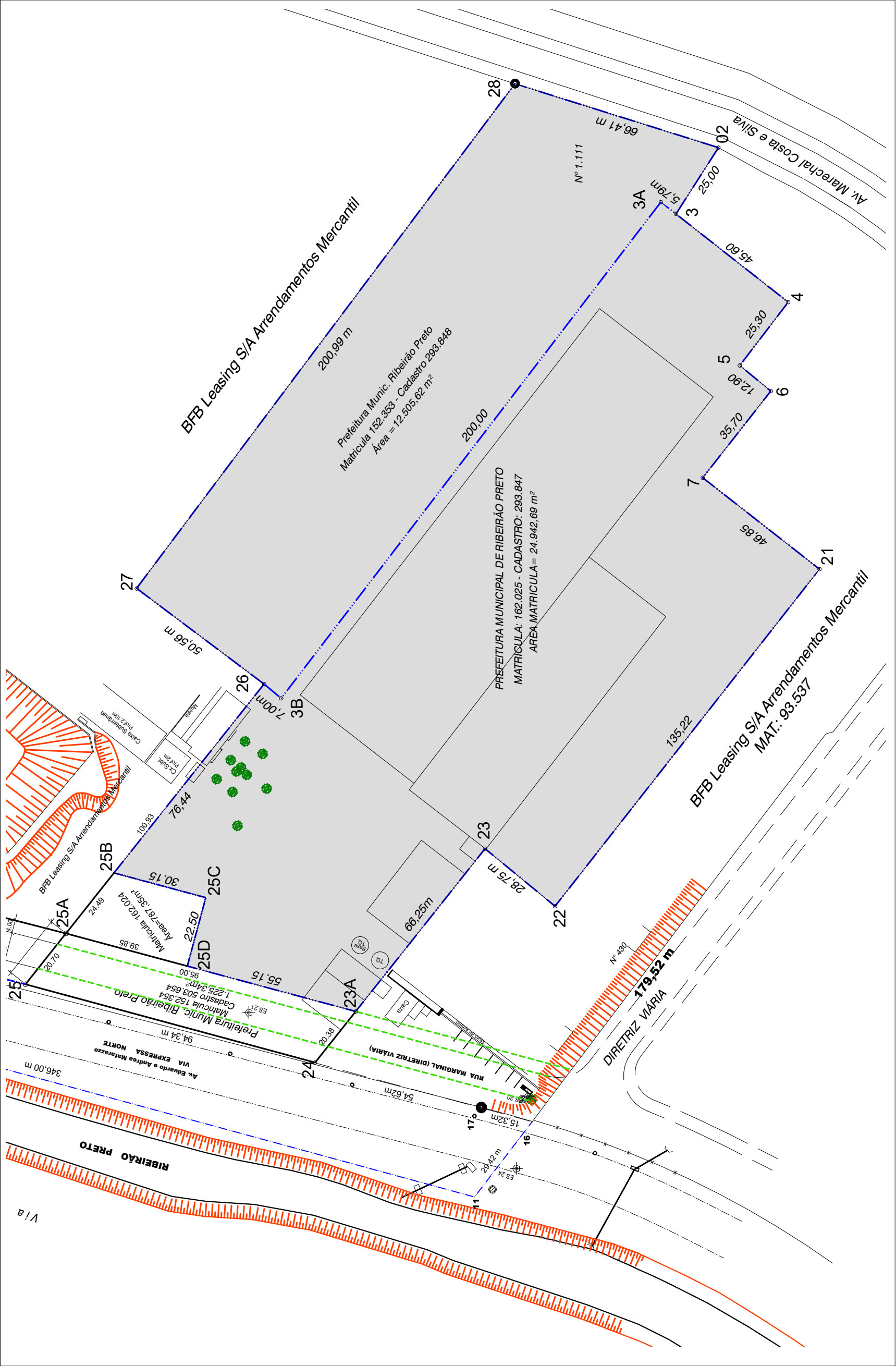
Ribeirão Preto-SP, 05/10/2023 - 10:44

Assinada digitalmente, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 por:
Thales Pavan - Escrevente

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

Selo Digital nº [1114353C3MG000633478MN23D] - Para consultar o selo acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias





Daniel Marques Gobbi Secretário – P.D.U.		Eng. Civil Benedito Carlos Cicilini	
Anelize de Souza Pinto Diretora Depto. Análise e Controle de projetos		Lays de Oliveira Fonseca Divisão de Cadastro Técnico Municipal	
Matrícula 162.024 Escala - 1:1250		Desenho - Célio Araújo	
PREFEITURA MUNICIPAL de RIBEIRÃO PRETO SP SECRETARIA DE PLANEJAMENTO e DESENVOLVIMENTO URBANO RUA JACIRA Nº 50 – CEP 14091–130 – JARDIM TRAVASSOS			
Título: Localização, Área Pública.		SOLAR. 2023 / 150914	
Assunto: Descrição de Área Pública Cadastros 293.847 e 293.848, matrícula 162.025 e 152.353.			



