



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo  
Gabinete do Prefeito

# 04

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

EM PAUTA PARA RECEBIMENTO DE EMENDAS

Rib. Preto, 01 FEV. 2022 de \_\_\_\_\_

Matheus Moraes  
Presidente

### 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 dos imóveis particulares 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\$ 3.264.291,44 (três milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, duzentos e noventa e um reais e quarenta e quatro centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0;

**II - 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



## Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

### Gabinete do Prefeito

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 136.605); 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 Buganville 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 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\$ 272.568,12 (duzentos e setenta e dois mil quinhentos e sessenta e oito reais e doze centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0;

**III – 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°18'01" e 18,59 metros, até encontrar o ponto de divisa do prédio nº 446, onde vira a direita e segue com azimute 220°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°48'42" e 75,99 metros, continua com azimute 39°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 158.061, matrícula nº 48.024 do 2º Cartório Registro de Imóveis de Ribeirão Preto e avaliada em R\$ 1.616.616,11 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil seiscentos e dezesseis reais e onze centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0;



## Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo  
Gabinete do Prefeito

IV – O IMÓVEL PÚBLICO: um terreno resultante do desdobro do lote nº 5 (cinco) da quadra nº 8 (oito) do loteamento denominado Jardim Lacerda, nesta cidade, situado no lado ímpar da Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco, esquina com a Rua Benedicta Rodrigues Domingos, medindo 10,00 metros de frente e aos fundos por 14,15 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 141,50 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco (matrícula nº 165.918); fundos com o prédio nº 965 da Rua Jordão Fávero; lado direito com a Rua Benedicta Rodrigues Domingos e lado esquerdo com parte do lote nº 4; de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 503.954, matrícula nº 165.919 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliado em R\$ 60.671,10 (sessenta mil seiscentos e setenta e um reais e dez centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0;

V - O IMÓVEL PÚBLICO: um terreno resultante do desdobro do lote nº 4 (quatro) da quadra nº 8 (oito) do loteamento denominado Jardim Lacerda, nesta cidade, situado no lado ímpar da Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco, a 10,00 metros da Rua Benedicta Rodrigues Domingos, medindo 10,00 metros de frente e aos fundos por 14,15 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 141,50 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco (matrícula nº 176.811); fundos parte do lote nº 6; lado direito com o lote nº 5; e lado esquerdo com o lote nº 3; de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 503.955, matrícula nº 176.812 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliado em R\$ 60.671,10 (sessenta mil seiscentos e setenta e um reais e dez centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0;



## Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo  
Gabinete do Prefeito

**VI - O IMÓVEL PÚBLICO:** um terreno resultante do desdobro do lote nº 3 (três) da quadra nº 8 (oito) do loteamento denominado Jardim Lacerda, nesta cidade, situado no lado ímpar da Via Auxiliar da Rodovia Presidente Castelo Branco, a 20,00 metros da Rua Benedicta Rodrigues Domingos, medindo 10,00 metros de frente e aos fundos por 14,15 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 141,50 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco (matrícula nº 166.603); fundos com o prédio nº 965 da rua Jordão Fávero; lado direito com parte do lote nº 4; e lado esquerdo com parte do lote nº 2 (matrícula nº 165.917); de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 503.956, matrícula nº 166.602 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliado em R\$ 60.671,10 (sessenta mil seiscentos e setenta e um reais e dez centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0;

**VII - O IMÓVEL PÚBLICO:** um terreno resultante do desdobro do lote nº 2 (dois) da quadra nº 8 (oito) do loteamento denominado Jardim Lacerda, nesta cidade, situado no lado ímpar da Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco, medindo 10,00 metros de frente e aos fundos por 14,15 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 141,50 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco (matrícula nº 165.916); fundos com o prédio nº 965 da rua Jordão Fávero; lado direito com parte do lote nº 3; e lado esquerdo com parte do lote nº 1 (matrícula nº 165.899); de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 503.957, matrícula nº 165.917 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliado em R\$ 60.671,10 (sessenta mil seiscentos e setenta e um reais e dez centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0;



## Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo  
Gabinete do Prefeito

**VIII - O IMÓVEL PÚBLICO:** um terreno resultante do desdobro do lote nº 2 (dois) da quadra nº 8 (oito) do loteamento denominado Jardim Lacerda, nesta cidade, situado no lado ímpar da Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco, esquina com a Rua Jordão Fávero, medindo 10,00 metros de frente e aos fundos por 14,15 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 141,50 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco (matrícula nº 165.898); fundos com parte do prédio nº 965 da Rua Jordão Fávero; lado direito com parte do lote nº 2 (matrícula nº 165.917) e lado esquerdo com a Rua Jordão Fávero; de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 503.958, matrícula nº 165.899 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, avaliado em R\$ 60.671,10 (sessenta mil seiscentos e setenta e um reais e dez centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0;

**IX - 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



## Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo  
Gabinete do Prefeito

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\$ 1.123.328,51 (um milhão cento e vinte e três mil trezentos e vinte e oito reais e cinquenta e um centavos), conforme consta no Processo Administrativo nº 02.2006.028020.0.

**Parágrafo único.** O valor da avaliação dos imóveis públicos totaliza R\$ 3.315.864,24 (três milhões trezentos e quinze mil oitocentos e sessenta e quatro reais e vinte e quatro centavos).

**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.

§ 1º. 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.

§ 2º. O proprietário particular deverá efetuar no prazo de 30 (trinta) dias da publicação da presente lei o pagamento da diferença havida entre a avaliação do imóvel particular e dos imóveis públicos, no valor de R\$ 51.576,80 (cinquenta e um mil quinhentos e setenta e seis reais e oitenta centavos), sob pena de revogação da permuta.



## Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo  
Gabinete do Prefeito

**Art. 4º.** 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 pela evicção ou pagamento de quaisquer outros ônus, renunciando seu direito de ação judicial ou medida administrativa.

**Art. 5º.** 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.





## Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo  
Gabinete do Prefeito

§ 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.

**Art. 6º.** Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PALÁCIO RIO BRANCO



DUARTE NOGUEIRA  
Prefeito Municipal

CNS  
11.249-0

 Matrícula  
181.973

 Folha  
01

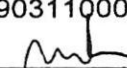
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

09 de outubro de 2018

**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

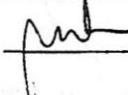
Matrícula


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 30.951,37 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  
02 200 6128 020 - 0

Adriecida Ferreri Bighetti  
de Cadastro Imobiliário



181973

02



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, 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. Terreri Bighetti  
Agente de Administração Imobiliária  
Divisão de Cadastro Imobiliário  
FAZ-14





**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 119/2018**

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

Folha Nº 131  
Proc. 0706/078020-0

*Eliana da Silva Oliveira Mendoza*

**Eliana da Silva Oliveira Mendoza**  
Agente de Administração  
Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ-13

Folhas 76  
Proc. 078020-0/06  
Ass. / Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*A* *M*



# 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. 119/2018

Julho/2018

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 119/2018	
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
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 3.264.291,44 (Três milhões duzentos e sessenta e quatro mil duzentos e noventa e um reais e quarenta quatro centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	13/07/2018	

Folha Nº 132

Proc. 02/06/028020-0

*Eliana da Silva Oliveira Mendoza*  
Eliana da Silva Oliveira Mendoza

Agente de Administração  
Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ-13

Folha	<u>92</u>
Proc.	<u>028020/06</u>
Ass.	<u>Sabrina Andrade</u>
Gabinete do Secretário - PGP-S Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



# 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. 119/2018

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 119/2018 é referente ao:			
Processo:	02 2006 028020-0		
Requerido por:	COLAFEMEA & SCARPINI 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 <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	

Folha Nº 133  
Proc. 02/06/028020-0

*Elisiana da Silva Oliveira Mendoza*  
Elisiana da Silva Oliveira Mendoza  
Agente de Administração  
Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ-13

Folhas 133  
Proc.: 02/06/028020-0  
Ass. Sabrina S. Almeida  
Ass. Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# 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. 119/2018

## II - OBJETIVO

Folha Nº 134

Proc. 02.06/028020-0

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel, de propriedade de COIARTEMA & SCARPINI EMPREEND. AGROPEC. LTDA, avaliação da área de servidão de passagem com 13.320,92 m².

*Eliane da Silva Oliveira Mendonça*  
Agente de Administração, Passagem com  
Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ-13

## 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

Folhas	<u>77</u>
Proc.:	<u>028020/06</u>
Ass./Cat	<u>Sabrina B. Andrade</u>
Gabinete do Secretário - PGP/S	

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
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Microlocalização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de micro localização	sim
Identificação do dado	Texto	Texto	Campo de identificação do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	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 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 de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 119/2018

ITEM	TIPO	BAIRRO	ÁREA	Var Setor	Setor	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Alto de Ipiranga	8.146,84	3	O-06	2.500.000,00	276,18	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0030
2	Terreno	Bonfim Paulista	7.603,00	1	S-10	1.300.000,00	153,89	23/02/2016	Maçonato Empreendimentos Imobiliários	TO080
3	Terreno	Bonfim Paulista	3.300,00	1	S-10	800.000,00	205,71	23/05/2016	Dinamo Imóveis	AR 0013
4	Terreno	Campos Eliseos	4.370,00	4	N-01	2.200.000,00	453,09	06/07/2016	Fortes Guimarães	396054
5	Terreno	Campos Eliseos	2.695,00	4	N-01	480.000,00	160,30	11/04/2017	Piramid Imóveis	44006
6	Terreno	Cond Suona Vitta	5.007,30	1	S-10	3.735.475,00	675,00	30/05/2016	Imobiliária Elevare	
7	Terreno	Cond Colina Verde	3.304,00	1	S-09	2.300.000,00	626,51	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 4968
8	Terreno	Cond San Marco	4.251,21	1	S-09	3.600.000,00	760,35	30/05/2016	San Marino Negócios Imobiliários	191
9	Terreno	Cond Vila do Golf	2.872,00	1	S-09	7.180.000,00	2.250,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM19272504
10	Terreno	D Emp Prof Luiz Roberto Jabali	3.456,00	4	N-16	2.130.000,00	554,89	02/05/2017	zap imóveis	IM012152741
11	Terreno	Ilhas do Sul	4.358,84	1	S-10	2.015.000,00	415,10	04/01/2016	TUBOS VEROLA COM IMP E EXP LTDA	Venda Realizada
12	Terreno	Jardim das Palmeiras	9.300,00	2	L-11	5.000.000,00	473,68	23/02/2016	Dinamo Imóveis	AR0050
13	Terreno	Jardim Saigado Filho	3.043,00	4	N-13	3.100.000,00	916,86	03/04/2017	zapimóveis	IM05072880
14	Terreno	Jardim Zara	7.560,00	2	L-07	2.650.000,00	315,48	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR0010
15	Terreno	Jd. California	5.135,00	1	S-09	15.500.000,00	2.880,70	30/05/2016	CC Imóveis	
16	Terreno	Jd. Nova Aliança Sul	8.340,00	1	S-10	19.182.000,00	2.070,00	30/05/2016	Paulo Rodini Imóveis	
17	Terreno	Jd. Paulistano	5.875,00	2	L-02	2.000.000,00	334,88	26/09/2016	JFC Imobiliária	200444
18	Terreno	Jd. Santa Angela	4.900,00	1	S-09	19.600.000,00	3.600,00	30/05/2016	Enéas Vieira	
19	Terreno	Nova Aliança	2.520,00	1	S-05	4.800.000,00	1.714,29	25/04/2017	Lago Imóveis	23095
20	Terreno	Parque dos Pinus	7.173,00	4	N-06	2.330.000,00	292,35	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00012
21	Terreno	Parque Industrial Lagoinha	9.427,00	4	N-04	2.328.000,00	269,99	11/04/2017	Piramid Imóveis	114380
22	Terreno	Parque Industrial Tanquinho	2.631,00	4	N-04	526.224,00	180,01	02/05/2017	zap imóveis	IM012125425
23	Terreno	Parque São Sebastião	3.750,00	2	L-10	1.850.000,00	444,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR16077
24	Terreno	Parque São Sebastião	7.000,00	2	L-10	2.450.000,00	315,00	29/03/2017	zapimóveis	IM010931055
25	Terreno	Pa. Indl. Lagoinha	7.000,00	2	L-06	10.500.000,00	1.350,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0035
26	Terreno	Quinta da Boa Vista	5.040,00	3	O-07	600.000,00	107,14	23/02/2016	Mundial Imóveis	109018
27	Terreno	Recreio das Acácias	6.370,00	1	S-08	2.548.000,00	360,00	23/02/2016	Maçonato Empreendimentos Imobiliários	TE0103
28	Terreno	Republica	5.745,00	3	O-01	2.050.000,00	446,48	23/02/2016	Executiva Empreendimentos Imobiliários	TE0177
29	Terreno	Riberânia	4.600,00	2	L-06	3.300.000,00	1.819,57	13/04/2017	Paulo Rodini	TE0010
30	Terreno	Royal Park prox.	8.627,00	1	S-10	700.000,00	73,09	30/05/2016	Bonfim Paulista Imóveis	222
31	Terreno	Vila Amélia	3.273,50	3	O-06	2.090.000,00	574,60	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0084
32	Terreno	Vila Carvalho	3.780,00	4	N-04	945.000,00	225,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR13093
33	Terreno	Vila do Golf	8.200,00	1	S-10	3.200.000,00	900,00	23/02/2016	Sordi Empreendimentos Imobiliários	AR0004
34	Terreno	Vila do Golf	5.600,00	1	S-10	7.300.000,00	1.173,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	1403T
35	Terreno	Vila do Golf	8.032,00	1	S-10	8.800.000,00	986,06	30/05/2016	Edson (proprietário)	52367112
36	Terreno	Vila do Golf	9.463,00	1	S-10	19.000.000,00	1.807,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	29022
37	Terreno	Vila do Golf	5.423,93	1	S-10	4.067.250,00	674,88	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TE1042
38	Terreno	Vila Virginia	3.380,00	3	O-01	2.400.000,00	639,05	03/04/2017	zapimóveis	IM011769987

### Informações Complementares:

Varáveis e dados do modelo	Quant
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	38
Dados utilizados no modelo:	18

Folha 100  
 Proc.: 0706/028020-0  
 Ass. Vanete do Sacramento - BSIUS  
 Secretária de Planejamento e Gestão Pública

Folha Nº 135  
 Proc. 0706/028020-0

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,808375
Coefficiente de determinação:	0,653475
Fisher - Snedecor:	14,14
Significância do modelo (%):	0,01

Elana da Silva Oliveira Mendoza  
 Agente de Administração  
 Divisão de Lançamento do IPTU  
 FAZ-13

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	61%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### Outliers do modelo de regressão:

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

5/10



# 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. 119/2018

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	281875,571	2	140937,785	14,143
Não Explicada	149474,701	15	9964,980	
Total	431350,272	17		

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

Valor unitário = +3046,875079 - 313,9508493 \* ln (Área total) + 179,7938774 / Microlocalização

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	-4,29	0,06
Microlocalização	1/x	2,36	3,25
Valor unitário	y	4,80	0,02

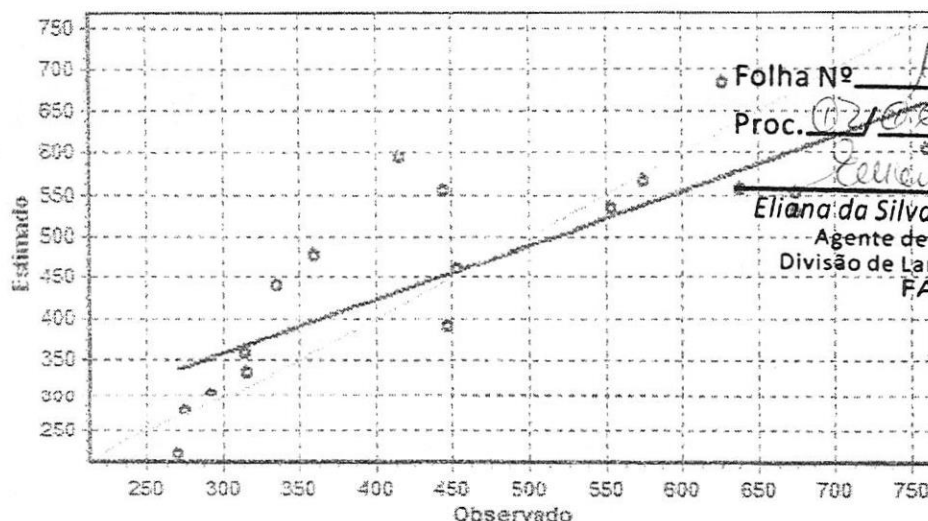
### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Microlocalização	-0,17	0,29
Valor unitário	-0,72	0,74

Correlações parciais para Microlocalização	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,48	0,52

Folhas: 101  
 Proc.: 01020/2018  
 Ass./ Gabinete do Secretário - PGP -  
 Secretaria de Planejamento e Gestão P

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folha Nº 136  
 Proc. 01020/2018  
 Eliana da Silva Oliveira Mendoza  
 Agente de Administração  
 Divisão de Lançamento do IPTU  
 FAZ-13



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

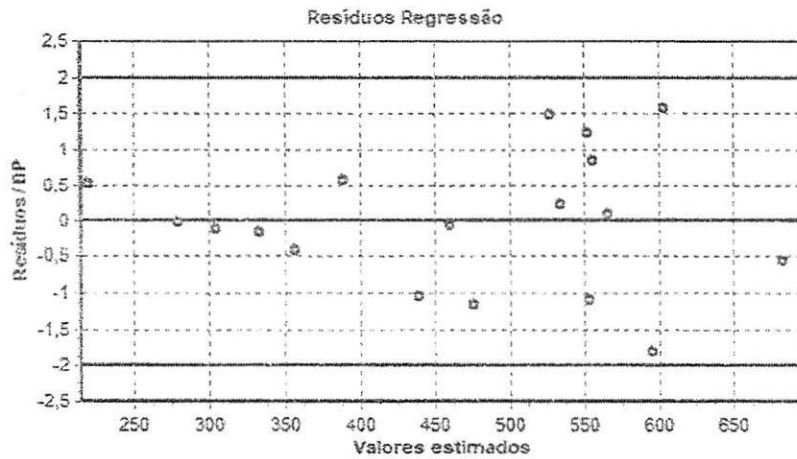
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 119/2018

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 13.320,92
- Microlocalização = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Area total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
13.320,92	130,69	245,05	359,41

### Valor Unitário

- Mínimo (46,67%) = 130,69
- Médio = 245,05
- Máximo (46,67%) = 359,41

### Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 208,29
- RL Máximo = 281,81

Vutpa = R\$ 245,05 / m<sup>2</sup>

Por tratar-se de **Indenização para Servidão de Passagem** utilizou-se as prescrições da NTS 297 Norma Técnica SABESP CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO PARA INDENIZAÇÃO DE FAIXAS DE SERVIDÃO, onde de maneira geral para o caso e situação desta avaliação o mesmo enquadrar-se:

Folha Nº

137

Proc.

02/06/028020-0

*Eliana da Silva Oliveira Mendoza*  
 Eliana da Silva Oliveira Mendoza  
 Agente de Administração  
 Divisão de Lançamento do IPTU  
 FAZ-13

Folhas: 102  
 Proc.: 028020/06  
 Ass. Car: Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - 230-0  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten mark]*



# 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. 119/2018

Nos casos gerais de instituição de servidão de passagem, onde a implantação da obra é compatível com o uso mais eficiente da gleba, o montante indenizatório corresponde exclusivamente a 1/3 do valor da faixa onerada;

Considera-se como uso compatível os seguintes casos: - Servidões de tubulação subterrânea em que a faixa se estenda em segmento da gleba absorvível por ruas, áreas verdes ou institucionais do futuro loteamento, ou mesmo aquelas que situadas dentro dos hipotéticos lotes, não lhe causem prejuízo além daquele suportado pela alíquota de 1/3, conforme procedimentos específicos de lotes urbanos.

Salientamos que a destinação da mesma é de **SERVIDÃO DE PASSAGEM**, conforme a AVERBAÇÃO NA MATRICULA constante nas fls. 08 do presente processo, tratando-se de uma faixa "NON AEDIFICANDI".

