



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo

Ribeirão Preto, 25 de Junho de 2020.

Ofício nº 4943/2020-CM

Senhor Presidente

Em atenção à solicitação dessa E. Câmara Municipal, relativamente ao(s) REQUERIMENTO(S) de informação abaixo relacionado(s), apresentado(s) pelo Vereador(a) LUCIANO MEGA cumprimos o dever de encaminhar a Vossa Excelência, em anexo, cópia(s) da(s) resposta(s) prestada(s) pelo(s) setor(es) competente(s) desta municipalidade.

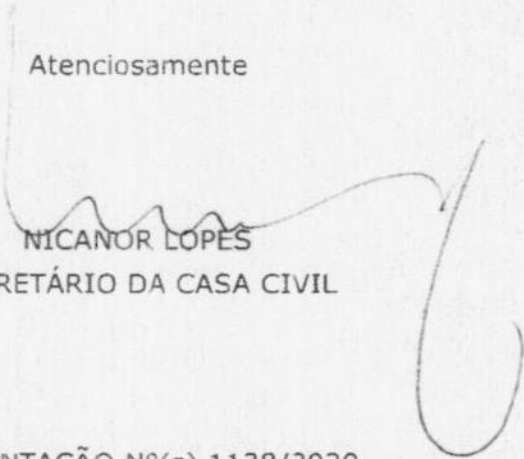
Sem outro particular, aproveitamos a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de alto apreço e distinta consideração, subscrevemos-nos.

Camara Municipal de Ribeirão Preto



Protocolo Geral nº 20449/2020
Data: 26/06/2020 Horário: 15:42
ADM -

Atenciosamente


NICANOR LOPES
SECRETÁRIO DA CASA CIVIL

REQUERIMENTO(S) COMPLEMENTAÇÃO Nº(s) 1138/2020

À Sua Excelência
LINCOLN FERNANDES
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA
RIBEIRÃO PRETO - SP



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo

Ribeirão Preto, 25 de Junho de 2020.


Ofício nº 4943/2020-CM

Senhor Presidente

Em atenção à solicitação dessa E. Câmara Municipal, relativamente ao(s) REQUERIMENTO(S) de informação abaixo relacionado(s), apresentado(s) pelo Vereador(a) LUCIANO MEGA cumprimos o dever de encaminhar a Vossa Excelência, em anexo, cópia(s) da(s) resposta(s) prestada(s) pelo(s) setor(es) competente(s) desta municipalidade.

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

Atenciosamente


NICANOR LOPES
SECRETÁRIO DA CASA CIVIL

REQUERIMENTO(S) COMPLEMENTAÇÃO Nº(s) 1138/2020

À Sua Excelência
LINCOLN FERNANDES
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA
RIBEIRÃO PRETO - SP

PGP. \$

Larissa

Larissa Mara Parolo
Chefe da Divisão de
Elaboração Legislativa
ASTEL

PGP-CHVZ

Para informação

Uberlândia Preto, 24 de março de 2020

[Handwritten signature]

Fabio Henrique Sinfão Freitas
Assistente de Secretário
Secretaria de Planej. e Gestão Pública

Complementação
Louiane
1938

SEGUE(M) ANEXO(S) A(S) FL(S) 06 à 13 PROC. Nº 02 / 2020 / 009042-8

DATA
05 / 06 / 2020

[Handwritten signature]
Eng. Carlos Henrique Silva
CREA 506139801-0
Secretaria de Planej. e Gestão Pública
ASSINATURA/CARIMBO



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 098/2014

Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, s/nº – Loteamento “Terras de Florença”
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Sul S-10