Assinaturas do documento

"CIANE Ribeiro Preto - CADASTROS 293847 293848"



Código para verificação: **7CO6E1VH**

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



BENEDITO CARLOS CICILINI (CPF: 037.XXX.798-XX) em 24/01/2024 às 14:44:04 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 09/06/2022 - 12:34:52 e válido até 09/06/2122 - 12:34:52.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

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

2023/150914 e o código **7CO6E1VH** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.





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

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023-150914(2)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2024-017

PROCESSO: 2023-150914(2) - CADASTRO DE IPTU - 293847

SOLICITANTE: JUS-S - GABINETE DO SECRETÁRIO DE JUSTIÇA
 ENDEREÇO: AV EDUARDO ANDREA MATARAZZO
 LOTEAMENTO: CAMPOS ELÍSEOS
 SETOR / SUBSETOR: NORTE / N1

9 - Documento assinado eletronicamente por STANISLAU VIGORIO MELO em 07/03/2024 10:26. O ARQUIVO DO DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR STANISLAU VIGORIO MELO em 07/03/2024 10:26 é o código C0E97YBP. Para conferência, acesse o site <https://municipio.ribeirao.net> ou o link: <https://municipio.ribeirao.net>




Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

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

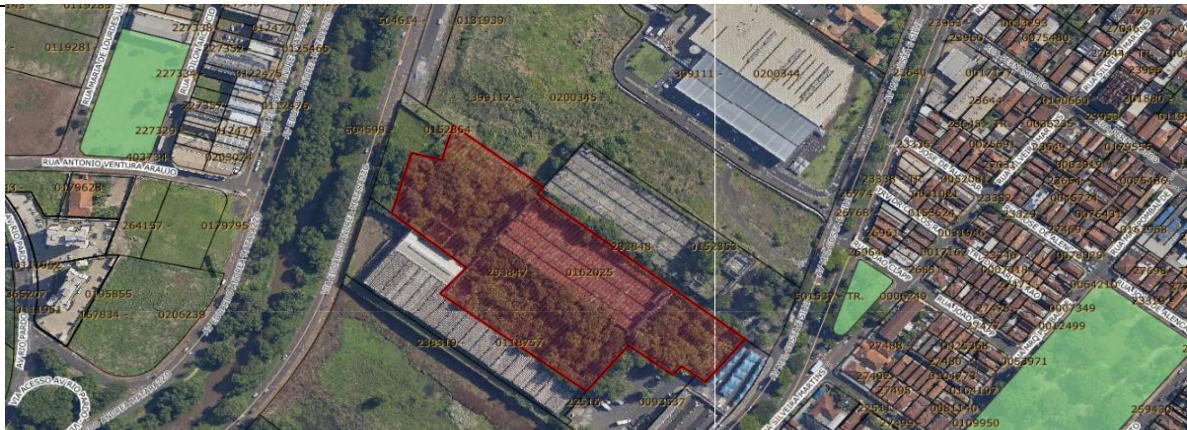
PROCESSO ELETRÔNICO: 2023-150914(2)

I - DADOS DO PROCESSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO	2023-150914(2)		TIPO DE PROCESSO	ELETRÔNICO
TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PATRIMONIAL			
FINALIDADE	DOAÇÃO DE ÁREA			
SOLICITANTE	JUS-S - GABINETE DO SECRETÁRIO DE JUSTIÇA			
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO			
AVALIADORES	NOME		CREA / CAU	
	Eng. Civil Vitor Alvarez		CREA nº 5069093822	
	Eng. Civil Francisco Tomás de Resende		CREA nº 5062621800	
	Eng. Civil Taynan Gomes Teixeira de Andrade		CREA nº 5070527271	
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 9.276.686,00	nove milhões, duzentos e setenta e seis mil, seiscentos e oitenta e seis reais		

II - DADOS DO IMÓVEL

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO				
LOCALIZAÇÃO	AV EDUARDO ANDREA MATARAZZO			BAIRRO	CAMPOS ELÍSEOS
SETOR / SUBSETOR	NORTE / N1	CADASTRO IPTU	293847	MATRÍCULA	162025
LOCALIZAÇÃO					
					