### Valor Unitário do Terreno Padrão Avaliando – Vutpa-servidão

Assim, o valor de mercado para o terreno avaliando será:

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 13.320,92 \times 245,05$$

**VTA = R\$ 3.264.291,44 (Três milhões duzentos e sessenta e quatro mil duzentos e noventa e um reais e quarenta quatro centavos).**

Folha Nº 138  
Proc. 017/06/028020.0  
Elisiana da Silva Mendoza  
Elisiana da Silva Oliveira Mendoza  
Agente de Administração  
Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ-13

Folha 103  
Proc.: 0180206/06  
Sabrina S. Andrade  
Ass./ Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# 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. 119/2018

### Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	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	III
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	I
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

Folha Nº 139  
 Proc. 0786028020-0  
 Eliana da Silva Oliveira Mendoza  
 Agente de Administração  
 Divisão de Lançamento do IPTU  
 FAZ-13

Folhas 104  
 Prop.: 0786028020-0  
 Ass.: Gabinete do Secretário - PGP-5

Item	III	II	I	Pontos
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	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

9/10



# 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. 119/2018

## IV - CONCLUSÃO

O valor do terreno avaliando, em julho de 2018, localizado no Distrito de Bonfim Paulista, subsetor Sul S-09, em Ribeirão Preto, é de **RS 3.264.291,44 (Três milhões duzentos e sessenta e quatro mil duzentos e noventa e um reais e quarenta quatro centavos)**.

## V - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 10 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Folha Nº 140

Proc. 07/06/028020-0

Eliana da Silva Oliveira Mendonça Ribeirão Preto, 13 de julho de 2018.

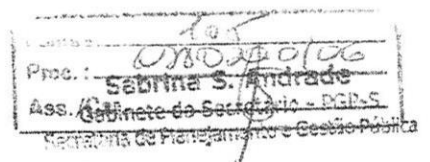
Agente de Administração  
Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ-13

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. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI - CAU nº A15941-7





# 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 Buganville 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 517  
Proc.: 02 2006/28020

*Kátia Aparecida Terreri Bighetti*  
Divisão de Cadastro Imobiliário

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

11249-0-AB 014043



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, 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





**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 139/2019**

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





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

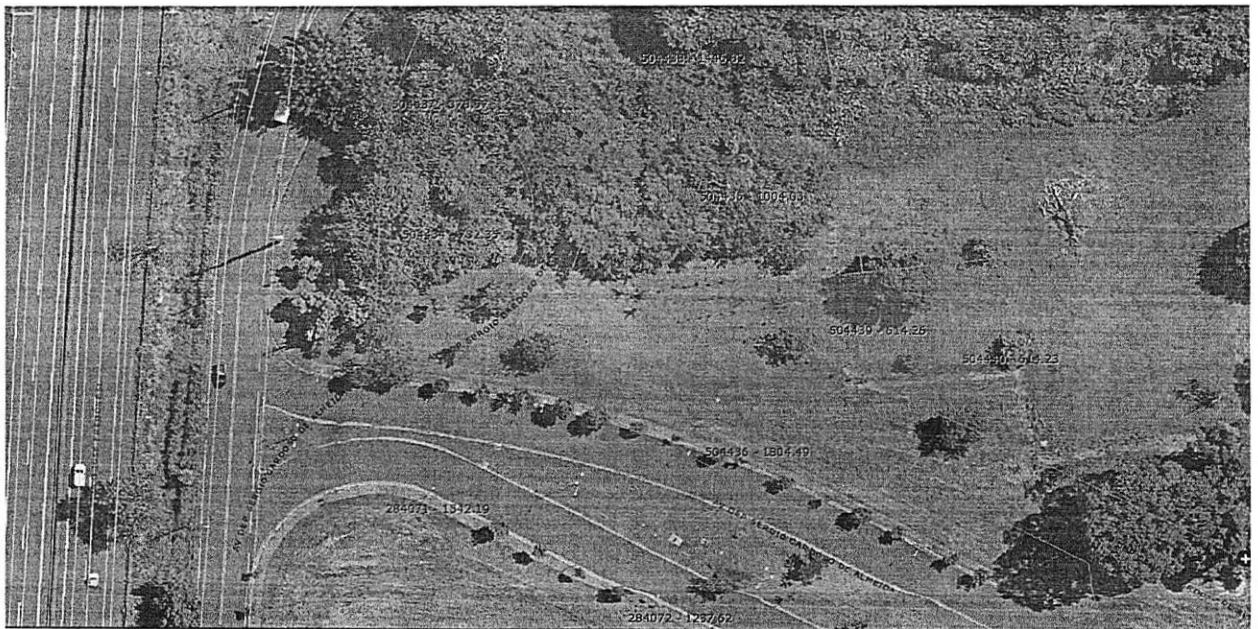
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 139/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 139/2019	
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. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 272.568,12 - Duzentos e setenta e dois mil e quinhentos e sessenta e oito reais e doze centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	22/07/2019	



Desenvolvido por: Cadatp Ribeirão Preto

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

FOLHA Nº 544  
280200



# 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. 139/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 139/2019 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:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2343629
Valor venal total do lote avaliando:			R\$ 148.859,76
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:			R\$ 148.859,76
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:			614,26 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:			-
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):			33,96 m
Proximidades do imóvel avaliando:			

FOLHA Nº 548  
280200  
M



# 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. 139/2019

## II - OBJETIVO

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

## 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 varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	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 residencial e misto 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 = R\$ 443,73/ m<sup>2</sup>**

**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 <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO	R\$ 443,73/m <sup>2</sup>

*[Handwritten signatures and marks]*  
4/12



# 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. 139/2019

VALOR TOTAL	R\$ 272.568,12 - Duzentos e setenta e dois mil e quinhentos e sessenta e oito reais e doze centavos
-------------	---

## Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 614,26 \times R\$ 443,73$$

**VTA = R\$ 272.568,12 - Duzentos e setenta e dois mil e quinhentos e sessenta e oito reais e doze centavos**

## CONCLUSÃO

O valor do **imóvel avaliando**, em 22/07/2019, localizado na AV. DEP. SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA, loteamento OLHOS D'ÁGUA II, setor SUL, em Ribeirão Preto, **R\$ 272.568,12 - Duzentos e setenta e dois mil e quinhentos e sessenta e oito reais e doze centavos.**

## III - ENCERRAMENTO

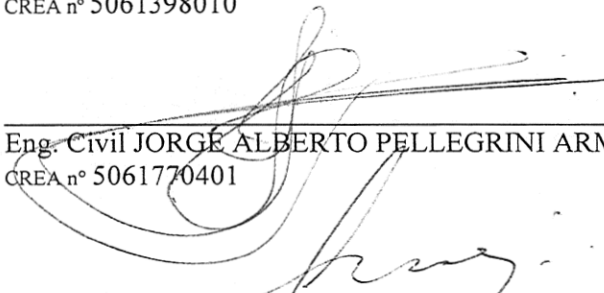
O presente laudo possui **12** folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e está datada e assinada.

Ribeirão Preto, 22/07/2019.

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

  
Eng. Civil JORGÉ ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

  
Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

FOLHA Nº 507/06

280200  
M



# 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. 139/2019

## ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 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:

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	
1	Vila Mariana	Rua Campinas,55	1040	3,56	Centro/Catedral	2	103,85
2	Pq das Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99	Centro/Catedral	2	120
3	Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03	Centro/Catedral	1	136,84
4	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,85	Centro/Catedral	1	148,85
7	Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1260	6,04	Centro/Catedral	1	153,57
8	Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Ricci	1845	5,94	Centro/Catedral	1	185,37
9	Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36	Centro/Catedral	2	198,53
10	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	228,39
11	Vila Mariana	Rua Amparo (esquina)	1050	5,4	Centro/Catedral	2	231,43
12	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	231,92
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcês	622	4,6	Centro/Catedral	3	245,98
14	Jd Jóquei Clube	Rua Serra Negra	360	5,29	Centro/Catedral	1	250
15	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	252,42
16	Cândido Portinari	Rua Hélcio Pires de Santana	336	5,41	Centro/Catedral	2	265,18
17	Jd Itau	Avenida Tereza Palmeira Gallon	693,33	5,53	Centro/Catedral	2	272,6
18	Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giamarusti	700	4,96	Centro/Catedral	2	276,43
19	Jd das Palmeiras I	Via José Moraes dos Santos	610	9,3	Centro/Catedral	2	287,7
20	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67	Centro/Catedral	2	288
21	Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garcês	598	4,07	Centro/Catedral	3	293,48
22	Cidade Universitária	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88	Centro/Catedral	3	300
23	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62	Centro/Catedral	0	343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirânia	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grite	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	383	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	450	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldim	280	6,56	Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldim	580	5,89	Centro/Catedral	2	387,93
34	Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tapajós	440	4,13	Centro/Catedral	1	388,64
35	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,22	Centro/Catedral	2	390
36	Vila Elisa	Rua São Carlos	340	4,93	Centro/Catedral	2	397,06
37	Vila Elisa	Rua Ribeirão Preto	1360	5,13	Centro/Catedral	2	397,06
38	Jd Recreio	Rua Alfaiate,35	739	6,29	Centro/Catedral	2	400,68
39	Pq Industrial Lagoinha	Rua Antônio dos Santos Martins	490	5,49	Centro/Catedral	3	404,08
40	Alto da Boa Vista	Rua São José	375	2,65	Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	330	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	340	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	340	4,88	Centro/Catedral	2	410,29
44	Vila Brasil	Rua Santa Rosa	340	6,44	Centro/Catedral	2	410,29
45	Jd Jandaia	Rua Tabatinga	1632	4,6	Centro/Catedral	1	413,6
46	Pq das Oliveiras	Rua Ana Maria de Jesus	283	6,91	Centro/Catedral	2	419,79
47	Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, próx. Av. Presidente Vargas	300	1,7	Centro/Catedral	4	420
48	Pq Industrial Lagoinha	Rua Francisco Caetano Gaia	556	4,96	Centro/Catedral	3	420,86
49	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,67	Centro/Catedral	1	430,15
50	Planalto Verde	Rua Frederico Magnani	252	5,4	Centro/Catedral	2	440,43
51	Jd Antártica	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	450
52	Cidade Universitária	Rua Amadeu Mendes	420	3,89	Centro/Catedral	3	450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,98	Centro/Catedral	2	450
54	Campos Eliseos	Rua Patiência	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefelro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



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. 139/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11	Centro/Catedral	2	482,14
59	Monte Alegre	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Moraes	420	4,71	Centro/Catedral	3	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74	Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua Luiz Dal Porto	250	4,7	Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Lucio de Mendonça	250	4,71	Centro/Catedral	1	504
64	Alto da Boa Vista	Rua Nestor Moreira	296	2,4	Centro/Catedral	4	516,89
65	Pq das Figueiras	Rua Arthur Fraccadosso	250	6,17	Centro/Catedral	2	536,4
66	Palmares	Rua Virgilio de Carvalho Neves Neto, 581	300	5,01	Centro/Catedral	2	555
67	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	1199	1,15	Centro/Catedral	2	562,97
68	Jd Marchesi	Rua Afonso Guimarães	300	3,01	Centro/Catedral	1	570
69	Campos Elíseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25	Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neveton Freitas de Souza	250	5,87	Centro/Catedral	2	576
71	Alto da Boa Vista	Prof Alonso Ferraz	280	2,8	Centro/Catedral	4	578,57
72	Alto da Boa Vista	Rua Orestes Guimarães	293	2,75	Centro/Catedral	4	583,62
73	Planalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerri	300	4,55	Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Victaliano	422	2,97	Centro/Catedral	3	597,16
75	Vila Virgínia	Rua Thomaz Pileggi	960	0,96	Centro/Catedral	2	600
76	Vila Tibério	Rua Visconde de Taunay	1200	2,3	Centro/Catedral	2	600
77	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	250	1,1	Centro/Catedral	2	612
78	Monte Alegre	Rua Itapetininga	292	3,06	Centro/Catedral	2	622,6
79	Jd Sumaré	Rua Cerqueira César	615	1,24	Centro/Catedral	4	629,27
80	Campos Elíseos	Rua Minas	739	1,18	Centro/Catedral	3	633,29
81	Ipiranga	Rua Santa Catarina	1542	2,36	Centro/Catedral	1	642,02
82	Res Flórida	Rua Waldemar Bittar	290	3,34	Centro/Catedral	3	651,72
83	Jd Canadá	Avenida Ottawa	960	2,94	Centro/Catedral	4	656,25
84	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	567	1,67	Centro/Catedral	2	658,73
85	Palmares	Rua Antonio Zanelato	392	3,02	Centro/Catedral	2	665,82
86	Res Flórida	Rua Adércia Machado Gontijo	537	3,35	Centro/Catedral	3	670,39
87	Vila Carvalho	Rua Itu, 357	1200	3,99	Centro/Catedral	2	675
88	Planalto Verde	Rua Luis Fogagnolo	250	5,44	Centro/Catedral	2	702
89	Jd Independencia	Rua cap Osório Junqueira	320	3,23	Centro/Catedral	2	703,13
90	Vila Carvalho	Rua Itu	1200	4,77	Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	263	2,74	Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaeté	615	1,36	Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	840	1,69	Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	297	3,11	Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacaré	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goido Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verri	353	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21	Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750	3,16	Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87	Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85	Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,80
117	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão	332	1,37	Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	560	2,9	Centro/Catedral	4	1363,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,5	Centro/Catedral	4	1406,25
120	Jd Paulista	Rua Orlandia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Facci I	Avenida Brasil	1600	7	Centro/Catedral	2	1687,5
122	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,52	Centro/Catedral	4	1758,38
123	Centro	Rua Duque de Caxias	545	0,61	Centro/Catedral	4	1981,65
124	Vila Seixas	Rua Florencio de Abreu	373	1,25	Centro/Catedral	2	2050,94



# 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. 139/2019

## 2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**  
• PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

- 2) **Data de referência:**  
• segunda-feira, 13 de maio de 2019

- 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

- 4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

- 5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

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

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

- 7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

- 8) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

- **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

- **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

- **Função estimativa (média):**

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$





# 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. 139/2019

## 3. 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	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 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	3
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	2
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	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				III



# 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. 139/2019

## Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

## Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

## Dados para a projeção de valores:

- Área total = 614,26
- Distancia ao polo valorizante = 8,10
- Setor Urbano = 4,00
  
- Bairro = OLHOS D'ÁGUA II
- Endereço = AV DEP SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

## Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (9,28%) = 443,73
  - Médio = 489,14
  - Máximo (10,23%) = 539,18
  
- Valor Total
  - Mínimo = 272.568,12
  - Médio = 300.456,13
  - Máximo = 331.197,53
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 209.746,52
  - Máximo = 430.395,17
  - Mínimo (30,19%) = 341,46
  - Máximo (43,25%) = 700,67
  - 
  - Campo de Arbítrio
    - RL Mínimo = 415,76
    - RL Máximo = 562,51

28 02 00  
M



cartório de registro de imóveis  
ribeirão preto  
"cartório naccarato"

MATRÍCULA  
48024


FICHA  
-1-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

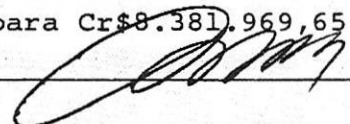
**IMÓVEL:-** Uma área de terras situada nesta cidade, à rua Arnaldo Vitaliano, com as seguintes medidas:- Inicia esta descrição no ponto localizado sobre o alinhamento predial da rua Arnaldo Vitaliano, divisa com o terreno do prédio n.582 e daí segue pelo alinhamento predial da rua Arnaldo Vitaliano 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.-

PROG: 02 2006 2 x 020-0

*Rosângela Aparecida Terreri Bighetti*  
Divisão de Cadastro Imobiliário

(continua no verso)



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: 1124903C300000065218421G.

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

Sinereg R\$1,83

Trib.Jça. R\$2,38

Município R\$0,69

22/09/2021

MP: R\$1,67

Total: R\$ 57,93

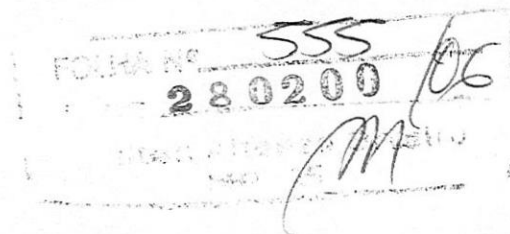
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200



**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 140/2019**

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



*[Handwritten signatures and initials]*



# 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. 140/2019

## RESUMO

FOLHA Nº 58  
280200 / 06  
M

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 140/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	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. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	<b>R\$ 1.616.616,11 (Um milhão, seiscentos e dezesseis mil, seiscentos e dezesseis reais e onze centavos)</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	22/07/2019	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

*[Handwritten signature]*  
2/13



# 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. 140/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 39/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2006.028020-0		
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:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2373469
Valor venal total do lote avaliando:			R\$ 2.049.320,71
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:			R\$ 2.049.320,71
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:			1.753,71 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:			1.021,16 m <sup>2</sup>
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):			
Proximidades do imóvel avaliando:			





# 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. 140/2019

## II - OBJETIVO

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

## 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
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m <sup>2</sup> )	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 residencial e misto 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 = R\$ 631,98/ m<sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO	R\$ 631,98/m <sup>2</sup>

558  
28.0200  
M





# 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. 140/2019

VALOR TOTAL	R\$ 1.108.309,64 (Um milhão, cento e oito mil, trezentos e nove reais e sessenta e quatro centavos)
-------------	---

### Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 1.753,71 \times R\$ 631,98$

**VTA = R\$ 1.108.309,64 (Um milhão, cento e oito mil, trezentos e nove reais e sessenta e quatro centavos).**

### Valor da construção:

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

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

Predio Comercial – galpão

Idade: 1985 – 33 anos

$R = 20\%$

$Ir = 60$

$K = 0,277$

$Foc = 0,4216$

**CUB – jun/19 = R\$ 797,38/m<sup>2</sup>**

Valor da construção =  $1512,92 \times 797,38 = R\$ 1.206.372,10$

**Aplicando-se o fator de obsolescimento temos o valor com depreciação =  $1.206.372,10 \times 0,4216 = R\$ 508.606,47$**

### CONCLUSÃO

O valor do **imóvel avaliando**, em 22/07/2019, localizado na RUA ARNALDO VICTALIANO, loteamento JD PRES. MEDICI, setor LESTE, em Ribeirão Preto **R\$ 1.616.616,11 (Um milhão, seiscentos e dezesseis mil, seiscentos e dezesseis reais e onze centavos).**

280200/06  
M



# 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. 140/2019

## III - ENCERRAMENTO

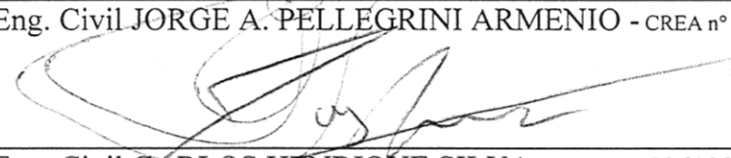
O presente laudo possui **13** folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

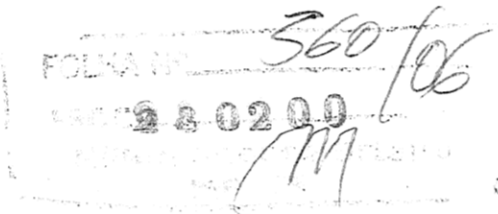
Ribeirão Preto, 22/07/2019.

