



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo  
Gabinete do Prefeito

## ANEXO I

### RELAÇÃO DE IMÓVEIS PATRIMONIAIS PARA ALIENAÇÃO EM FAVOR DO CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL

Cadastro	LOCALIZAÇÃO	Matrícula	Categoria	Área/m²	Valores aprovados nos Leilões - 2018	Valor Final	Processo Adm.	Leilão	Descrição e observações
1	505.145	Avenida Teófilo 1a 2 - Loteamento Ipa Roca	24	2.562,06	R\$ 766,76	R\$ 1.879.820,52	041473/5/2017	09/2019	
2	505.146	Avenida Teófilo 1a 2 - Loteamento Ipa Roca	24	1.218,57	R\$ 922,22	R\$ 1.128.828,51	041473/5/2017	09/2019	
3	505.093	Rua Dr. Brasil Salmir Wella - Qda 5	24	3.994,06	R\$ 308,79	R\$ 2.251.840,79	041473/5/2017	14/2019	
4	505.092	Rua 01 - Loteamento Vila do Sul	24	3.454,63	R\$ 877,67	R\$ 2.967.403,28	041473/5/2017	09/2019	
5	504.983	R. Dr. Claudio Hamilton Facco - Loteamento	24	4.936,92	R\$ 507,05	R\$ 2.903.265,28	041473/5/2017	09/2019	
6	504.982	R. Dr. Claudio Hamilton Facco - Loteamento	24	5.042,26	R\$ 426,26	R\$ 2.148.258,45	041473/5/2017	10/2019	
7	504.891	omissis							
8	504.894	R. Lelano dos Santos Andrade - Loteamento	24	10.520,93	R\$ 443,47	R\$ 4.644.674,96	041473/5/2017	10/2019	
9	504.814	R. Kleber Luis Eugênio - Loteamento San Manoel II	24	3.830,85	R\$ 543,39	R\$ 1.961.493,93	041473/5/2017	10/2019	
10	504.813	Av. Oscar Machado de Carvalho Rosa -	24	2.674,39	R\$ 336,06	R\$ 1.487.121,40	041473/5/2017	10/2019	
11	504.792	Av. A - Loteamento Terra de Foz de	24	15.930,59	R\$ 485,06	R\$ 7.562.371,58	041473/5/2017	10/2019	
12	504.301	omissis							
13	503.927	RUA EDUARDO SOARES DE AZEVEDO - J. Oliveira	81.333	1.437,50	R\$ 349,46	R\$ 496.596,75	041473/5/2017	10/2019	
14	503.927	Av. CARAÁRIU/J. Oliveira	8.207	1.148,75	R\$ 308,00	R\$ 470.343,75	041473/5/2017	10/2019	
15	504.416	RUA ANA JOPEI PRATES Q.2 Loteamento Bela Vista	136.935	4.506,49	R\$ 505,22	R\$ 8.247.206,87	041473/5/2017	10/2019	
17	503.440	Rua João Nitti	92.183	10.534,53	R\$ 454,67	R\$ 4.799.743,84	041473/5/2017	10/2019	Secretaria de Infraestrutura
18	503.846	Rua Patrícia	92.185	10.294,92	R\$ 454,67	R\$ 4.676.244,57	041473/5/2017	10/2019	
19	503.855	Rua Patrícia	92.187	10.105,95	R\$ 454,67	R\$ 4.594.872,28	041473/5/2017	10/2019	
20	503.543	Rua Teresa Cristina	92.188	4.047,91	R\$ 497,75	R\$ 2.054.847,30	041473/5/2017	10/2019	Secretaria de Infraestrutura
21	504.719	Rua Maria Martins Massaro - Loteamento Resenha	148.285	3.173,18	R\$ 443,64	R\$ 1.384.920,30	041473/5/2017	11/2019	
23	504.883	Rua Sérgio Gonçalves Ferreira - Loteamento	155.879	2.137,66	R\$ 467,44	R\$ 999.227,79	041473/5/2017	11/2019	
24	503.302	Av. Prof. João Rosta	179.795	500,75	R\$ 2.749,51	R\$ 826.854,98	041473/5/2017	14/2019	