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL				DATA DA CERTIDÃO	-
CÓDIGO DE CONTROLE				-	
VALOR VENAL TOTAL DO TERRENO OU ÁREA				-	
VALOR VENAL TOTAL DAS EDIFICAÇÕES SOBRE O TERRENO OU ÁREA				-	
VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO (TERRENO + EDIFICAÇÕES)				-	
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA				-	
ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO				24.942,69	
ÁREA EDIFICADA SOBRE O TERRENO				-	
TESTADA X PROFUNDIDADE DO TERRENO (MEDIDO NA VIA DO ENDEREÇO PRINCIPAL)				-	
PROXIMIDADES DO IMÓVEL AVALIADO				ANTIGA CIANE	

III - OBJETIVO

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

IV - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

V - METODOLOGIA

O trabalho obedeceu às técnicas e diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais e 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do Processo Administrativo número 2023-150914(2). Foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Tratamento Científico dos Dados através de Inferência Estatística, objetivando atender as recomendações contidas na ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2. Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos imóveis na região avaliada.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	PMRP CATI - G01
Modelo:	2023 150914
Data do modelo:	segunda-feira, 29 de janeiro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

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

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Macro localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização, variando de 1 a 5, em ordem crescente de valorização	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao Centro, em km.	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

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

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

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

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

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

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

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

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

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

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

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

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

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

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

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

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,57	5,64	-0,06	-1,1140%	-0,350543	0,00517600
3	5,67	5,70	-0,03	-0,4740%	-0,151737	0,00037600
5	5,39	5,46	-0,07	-1,3710%	-0,416904	0,00887600
6	5,71	5,79	-0,08	-1,4380%	-0,463619	0,00525700
7	5,47	5,62	-0,14	-2,6367%	-0,814766	0,01049800
8	5,78	5,59	0,18	3,1783%	1,036103	0,01869600
9	5,56	5,66	-0,10	-1,7505%	-0,549545	0,00698900
10	5,91	5,62	0,29	4,8657%	1,623410	0,04813500
11	5,95	5,69	0,26	4,3483%	1,460775	0,05552000

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

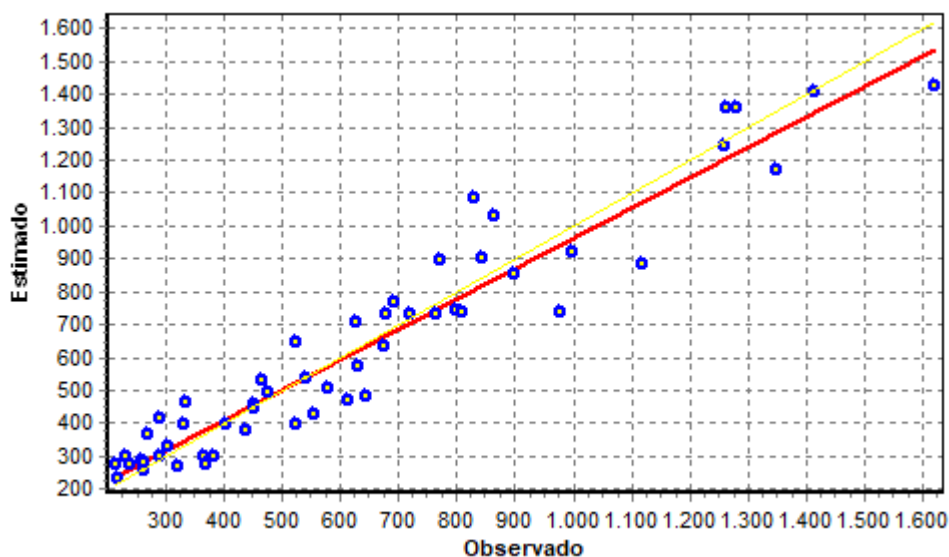
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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



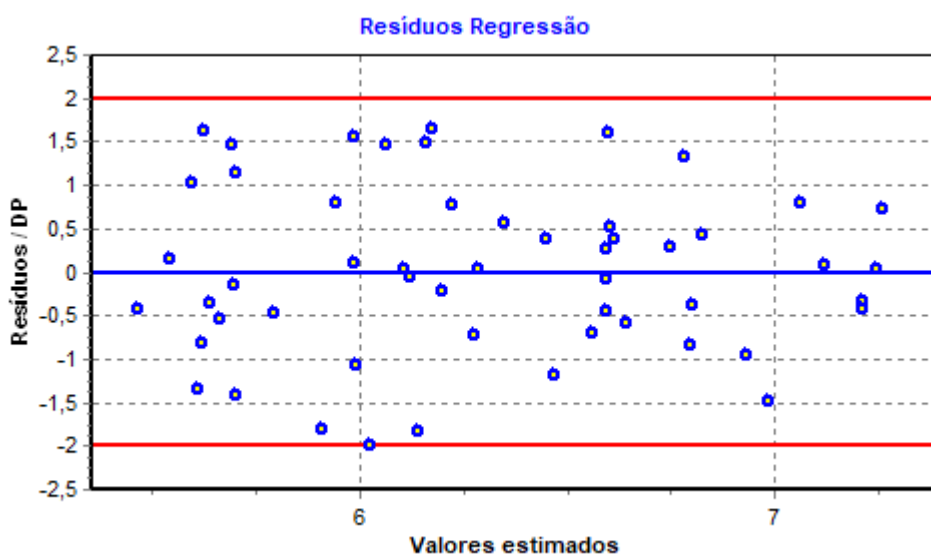
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