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

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

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010





# 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. 140/2019

## ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 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:

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	
1	Vila Mariana	Rua Campinas,55	1040	3,56	Centro/Catedral	2	103,85
2	Pq das Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99	Centro/Catedral	2	120
3	Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03	Centro/Catedral	1	136,84
4	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,85	Centro/Catedral	1	148,85
7	Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1260	6,04	Centro/Catedral	1	153,57
8	Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Ricci	1845	5,94	Centro/Catedral	1	185,37
9	Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36	Centro/Catedral	2	198,53
10	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	228,39
11	Vila Mariana	Rua Amparo (esquina)	1050	5,4	Centro/Catedral	2	231,43
12	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	231,92
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcês	622	4,6	Centro/Catedral	3	245,98
14	Jd Jôquei Clube	Rua Serra Negra	360	5,29	Centro/Catedral	1	250
15	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	252,42
16	Cândido Portinari	Rua Hécio Pires de Santana	336	5,41	Centro/Catedral	2	265,18
17	Jd Itau	Avenida Tereza Palmeira Gallon	693,33	5,53	Centro/Catedral	2	272,6
18	Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giamarusti	700	4,96	Centro/Catedral	2	276,43
19	Jd das Palmeiras I	Via José Moraes dos Santos	610	9,3	Centro/Catedral	2	287,7
20	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67	Centro/Catedral	2	288
21	Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garcês	598	4,07	Centro/Catedral	3	293,48
22	Cidade Universitária	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88	Centro/Catedral	3	300
23	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62	Centro/Catedral	0	343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirânia	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Elíseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grite	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	383	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	450	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldim	280	6,56	Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldin	580	5,89	Centro/Catedral	2	387,93
34	Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tapajós	440	4,13	Centro/Catedral	1	388,64
35	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,22	Centro/Catedral	2	390
36	Vila Elisa	Rua São Carlos	340	4,93	Centro/Catedral	2	397,06
37	Vila Elisa	Rua Ribeirão Preto	1360	5,13	Centro/Catedral	2	397,06
38	Jd Recreio	Rua Alfaiate,35	739	6,29	Centro/Catedral	2	400,68
39	Pq Industrial Lagoinha	Rua Antônio dos Santos Martins	490	5,49	Centro/Catedral	3	404,08
40	Alto da Boa Vista	Rua São José	375	2,65	Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	330	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	340	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	340	4,88	Centro/Catedral	2	410,29
44	Vila Brasil	Rua Santa Rosa	340	6,44	Centro/Catedral	2	410,29
45	Jd Jandaia	Rua Tabatinga	1632	4,6	Centro/Catedral	1	413,6
46	Pq das Oliveiras	Rua Ana Maria de Jesus	283	6,91	Centro/Catedral	2	419,79
47	Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, próx. Av. Presidente Vargas	300	1,7	Centro/Catedral	4	420
48	Pq Industrial Lagoinha	Rua Francisco Caetano Gaia	556	4,96	Centro/Catedral	3	420,86
49	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,67	Centro/Catedral	1	430,15
50	Planalto Verde	Rua Frederico Magnani	252	5,4	Centro/Catedral	2	446,43
51	Jd Antártica	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	450
52	Cidade Universitária	Rua Amadeu Mendes	420	3,89	Centro/Catedral	3	450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,98	Centro/Catedral	2	450
54	Campos Elíseos	Rua Patiocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefelro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



# 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. 140/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11	Centro/Catedral	2	482,14
59	Monte Alegre	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Morais	420	4,71	Centro/Catedral	3	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74	Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua Luiz Dal Porto	250	4,7	Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Lucio de Mendonça	250	4,71	Centro/Catedral	1	504
64	Alto da Boa Vista	Rua Nestor Moreira	296	2,4	Centro/Catedral	4	516,89
65	Pq das Figueiras	Rua Arthur Fraccadosso	250	6,17	Centro/Catedral	2	536,4
66	Palmares	Rua Virgílio de Carvalho Neves Neto, 581	300	5,01	Centro/Catedral	2	555
67	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	1199	1,15	Centro/Catedral	2	562,97
68	Jd Marchesi	Rua Afonso Guimarães	300	3,01	Centro/Catedral	1	570
69	Campos Elíseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25	Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neveton Freitas de Souza	250	5,87	Centro/Catedral	2	576
71	Alto da Boa Vista	Prof Alonso Ferraz	280	2,8	Centro/Catedral	4	578,57
72	Alto da Boa Vista	Rua Orestes Guimarães	293	2,75	Centro/Catedral	4	583,62
73	Planalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerri	300	4,55	Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Victaliano	422	2,97	Centro/Catedral	3	597,16
75	Vila Virgínia	Rua Thomaz Pileggi	960	0,96	Centro/Catedral	2	600
76	Vila Tibério	Rua Visconde de Taunay	1200	2,3	Centro/Catedral	2	600
77	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	250	1,1	Centro/Catedral	2	612
78	Monte Alegre	Rua Itapetininga	292	3,06	Centro/Catedral	2	622,6
79	Jd Sumaré	Rua Cerqueira César	615	1,24	Centro/Catedral	4	629,27
80	Campos Elíseos	Rua Minas	739	1,18	Centro/Catedral	3	633,29
81	Ipiranga	Rua Santa Catarina	1542	2,36	Centro/Catedral	1	642,02
82	Res Flórida	Rua Waldemar Bittar	290	3,34	Centro/Catedral	3	651,72
83	Jd Canadá	Avenida Ottawa	960	2,94	Centro/Catedral	4	656,25
84	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	567	1,67	Centro/Catedral	2	658,73
85	Palmares	Rua Antonio Zanelato	392	3,02	Centro/Catedral	2	665,82
86	Res Flórida	Rua Adércia Machado Gontijo	537	3,35	Centro/Catedral	3	670,39
87	Vila Carvalho	Rua Itu, 357	1200	3,99	Centro/Catedral	2	675
88	Planalto Verde	Rua Luis Fogagnolo	250	5,44	Centro/Catedral	2	702
89	Jd Independencia	Rua cap Osório Junqueira	320	3,23	Centro/Catedral	2	703,13
90	Vila Carvalho	Rua Itu	1200	4,77	Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	263	2,74	Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaeté	615	1,36	Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	840	1,69	Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	297	3,11	Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacaréí	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goldo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	353	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21	Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750	3,16	Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87	Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85	Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão, 702	1276	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão	532	1,37	Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	660	2,9	Centro/Catedral	4	1363,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,5	Centro/Catedral	4	1406,25
120	Jd Paulista	Rua Orlandia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Facci l	Avenida Brasil	1600	7	Centro/Catedral	2	1687,5
122	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,52	Centro/Catedral	4	1758,38
123	Centro	Rua Duque de Caxias	545	0,61	Centro/Catedral	4	1981,65
124	Vila Seixas	Rua Florencio de Abreu	373	1,25	Centro/Catedral	2	2050,94



# 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. 140/2019

## 2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
  - PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) **Data de referência:**
  - segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

FOLHA Nº 563  
 280200/06  
 M

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

### 4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

### 5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

### 6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

### 7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

### 8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

#### • Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

#### • Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

#### • Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

### 9) Testes de Hipóteses:

*[Handwritten signatures and marks]*



# 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. 140/2019

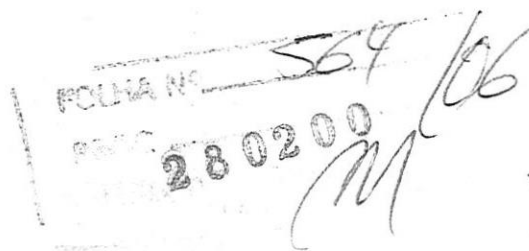
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

## 10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20





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. 140/2019

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	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 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	3
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	2
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	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				III

FOLHA Nº 565  
280200  
M



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

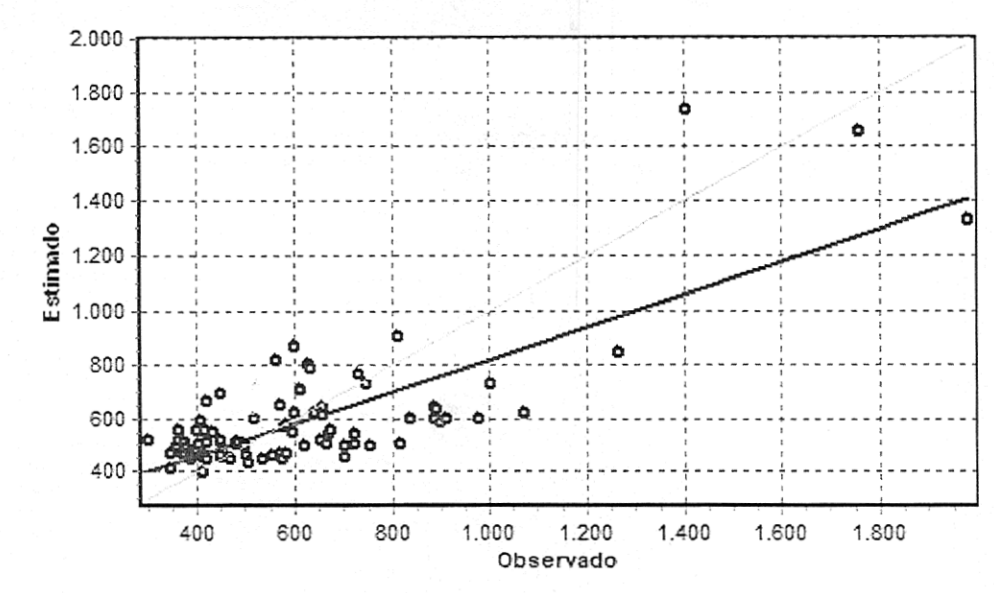
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

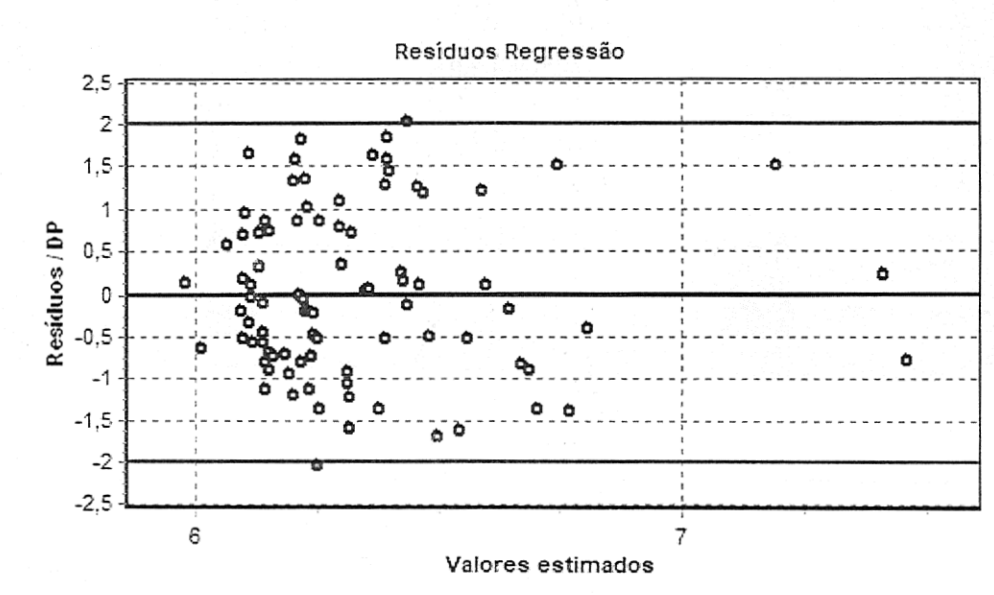
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 140/2019

### 3. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### 4. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



FOLHA Nº

566  
280200





# 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. 140/2019

**Modelo:**

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

**Data de Referência:**

segunda-feira, 13 de maio de 2019

**Informações Complementares:** VALOR DE MERCADO

**Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 1.753,71
- Distancia ao polo valorizante = 2,40
- Setor Urbano = 2,00
  
- Bairro = JD CASTELO BRANCO I
- Endereço = RUA ARNALDO VICTALIANO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Mínimo (10,58%) = 565,13
  - Médio = 631,98
  - Máximo (11,83%) = 706,74
  
- Valor Total
  - Mínimo = 991.069,71
  - Médio = 1.108.307,31
  - Máximo = 1.239.413,43
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 770.486,83
  - Máximo = 1.594.245,42
  - Mínimo (30,48%) = 439,35
  - Máximo (43,85%) = 909,07
  - 
  - Campo de Arbitrio
    - RL Mínimo = 537,18
    - RL Máximo = 726,78

567 106  
280200  
M

Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

CNS  
11.249-0

Matrícula  
165.919

Folha  
01  
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

30 de junho de 2015

**IMÓVEL:** Terreno resultante do desdobro do lote nº 5 (cinco) da quadra nº 8 (oito) do loteamento denominado Jardim Lacerda, nesta cidade, situado no lado ímpar da Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco, esquina com a Rua Benedicta Rodrigues Domingos, medindo 10,00 metros de frente e aos fundos por 14,15 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 141,50 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco (matrícula nº 165.918); fundos com o prédio nº 965 da Rua Jordão Fávero; lado direito com a Rua Benedicta Rodrigues Domingos e lado esquerdo com parte do lote nº 4; cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº **503.954**.

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

**REGISTRO ANTERIOR:** R.2/121028, de 03/10/2007, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 30 de junho de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficial substituta.

AV.1/165919 - Prenotação nº 403.801, de 10/06/2015. A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, datado de 10/06/2015, em virtude do desdobro aprovado pela municipalidade local, nos termos do processo nº 02-2011-058937-4, conforme se verifica da certidão nº 879/2015, datada de 25/05/2015. Ribeirão Preto, SP, 30 de junho de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficial substituta.

<p>Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto</p>			
<p>Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 165919; 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: 1124903C3000000065218521E.</p>			
<p>Eu <i>Carla Renata Souza Castro Nascimento</i>, Carla Renata Souza Castro Nascimento, escrevente autorizada, assino.</p>			
<p>Ultimo ato - 1</p>			
Emolumentos R\$34,73	Estado R\$9,87	Sec. Faz.: R\$6,76	<p>Protocolo 820531 22/09/2021</p>
Sinoreg R\$1,83	Trib.Jça. R\$2,38	Município R\$0,69	
MP: R\$1,67	Total: R\$ 57,93		
<p>Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200</p>			

11249-0-000001-050000-0521  
11249-0-AB 014045

*Carla Renata Souza Castro Nascimento*  
Divisão de Cadastro Imobiliário

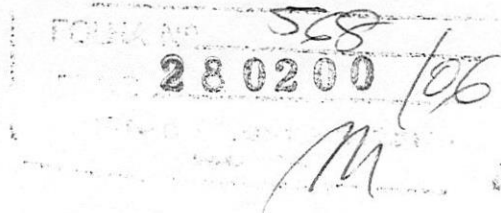




**Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto**  
Estado de São Paulo  
**Secretaria de Planejamento e Gestão Pública**  
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 141/2019**

Local: AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, Loteamento: JD LACERDA  
Setor: LESTE - Subsetor: L-08



*[Handwritten signatures]*



# 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. 141/2019

## RESUMO

FOLHA Nº 569/06  
280200/06  
M

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 141/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	PERMUTA	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	22/07/2019	



*[Handwritten signatures and initials]*  
2/12



# 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. 141/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 141/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2006.028020-0		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. PRESIDENTE CASTELO	Bairro:	JD LACERDA
	BRANCO		
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-08
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.954	Matrícula do imóvel avaliando:	165.919
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	18/06/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2325/2019		
Valor venal total do lote avaliando:	R\$ 56.586,78		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:	R\$ 56.586,78		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	141,5 m <sup>2</sup>		
Área edificada no terreno avaliando:	-		
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):	10 m		
Proximidades do imóvel avaliando:			



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
3/12



# 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. 141/2019

## I - OBJETIVO

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

## 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
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	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 residencial e misto 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 = R\$ 428,77/ m<sup>2</sup>**

### Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	141,5 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO	R\$ 428,77/m <sup>2</sup>



# 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. 141/2019

VALOR TOTAL	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos
-------------	---

## Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 141,5 \times R\$ 428,77$

**VTA = R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos**

## CONCLUSÃO

O valor do **imóvel avaliando**, em 22/07/2019, localizado na AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, loteamento JD LACERDA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 60.671,10 Sessenta mil, seiscentos e setenta e um reais e dez centavos.**

## II - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 22/07/2019.

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

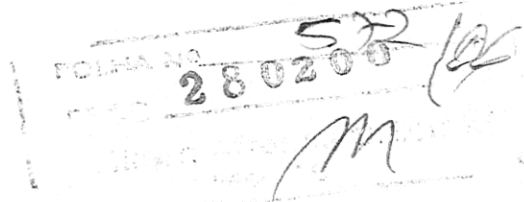
CREA nº 5061398010

  
Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

  
Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7



**ANEXOS**



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. 141/2019

**AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 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:

Bairro	Endereço	Area total (m <sup>2</sup> )	Distancia ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	
1	Vila Mariana	Rua Campinas,55	1040	3,56	Centro/Catedral	2	103,85
2	Pq das Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99	Centro/Catedral	2	120
3	Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03	Centro/Catedral	1	136,84
4	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,85	Centro/Catedral	1	148,85
7	Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1260	6,04	Centro/Catedral	1	153,57
8	Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Ricci	1845	5,94	Centro/Catedral	1	185,37
9	Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36	Centro/Catedral	2	198,53
10	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	228,39
11	Vila Mariana	Rua Amparo (esquina)	1050	5,4	Centro/Catedral	2	231,43
12	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	231,92
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcês	622	4,6	Centro/Catedral	3	245,98
14	Jd Jôquei Clube	Rua Serra Negra	360	5,29	Centro/Catedral	1	250
15	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	252,42
16	Cândido Portinari	Rua Hécio Pires de Santana	336	5,41	Centro/Catedral	2	265,18
17	Jd Itau	Avenida Tereza Palmeira Gallon	693,33	5,53	Centro/Catedral	2	272,6
18	Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giamarusti	700	4,96	Centro/Catedral	2	276,43
19	Jd das Palmeiras I	Via José Moraes dos Santos	610	9,3	Centro/Catedral	2	287,7
20	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67	Centro/Catedral	2	288
21	Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garcês	598	4,07	Centro/Catedral	3	293,48
22	Cidade Universitária	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88	Centro/Catedral	3	300
23	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62	Centro/Catedral	0	343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirânia	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grite	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	383	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	450	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldim	280	6,56	Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldim	580	5,89	Centro/Catedral	2	387,93
34	Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tapajós	440	4,13	Centro/Catedral	1	388,64
35	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,22	Centro/Catedral	2	390
36	Vila Elisa	Rua São Carlos	340	4,93	Centro/Catedral	2	397,06
37	Vila Elisa	Rua Ribeirão Preto	1360	5,13	Centro/Catedral	2	397,06
38	Jd Recreio	Rua Alfineiro,35	739	6,29	Centro/Catedral	2	400,68
39	Pq Industrial Lagoinha	Rua Antônio dos Santos Martins	490	5,49	Centro/Catedral	3	404,08
40	Alto da Boa Vista	Rua São José	375	2,65	Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	330	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	340	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	340	4,88	Centro/Catedral	2	410,29
44	Vila Brasil	Rua Santa Rosa	340	6,44	Centro/Catedral	2	410,29
45	Jd Jandaia	Rua Tabatinga	1632	4,6	Centro/Catedral	1	413,6
46	Pq das Oliveiras	Rua Ana Maria de Jesus	283	6,91	Centro/Catedral	2	419,79
47	Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, próx. Av. Presidente Vargas	300	1,7	Centro/Catedral	4	420
48	Pq Industrial Lagoinha	Rua Francisco Caetano Gaia	556	4,96	Centro/Catedral	3	420,86
49	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,67	Centro/Catedral	1	430,15
50	Planalto Verde	Rua Frederico Magnani	252	5,4	Centro/Catedral	2	446,43
51	Jd Antártica	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	450
52	Cidade Universitária	Rua Amadeu Mendes	420	3,89	Centro/Catedral	3	450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,98	Centro/Catedral	2	450
54	Campos Eliseos	Rua Patiocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67