25	505.366	Rua Carlos Chagas	179.067	1.945,11	R\$ 668,61	R\$ 894.766,13	041473/5/2017	11/2019	
26	257.775	RUA ACYR TAVARES BOICHAT Q.26 LOTE 01 - JD DR	128.568	307,62	R\$ 420,20	R\$ 126.060,00	041473/5/2017	11/2019	
27	257.726	RUA ACYR TAVARES BOICHAT Q.26 LOTE 02 - JD DR	128.569	300,00	R\$ 420,20	R\$ 126.060,00	041473/5/2017	11/2019	
28	257.727	RUA ACYR TAVARES BOICHAT Q.26 LOTE 3 - JD DR	128.570	300,00	R\$ 420,20	R\$ 126.060,00	041473/5/2017	11/2019	
29	257.728	RUA ACYR TAVARES BOICHAT Q.26 LOTE 04 - JD DR	128.571	300,00	R\$ 420,20	R\$ 126.060,00	041473/5/2017	11/2019	
30	257.729	RUA ACYR TAVARES BOICHAT Q.26 LOTE 05 - JD DR	128.572	442,94	R\$ 420,20	R\$ 181.917,18	041473/5/2017	12/2019	
31	257.730	RUA GERALDO ALVES CINTRA - JD DR PAULO	128.573	470,68	R\$ 420,20	R\$ 187.776,79	041473/5/2017	12/2019	
32	257.731	RUA GERALDO ALVES CINTRA - JD DR PAULO	128.574	374,75	R\$ 420,20	R\$ 149.806,45	041473/5/2017	12/2019	
33	257.732	RUA GERALDO ALVES CINTRA - JD DR PAULO	128.575	329,92	R\$ 420,20	R\$ 136.662,36	041473/5/2017	12/2019	
34	257.733	RUA GERALDO ALVES CINTRA - JD DR PAULO	128.576	275,53	R\$ 420,20	R\$ 113.777,70	041473/5/2017	12/2019	
35	257.734	RUA GERALDO ALVES CINTRA - JD DR PAULO	128.577	277,53	R\$ 420,20	R\$ 116.618,10	041473/5/2017	12/2019	
36	257.735	RUA GERALDO ALVES CINTRA - JD DR PAULO	128.578	278,99	R\$ 420,20	R\$ 114.878,47	041473/5/2017	12/2019	
37	257.736	RUA GERALDO ALVES CINTRA - JD DR PAULO	128.579	282,78	R\$ 420,20	R\$ 123.026,18	041473/5/2017	12/2019	
38	257.743	RUA DIOGENES PETEAN - JD DR PAULO GOMES	128.584	270,00	R\$ 420,20	R\$ 113.454,00	041473/5/2017	12/2019	
39	257.742	RUA DIOGENES PETEAN - JD DR PAULO GOMES	128.585	270,00	R\$ 420,20	R\$ 113.454,00	041473/5/2017	12/2019	
40	257.743	RUA DIOGENES PETEAN - JD DR PAULO GOMES	128.586	270,00	R\$ 420,20	R\$ 113.454,00	041473/5/2017	12/2019	
41	257.744	RUA DIOGENES PETEAN - JD DR PAULO GOMES	128.587	300,00	R\$ 420,20	R\$ 126.060,00	041473/5/2017	12/2019	
42	257.745	RUA DIOGENES PETEAN - JD DR PAULO GOMES	128.588	300,00	R\$ 420,20	R\$ 126.060,00	041473/5/2017	12/2019	
43	257.746	RUA DIOGENES PETEAN - JD DR PAULO GOMES	128.589	340,00	R\$ 420,20	R\$ 151.272,00	041473/5/2017	12/2019	
44	257.747	RUA DIOGENES PETEAN - JD DR PAULO GOMES	128.590	340,00	R\$ 420,20	R\$ 151.272,00	041473/5/2017	12/2019	
45	504.969	RUA GERALDO ALVES CINTRA - JD DR PAULO	128.580	475,14	R\$ 420,20	R\$ 196.662,19	041473/5/2017	13/2019	
46	504.971	RUA DIOGENES PETEAN - JD DR PAULO GOMES	128.582	300,00	R\$ 420,20	R\$ 126.060,00	041473/5/2017	13/2019	
47	504.972	RUA DIOGENES PETEAN - JD DR PAULO GOMES	128.583	300,00	R\$ 420,20	R\$ 126.060,00	041473/5/2017	13/2019	