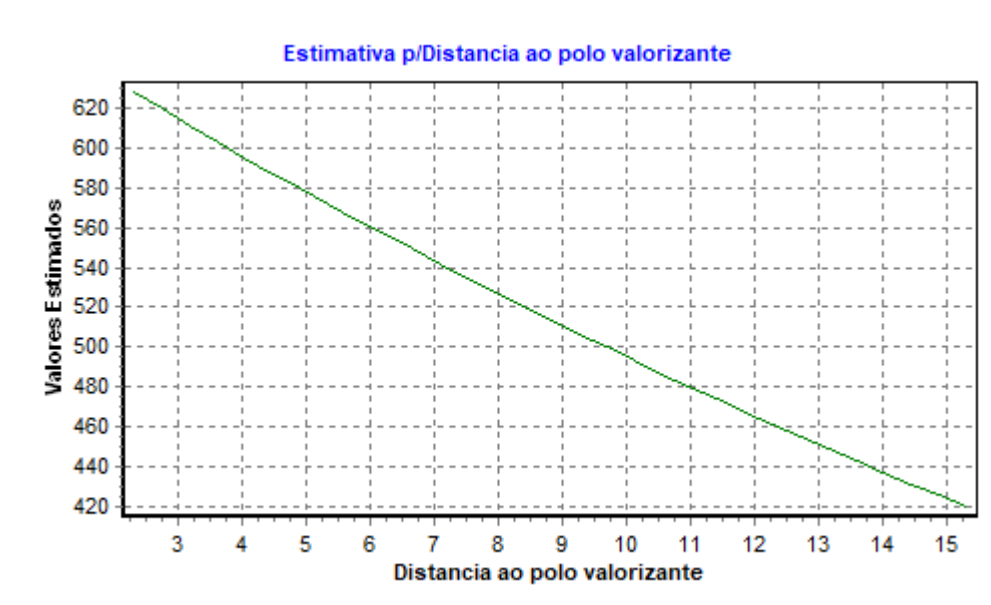
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

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

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

47	*	Avenida Barão do Bananal	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-7725m2-venda-RS3500000-id-2472804598/
48	*	Avenida das Lágrimas	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-8500m2-venda-RS4730000-id-2568342663/
49			Santa Martha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-martha-bairros-ribeirao-preto-6000m2-venda-RS4950000-id-2606493169/
50			ALTO DO IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-do-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-2600m2-venda-RS2500000-id-2484220873/
51		AV LUIZ EDUARDO TOLADO PRADO - EM FRENTE AO BUONA VITA FLORENÇA	BUONA VITA FLORENÇA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3300m2-venda-RS3300000-id-2559897451/
52		Avenida Caramuru	ALTO DA BOA VISTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-3466m2-venda-RS3200000-id-2568342188/
53		Avenida Presidente Kennedy	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7700m2-venda-RS8470000-id-2476211179/
54		Próx Castelo Branco	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7700m2-venda-RS9265000-id-2558497179/
55		Av. Pres. Kennedy, próximo a Nestlé.	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7720m2-venda-RS12320000-id-2576306660/
56			Ribeirânia	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ribeirania-bairros-ribeirao-preto-7720m2-venda-RS11000000-id-2494337302/
57	*	CONTINUAÇÃO JOÃO FIUSA	SAN MARCO I	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2266m2-venda-RS5655000-id-87186267/
58		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	CONDOMINIO COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-2500m2-venda-RS4500000-id-2582592392/
59	*	Avenida Luiz Octavio da Silva Whitaker	QUINTA DA PRIMAVERA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quinta-da-primavera-bairros-ribeirao-preto-3154m2-venda-RS8800000-id-2572680444/
60		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-3300m2-venda-RS4625000-id-2577194690/
61		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	CONDOMINIO COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-3304m2-venda-RS4700000-id-2568638727/
62		Maestro Tom Jobim	JARDIM BOTANICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-botanico-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS5500000-id-2605460