# 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. 141/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11	Centro/Catedral	2	482,14
59	Monte Alegre	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Morais	420	4,71	Centro/Catedral	3	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74	Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua Luiz Dal Porto	250	4,7	Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Lucio de Mendonça	250	4,71	Centro/Catedral	1	504
64	Alto da Boa Vista	Rua Nestor Moreira	296	2,4	Centro/Catedral	4	516,89
65	Pq das Figueiras	Rua Arthur Fraccadosso	250	6,17	Centro/Catedral	2	536,4
66	Palmares	Rua Virgílio de Carvalho Neves Neto, 581	300	5,01	Centro/Catedral	2	555
67	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	1199	1,15	Centro/Catedral	2	562,97
68	Jd Marchesi	Rua Afonso Guimarães	300	3,01	Centro/Catedral	1	570
69	Campos Elíseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25	Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neveton Freitas de Souza	250	5,87	Centro/Catedral	2	576
71	Alto da Boa Vista	Prof. Alonzo Ferraz	280	2,8	Centro/Catedral	4	578,57
72	Alto da Boa Vista	Rua Orestes Guimarães	293	2,75	Centro/Catedral	4	583,62
73	Planalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerri	300	4,55	Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Victaliano	422	2,97	Centro/Catedral	3	597,16
75	Vila Virgínia	Rua Thomaz Pileggi	960	0,96	Centro/Catedral	2	600
76	Vila Tibério	Rua Visconde de Taunay	1200	2,3	Centro/Catedral	2	600
77	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	250	1,1	Centro/Catedral	2	612
78	Monte Alegre	Rua Itapetininga	292	3,06	Centro/Catedral	2	622,6
79	Jd Sumaré	Rua Cerqueira César	615	1,24	Centro/Catedral	4	629,27
80	Campos Elíseos	Rua Minas	739	1,18	Centro/Catedral	3	633,29
81	Ipiranga	Rua Santa Catarina	1542	2,36	Centro/Catedral	1	642,02
82	Res Flórida	Rua Waldemar Bittar	290	3,34	Centro/Catedral	3	651,72
83	Jd Canadá	Avenida Ottawa	960	2,94	Centro/Catedral	4	656,25
84	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	567	1,67	Centro/Catedral	2	658,73
85	Palmares	Rua Antonio Zanelato	392	3,02	Centro/Catedral	2	665,82
86	Res Flórida	Rua Adércia Machado Gontijo	537	3,35	Centro/Catedral	3	670,39
87	Vila Carvalho	Rua Itu, 357	1200	3,99	Centro/Catedral	2	675
88	Planalto Verde	Rua Luis Fogagnolo	250	5,44	Centro/Catedral	2	702
89	Jd Independência	Rua cap Osório Junqueira	320	3,23	Centro/Catedral	2	703,13
90	Vila Carvalho	Rua Itu	1200	4,77	Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	263	2,74	Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaeté	615	1,36	Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	840	1,69	Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	297	3,11	Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacaré	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goldo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	353	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21	Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750	3,16	Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87	Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85	Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão	532	1,37	Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	660	2,9	Centro/Catedral	4	1363,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,5	Centro/Catedral	4	1406,25
120	Jd Paulista	Rua Orlandia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Facci I	Avenida Brasil	1600	7	Centro/Catedral	2	1687,5
122	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,52	Centro/Catedral	4	1758,38
123	Centro	Rua Duque de Caxias	545	0,61	Centro/Catedral	4	1981,65
124	Vila Seixas	Rua Florencio de Abreu	373	1,25	Centro/Catedral	2	2050,94



# 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. 141/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
  - PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) **Data de referência:**
  - segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

FOLHA Nº 375/06  
280200  
M

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

### 4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

### 5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

### 6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

### 7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

### 8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

#### • Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

#### • Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$



# 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. 141/2019

• **Função estimativa (média):**

Valor unitário =  $+352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20

FOLHA Nº 576/06  
280200  
M



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. 141/2019

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	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 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	3
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	2
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	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				III

FOLHA Nº 577  
280200/06

M



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

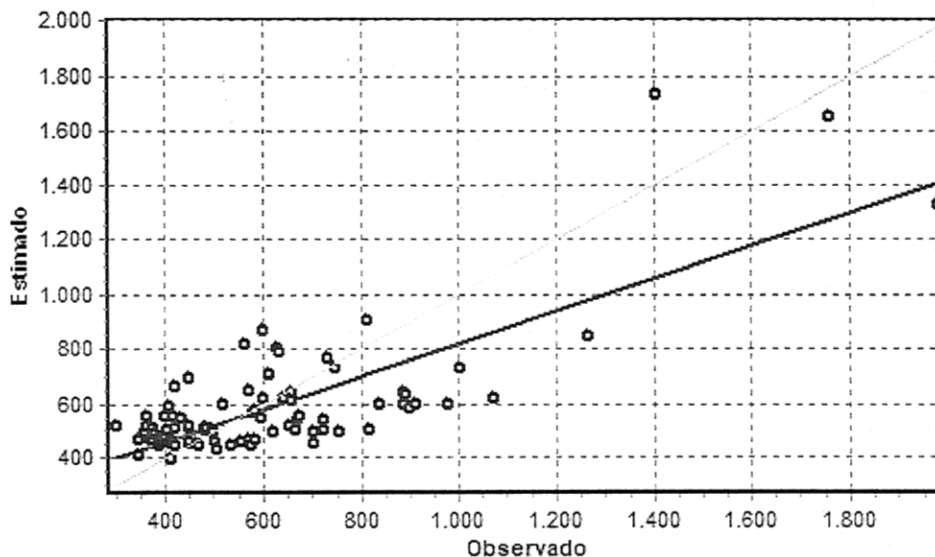
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

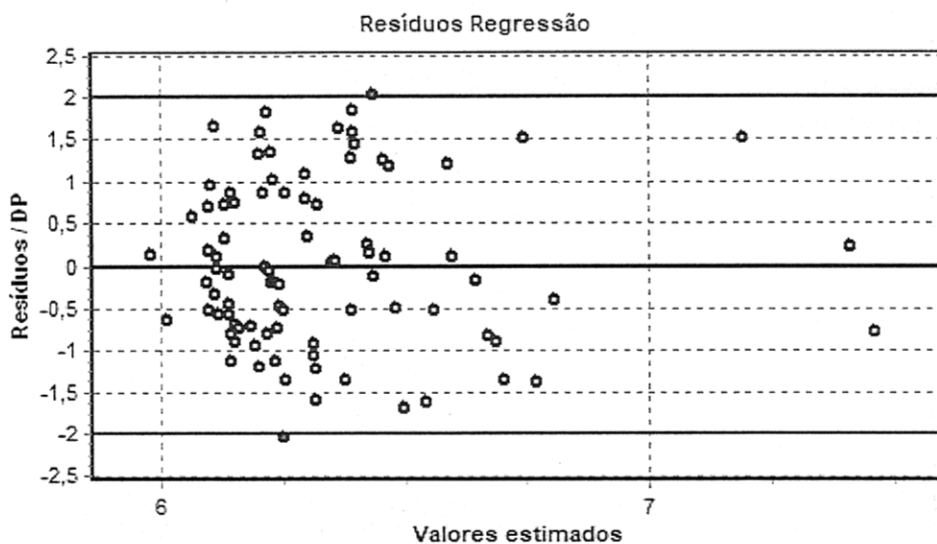
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 141/2019

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



FOLHA Nº

578  
28.0200



# 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. 141/2019

## Dados para a projeção de valores:

- Área total = 141,50
- Distancia ao polo valorizante = 6,80
- Setor Urbano = 3,00
  
- Bairro = JD LACERDA
- Endereço = AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

## Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (6,73%) = 399,91
  - Médio = 428,77
  - Máximo (7,22%) = 459,72
  
- Valor Total
  - Mínimo = 56.586,78
  - Médio = 60.671,10
  - Máximo = 65.050,22
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 42.630,45
  - Máximo = 86.346,32
  - Mínimo (29,74%) = 301,28
  - Máximo (42,32%) = 610,22
  -
  
- Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 364,46
  - RL Máximo = 493,09

579/06  
280200  
M

**IMÓVEL:** Terreno resultante do desdobro do lote nº 4 (quatro) da quadra nº 8 (oito) do loteamento denominado Jardim Lacerda, nesta cidade, situado no lado ímpar da Via Auxiliar da Rodovia Presidente Castelo Branco, a 10,00 metros da Rua Benedicta Rodrigues Domingos, medindo 10,00 metros de frente e aos fundos por 14,15 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 141,50 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Via Auxiliar da Rodovia Presidente Castelo Branco (matrícula nº 176811); fundos com o parte do lote nº 6; lado direito com o lote nº 5; e lado esquerdo com o lote nº 3; cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 503.955.

**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.2/121029, de 03/10/2007, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 06 de março de 2017. Francisco Arthur Salla Pontes [assinatura], escrevente autorizado.

AV.1/176812 - Prenotação nº 438.239, de 02/03/2017. A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, datado de 13/02/2017, em virtude do desdobro aprovado pela municipalidade local, nos termos do processo nº 02-2011-058935-8, conforme se verifica da certidão nº 1458/2016, datada de 05/09/2016. Ribeirão Preto, SP, 06 de março de 2017. Francisco Arthur Salla Pontes [assinatura], escrevente autorizado.

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 176812; 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: 1124903C3000000065218621C.

Eu [assinatura], Carla Renata Souza Castro Nascimento, escrevente autorizada, assino.

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

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

512  
oc.: 02/2004 28020-0

**Kátia Aparecida Terreri Bighetti**  
Divisão de Cadastro Imobiliário

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

11249-0-AB 014046

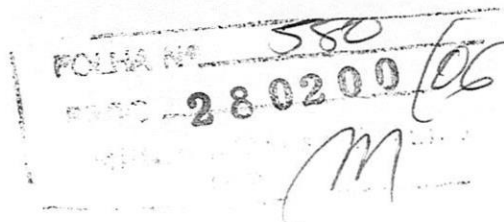
11249-0-00001-050000-0521



**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 142/2019**

Local: AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, Loteamento: JD LACERDA  
Setor: LESTE - Subsetor: L-08



*[Handwritten signatures]*





# 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. 142/2019

## RESUMO

FOLHA Nº 581 / 106  
280200

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 142/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	PERMUTA	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	22/07/2019	

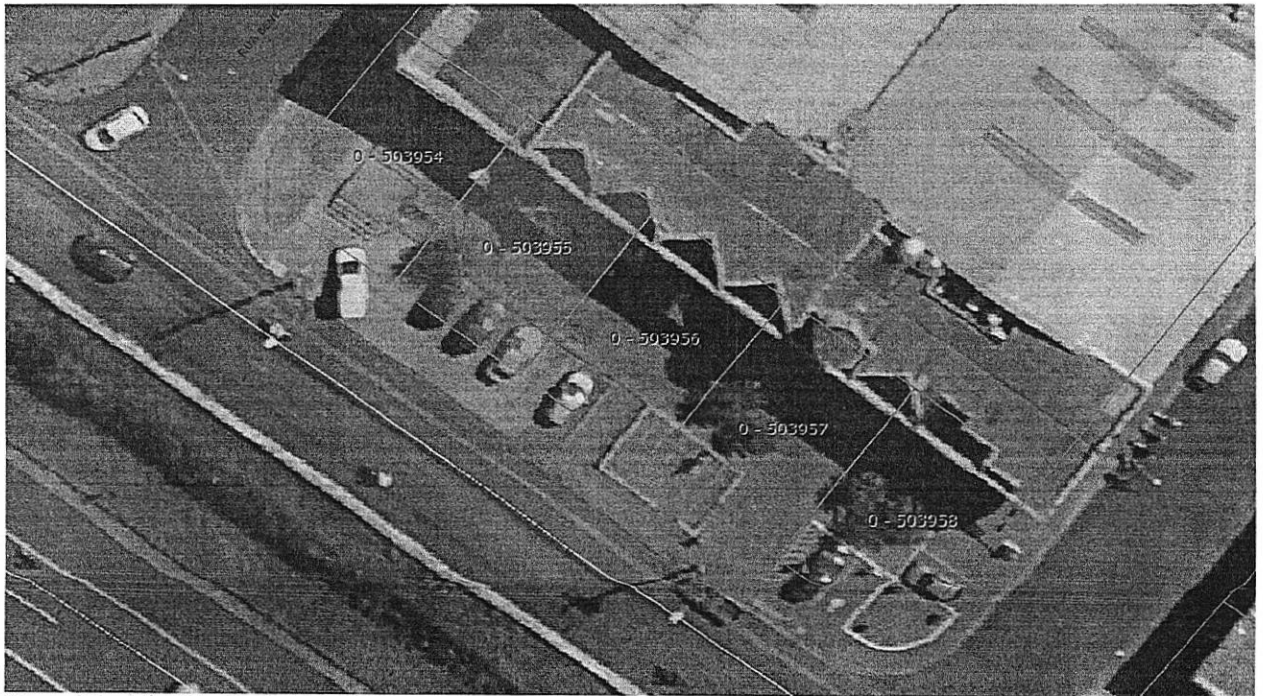


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

Handwritten signatures and initials, including a large 'N' and a signature that appears to be 'Jorge'.



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

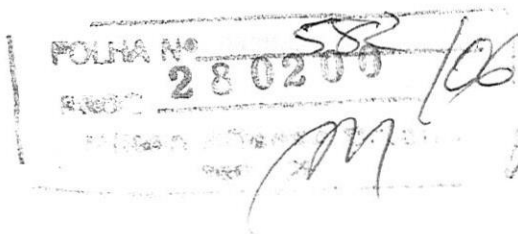
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 142/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 142/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2006.028020-0		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO		Bairro:
			JD LACERDA
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-08
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.955	Matrícula do imóvel avaliando:	176.812
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	18/06/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2326/2019		
Valor venal total do lote avaliado:	R\$ 56.586,78		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:	R\$ 56.586,78		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	141,5 m <sup>2</sup>		
Área edificada no terreno avaliado:	-		
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):	10 m		
Proximidades do imóvel avaliado:			





# 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. 142/2019

## II - OBJETIVO

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

## 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 varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	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 residencial e misto 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 = R\$ 428,77/ m<sup>2</sup>

### Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	141,5 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO	R\$ 428,77/m <sup>2</sup>



# 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. 142/2019

VALOR TOTAL	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos
-------------	---

## Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 141,5 \times R\$ 428,77$

**VTA = R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos**

## CONCLUSÃO

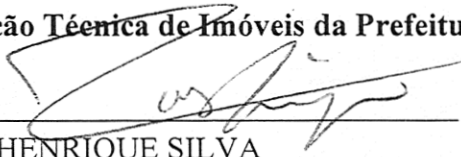
O valor do **imóvel avaliando**, em 22/07/2019, localizado na AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, loteamento JD LACERDA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos**.

## III - ENCERRAMENTO

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

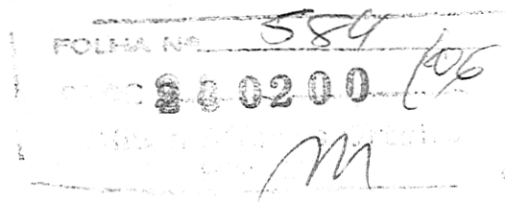
Ribeirão Preto, 22/07/2019.

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

  
\_\_\_\_\_  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA  
CREA nº 5061398010

  
\_\_\_\_\_  
Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO  
CREA nº 5061770401

  
\_\_\_\_\_  
Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI  
CAU nº A15941-7





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. 142/2019

**ANEXOS**

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 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:

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	
1	Vila Mariana	Rua Campinas,55	1040	3,56	Centro/Catedral	2	103,85
2	Pq das Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99	Centro/Catedral	2	120
3	Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03	Centro/Catedral	1	136,84
4	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,85	Centro/Catedral	1	148,85
7	Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1260	6,04	Centro/Catedral	1	153,57
8	Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Ricci	1845	5,94	Centro/Catedral	1	185,37
9	Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36	Centro/Catedral	2	198,53
10	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	228,39
11	Vila Mariana	Rua Amparo (esquina)	1050	5,4	Centro/Catedral	2	231,43
12	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	231,92
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcês	622	4,6	Centro/Catedral	3	245,98
14	Jd Jôquei Clube	Rua Serra Negra	360	5,29	Centro/Catedral	1	250
15	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	252,42
16	Cândido Portinari	Rua Hélcio Pires de Santana	336	5,41	Centro/Catedral	2	265,18
17	Jd Itau	Avenida Tereza Palmeira Gallon	693,33	5,53	Centro/Catedral	2	272,6
18	Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giamarusti	700	4,96	Centro/Catedral	2	276,43
19	Jd das Palmeiras I	Via José Moraes dos Santos	610	9,3	Centro/Catedral	2	287,7
20	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67	Centro/Catedral	2	288
21	Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garcês	598	4,07	Centro/Catedral	3	293,48
22	Cidade Universitária	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88	Centro/Catedral	3	300
23	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62	Centro/Catedral	0	343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirão	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Elíseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grite	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	383	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	450	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldim	280	6,56	Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldin	580	5,89	Centro/Catedral	2	387,93
34	Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tapajós	440	4,13	Centro/Catedral	1	388,64
35	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,22	Centro/Catedral	2	390
36	Vila Elisa	Rua São Carlos	340	4,93	Centro/Catedral	2	397,06
37	Vila Elisa	Rua Ribeirão Preto	1360	5,13	Centro/Catedral	2	397,06
38	Jd Recreio	Rua Alfineiro,35	739	6,29	Centro/Catedral	2	400,68
39	Pq Industrial Lagoinha	Rua Antônio dos Santos Martins	490	5,49	Centro/Catedral	3	404,08
40	Alto da Boa Vista	Rua São José	375	2,65	Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	330	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	340	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	340	4,88	Centro/Catedral	2	410,29
44	Vila Brasil	Rua Santa Rosa	340	6,44	Centro/Catedral	2	410,29
45	Jd Jandaia	Rua Tabatinga	1632	4,6	Centro/Catedral	1	413,6
46	Pq das Oliveiras	Rua Ana Maria de Jesus	283	6,91	Centro/Catedral	2	419,79
47	Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, próx. Av. Presidente Vargas	300	1,7	Centro/Catedral	4	420
48	Pq Industrial Lagoinha	Rua Francisco Caetano Gaia	556	4,96	Centro/Catedral	3	420,86
49	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,67	Centro/Catedral	1	430,15
50	Planalto Verde	Rua Frederico Magnani	252	5,4	Centro/Catedral	2	446,43
51	Jd Antártica	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	450
52	Cidade Universitária	Rua Amadeu Mendes	420	3,89	Centro/Catedral	3	450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,98	Centro/Catedral	2	450
54	Campos Elíseos	Rua Patiocínio	1200	4,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



# 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. 142/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11	Centro/Catedral	2	482,14
59	Monte Alegre	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Moraes	420	4,71	Centro/Catedral	3	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74	Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua Luiz Dal Porto	250	4,7	Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Lucio de Mendonça	250	4,71	Centro/Catedral	1	504
64	Alto da Boa Vista	Rua Nestor Moreira	296	2,4	Centro/Catedral	4	516,89
65	Pq das Figueiras	Rua Arthur Fraccadosso	250	6,17	Centro/Catedral	2	536,4
66	Palmares	Rua Virgílio de Carvalho Neves Neto, 581	300	5,01	Centro/Catedral	2	555
67	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	1199	1,15	Centro/Catedral	2	562,97
68	Jd Marchesi	Rua Afonso Guimarães	300	3,01	Centro/Catedral	1	570
69	Campos Elíseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25	Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neveton Freitas de Souza	250	5,87	Centro/Catedral	2	576
71	Alto da Boa Vista	Prof Alonso Ferraz	280	2,8	Centro/Catedral	4	578,57
72	Alto da Boa Vista	Rua Orestes Guimarães	293	2,75	Centro/Catedral	4	583,62
73	Planalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerri	300	4,55	Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Victaliano	422	2,97	Centro/Catedral	3	597,16
75	Vila Virgínia	Rua Thomaz Pileggi	960	0,96	Centro/Catedral	2	600
76	Vila Tibério	Rua Visconde de Taunay	1200	2,3	Centro/Catedral	2	600
77	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	250	1,1	Centro/Catedral	2	612
78	Monte Alegre	Rua Itapetininga	292	3,06	Centro/Catedral	2	622,6
79	Jd Sumaré	Rua Cerqueira César	615	1,24	Centro/Catedral	4	629,27
80	Campos Elíseos	Rua Minas	739	1,18	Centro/Catedral	3	633,29
81	Ipiranga	Rua Santa Catarina	1542	2,36	Centro/Catedral	1	642,02
82	Res Flórida	Rua Waldemar Bittar	290	3,34	Centro/Catedral	3	651,72
83	Jd Canadá	Avenida Ottawa	960	2,94	Centro/Catedral	4	656,25
84	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	567	1,67	Centro/Catedral	2	658,73
85	Palmares	Rua Antonio Zanelato	392	3,02	Centro/Catedral	2	665,82
86	Res Flórida	Rua Adércia Machado Gontijo	537	3,35	Centro/Catedral	3	670,39
87	Vila Carvalho	Rua Itu, 357	1200	3,99	Centro/Catedral	2	675
88	Planalto Verde	Rua Luis Fogagnolo	250	5,44	Centro/Catedral	2	702
89	Jd Independencia	Rua cap Osório Junqueira	320	3,23	Centro/Catedral	2	703,13
90	Vila Carvalho	Rua Itu	1200	4,77	Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	263	2,74	Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaeté	615	1,36	Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	840	1,69	Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	297	3,11	Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacarei	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Gildo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	353	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21	Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750	3,16	Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87	Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85	Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1246,89
117	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão	532	1,37	Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	660	2,9	Centro/Catedral	4	1363,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,5	Centro/Catedral	4	1406,25
120	Jd Paulista	Rua Orlandia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Facci I	Avenida Brasil	1600	7	Centro/Catedral	2	1687,5
122	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,52	Centro/Catedral	4	1758,38
123	Centro	Rua Duque de Caxias	545	0,61	Centro/Catedral	4	1981,65
124	Vila Seixas	Rua Florencio de Abreu	373	1,25	Centro/Catedral	2	2050,94