*Handwritten signature*



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo  
Gabinete do Prefeito

## ANEXO II

### RELAÇÃO DE IMÓVEIS PATRIMONIAIS PARA ALIENAÇÃO EM FAVOR DO CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL

Cadastro	LOCALIZAÇÃO	Metricas	Certido	Área/m²	Valores apurados nos Leilões	Valor Final	Processo Adm.	Leilão	Descrição e observações	
1	303.811	Rua Fundamentagaba - Vila Etica	47.542	2º	340,20	R\$ 308,47	R\$ 124.598,51	02.2019.009914-4	41/2019	
2	303.413	Rua Fundamentagaba - Vila Etica	47.557	2º	340,20	R\$ 308,47	R\$ 124.598,51	02.2019.009914-4	40/2019	
3	304.899	RUA ALFREDO RUCCO - Reserva San Thiago	154.917	2º	704,79	R\$ 454,41	R\$ 348.730,09	02.2019.009914-4	37/2019	
4	303.904	Rua Nelson de Borja	112.270	2º	322,62	R\$ 351,08	R\$ 134.936,95	02.2019.009914-4	47/2019	
5	303.600	Rua João Teodoro Orsini (Tatinhal)	112.270	2º	322,62	R\$ 351,08	R\$ 134.936,95	02.2019.009914-4	46/2019	
6	345.779	Rua José Augusto (Pa. Bandeirantes)	175.054	2º	383,00	R\$ 425,89	R\$ 154.576,68	02.2019.009914-4	36/2019	
7	303.963	Rua Fernando Morandini - Vila São Bernardo	175.145	2º	371,80	R\$ 449,59	R\$ 174.933,46	02.2019.009914-4	43/2019	
8	303.003	RUA FLORESIANO O 34 LOTE 34 (D. EMERALDA	60.200	2º	340,00	R\$ 357,20	R\$ 121.449,41	02.2019.009914-4	42/2019	
9	304.479	AV DEY SINDO CARDOSO DE ALMEIDA - Dique d'água 1	136.624	2º	624,26	R\$ 443,79	R\$ 272.568,12	02.2019.009914-4	34/2019	
10	304.761	Rua Antonio Viana Moraes de Alagão	149.978	2º	1.751,67	R\$ 454,72	R\$ 796.514,18	02.2019.009914-4	45/2019	
11	304.997	RUA AMERICO GABALDO O 2 LOTE 4 - Dom Mateo	73.676	1º	793,24	R\$ 486,01	R\$ 405.114,17	02.2019.009914-4	37/2019	
12	303.995	Av. Marechal Costa e Silva	181.687	1º	1.259,25	R\$ 309,40	R\$ 389.613,23	02.2019.009914-4	33/2019	
13	303.989	Rua São Carlos	119.106	1º	340,00	R\$ 304,47	R\$ 124.598,51	02.2019.009914-4	38/2019	
14	303.714	Rua Lafareta	130.801	1º	1.794,88	R\$ 908,48	R\$ 1.617.958,92	02.2019.009914-4	36/2019	
15	303.826	Prédio do Sessan (Centro)	35.912	2º	1.950,00	R\$ 1.448,54	R\$ 2.463.806,10	02.2019.009914-4	39/2019	
16	303.764	Rua Guaraná	179.482	1º	316,39	R\$ 482,09	R\$ 152.490,19	02.2019.009914-4	44/2019	