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				762/
63		RUA FRANCISCO IGNACIO DA SILVA NETTO CAD 376297	Vivendas da Mata	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-real-sul-bairros-ribeirao-preto-4141m2-venda-RS5800000-id-2576487892/
64		Av. Dr Celso Charuri	Recreio das Acácias	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-das-acacias-bairros-ribeirao-preto-9569m2-venda-RS14354000-id-2669875249/
65		Núcleo São Luís	Núcleo São Luís	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nucleo-sao-luis-bairros-ribeirao-preto-10070m2-venda-RS3000000-id-2568443480/
66		THOMAZ ALBERTO WHATELY	PQ INDUSTRIAL TANQUINHO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-tanquinho-bairros-ribeirao-preto-10000m2-venda-RS7000000-id-2559856902/

Variáveis Numéricas:

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	406,57	419,53	426,17	7,08%	
Valor Médio	437,55	451,50	458,64	-	III
Valor Máximo	470,89	485,90	493,59	7,62%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Marechal Costa e Silva x Via norte	-
Bairro	campos elíseos	-
Área total	10.000,00	Não
Macro localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	3,50	Não
Informante	PMRP	-



Modelo:

2023 150914

Data de Referência:

segunda-feira, 29 de janeiro de 2024

Informações Complementares:Avaliação de lotes para fins de doação

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 10.000,00
- Macro localização = 2,00
- Distancia ao polo valorizante = 3,50
- Endereço = Av. Marechal Costa e Silva x Via norte
- Bairro = campos elíseos
- Informante = PMRP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (7,08%) = 406,57
- Médio = 437,55
- Máximo (7,62%) = 470,89

Valor Total

- Mínimo = 4.065.687,98
- Médio = 4.375.484,36
- Máximo = 4.708.886,54

Intervalo Predição

- Mínimo = 3.436.479,60
- Máximo = 5.571.068,55
- Mínimo (21,46%) = 343,65
- Máximo (27,32%) = 557,11

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 371,92*
- RL Máximo = 503,18

*Adotado valor mínimo do campo de arbítrio devido à presença de variáveis não consideradas no modelo.





Assinaturas do documento

"17-2024-PMRP 2023-150914 CAD 293847"



Código para verificação: **C0E97YBP**

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

✓ **TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE** (CPF: 154.XXX.767-XX) em 21/02/2024 às 09:06:36 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 07/06/2022 - 09:08:09 e válido até 07/06/2122 - 09:08:09.
(Assinatura do sistema)

✓ **BENEDITO CARLOS CICILINI** (CPF: 037.XXX.798-XX) em 21/02/2024 às 07:21:56 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 09/06/2022 - 12:34:52 e válido até 09/06/2122 - 12:34:52.
(Assinatura do sistema)

✓ **VITOR ALVAREZ** (CPF: 354.XXX.138-XX) em 20/02/2024 às 16:05:08 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 07/06/2022 - 11:13:48 e válido até 07/06/2122 - 11:13:48.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://ribeiraopreto.solarbpm.softplan.com.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMRP 2023/150914** e o código **C0E97YBP** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.





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

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023-150914(1)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2024-016

PROCESSO: 2023-150914(1) - CADASTRO DE IPTU - 293848

SOLICITANTE: JUS-S - GABINETE DO SECRETÁRIO DE JUSTIÇA
 ENDEREÇO: AV. MARECHAL COSTA E SILVA
 LOTEAMENTO: CAMPOS ELÍSEOS
 SETOR / SUBSETOR: NORTE / N1




Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

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

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023-150914(1)

I - DADOS DO PROCESSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO	2023-150914(1)		TIPO DE PROCESSO	ELETRÔNICO
TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PATRIMONIAL			
FINALIDADE	DOAÇÃO DE ÁREA			
SOLICITANTE	JUS-S - GABINETE DO SECRETÁRIO DE JUSTIÇA			
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO			
AVALIADORES	NOME		CREA / CAU	
	Eng. Civil Vitor Alvarez		CREA nº 5069093822	
	Eng. Civil Francisco Tomás de Resende		CREA nº 5062621800	
	Eng. Civil Taynan Gomes Teixeira de Andrade		CREA nº 5070527271	
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 4.651.091,00	quatro milhões, seiscentos e cinquenta e um mil e noventa e um reais		

II - DADOS DO IMÓVEL

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO				
LOCALIZAÇÃO	AV. MARECHAL COSTA E SILVA		BAIRRO	CAMPOS ELÍSEOS	
SETOR / SUBSETOR	NORTE / N1	CADASTRO IPTU	293848	MATRÍCULA	152353
LOCALIZAÇÃO					
					