# 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. 142/2019

## 2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
  - PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) **Data de referência:**
  - segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

FOLHA Nº

587  
280200/06

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

### 4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

### 5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

### 6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

### 7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

### 8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

#### • Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

#### • Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

#### • Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$



# 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. 142/2019

## 9) Testes de Hipóteses:

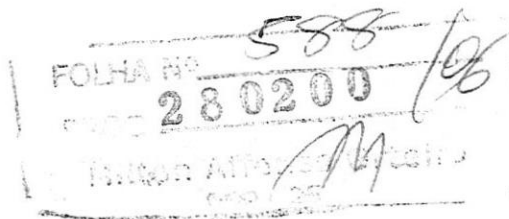
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

## 10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20







# 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. 142/2019

## 3. 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	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 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	3
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	2
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	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				III

FOLHA Nº 589/106  
 PROC 280200  
 M  
 M



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

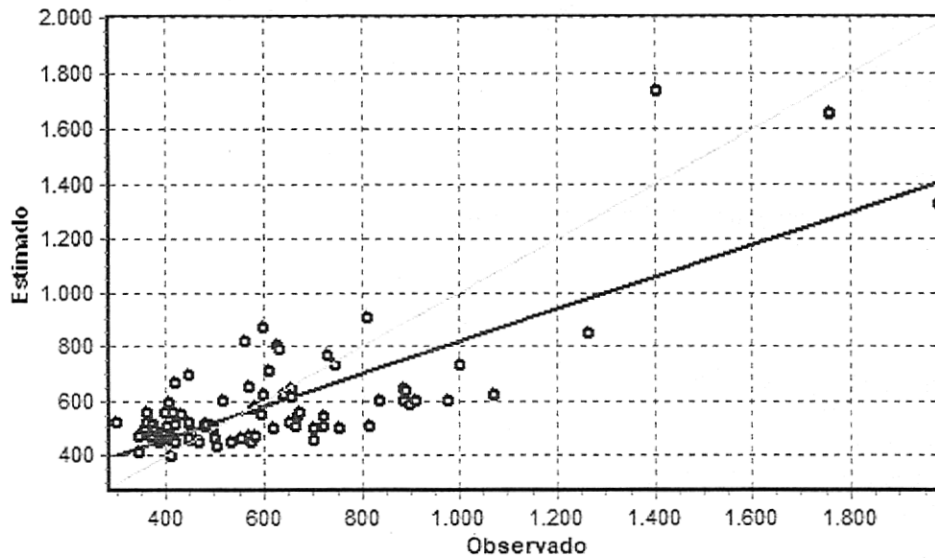
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

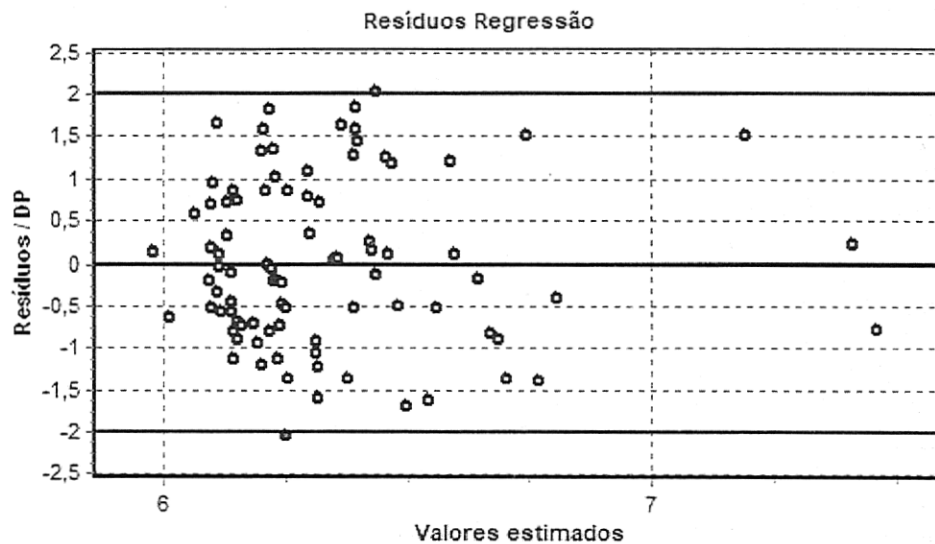
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 142/2019

## 4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



## 5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



FOLHA Nº 570  
Pág 28.0200  
MILTON ANTÔNIO COSTA  
PSP 25



# 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. 142/2019

**Modelo:**

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

**Data de Referência:**

segunda-feira, 13 de maio de 2019

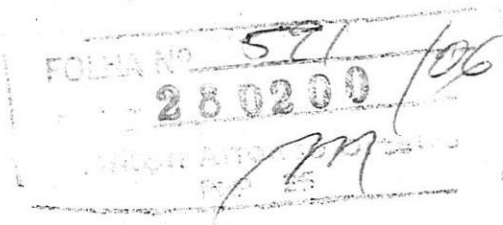
**Informações Complementares:** VALOR DE MERCADO

**Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 141,50
- Distancia ao polo valorizante = 6,80
- Setor Urbano = 3,00
  
- Bairro = JD LACERDA
- Endereço = AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Mínimo (6,73%) = 399,91
  - Médio = 428,77
  - Máximo (7,22%) = 459,72
  
- Valor Total
  - Mínimo = 56.586,78
  - Médio = 60.671,10
  - Máximo = 65.050,22
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 42.630,45
  - Máximo = 86.346,32
  - Mínimo (29,74%) = 301,28
  - Máximo (42,32%) = 610,22
  -
  
- Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 364,46
  - RL Máximo = 493,09





# 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

CNS **11.249-0**

Matrícula **166.602**

Folha **01**  
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

05 de agosto de 2015

**IMÓVEL:** Terreno resultante do desdobro do lote nº 3 (três) da quadra nº 8 (oito) do loteamento denominado Jardim Lacerda, nesta cidade, situado no lado ímpar da Via Auxiliar da Rodovia Presidente Castelo Branco, a 20,00 metros da Rua Benedicta Rodrigues Domingos, medindo 10,00 metros de frente e aos fundos, por 14,15 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 141,50 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco (matrícula nº 166.603); fundos com o prédio nº 965 da Rua Jordão Favero; lado direito com parte do lote nº 4; e lado esquerdo com parte do lote nº 2 (matrícula nº 165.917); cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº **503.956**.

**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.2/121030, de 03/10/2007, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 05 de agosto de 2015. Marcelo Alves Valadares proced, escrevente autorizado.

AV.1/166602 - Prenotação nº 405.834, de 17/07/2015. A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, datado de 17/07/2015, em virtude do desdobro aprovado pela municipalidade local, nos termos do processo nº 02-2011-058936-6, conforme se verifica da certidão nº 821/2015, datada de 21/05/2015. Ribeirão Preto, SP, 05 de agosto de 2015. Marcelo Alves Valadares proced, escrevente autorizado.

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 166602; 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: 1124903C300000065218721A.

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

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

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

Doc.: 02/2006/28020-0

Cláudia Aparecida Terreri Bighetti  
Divisão de Cadastro Imobiliário

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

11249-0-AB 014047





**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 143/2019**

**Local: AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, Loteamento: JD LACERDA**  
**Setor: LESTE - Subsetor: L-08**

FOLHA Nº	592
IMP. Nº	280200
Assessor	Milton Affonso
Assinatura	<i>[Handwritten Signature]</i>

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*



# 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. 143/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 143/2019	FOLHA Nº 593 280200 M
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	PERMUTA	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	22/07/2019	

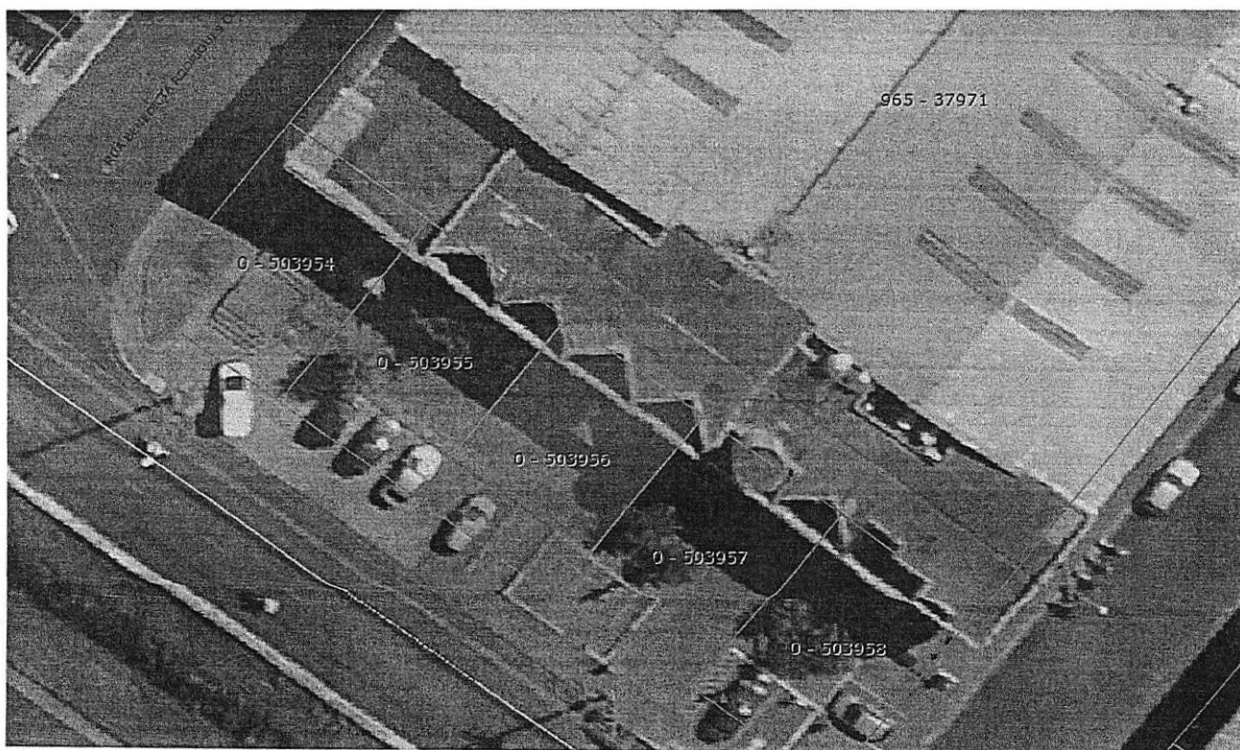


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

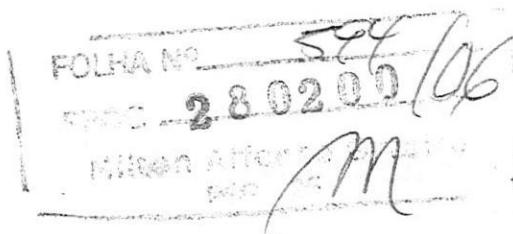
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 143/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 143/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2006.028020-0		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO		Bairro:
			JD LACERDA
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-08
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.956	Matrícula do imóvel avaliando:	166.602
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	18/06/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2327/2019		
Valor venal total do lote avaliando:	R\$ 56.586,78		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:	R\$ 56.586,78		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	141,5 m <sup>2</sup>		
Área edificada no terreno avaliando:	-		
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):	10 m		
Proximidades do imóvel avaliando:			





# 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. 143/2019

## II - OBJETIVO

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

## 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 varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	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 residencial e misto 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 = R\$ 428,77/ m<sup>2</sup>

### Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	141,5 m <sup>2</sup>	FOLHA Nº 585 280200
VALOR UNITÁRIO	R\$ 428,77/m <sup>2</sup>	NILSON AFFONSO DE OLIVEIRA





# 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. 143/2019

VALOR TOTAL	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos
-------------	---

## Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 141,5 \times R\$ 428,77$

**VTA = R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos**

## CONCLUSÃO

O valor do **imóvel avaliando**, em 22/07/2019, localizado na AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, loteamento JD LACERDA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos**.

## III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 22/07/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHÓTI

CAU nº A15941-7





# 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. 143/2019

## ANEXOS

1. AMOSTRAS: para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 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:

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	
1	Vila Mariana	Rua Campinas,55	1040	3,56	Centro/Catedral	2	103,85
2	Pq das Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99	Centro/Catedral	2	120
3	Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03	Centro/Catedral	1	136,84
4	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,85	Centro/Catedral	1	148,85
7	Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1260	6,04	Centro/Catedral	1	153,57
8	Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Ricci	1845	5,94	Centro/Catedral	1	185,37
9	Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36	Centro/Catedral	2	198,53
10	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	228,39
11	Vila Mariana	Rua Amparo (esquina)	1050	5,4	Centro/Catedral	2	231,43
12	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	231,92
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcês	622	4,6	Centro/Catedral	3	245,98
14	Jd Jôquei Clube	Rua Serra Negra	360	5,29	Centro/Catedral	1	250
15	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	252,42
16	Cândido Portinari	Rua Hélcio Pires de Santana	336	5,41	Centro/Catedral	2	265,18
17	Jd Itau	Avenida Tereza Palmeira Gallon	693,33	5,53	Centro/Catedral	2	272,6
18	Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giamarusti	700	4,96	Centro/Catedral	2	276,43
19	Jd das Palmeiras I	Via José Moraes dos Santos	610	9,3	Centro/Catedral	2	287,7
20	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67	Centro/Catedral	2	288
21	Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garcês	598	4,07	Centro/Catedral	3	293,48
22	Cidade Universitária	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88	Centro/Catedral	3	300
23	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62	Centro/Catedral	0	343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirânia	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grite	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocy Ferreira	383	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	450	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldim	280	6,56	Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldim	580	5,89	Centro/Catedral	2	387,93
34	Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tapajós	440	4,13	Centro/Catedral	1	388,64
35	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,22	Centro/Catedral	2	390
36	Vila Elisa	Rua São Carlos	340	4,93	Centro/Catedral	2	397,06
37	Vila Elisa	Rua Ribeirão Preto	1360	5,13	Centro/Catedral	2	397,06
38	Jd Recreio	Rua Alfineiro,35	739	6,29	Centro/Catedral	2	400,68
39	Pq Industrial Lagoinha	Rua Antônio dos Santos Martins	490	5,49	Centro/Catedral	3	404,08
40	Alto da Boa Vista	Rua São José	375	2,65	Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	330	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	340	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	340	4,88	Centro/Catedral	2	410,29
44	Vila Brasil	Rua Santa Rosa	340	6,44	Centro/Catedral	2	410,29
45	Jd Jandaia	Rua Tabatinga	1632	4,6	Centro/Catedral	1	413,6
46	Pq das Oliveiras	Rua Ana Maria de Jesus	283	6,91	Centro/Catedral	2	419,79
47	Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, próx. Av. Presidente Vargas	300	1,7	Centro/Catedral	4	420
48	Pq Industrial Lagoinha	Rua Francisco Caetano Gaia	556	4,96	Centro/Catedral	3	420,86
49	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,67	Centro/Catedral	1	430,15
50	Planalto Verde	Rua Frederico Magnani	257	5,4	Centro/Catedral	2	446,43
51	Jd Antártica	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	450
52	Cidade Universitária	Rua Amadeu Mendes	420	3,89	Centro/Catedral	3	450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,98	Centro/Catedral	2	450
54	Campos Eliseos	Rua Patiocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



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. 143/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11	Centro/Catedral	2	482,14
59	Monte Alegre	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Moraes	420	4,71	Centro/Catedral	3	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74	Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua Luiz Dal Porto	250	4,7	Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Lucio de Mendonça	250	4,71	Centro/Catedral	1	504
64	Alto da Boa Vista	Rua Nestor Moreira	296	2,4	Centro/Catedral	4	516,89
65	Pq das Figueiras	Rua Arthur Fraccadosso	250	6,17	Centro/Catedral	2	536,4
66	Palmares	Rua Virgílio de Carvalho Neves Neto, 581	300	5,01	Centro/Catedral	2	555
67	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	1199	1,15	Centro/Catedral	2	562,97
68	Jd Marchesi	Rua Afonso Guimarães	300	3,01	Centro/Catedral	1	570
69	Campos Elíseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25	Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neveton Freitas de Souza	250	5,87	Centro/Catedral	2	576
71	Alto da Boa Vista	Prof Alonso Ferraz	280	2,8	Centro/Catedral	4	578,57
72	Alto da Boa Vista	Rua Orestes Guimarães	293	2,75	Centro/Catedral	4	583,62
73	Planalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerri	300	4,55	Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Vicaliano	422	2,97	Centro/Catedral	3	597,16
75	Vila Virgínia	Rua Thomaz Pileggi	960	0,96	Centro/Catedral	2	600
76	Vila Tibério	Rua Visconde de Taunay	1200	2,3	Centro/Catedral	2	600
77	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	250	1,1	Centro/Catedral	2	612
78	Monte Alegre	Rua Itapetininga	292	3,06	Centro/Catedral	2	622,6
79	Jd Sumaré	Rua Cerqueira César	615	1,24	Centro/Catedral	4	629,27
80	Campos Elíseos	Rua Minas	739	1,18	Centro/Catedral	3	633,29
81	Ipiranga	Rua Santa Catarina	1542	2,36	Centro/Catedral	1	642,02
82	Res Flórida	Rua Waldemar Bittar	290	3,34	Centro/Catedral	3	651,72
83	Jd Canadá	Avenida Ottawa	960	2,94	Centro/Catedral	4	656,25
84	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	567	1,67	Centro/Catedral	2	658,73
85	Palmares	Rua Antonio Zanelato	392	3,02	Centro/Catedral	2	665,82
86	Res Flórida	Rua Adércia Machado Gontijo	537	3,35	Centro/Catedral	3	670,39
87	Vila Carvalho	Rua Itu, 357	1200	3,99	Centro/Catedral	2	675
88	Planalto Verde	Rua Luis Fogagnolo	250	5,44	Centro/Catedral	2	702
89	Jd Independência	Rua cap Osório Junqueira	320	3,23	Centro/Catedral	2	703,13
90	Vila Carvalho	Rua Itu	1200	4,77	Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	263	2,74	Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaeté	615	1,36	Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	840	1,69	Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	297	3,11	Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacaré	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Gildo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	353	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21	Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750	3,16	Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87	Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85	Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão	532	1,37	Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	660	2,9	Centro/Catedral	4	1363,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,5	Centro/Catedral	4	1406,25
120	Jd Paulista	Rua Orlandia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Facci I	Avenida Brasil	1600	7	Centro/Catedral	2	1687,5
122	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,52	Centro/Catedral	4	1758,38
123	Centro	Rua Duque de Caxias	545	0,61	Centro/Catedral	4	1981,65
124	Vila Seixas	Rua Florencio de Abreu	373	1,25	Centro/Catedral	2	2050,94