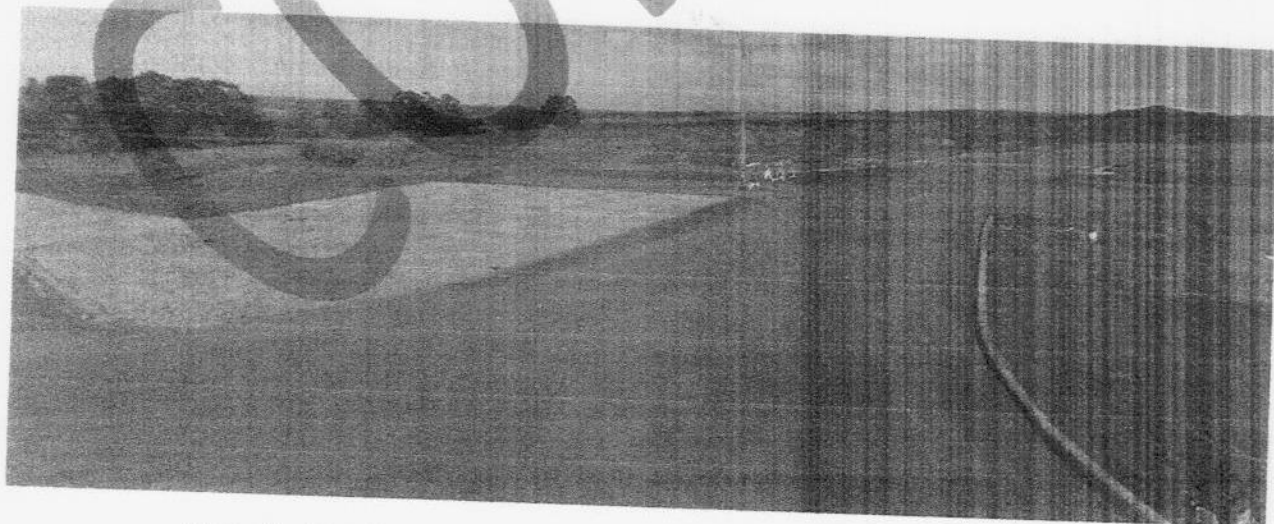


Figura 01 – Vista do local pela Av. Luiz Eduardo Toledo Prado. Fonte: Google, 11/07/2014

Julho/2014



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

Laudo de Avaliação nº. 098/2014

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 098/2014	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de imóvel para fins de ativação de Cadastro Municipal dos lotes do Loteamento "Terras de Florença"	
SOLICITANTE	ZMF 5 INCORPORAÇÕES S/A	
LOCALIZAÇÃO	Av. Luiz Eduardo de Toledo Prado, s/nº - Subsetor Sul	
PROPRIETÁRIO	ZMF 5 INCORPORAÇÕES S/A	
AVALIADORES	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
	Eng. Civil HELDER BARQUETE CARVALHO	CREA nº 0601631884
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO P/ O M²	RS 525,52 (Quinhentos e vinte e cinco reais e cinquenta e dois centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	11/07/2014	



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica, Cadastro e Registro de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 098/2014

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 098/2014 é referente ao:			
Processo:	02 2012 028330-8		
Requerido por:	ZMF 5 INCORPORAÇÕES S/A		
Endereço:	Av. Luiz Eduardo de Toledo Prado, s/nº	Bairro:	
		Bonfim Paulista	
Setor:	Sul	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	265.512	Matrícula do imóvel avaliando:	124.204 - 2º CRI - RP
Proprietário do imóvel:	ZMF 5 INCORPORAÇÕES S/A		
OBS.:	Ativação de Cadastro Municipal dos lotes do Loteamento "Terras de Florença"		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	16/05/2014
CÓDIGO DE CONTROLE:	1318202
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	31.809.030,09
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	31.809.030,09

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	919.336,13 m ²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Figura 02 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.
Fonte: Coderp, 11/07/2014.



II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **Avaliação do imóvel** com 919.336,13 m², de propriedade de ZMF 5 INCORPORAÇÕES S/A para fins de ativação de Cadastro Municipal dos lotes do Loteamento "Terras de Florença"

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 0212 028330-8.**

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.

Foi considerada a variável dependente "Preço Unitário" e as variáveis independentes "Área" e "Fonte"

- **Preço Unitário** – Variável explicada (dependente), correspondente ao valor dos imóveis por metro quadrado, expresso em R\$/m² (reais por metro quadrado);
- **Área do lote:** Variável independente quantitativa, contínua, medida em metros quadrados - m², indicativa da área total do terreno;

E com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados, foi investigado, com a ajuda do programa estatístico SAB, 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 avalianda, 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 38 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:



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

Laudo de Avaliação nº. 098/2014

DADO	FATOR DE FONTE	DATA PESQUISA	FONTE	Bairro	Código imobiliário	ÁREA	PREÇO TERRENO	PU	PU HOMO
1	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	16563	250	140000	560	504
2	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	30847	250	148000	592	532,8
3	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	28778	255	159000	623,53	561,177
4	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	16950	252	160000	634,92	571,428
5	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	28318	251	160000	637,45	573,705
6	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	31186	250	160000	640	576
7	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	31186	250	160000	640	579
8	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	31715	250	160000	640	578
9	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	29063	306	165000	544,55	490,095
10	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	28893	250	165000	660	594
11	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	25782	250	180000	720	648
12	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	28615	250	180000	720	648
13	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	28617	250	180000	720	648
14	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	16253	253	186000	735,18	661,662
15	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	25388	260	190000	730,77	657,693
16	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	16587	301	195000	647,84	583,056
17	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	28949	360	195000	541,67	487,803
18	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	26144	250	200000	800	720
19	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	33001	262	200000	763,36	687,024
20	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Ribeirão	17338	332	205000	617,47	555,723
21	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Siena	32808	444	144600	325,68	293,112
22	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Siena	31858	559	205000	366,73	330,057
23	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Siena	25337	364	210000	576,92	519,228
24	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Siena	30127	420	235000	559,52	503,568
25	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Siena	25224	398	250000	628,14	565,326
26	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Siena	29488	364	260000	714,29	642,861
27	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Siena	29490	364	270000	741,78	667,584
28	0,9	131113	Santa Maria Imobiliária (sítio)	Condomínio Buona Vista Siena	29491	364	279000	766,48	689,832
29	0,9	13913	WTB Negócios	Condomínio Residencial Ypê Branco	Corretora Mara Tel.: 3913-3335	1098,6	870000	791,91	712,719
30	0,9	16913	WTB Negócios	Condomínio Residencial Ypê Branco	Corretora Mara Tel.: 3913-3335	1133,4	900000	794,04	714,636
31	0,9	16913	WTB Negócios	Condomínio Residencial Ypê Branco	Corretora Mara Tel.: 3913-3335	1098,6	870000	791,91	712,719
32	0,9	16913	WTB Negócios	Condomínio Residencial Ypê Branco	Corretora Mara Tel.: 3913-3335	1170,4	900000	768,97	692,073
33	0,9	16913	WTB Negócios	Condomínio Residencial Ypê Branco	Corretora Mara Tel.: 3913-3335	1155,5	880000	761,61	685,449
34	0,9	16913	WTB Negócios	Condomínio Residencial Ypê Branco	Corretora Mara Tel.: 3913-3335	1089,7	849000	793,67	714,303
35	0,9	16913	WTB Negócios	Condomínio Residencial Ypê Branco	Corretora Mara Tel.: 3913-3335	970,07	760000	783,45	705,105
36	0,9	16913	WTB Negócios	Condomínio Residencial Ypê Branco	Corretora Mara Tel.: 3913-3335	720,53	600000	832,72	749,448
37	0,9	16913	WTB Negócios	Condomínio Residencial Ypê Branco	Corretora Mara Tel.: 3913-3335	728,55	600000	823,55	741,195
38	0,9	16913	WTB Negócios	Condomínio Residencial Ypê Branco	Corretora Mara Tel.: 3913-3335	768,32	650000	848	761,4

Valor Unitário do Terreno Padrão Avaliando – Vutpa

Equação do Modelo:

$$PU\ HOMO = 579,1050 + 0,1305 * \text{ÁREA}$$

A partir do modelo encontrado, calculamos o valor do preço unitário de mercado de venda do terreno padrão avaliado adotando como terreno paradigma de 300,00 m².

Estimativa	Intervalo de confiança de 80%		
	Inferior	Central	Superior
Moda	604,45	618,25	632,05
Mediana	604,45	618,25	632,05
Média	604,45	618,25	632,05

Vutpa = valor do preço unitário de venda do terreno avaliado a partir do “Modelo Matemático” (equação de regressão) – R\$/m²

Campo de Arbitrio		
Inferior	Central	Superior
525,52	618,25	710,99
525,52	618,25	710,99
525,52	618,25	710,99



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

Laudo de Avaliação nº. 098/2014

Vutpa = R\$ 525,52 / m²

Grau de Fundamentação e de Precisão referentes ao cálculo do valor de venda de mercado do terreno avaliando:

A avaliação atingiu grau de fundamentação e precisão III. A seguir, os cálculos:

Item	Grau de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 Caracterização do imóvel avaliando	X		
2 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3 Identificação dos dados de mercado		X	
4 Extrapolação	X		
5 Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	X		
6 Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		17	
Grau de Fundamentação do Laudo		III	
Descrição	Grau de precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

IV - CONCLUSÃO

O valor do metro quadrado (m²) do imóvel avaliando, em julho de 2014, localizado na Av. Luiz Eduardo de Toledo Prado, s/nº, subsetor S-10, em Ribeirão Preto, é **R\$ 525,52. (Quinhentos e vinte e cinco reais e cinquenta e dois centavos).**



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

Laudo de Avaliação nº. 098/2014

V - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 07 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 11 de julho de 2014.

Comissão de Avaliação Técnica, Cadastro e Registro de Imóveis da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Arq. Urb. JOSE ANTONIO LANCHOTI - CAU nº A15941-7

Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

Eng. Civil HELDER BARQUETE CARVALHO - CREA nº 0601631884



Ao PGP-S

PARECER TÉCNICO

CATI (COMISSÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO DE IMOVEIS)
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA

Considerando que o imóvel teve seu lançamento de IPTU individualizado apenas em meados do ano de 2019, e que o mesmo já possuía avaliação de seus lotes, conforme laudo 098/2014, processo 02 2012 028330-8.

Esclareço solicitação inicial, informando que não houve aumento do valor venal dos lotes, e sim a cobrança individualizada de cada um, pois os proprietários pagavam o IPTU até o exercício de 2019 como gleba. Assim, a partir do presente exercício, os mesmos passaram a contribuir com valor de cada lote individualizado.

Segue cópia do laudo 098/2014.


Sem mais para informar, segue parecer.

Ribeirão Preto, 05/06/2020.


Eng. Carlos Henrique Silva
CREA 506139801-0
Secretaria de Planej. e Gestão Pública

A
ATEL

Para protocolo.


Fábio Henrique Silveira Freitas
Assistente de Secretário
Secretaria de Planej. e Gestão Pública