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL			DATA DA CERTIDÃO		
CÓDIGO DE CONTROLE			-		
VALOR VENAL TOTAL DO TERRENO OU ÁREA			-		
VALOR VENAL TOTAL DAS EDIFICAÇÕES SOBRE O TERRENO OU ÁREA			-		
VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO (TERRENO + EDIFICAÇÕES)			-		
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA			-		
ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO			12.505,62		
ÁREA EDIFICADA SOBRE O TERRENO			-		
TESTADA X PROFUNDIDADE DO TERRENO (MEDIDO NA VIA DO ENDEREÇO PRINCIPAL)			-		
PROXIMIDADES DO IMÓVEL AVALIADO			ANTIGA CIANE		

III - OBJETIVO

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

IV - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

V - METODOLOGIA

O trabalho obedeceu às técnicas e diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais e 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do Processo Administrativo número 2023-150914(1). Foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Tratamento Científico dos Dados através de Inferência Estatística, objetivando atender as recomendações contidas na ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2. Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos imóveis na região avaliada.




Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

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

PROCESSO ELETRÔNICO: 2023-150914(1)

VI - CÁLCULOS

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

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

VII - CÁLCULO DO VALOR

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

Área do imóvel avaliando	12.505,62 m ²
Valor Unitário arbitrado	R\$ 371,92

VALOR TOTAL*	R\$	4.651.091,00	quatro milhões, seiscentos e cinquenta e um mil e noventa e um reais
--------------	-----	--------------	--

*Valor arredondado em até 1% conforme NBR 14653

VIII - CONCLUSÃO

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

R\$	4.651.091,00	quatro milhões, seiscentos e cinquenta e um mil e noventa e um reais
-----	--------------	--

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

Ribeirão Preto, 29 de janeiro de 2024

Eng. Civil Vitor Alvarez
CREA nº 5069093822

Eng. Civil Francisco Tomás de Resende
CREA nº 5062621800

Eng. Civil Taynan Gomes Teixeira de Andrade
CREA nº 5070527271

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

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

9 - Documento de Avaliação de Imóvel nº 524241, ARQUIVADO EM 24/01/2024, às 14h15, no sistema de Arquivos da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, sob o nome de arquivo: PMRP-2023-150914 e o código NPBLK81L. Para conferência, acessar o site: https://municipio.ribeirao Preto.sp.gov.br/arquivos/524241



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	PMRP CATI - G01
Modelo:	2023 150914
Data do modelo:	segunda-feira, 29 de janeiro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

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

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Macro localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização, variando de 1 a 5, em ordem crescente de valorização	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao Centro, em km.	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

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

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

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

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

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

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

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

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

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

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

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

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

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

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

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

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,57	5,64	-0,06	-1,1140%	-0,350543	0,00517600
3	5,67	5,70	-0,03	-0,4740%	-0,151737	0,00037600
5	5,39	5,46	-0,07	-1,3710%	-0,416904	0,00887600
6	5,71	5,79	-0,08	-1,4380%	-0,463619	0,00525700
7	5,47	5,62	-0,14	-2,6367%	-0,814766	0,01049800
8	5,78	5,59	0,18	3,1783%	1,036103	0,01869600
9	5,56	5,66	-0,10	-1,7505%	-0,549545	0,00698900
10	5,91	5,62	0,29	4,8657%	1,623410	0,04813500
11	5,95	5,69	0,26	4,3483%	1,460775	0,05552000

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

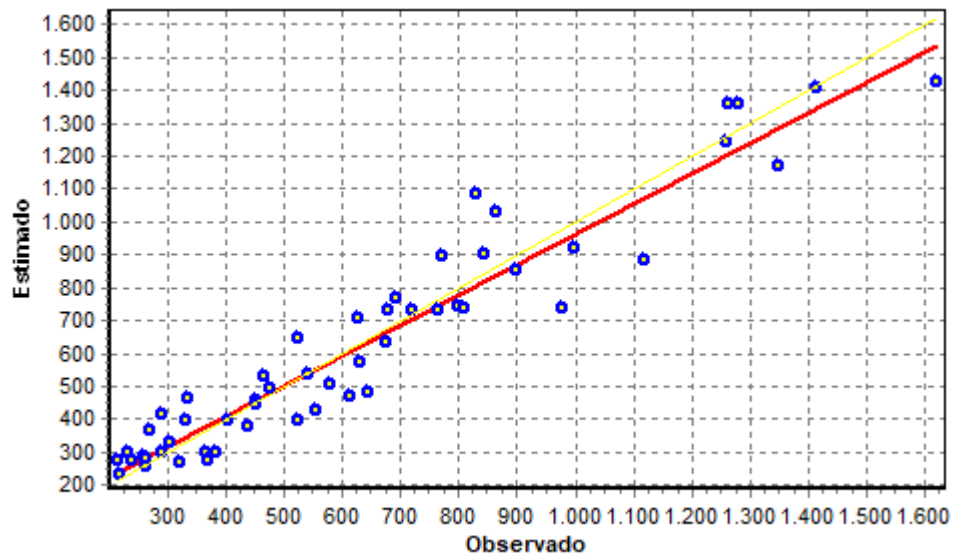
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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