# 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. 143/2019

## 2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
  - PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) **Data de referência:**
  - segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

FOLHA Nº 399  
280200  
M

### 4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

### 5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

### 6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

### 7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

### 8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

#### • Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

#### • Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

#### • Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$



# 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. 143/2019

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20

FOLHA Nº 600  
PROC 28.0200 / 06  
Milton Alves  
SEP 2019



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. 143/2019

3. 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	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 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	3
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	2
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	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

FOLHA Nº 66 / 10<sup>III</sup>  
280200 / 10<sup>III</sup>



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

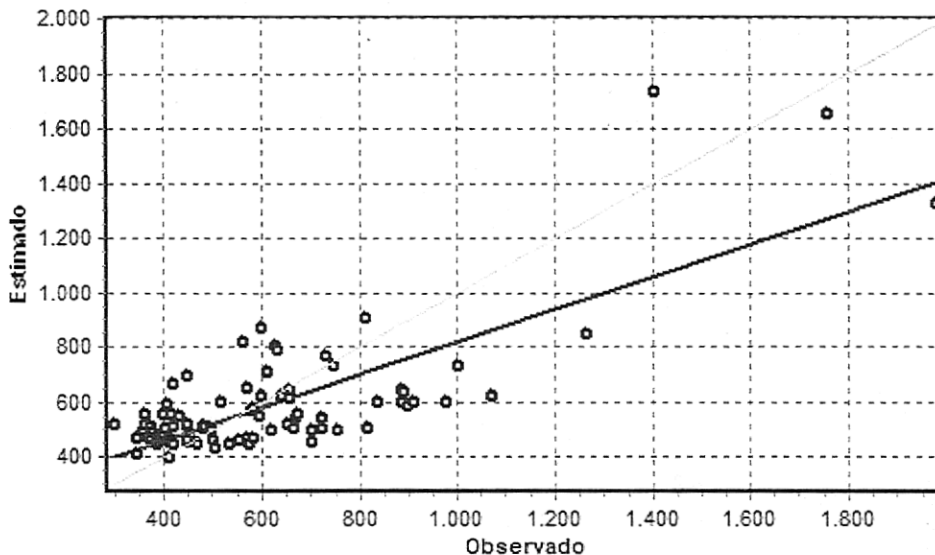
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

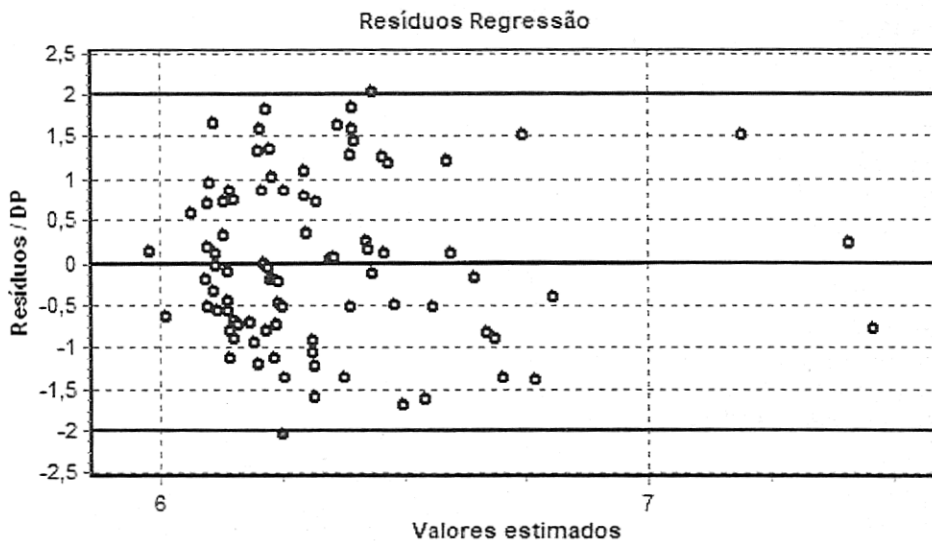
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 143/2019

## 4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



## 5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



FOLHA Nº. 602  
FISC. 280200/06  
Milton Antonio  
Esp. M



# 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. 143/2019

**Modelo:**

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

**Data de Referência:**

segunda-feira, 13 de maio de 2019

**Informações Complementares:** VALOR DE MERCADO

**Dados para a projeção de valores:**

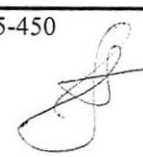

- Área total = 141,50
- Distancia ao polo valorizante = 6,80
- Setor Urbano = 3,00
  
- Bairro = JD LACERDA
- Endereço = AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Mínimo (6,73%) = 399,91
  - Médio = 428,77
  - Máximo (7,22%) = 459,72
  
- Valor Total
  - Mínimo = 56.586,78
  - Médio = 60.671,10
  - Máximo = 65.050,22
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 42.630,45
  - Máximo = 86.346,32
  - Mínimo (29,74%) = 301,28
  - Máximo (42,32%) = 610,22
  
- Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 364,46
  - RL Máximo = 493,09

603. / 06  
280200  
M

M



CNS  
11.249-0Matrícula  
165.917Folha  
01  
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral


30 de junho de 2015

**IMÓVEL:** Terreno resultante do desdobro do lote nº 2 (dois) da quadra nº 8 (oito) do loteamento denominado Jardim Lacerda, nesta cidade, situado no lado ímpar da Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco, medindo 10,00 metros de frente e aos fundos por 14,15 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 141,50 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco (matrícula nº 165.916); fundos com o prédio nº 965 da Rua Jordão Fávero; lado direito com parte do lote nº 3 e lado esquerdo com parte do lote nº 1 (matrícula nº 165.899); cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº **503.957**.

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

**REGISTRO ANTERIOR:** R.2/121031, de 03/10/2007, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 30 de junho de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Moraes*, oficiala substituta.

AV.1/165917 - Prenotação nº 403.805, de 10/06/2015. A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, datado de 10/06/2015, em virtude do desdobro aprovado pela municipalidade local, nos termos do processo nº 02-2011-058934-0, conforme se verifica da certidão nº 883/2015, datada de 27/05/2015. Ribeirão Preto, SP, 30 de junho de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Moraes*, oficiala substituta.

 Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 165917; 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: 1124903C30000000652188218.	
Eu <i>Carla</i> , Carla Renata Souza Castro Nascimento, escrevente autorizada, assino.	
Ultimo ato - 1 Emolumentos R\$34,73 Sinoreg R\$1,83 MP: R\$1,67	Estado R\$9,87 Trib.Jça. R\$2,38 Sec. Faz.: R\$6,76 Município R\$0,69 Total: R\$ 57,93
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

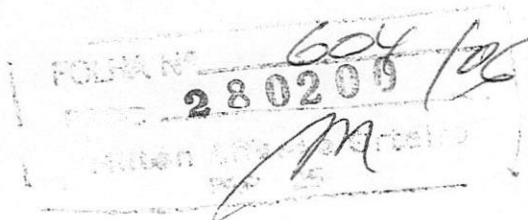
Linha nº 514Proc.: 02/2006/28020-0
*Kátia Aparecida Terreri Bighetti*  
 Divisão de Cadastro Imobiliário



**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 144/2019**

Local: AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, Loteamento: JD LACERDA  
Setor: LESTE - Subsetor: L-08





# 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. 144/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 144/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	PERMUTA	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	22/07/2019	

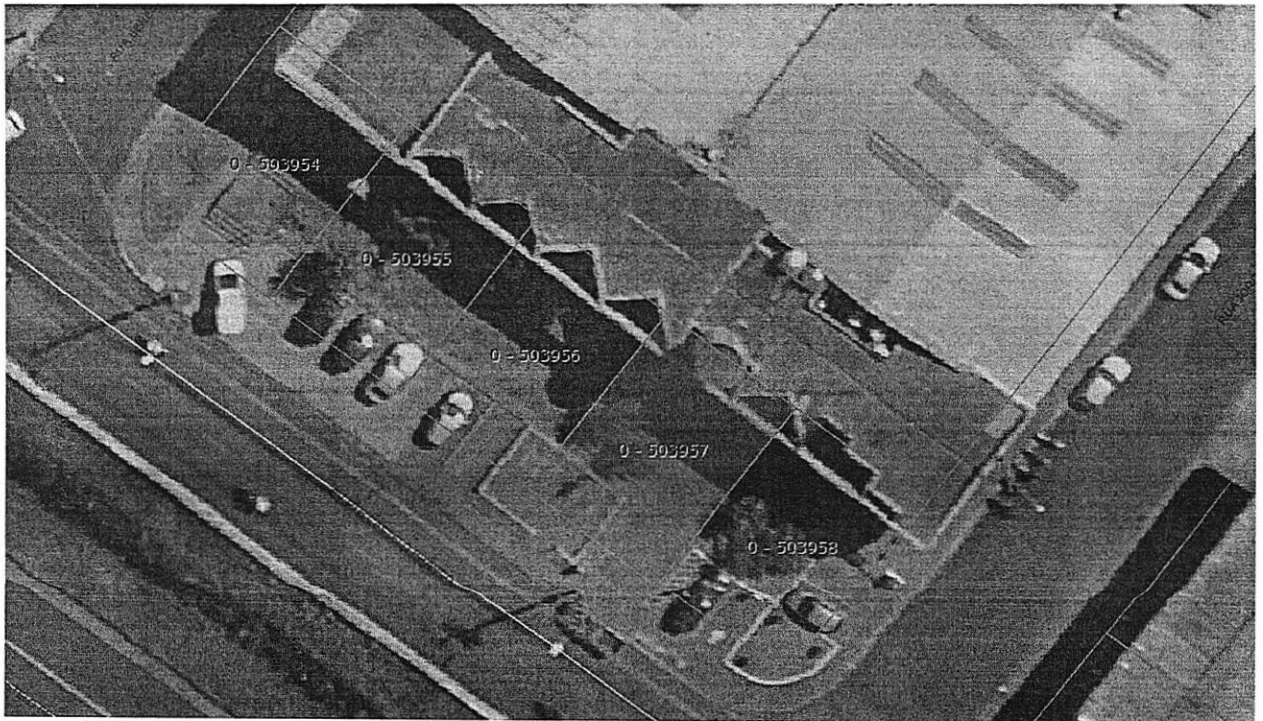


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

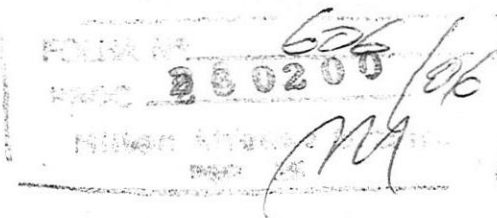
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 144/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 144/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2006.028020-0		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO		Bairro: JD LACERDA
	Setor:	LESTE	Subsetor: L-08
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.957	Matrícula do imóvel avaliando:	165.917
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			18/06/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2328/2019
Valor venal total do lote avaliando:			R\$ 56.586,78
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:			R\$ 56.586,78
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:			141,5 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:			-
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):			10 m
Proximidades do imóvel avaliando:			





# 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. 144/2019

## II - OBJETIVO

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

## 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
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	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 residencial e misto 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 = R\$ 428,77/ m<sup>2</sup>

### Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	141,5 m <sup>2</sup>	FOLHA Nº <u>607</u>
VALOR UNITÁRIO	R\$ 428,77/m <sup>2</sup>	<u>280200</u> / 06



# 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. 144/2019

VALOR TOTAL	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos
-------------	---

### Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 141,5 \times R\$ 428,77$$

**VTA = R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos**

### CONCLUSÃO

O valor do **imóvel avaliando**, em 22/07/2019, localizado na AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, loteamento JD LACERDA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos**.

### III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 22/07/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7





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. 144/2019

**ANEXOS**

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 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:

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	
1	Vila Mariana	Rua Campinas,55	1040	3,56	Centro/Catedral	2	103,85
2	Pq das Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99	Centro/Catedral	2	120
3	Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03	Centro/Catedral	1	136,84
4	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,85	Centro/Catedral	1	148,85
7	Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1260	6,04	Centro/Catedral	1	153,57
8	Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Ricci	1845	5,94	Centro/Catedral	1	185,37
9	Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36	Centro/Catedral	2	198,53
10	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	228,39
11	Vila Mariana	Rua Amparo (esquina)	1050	5,4	Centro/Catedral	2	231,43
12	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	231,92
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcês	622	4,6	Centro/Catedral	3	245,98
14	Jd Jôquei Clube	Rua Serra Negra	360	5,29	Centro/Catedral	1	250
15	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	252,42
16	Cândido Portinari	Rua Hélcio Pires de Santana	336	5,41	Centro/Catedral	2	265,18
17	Jd Itau	Avenida Tereza Palmeira Gallon	693,33	5,53	Centro/Catedral	2	272,6
18	Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giamarusti	700	4,96	Centro/Catedral	2	276,43
19	Jd das Palmeiras I	Via José Moraes dos Santos	610	9,3	Centro/Catedral	2	287,7
20	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67	Centro/Catedral	2	288
21	Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garcês	598	4,07	Centro/Catedral	3	293,48
22	Cidade Universitária	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88	Centro/Catedral	3	300
23	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62	Centro/Catedral	0	343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirânia	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grite	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	383	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	450	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldim	280	6,56	Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldin	580	5,89	Centro/Catedral	2	387,93
34	Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tapajós	440	4,13	Centro/Catedral	1	388,64
35	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,22	Centro/Catedral	2	390
36	Vila Elisa	Rua São Carlos	340	4,93	Centro/Catedral	2	397,06
37	Vila Elisa	Rua Ribeirão Preto	1360	5,13	Centro/Catedral	2	397,06
38	Jd Recreio	Rua Alfineiro,35	739	6,29	Centro/Catedral	2	400,68
39	Pq Industrial Lagoinha	Rua Antônio dos Santos Martins	490	5,49	Centro/Catedral	3	404,08
40	Alto da Boa Vista	Rua São José	375	2,65	Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	330	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	340	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	340	4,88	Centro/Catedral	2	410,29
44	Vila Brasil	Rua Santa Rosa	340	6,44	Centro/Catedral	2	410,29
45	Jd Jandaia	Rua Tabatinga	1632	4,6	Centro/Catedral	1	413,6
46	Pq das Oliveiras	Rua Ana Maria de Jesus	283	6,91	Centro/Catedral	2	419,79
47	Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, próx. Av. Presidente Vargas	300	1,7	Centro/Catedral	4	420
48	Pq Industrial Lagoinha	Rua Francisco Caetano Gaia	556	4,96	Centro/Catedral	3	420,86
49	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,67	Centro/Catedral	1	430,15
50	Planalto Verde	Rua Frederico Magnani	252	5,4	Centro/Catedral	2	446,43
51	Jd Antártica	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	450
52	Cidade Universitária	Rua Amadeu Mendes	420	3,89	Centro/Catedral	3	450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,98	Centro/Catedral	2	450
54	Campos Eliseos	Rua Patiocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galvão Montefeltro	326	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



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. 144/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11	Centro/Catedral	2	482,14
59	Monte Alegre	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Morais	420	4,71	Centro/Catedral	3	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74	Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua Luiz Dal Porto	250	4,7	Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Lucio de Mendonça	250	4,71	Centro/Catedral	1	504
64	Alto da Boa Vista	Rua Nestor Moreira	296	2,4	Centro/Catedral	4	516,89
65	Pq das Figueiras	Rua Arthur Fraccadosso	250	6,17	Centro/Catedral	2	536,4
66	Palmares	Rua Virgilio de Carvalho Neves Neto, 581	300	5,01	Centro/Catedral	2	555
67	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	1199	1,15	Centro/Catedral	2	562,97
68	Jd Marchesi	Rua Afonso Guimarães	300	3,01	Centro/Catedral	1	570
69	Campos Elíseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25	Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neveton Freitas de Souza	250	5,87	Centro/Catedral	2	576
71	Alto da Boa Vista	Prof Alonso Ferraz	280	2,8	Centro/Catedral	4	578,57
72	Alto da Boa Vista	Rua Orestes Guimarães	293	2,75	Centro/Catedral	4	583,62
73	Planalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerril	300	4,55	Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Victaliano	422	2,97	Centro/Catedral	3	597,16
75	Vila Virgínia	Rua Thomaz Pileggi	960	0,96	Centro/Catedral	2	600
76	Vila Tibério	Rua Visconde de Taunay	1200	2,3	Centro/Catedral	2	600
77	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	250	1,1	Centro/Catedral	2	612
78	Monte Alegre	Rua Itapetininga	292	3,06	Centro/Catedral	2	622,6
79	Jd Sumaré	Rua Cerqueira César	615	1,24	Centro/Catedral	4	629,27
80	Campos Elíseos	Rua Minas	739	1,18	Centro/Catedral	3	633,29
81	Ipiranga	Rua Santa Catarina	1542	2,36	Centro/Catedral	1	642,02
82	Res Flórida	Rua Waldemar Bittar	290	3,34	Centro/Catedral	3	651,72
83	Jd Canadá	Avenida Ottawa	960	2,94	Centro/Catedral	4	656,25
84	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	567	1,67	Centro/Catedral	2	658,73
85	Palmares	Rua Antonio Zanelato	392	3,02	Centro/Catedral	2	665,82
86	Res Flórida	Rua Adércia Machado Gontijo	537	3,35	Centro/Catedral	3	670,39
87	Vila Carvalho	Rua Itu, 357	1200	3,99	Centro/Catedral	2	675
88	Planalto Verde	Rua Luis Fogagnolo	250	5,44	Centro/Catedral	2	702
89	Jd Independencia	Rua cap Osório Junqueira	320	3,23	Centro/Catedral	2	703,13
90	Vila Carvalho	Rua Itu	1200	4,77	Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	263	2,74	Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaeté	615	1,36	Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	840	1,69	Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	297	3,11	Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacaré	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goldo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	353	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21	Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750	3,16	Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87	Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85	Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão	532	1,37	Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	250	2,9	Centro/Catedral	4	1363,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	250	0,5	Centro/Catedral	4	1406,25
120	Jd Paulista	Rua Orlandia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Facci I	Avenida Brasil	1600	7	Centro/Catedral	2	1687,5
122	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,52	Centro/Catedral	4	1758,38
123	Centro	Rua Duque de Caxias	545	0,61	Centro/Catedral	4	1981,65
124	Vila Seixas	Rua Florencio de Abreu	373	1,25	Centro/Catedral	2	2050,94





# 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. 144/2019

## 2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
- PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) **Data de referência:**
- segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

FOLHA Nº

280200

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

### 4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

### 5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

### 6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

### 7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

### 8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

#### • Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

#### • Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

#### • Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$



# 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. 144/2019

9) Testes de Hipóteses:

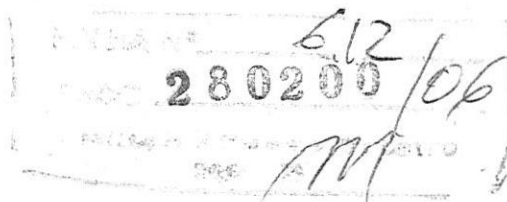
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20





# 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. 144/2019

## 3. 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	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 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	3
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	2
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	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				III