17	303.852	Av. Portugal	29.348	2º	199,60	R\$ 446,99	R\$ 90.408,32	02.2019.009914-4	32/2019	
18	303.938	Rua Luis Gama 503	102.455	1º	5.277,73	R\$ 450,55	R\$ 2.377.843,73	02.2019.009914-4	41/2019	
19	303.206	Av. Cláudia Beneditina	182.008	2º	1.369,65	R\$ 577,23	R\$ 790.607,62	02.2019.009914-4	33/2019	
20	303.841	RUA JOÃO BOM 1480	92.189	2º	12.555,27	R\$ 513,07	R\$ 6.441.755,49	02.2019.009914-4	47/2019	
21	303.484	Av. Zemanar	155.091	1º	139,06	R\$ 444,57	R\$ 62.371,35	02.2019.009914-4	49/2019	
22	303.949	AV. MONTEIRO LOBATO	180.201	1º	668,11	R\$ 430,00	R\$ 285.642,06	02.2019.009914-4	34/2019	
23	303.303	RUA ARNALDO VICTAJANO	48.024	2º	1.753,71	R\$ 491,90	R\$ 1.634.616,11	02.2019.009914-4	39/2019	
24	303.964	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	185.919	2º	141,50	R\$ 428,77	R\$ 80.671,10	02.2019.009914-4	43/2019	
25	303.953	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	174.812	2º	141,50	R\$ 428,77	R\$ 80.671,10	02.2019.009914-4	43/2019	
26	303.964	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	164.802	2º	141,50	R\$ 428,77	R\$ 80.671,10	02.2019.009914-4	44/2019	
27	303.887	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	146.917	2º	141,50	R\$ 428,77	R\$ 80.671,10	02.2019.009914-4	45/2019	
28	303.964	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	105.899	2º	141,50	R\$ 428,77	R\$ 80.671,10	02.2019.009914-4	46/2019	
29	302.889	RUA OLGA 715	174.277	2º	137,71	R\$ 505,47	R\$ 114.899,89	02.2019.009914-4	48/2019	
30	303.140	RUA GUATAPARA	45.535	1º	182,66	R\$ 488,04	R\$ 90.144,09	02.2019.009914-4	44/2019	
31	303.492	RUA GUATAPARA	45.542	1º	184,91	R\$ 499,51	R\$ 91.715,17	02.2019.009914-4	32/2019	
32	303.773	RUA ELFOJO GOMES	180.884	1º	272,27	R\$ 478,39	R\$ 300.171,41	02.2019.009914-4	43/2019	
33	303.777	AV. TRÊS DE MARÇO	79.420	2º	42,90	R\$ 488,42	R\$ 20.954,21	02.2019.009914-4	32/2019	
34	303.740	AV. TRÊS DE MARÇO	174.380	2º	82,96	R\$ 488,42	R\$ 40.514,42	02.2019.009914-4	49/2019	
35	303.804	Travessa Felipe Camarão	142.820		243,00	R\$ 514,20	R\$ 174.922,40	02.2019.009914-4	33/2019	
						R\$ 20.190.284,84				