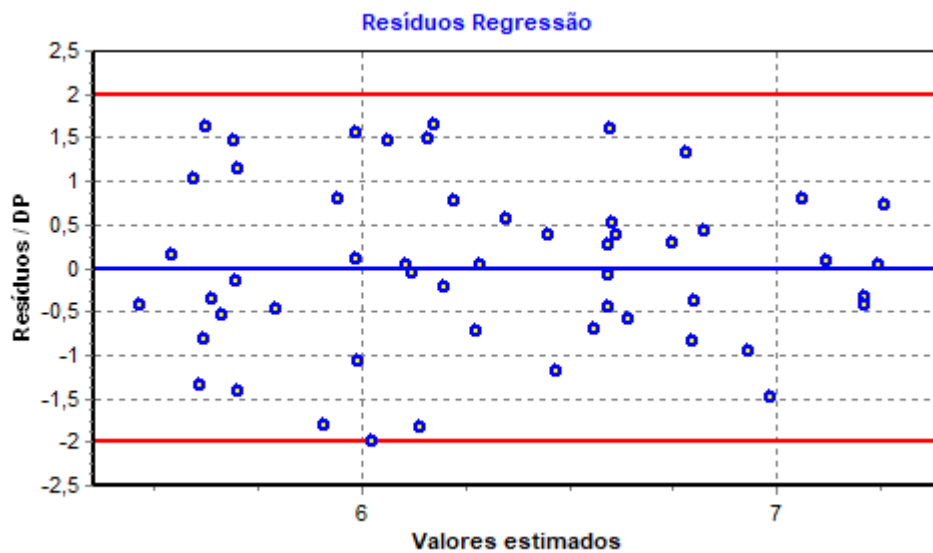
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

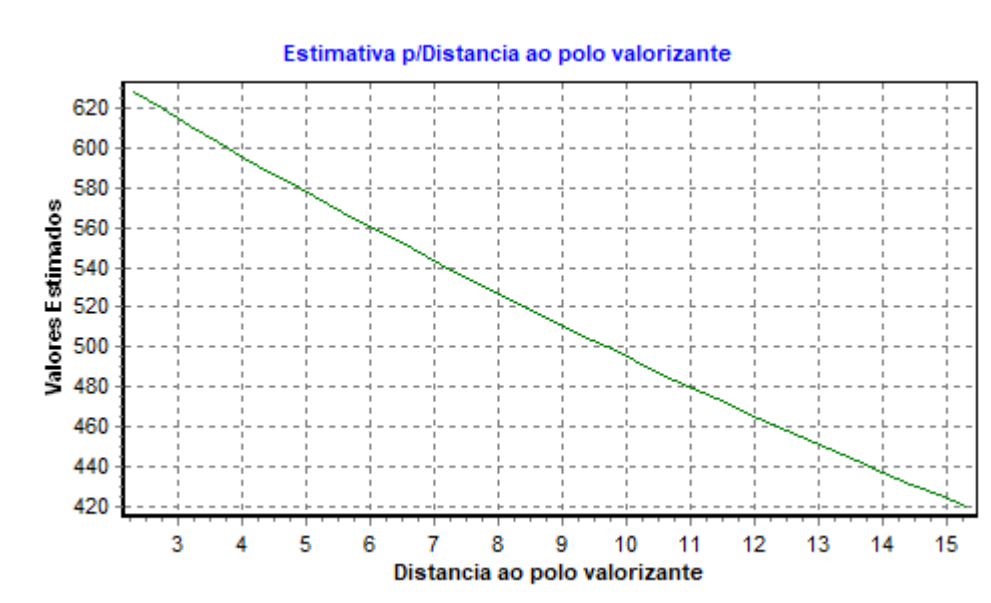
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