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

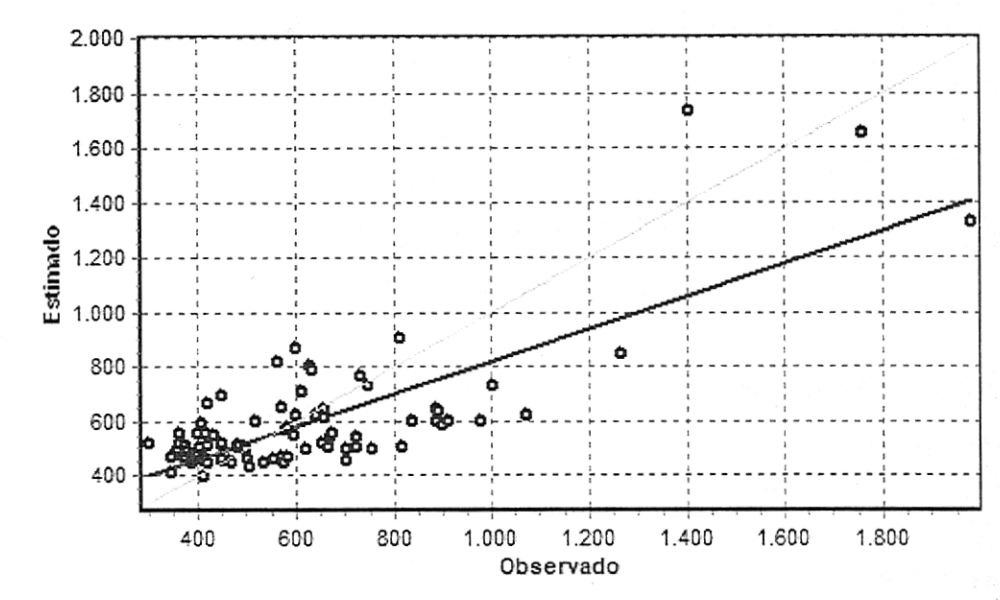
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

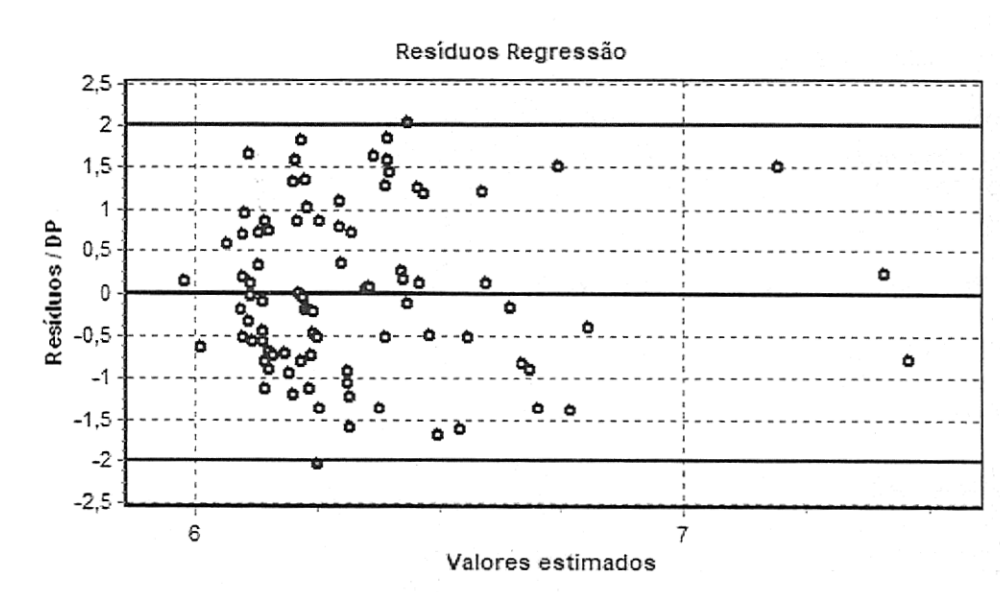
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 144/2019

## 4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



## 5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



FOLHA Nº 614  
200200  
106  
M



# 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. 144/2019

**Modelo:**

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

**Data de Referência:**

segunda-feira, 13 de maio de 2019

**Informações Complementares:** VALOR DE MERCADO

**Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 141,50
- Distancia ao polo valorizante = 6,80
- Setor Urbano = 3,00
  
- Bairro = JD LACERDA
- Endereço = AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Mínimo (6,73%) = 399,91
  - Médio = 428,77
  - Máximo (7,22%) = 459,72
  
- Valor Total
  - Mínimo = 56.586,78
  - Médio = 60.671,10
  - Máximo = 65.050,22
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 42.630,45
  - Máximo = 86.346,32
  - Mínimo (29,74%) = 301,28
  - Máximo (42,32%) = 610,22
  - 
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 364,46
  - RL Máximo = 493,09

280200/06  
615  
M

h

12/12

IMÓVEL: Terreno resultante do desdobro do lote nº 2 (dois) da quadra nº 8 (oito) do loteamento denominado Jardim Lacerda, nesta cidade, situado no lado ímpar da Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco, esquina com a Rua Jordão Fávero, medindo 10,00 metros de frente e aos fundos por 14,15 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 141,50 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Via Auxiliar da Avenida Presidente Castelo Branco (matrícula nº 165.898); fundos com parte do prédio nº 965 da Rua Jordão Fávero; lado direito com parte do lote nº 2 (matrícula nº 165.917) e lado esquerdo com a Rua Jordão Fávero; cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 503.958.

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


REGISTRO ANTERIOR: R.1/121032, de 03/10/2007, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 30 de junho de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

AV.1/165899 - Prenotação nº 403.792, de 10/06/2015. A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, datado de 10/06/2015, em virtude do desdobro aprovado pela municipalidade local, nos termos do processo nº 02-2011-058718-5, conforme se verifica da certidão nº 881/2015, datada de 25/05/2015. Ribeirão Preto, SP, 30 de junho de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

AV.2/165899 - Prenotação nº 481.930, de 13/03/2019. (RETIFICAÇÃO). Retifica-se o ato de abertura desta matrícula para consignar que o imóvel é o terreno resultante do desdobro do lote nº 1 (um) da quadra nº 8 (oito) do loteamento denominado Jardim Lacerda, conforme título causal arquivado nesta serventia na prenotação nº 403792, e expediente interno nº 28/2019, de 13 de março de 2019. Ribeirão Preto, SP, 13 de março de 2019. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães *Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães*, escrevente autorizada. Selo digital: 1124903J4000000008008119V.

Folha nº 515

Proc.: 02/2006/28020-0

 <p>Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto</p>	<p><i>Kátia Aparecida Terreri Bighetti</i> Divisão de Cadastro Imobiliário</p>
<p>Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 165899; 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: 1124903C30000000652189216.</p>	
<p>Eu <i>Carla Renata Souza Castro Nascimento</i>, Carla Renata Souza Castro Nascimento, escrevente autorizada, assino.</p>	
Último ato - 2	
Emolumentos R\$34,73	Estado R\$9,87
Sinoreg R\$1,83	Trib.Jça. R\$2,38
MP: R\$1,67	Sec. Faz.: R\$6,76
	Município R\$0,69
	Total: R\$ 57,93
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

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

11249-0-AB 014049

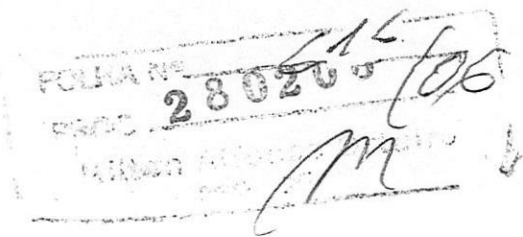
11249-0-00001-050000-0521



**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 145/2019**

**Local: AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, Loteamento: JD LACERDA**  
**Setor: LESTE - Subsetor: L-08**





# 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. 145/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 145/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	PERMUTA	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	22/07/2019	



Desenvolvido por: Cadatp Ribeirão Preto

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.





# 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. 145/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 145/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2006.028020-0		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO		Bairro:
			JD LACERDA
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-08
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.958	Matrícula do imóvel avaliando:	165.899
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			18/06/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2329/2019
Valor venal total do lote avaliando:			R\$ 56.586,78
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:			R\$ 56.586,78
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL</b>			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:			141,5 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:			-
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):			10 m
Proximidades do imóvel avaliando:			





# 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. 145/2019

## II - OBJETIVO

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

## 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 varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	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 residencial e misto 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 = R\$ 428,77/ m<sup>2</sup>

### Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	141,5 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO	R\$ 428,77/m <sup>2</sup>

FOLHA Nº 619/06  
28.02.09



# 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. 145/2019

VALOR TOTAL	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos
-------------	---

### Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 141,5 \times R\$ 428,77$

**VTA = R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos**

### CONCLUSÃO

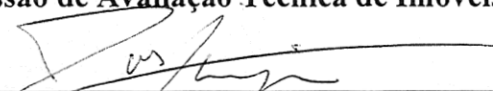
O valor do **imóvel avaliando**, em 22/07/2019, localizado na AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, loteamento JD LACERDA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos**.

### III - ENCERRAMENTO

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

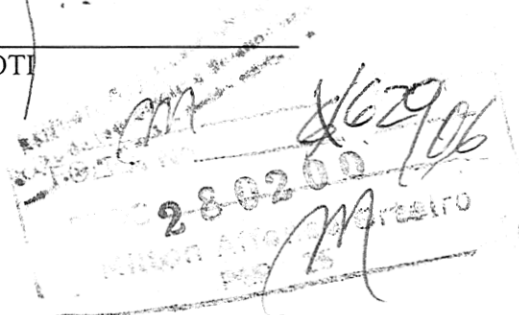
Ribeirão Preto, 22/07/2019.

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA  
CREA nº 5061398010

  
Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO  
CREA nº 5061770401

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





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. 145/2019

**ANEXOS**

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 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:

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	
1	Vila Mariana	Rua Campinas,55	1040	3,56	Centro/Catedral	2	103,85
2	Pq das Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99	Centro/Catedral	2	120
3	Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03	Centro/Catedral	1	136,84
4	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,85	Centro/Catedral	1	148,85
7	Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1260	6,04	Centro/Catedral	1	153,57
8	Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Ricci	1845	5,94	Centro/Catedral	1	185,37
9	Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36	Centro/Catedral	2	198,53
10	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	228,39
11	Vila Mariana	Rua Amparo (esquina)	1050	5,4	Centro/Catedral	2	231,43
12	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	231,92
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcês	622	4,6	Centro/Catedral	3	245,98
14	Jd Jôquei Clube	Rua Serra Negra	360	5,29	Centro/Catedral	1	250
15	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	252,42
16	Cândido Portinari	Rua Hélcio Pires de Santana	336	5,41	Centro/Catedral	2	265,18
17	Jd Itau	Avenida Tereza Palmeira Gallon	693,33	5,53	Centro/Catedral	2	272,6
18	Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giamarusti	700	4,96	Centro/Catedral	2	276,43
19	Jd das Palmeiras I	Via José Moraes dos Santos	610	9,3	Centro/Catedral	2	287,7
20	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67	Centro/Catedral	2	288
21	Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garcês	598	4,07	Centro/Catedral	3	293,48
22	Cidade Universitária	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88	Centro/Catedral	3	300
23	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62	Centro/Catedral	0	343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirão	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Elíseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grite	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	383	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	450	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldim	280	6,56	Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldim	580	5,89	Centro/Catedral	2	387,93
34	Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tapajós	440	4,13	Centro/Catedral	1	388,64
35	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,22	Centro/Catedral	2	390
36	Vila Elisa	Rua São Carlos	340	4,93	Centro/Catedral	2	397,06
37	Vila Elisa	Rua Ribeirão Preto	1360	5,13	Centro/Catedral	2	397,06
38	Jd Recreio	Rua Alfineiro,35	739	6,29	Centro/Catedral	2	400,68
39	Pq Industrial Lagoinha	Rua Antônio dos Santos Martins	490	5,49	Centro/Catedral	3	404,08
40	Alto da Boa Vista	Rua São José	375	2,65	Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	330	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	340	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	340	4,88	Centro/Catedral	2	410,29
44	Vila Brasil	Rua Santa Rosa	340	6,44	Centro/Catedral	2	410,29
45	Jd Jandaia	Rua Tabatinga	1632	4,6	Centro/Catedral	1	413,6
46	Pq das Oliveiras	Rua Ana Maria de Jesus	283	6,91	Centro/Catedral	2	419,79
47	Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, próx. Av. Presidente Vargas	300	1,7	Centro/Catedral	4	420
48	Pq Industrial Lagoinha	Rua Francisco Caetano Gaia	556	4,96	Centro/Catedral	3	420,86
49	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,67	Centro/Catedral	1	430,15
50	Planalto Verde	Rua Frederico Magnani	252	5,4	Centro/Catedral	2	446,43
51	Jd Antártica	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	450
52	Cidade Universitária	Rua Amadeu Mendes	420	3,89	Centro/Catedral	3	450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,98	Centro/Catedral	2	450
54	Campos Elíseos	Rua Patiocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



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. 145/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11	Centro/Catedral	2	482,14
59	Monte Alegre	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Moraes	420	4,71	Centro/Catedral	3	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74	Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua Luiz Dal Porto	250	4,7	Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Lucio de Mendonça	250	4,71	Centro/Catedral	1	504
64	Alto da Boa Vista	Rua Nestor Moreira	296	2,4	Centro/Catedral	4	516,89
65	Pq das Figueiras	Rua Arthur Fraccadosso	250	6,17	Centro/Catedral	2	536,4
66	Palmares	Rua Virgílio de Carvalho Neves Neto, 581	300	5,01	Centro/Catedral	2	555
67	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	1199	1,15	Centro/Catedral	2	562,97
68	Jd Marchesi	Rua Afonso Guimarães	300	3,01	Centro/Catedral	1	570
69	Campos Elíseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25	Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neveton Freitas de Souza	250	5,87	Centro/Catedral	2	576
71	Alto da Boa Vista	Prof Alonso Ferraz	280	2,8	Centro/Catedral	4	578,57
72	Alto da Boa Vista	Rua Orestes Guimarães	293	2,75	Centro/Catedral	4	583,62
73	Planalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerri	300	4,55	Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Victaliano	422	2,97	Centro/Catedral	3	597,16
75	Vila Virgínia	Rua Thomaz Pileggi	960	0,96	Centro/Catedral	2	600
76	Vila Tibério	Rua Visconde de Taunay	1200	2,3	Centro/Catedral	2	600
77	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	250	1,1	Centro/Catedral	2	612
78	Monte Alegre	Rua Itapetininga	292	3,06	Centro/Catedral	2	622,6
79	Jd Sumaré	Rua Cerqueira César	615	1,24	Centro/Catedral	4	629,27
80	Campos Elíseos	Rua Minas	739	1,18	Centro/Catedral	3	633,29
81	Ipiranga	Rua Santa Catarina	1542	2,36	Centro/Catedral	1	642,02
82	Res Flórida	Rua Waldemar Bittar	290	3,34	Centro/Catedral	3	651,72
83	Jd Canadá	Avenida Ottawa	960	2,94	Centro/Catedral	4	656,25
84	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	567	1,67	Centro/Catedral	2	658,73
85	Palmares	Rua Antonio Zanelato	392	3,02	Centro/Catedral	2	665,82
86	Res Flórida	Rua Adércia Machado Gontijo	537	3,35	Centro/Catedral	3	670,39
87	Vila Carvalho	Rua Itu, 357	1200	3,99	Centro/Catedral	2	675
88	Planalto Verde	Rua Luis Fogagnolo	250	5,44	Centro/Catedral	2	702
89	Jd Independencia	Rua cap Osório Junqueira	320	3,23	Centro/Catedral	2	703,13
90	Vila Carvalho	Rua Itu	1200	4,77	Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	263	2,74	Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaeté	615	1,36	Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	840	1,69	Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	297	3,11	Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacaré	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goldo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	353	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21	Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750	3,16	Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87	Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85	Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão	532	1,37	Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	660	2,9	Centro/Catedral	4	1363,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,8	Centro/Catedral	4	1406,25
120	Jd Paulista	Rua Orlandia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Facci I	Avenida Brasil	1600	7	Centro/Catedral	2	1687,5
122	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,52	Centro/Catedral	4	1758,38
123	Centro	Rua Duque de Caxias	545	0,61	Centro/Catedral	4	1981,65
124	Vila Seixas	Rua Florencio de Abreu	373	1,25	Centro/Catedral	2	2050,94



# 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. 145/2019

## 2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
  - PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) **Data de referência:**
  - segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

FOLHA Nº 623-106  
PCC 280200/06  
Milton Affonso Artale  
PP 25

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

### 4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

### 5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

### 6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

### 7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

### 8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

#### • Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

#### • Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

#### • Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$



# 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. 145/2019

## 9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

## 10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20

FOLHA Nº 624 / 06  
PROC 280200  
MILTON ATTOR...  
Pág 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. 145/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

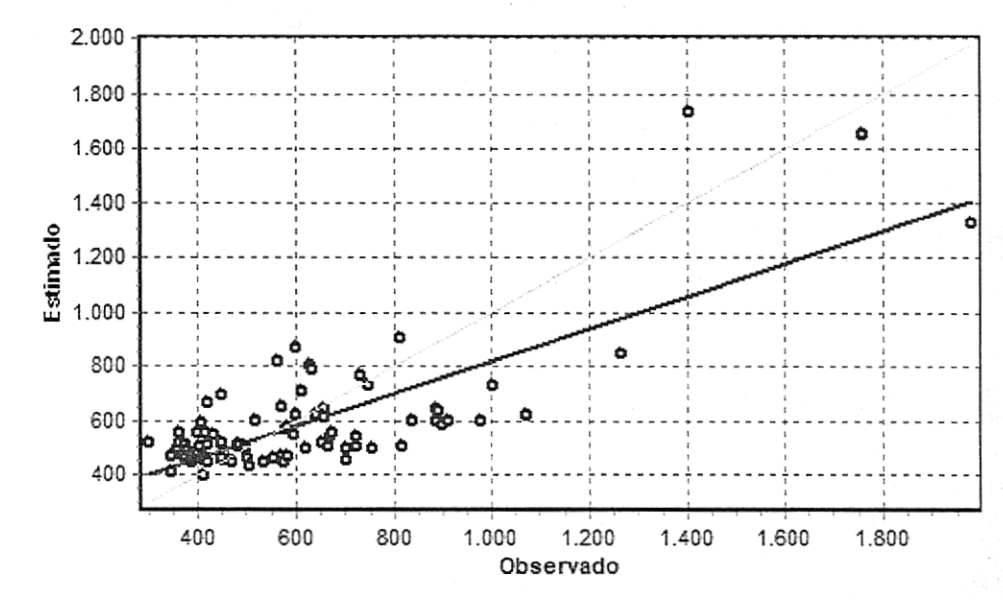
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número 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 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	3
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	2
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	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				III

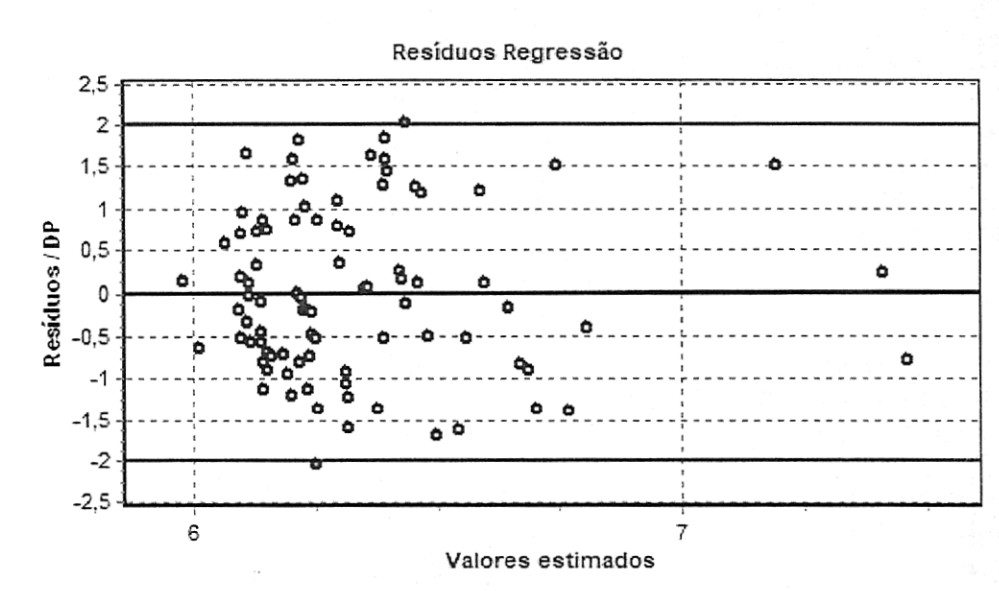




4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



FOLHA Nº 626  
280200/06  
MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO



# 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. 145/2019

## Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

## Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

## Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

## Dados para a projeção de valores:

- Área total = 141,50
- Distancia ao polo valorizante = 6,80
- Setor Urbano = 3,00
  
- Bairro = JD LACERDA
- Endereço = AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

## Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (6,73%) = 399,91
  - Médio = 428,77
  - Máximo (7,22%) = 459,72
  
- Valor Total
  - Mínimo = 56.586,78
  - Médio = 60.671,10
  - Máximo = 65.050,22
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 42.630,45
  - Máximo = 86.346,32
  - Mínimo (29,74%) = 301,28
  - Máximo (42,32%) = 610,22
  
- Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 364,46
  - RL Máximo = 493,09


280200

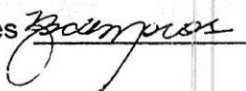
127/06

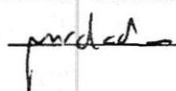
IMÓVEL: Área Patrimonial 1 (um) do loteamento denominado Ipê Rosa, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Avenida Sem Denominação, com a seguinte descrição: inicia em um ponto situado na confrontação com a Avenida Sem Denominação e com a Área Verde 2; daí, segue pela referida avenida 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: **EMPREENDEIMENTOS 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 , 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 , 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 , escrevente autorizado.