47	*	Avenida Barão do Bananal	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-7725m2-venda-RS3500000-id-2472804598/
48	*	Avenida das Lágrimas	Jardim Zara	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-8500m2-venda-RS4730000-id-2568342663/
49			Santa Martha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-martha-bairros-ribeirao-preto-6000m2-venda-RS4950000-id-2606493169/
50			ALTO DO IPIRANGA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-do-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-2600m2-venda-RS2500000-id-2484220873/
51		AV LUIZ EDUARDO TOLADO PRADO - EM FRENTE AO BUONA VITA FLORENÇA	BUONA VITA FLORENÇA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-3300m2-venda-RS3300000-id-2559897451/
52		Avenida Caramuru	ALTO DA BOA VISTA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-boua-vista-bairros-ribeirao-preto-3466m2-venda-RS3200000-id-2568342188/
53		Avenida Presidente Kennedy	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7700m2-venda-RS8470000-id-2476211179/
54		Próx Castelo Branco	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7700m2-venda-RS9265000-id-2558497179/
55		Av. Pres. Kennedy, próximo a Nestlé.	Lagoinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-7720m2-venda-RS12320000-id-2576306660/
56			Ribeirânia	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ribeirania-bairros-ribeirao-preto-7720m2-venda-RS11000000-id-2494337302/
57	*	CONTINUAÇÃO JOÃO FIUSA	SAN MARCO I	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bonfim-paulista-bairros-ribeirao-preto-2266m2-venda-RS5655000-id-87186267/
58		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	CONDOMINIO COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-2500m2-venda-RS4500000-id-2582592392/
59	*	Avenida Luiz Octavio da Silva Whitaker	QUINTA DA PRIMAVERA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quinta-da-primavera-bairros-ribeirao-preto-3154m2-venda-RS8800000-id-2572680444/
60		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-3300m2-venda-RS4625000-id-2577194690/
61		Via Marginal Doutor Hermenegildo Ulian, 2419	CONDOMINIO COLINA VERDE	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-verde-bairros-ribeirao-preto-3304m2-venda-RS4700000-id-2568638727/
62		Maestro Tom Jobim	JARDIM BOTANICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-botanico-bairros-ribeirao-preto-3500m2-venda-RS5500000-id-2605460



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				762/
63		RUA FRANCISCO IGNACIO DA SILVA NETTO CAD 376297	Vivendas da Mata	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-real-sul-bairros-ribeirao-preto-4141m2-venda-RS5800000-id-2576487892/
64		Av. Dr Celso Charuri	Recreio das Acácias	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-das-acacias-bairros-ribeirao-preto-9569m2-venda-RS14354000-id-2669875249/
65		Núcleo São Luís	Núcleo São Luís	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nucleo-sao-luis-bairros-ribeirao-preto-10070m2-venda-RS3000000-id-2568443480/
66		THOMAZ ALBERTO WHATELY	PQ INDUSTRIAL TANQUINHO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-tanquinho-bairros-ribeirao-preto-10000m2-ven-da-RS7000000-id-2559856902/

Variáveis Numéricas:

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	406,57	419,53	426,17	7,08%	
Valor Médio	437,55	451,50	458,64	-	III
Valor Máximo	470,89	485,90	493,59	7,62%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Marechal Costa e Silva x Via norte	-
Bairro	campos elíseos	-
Área total	10.000,00	Não
Macro localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	3,50	Não
Informante	PMRP	-



Modelo:

2023 150914

Data de Referência:

segunda-feira, 29 de janeiro de 2024

Informações Complementares: Avaliação de lotes para fins de doação

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 10.000,00
- Macro localização = 2,00
- Distancia ao polo valorizante = 3,50
- Endereço = Av. Marechal Costa e Silva x Via norte
- Bairro = campos elíseos
- Informante = PMRP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (7,08%) = 406,57
- Médio = 437,55
- Máximo (7,62%) = 470,89

Valor Total

- Mínimo = 4.065.687,98
- Médio = 4.375.484,36
- Máximo = 4.708.886,54

Intervalo Predição

- Mínimo = 3.436.479,60
- Máximo = 5.571.068,55
- Mínimo (21,46%) = 343,65
- Máximo (27,32%) = 557,11

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 371,92*
- RL Máximo = 503,18

*Adotado valor mínimo do campo de arbítrio devido à presença de variáveis não consideradas no modelo.





Assinaturas do documento

"16-2024 PMRP 2023-150914 CAD 293848"



Código para verificação: **NPBLK8IL**

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

✓ **TAYNAN GOMES TEIXEIRA DE ANDRADE** (CPF: 154.XXX.767-XX) em 21/02/2024 às 09:06:35 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 07/06/2022 - 09:08:09 e válido até 07/06/2122 - 09:08:09.
(Assinatura do sistema)

✓ **BENEDITO CARLOS CICILINI** (CPF: 037.XXX.798-XX) em 21/02/2024 às 07:21:55 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 09/06/2022 - 12:34:52 e válido até 09/06/2122 - 12:34:52.
(Assinatura do sistema)

✓ **VITOR ALVAREZ** (CPF: 354.XXX.138-XX) em 20/02/2024 às 16:05:08 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 07/06/2022 - 11:13:48 e válido até 07/06/2122 - 11:13:48.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://ribeiraopreto.solarbpm.softplan.com.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMRP 2023/150914** e o código **NPBLK8IL** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