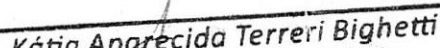
\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA \*\*

\*\* VIDE COTA NO VERSO \*\*

Folha nº

Proc.:

510  
02/2006/28020-0

  
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: 11249030300000065219021N.

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



**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 146/2019**

Av. Trecho 1 e 2, s/nº - Área Patrimonial I  
Quadra 0, Lote 0 - Subsetor Sul - S-10

Folha Nº

465

Proc.

0206/028020.0

*Eliana da Silva Oliveira Mendoza*

**Eliana da Silva Oliveira Mendoza**  
Agente de Administração  
Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ-13



# 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. 146/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 146/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Av. Trecho 1 e 2, 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
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 1.123.328,51 (Um milhão cento e vinte e três mil, trezentos e vinte e oito reais e cinquenta e um centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folha Nº

467

Proc.

02/06/0280200

*Eliana da Silva Oliveira Mendoza*

Agente de Administração

Divisão de Lançamento do IPTU

FAZ-13



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

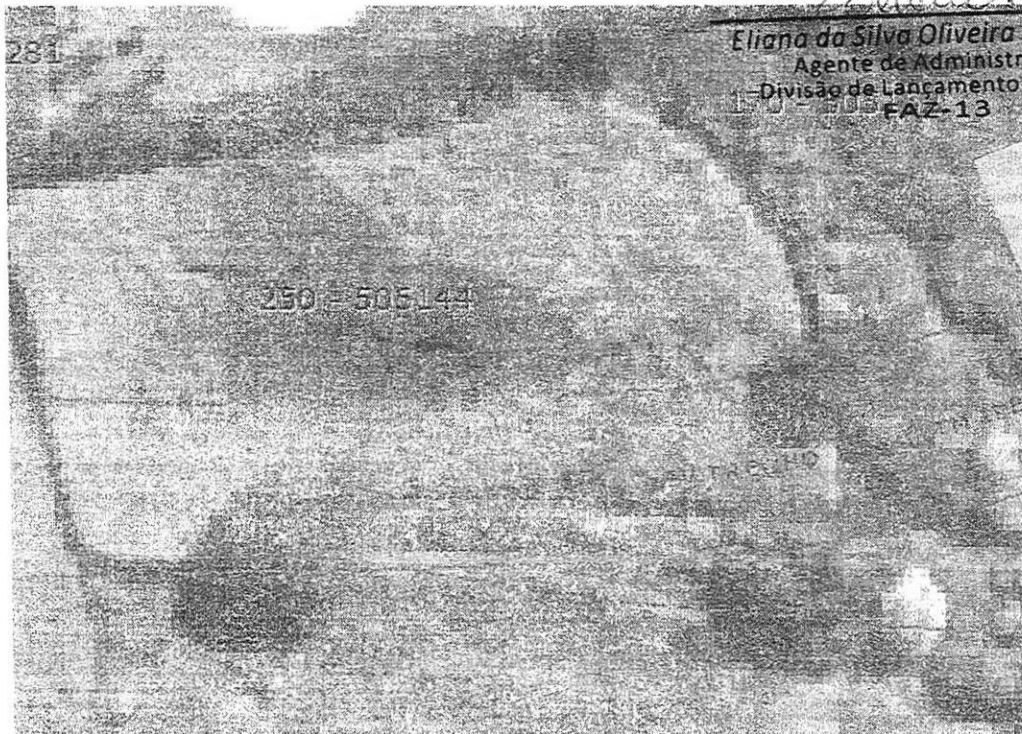
Laudo de Avaliação nº. 146/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 146/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2006.028020-0		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Av. Trecho 1 e 2, s/nº	Bairro:	
		Bonfim Paulista	
Setor:	Sul	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	505.144	Matrícula do imóvel avaliando:	166.811 - 2º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2070074
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	698.697,13
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	698.697,13

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	1.218,07 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medida na via do endereço principal):	Folha Nº <u>467</u> -
Proximidades do imóvel avaliando:	Proc. <u>07/06/028020-0</u>



*Eliana da Silva Oliveira Mendoza*  
Agente de Administração  
Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ-13

Figura 01 -  
Identificação do  
imóvel e seu  
cadastro  
municipal. Fonte:  
Coderp,  
05/10/2017.

3/6



# 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. 146/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 1.218,07 m<sup>2</sup> de propriedade da 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, objetivando atender as recomendações 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 o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos terrenos na região avalianda.

Proc. 02/06/028020-0  
Eliana da Silva Oliveira Mendoza  
Agente de Administração  
Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ 13

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Descrição do imóvel	Texto	Texto	Divisão interna da unidade	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m <sup>2</sup> )	sim

É 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 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 37 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:

2/4/9





**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. 146/2019

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AD. PV	Polo Valorizante	Valor	VALOR	UNID. DESC.	Data Coo.	Imobiliária	Código / Referência
1	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.150,00	0,59	Shopping Iguatemi	5-10	1.390.000,00	1.051,26	04/02/2012	vivareal	10424
2	Terreno	Vila do Golf	Al. 02 Vila do Golf	1.007,60	0,54	Shopping Iguatemi	5-10	1.015.000,00	1.799,22	23/09/2017	Piramid Imóveis	143940
3	Terreno	Vila do Golf	Ipê Roxo	1.327,00	1,03	Shopping Iguatemi	5-10	1.566.000,00	1.038,03	22/09/2017	Santa Maria	16650
4	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Guigliano	5.424,00	2,02	Shopping Iguatemi	5-09	4.040.000,00	670,35	09/05/2017	Fortes Guimarães	42790
5	Terreno	Vila do Golf		1.293,00	1,03	Shopping Iguatemi	5-10	1.440.000,00	1.077,31	22/09/2017	Santa Maria	47409
6	Terreno	Buena Vista	em frente Cond. Osonez Villa	5.007,30	1,00	Shopping Iguatemi	5-10	3.755.475,00	675,00	30/05/2016	Imobiliária Elevare	
7	Terreno	Colina do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.044,00	2,00	Shopping Iguatemi	5-9	992.000,00	855,17	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM011008256
8	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.000,00	2,50	Shopping Iguatemi	5-9	3.400.000,00	690,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	14081
9	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.326,00	1,50	Shopping Iguatemi	5-9	1.450.000,00	990,95	09/01/2017	Mundi Imóveis	IM05979657
10	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.231,27	1,50	Shopping Iguatemi	5-9	1.250.000,00	913,69	09/01/2017	Enés Vieira	
11	Terreno	Vila do Golf	em frente Cond. Ipê Amarelo	1.905,00	0,50	Shopping Iguatemi	5-10	5.400.000,00	2.700,00	30/05/2016	Fortes Guimarães	487602
12	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.872,00	0,20	Shopping Iguatemi	5-9	7.180.000,00	2.250,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM16272504
13	Terreno	Vila do Golf	Área de 02 do Shopping Iguatemi	5.600,00	0,20	Shopping Iguatemi	5-10	7.300.000,00	1.173,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	14031
14	Terreno	Vila do Golf	Quinta do Golf e Reserz Dam Eco Residência	8.032,00	0,50	Shopping Iguatemi	5-10	8.800.000,00	985,06	30/05/2016	Edson (proprietário)	52367112
15	Terreno	Vila do Golf	Área do Shopping Iguatemi	1.278,00	0,20	Shopping Iguatemi	5-10	1.805.000,00	1.350,37	30/05/2016	Nilva	184778845
16	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	9.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	5-10	19.000.000,00	1.807,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	29012
17	Terreno	Ipê Amarelo		700,00	1,10	Shopping Iguatemi	5-10	1.750.000,00	2.250,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM011209799
18	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.555,00	0,77	Shopping Iguatemi	5-10	2.350.000,00	992,09	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM010794802
19	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.526,00	0,77	Shopping Iguatemi	5-10	1.970.917,00	1.170,00	09/01/2017	Mercado de Imóveis	Mercado de Imóveis
20	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.701,20	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	1.701.000,00	900,00	09/01/2017	Planeta Imóveis	Con. 9154
21	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.600,00	0,77	Shopping Iguatemi	5-10	1.109.000,00	990,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM113857926
22	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.235,00	0,77	Shopping Iguatemi	5-10	1.310.000,00	954,66	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM03810234
23	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.010,78	1,50	Shopping Iguatemi	5-10	1.407.546,00	690,00	09/01/2017	Piramid Imóveis	Piramid Imóveis
24	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.016,00	1,50	Shopping Iguatemi	5-10	1.471.592,00	634,61	09/01/2017	Piramid Imóveis	Piramid Imóveis
25	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.105,00	1,50	Shopping Iguatemi	5-10	1.474.144,00	630,04	09/01/2017	Piramid Imóveis	Piramid Imóveis
26	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.579,00	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	1.816.000,00	1.035,08	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TE0734
27	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.134,00	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	1.400.000,00	821,38	09/01/2017	Planeta Imóveis	Con. 8090
28	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.258,00	1,10	Shopping Iguatemi	5-10	970.000,00	675,17	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM05944724
29	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.243,00	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	1.600.000,00	1.170,73	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM010642639
30	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.350,00	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	1.680.000,00	729,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM010598679
31	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.350,00	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	1.750.000,00	1.166,67	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM010659415
32	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.308,00	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	1.800.000,00	854,50	09/01/2017	Planeta Imóveis	Con. 11931
33	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.597,00	0,80	Shopping Iguatemi	5-10	1.604.280,00	960,18	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IMG10951044
34	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.723,86	0,80	Shopping Iguatemi	5-10	5.087.975,00	1.249,02	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TE1043
35	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	0.120,00	1,00	Shopping Iguatemi	5-10	8.200.000,00	900,00	23/02/2014	Bardi Imóveis e Imobiliárias	AP0001
36	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.255,00	0,60	Shopping Iguatemi	5-10	1.330.000,00	963,81	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM011049078
37	Terreno	Vila do Golf	Vila do Golf	1.423,58	0,88	Shopping Iguatemi	5-10	4.027.210,00	676,43	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TE1042

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	37
Dados utilizados no modelo:	32

Folha Nº 473

Proc. 0206/078070-0

*Eliana da Silva Oliveira Mendoza*

**Eliana da Silva Oliveira Mendoza**  
 Agente de Administração  
 Divisão de Lançamento do IPTU  
 FAZ-13

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8052304 / 0,8202229
Coefficiente de determinação:	0,6500075
Fisher - Snedecor:	26,93
Significância do modelo (%):	0,01

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e +1σ	68%	62%
Resíduos situados entre -1,64σ e +1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e +1,96σ	95%	96%

**Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,13%

*3/5*



# 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. 146/2019

## Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,273	2	0,636	26,929
Não Explicada	0,685	29	0,024	
Total	1,958	31		

## Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,550775051 + 420,1694173 / \text{Área total} - 0,2868370516 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante})$$

## Função estimativa (moda):

$$\text{Valor unitário} = +683,4425896 * e^{(+420,1694173 / \text{Área total})} * e^{(-0,2868370516 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}))}$$

## Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor unitário} = +699,7863337 * e^{(+420,1694173 / \text{Área total})} * e^{(-0,2868370516 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}))}$$

## Função estimativa (média):

$$\text{Valor unitário} = +708,1041924 * e^{(+420,1694173 / \text{Área total})} * e^{(-0,2868370516 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}))}$$

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Área total	1/x	4,00	0,04
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-6,11	0,01
Valor unitário	ln(y)	93,14	0,01

## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,01	0,44
Valor unitário	0,45	0,60

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,62	0,75

Folha Nº 475

Proc. 0209 0280201

Eliana da Silva Oliveira Mendoza

Agente de Administração

Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ-13



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

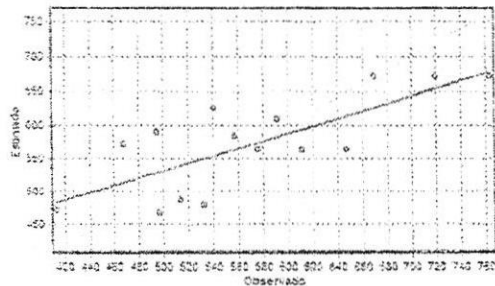
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

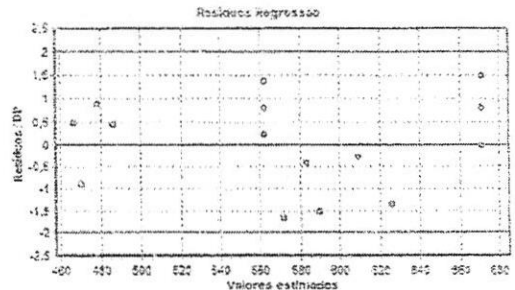
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 146/2019

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



## Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1.218,07
- Distancia ao polo valorizante = 1,00

Valores da Moda para Nivel de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
1.218,07	922,22	964,96	1.084,39

Valor Unitário

- Mínimo (4,45%) = 922,22
- Médio = 964,96
- Máximo (4,63%) = 1.009,69

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 801,51
- RL Máximo = 1.084,39

**Vutpa = R\$ 922,22 / m<sup>2</sup>**

Área do Terreno Avaliando:

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 1.218,07 \times R\$ 922,22$

**VTA = R\$ 1.123.328,51** (Um milhão cento e vinte e três mil, trezentos e vinte e oito reais e cinquenta e um centavos).

Folha Nº 477

Proc. 07/06/078020.0

*Eliana da Silva Oliveira Mendoza*  
Eliana da Silva Oliveira Mendoza  
Agente de Administração  
Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ-13

*07/19*



# 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. 146/2019

### Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	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	II
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 se 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

	I	II	III	Soma
	10	10	6	15
	2, 4, 5 e 6 no grau II 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

Folha Nº

479

Proc.

02/04 028070-0

Praça Alto do São Bento, 11 - 1º andar - Jardim Mosteiro - CEP 14085-450  
Fone - 3977-9133 - Fax 3977 91 41

*Eliana da Silva Oliveira Mendoza*  
Eliana da Silva Oliveira Mendoza  
Agente de Administração  
Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ-13



# 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. 146/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Av. Trecho 1 e 2, s/nº, subsetor S-10, em Ribeirão Preto, é de R\$ 1.123.328,51 (Um milhão cento e vinte e três mil, trezentos e vinte e oito reais e cinquenta e um centavos).

## V - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 09 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019

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

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

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folha Nº

481

Proc.

02/06/025020-0

*Eliana da Silva Oliveira Mendoza*

Eliana da Silva Oliveira Mendoza  
Agente de Administração  
Divisão de Lançamento do IPTU  
FAZ-13



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

FOLHA DE INFORMAÇÃO

Luciana Greguy C. Gomes  
Agente de Administração  
Secretaria dos Negócios Jurídicos

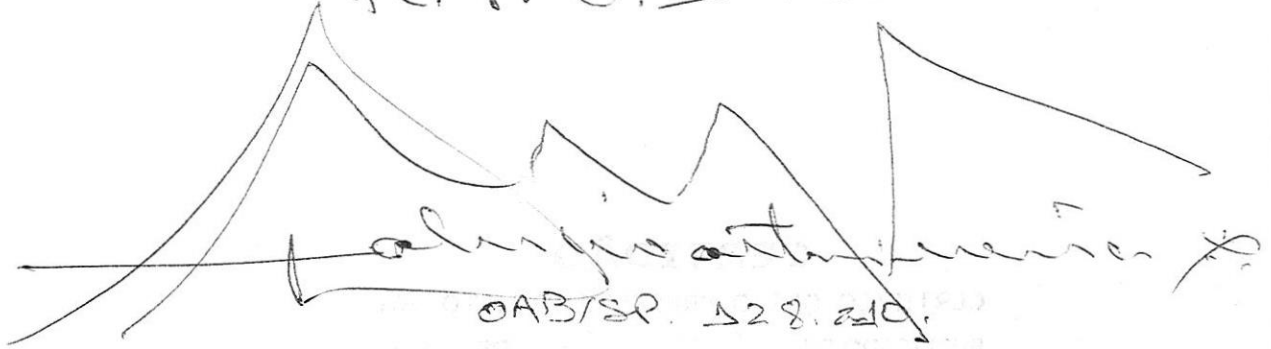
PROC. N. 2006 028020-0

FL. 636

Assinatura / Carimbo

Pela interessada C.A.C. Empreendimentos e Agropecuária Ltda, ciência sobre os laudos de avaliação de fls. 556/627, de acordo, bem como de acordo com a exigência de pagar a diferença das avaliações, no montante de R\$ 51.576,80, no prazo de 30 dias, contados da publicação da lei, conforme o parecer de fls. 632.

R. P. O. 17.12.2021

  
OAB/SP. 128.210

CODERP - IMPRENSA OFICIAL DE RIBEIRÃO PRETO

ADM - 0017

09/22



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

Câmara Municipal de Ribeirão Preto

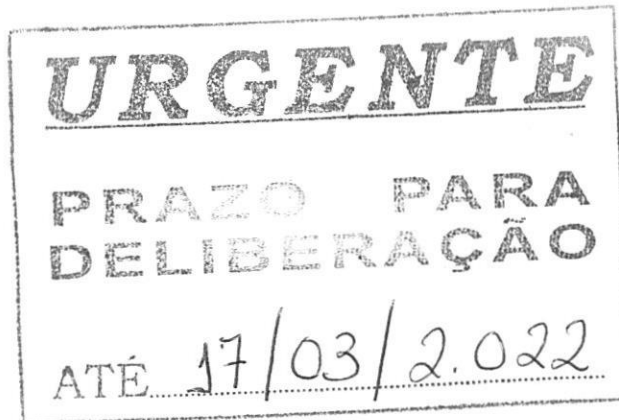


Protocolo Geral nº 8060/2022  
Data: 31/01/2022 Horário: 15:58  
LEG -

Ribeirão Preto, 28 de janeiro de 2022.

Of. n.º 1.341/2022-CM

Senhor Presidente,



Tem o presente a finalidade de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação desse Egrégio Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei Complementar que: **“DISPÕE SOBRE A PERMUTA DE BENS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, apresentado em 12 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 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\$ 3.264.291,44 (três milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, duzentos e noventa e um reais e quarenta e quatro centavos).

Os imóveis públicos, no total de oito imóveis, têm como avaliação total o valor de R\$ 3.315.864,24 (três milhões trezentos e quinze mil oitocentos e sessenta e quatro reais e vinte e quatro centavos).

O particular fará o pagamento da diferença havida entre as avaliações, no valor de R\$ 51.576,80 (cinquenta e um mil quinhentos e setenta e seis reais e oitenta centavos).





## **Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto**

Estado de São Paulo  
**Gabinete do Prefeito**

Acrescentamos que laudos das avaliações, datados de 2018 e 2019, foram ratificados, validando, portanto, os valores apresentados para todos os imóveis, uma vez que o valor da variação anual dos preços está inferior aos valores máximos e mínimos apontados nos laudos.

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  
ALESSANDRO MARACA  
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL  
N E S T A**