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

Câmara Municipal de Ribeirão Preto



Protocolo Geral nº 16167/2019  
Data: 01/08/2019 Horário: 14:33  
Legislativo -

Ribeirão Preto, 31 de julho de 2019.

**Of. n.º 3.765/2019-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: **"ALTERA A REDAÇÃO DO ANEXO I E INCLUI ANEXO II NA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.902, DE 01 DE OUTUBRO DE 2018, QUE AUTORIZA A PREFEITURA MUNICIPAL A ALIENAR ÁREAS DE PROPRIEDADE DA MUNICIPALIDADE EM FAVOR DA CONSTRUÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**, apresentado em 07 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 alterar a redação do Anexo I e incluir o Anexo II na Lei Complementar nº 2.902, de 01 de outubro de 2018, que autoriza a Prefeitura Municipal a alienar áreas de sua propriedade em favor da construção do Centro Administrativo Municipal.

O Anexo I constam os imóveis cuja alienação já foi autorizada pela Lei Complementar nº 2.902/2018, cujos valores de venda estão sendo alterados, em razão de nova avaliação de mercado, respeitado o valor venal de cada um.

Estão sendo encaminhados juntamente com o presente projeto de lei complementar os laudos com os últimos valores apurados pela CATI – Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis, da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Pública.

O Anexo II relaciona 36 imóveis que passam a integrar a Lei Complementar nº 2.902/2018 e que não foram incluídos na ocasião da sua edição, por não estarem disponíveis para alienação, quer por não disporem à época da documentação necessária ou por estarem cedidos a terceiros e foram retomados.

Acrescentamos que tais imóveis serão utilizados para viabilizar a construção do Centro Administrativo Municipal nas mesmas condições e requisitos estabelecidos na Lei Complementar nº 2.902/2018.

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.



**Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto**

Estado de São Paulo  
Gabinete do Prefeito

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

**Atenciosamente,**

  
**DUARTE NOGUEIRA**  
Prefeito Municipal

**À SUA EXCELÊNCIA**  
**LINCOLN FERNANDES**  
**DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL**  
**N E S T A**

PLC nº 67/2019

RELAÇÃO DE IMÓVEIS

ANEXO I



**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 096/2019**

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

Cad. 505.125

Folhas	01
Proc.:	27053-1/15
Ass./Cat.	Gabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGR-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 096/2019

Julho/2019

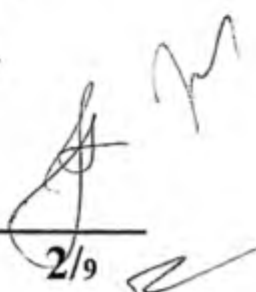
## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 096/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/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 1.979.820,32 (Um milhão, novecentos e setenta e nove mil, oitocentos e cinte reais e trinta e dois centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

10

Polícia
Proc.: 27059
Ass. / C. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - GP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

1/15







# 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. 096/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 2.582,06 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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.

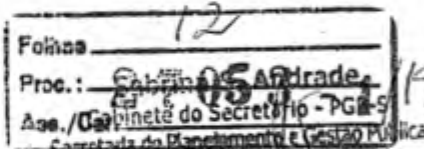
Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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



Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
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	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			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 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:



# 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. 096/2019

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AD PV	Polo Valorizante	Setor	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Código / Referência
1	Terreno	Vila do Golf	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado	1.190,00	0,99	Shopping Iguatemi	S-10	1.390.000,00	1.051,26	04/07/2017	vivareal	20424
2	Terreno	Vila do Golf	Al O2 Vila do Golf	1.007,60	0,12	Shopping Iguatemi	S-10	2.035.000,00	1.799,82	22/09/2017	Piramid Imóveis	145940
3	Terreno	Vila do Golf	Ipê Roxo	1.327,00	1,06	Shopping Iguatemi	S-10	1.560.000,00	1.098,01	22/09/2017	Santa Maria	18959
4	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Gugliano	5.424,00	2,82	Shopping Iguatemi	S-09	4.040.000,00	670,35	09/09/2017	Fortes Guimarães	42790
5	Terreno	Vila do Golf		1.203,00	1,12	Shopping Iguatemi	S-10	1.440.000,00	1.077,31	22/09/2017	Santa Maria	47409
6	Terreno	Buena Vista	em frente Cond. Buena Vista	5.007,30	1,00	Shopping Iguatemi	S10	3.755.475,00	675,00	30/05/2016	Imobiliária Elvare	
7	Terreno	Colina do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.044,00	2,00	Shopping Iguatemi	S-9	992.000,00	855,17	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM011008256
8	Terreno	Ipê Rosa	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.000,00	2,30	Shopping Iguatemi	S-9	1.400.000,00	630,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	14087
9	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.326,00	1,30	Shopping Iguatemi	S-9	1.460.000,00	990,95	09/01/2017	Mundial Imóveis	IM09579657
10	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.231,27	1,50	Shopping Iguatemi	S-9	1.250.000,00	913,69	09/01/2017	Enfas Vieira	
11	Terreno	Vila do Golf	em frente Cond. Ipê Amarelo	1.803,00	0,50	Shopping Iguatemi	S-10	5.409.000,00	2.700,00	30/05/2016	Fortes Guimarães	487602
12	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.872,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-9	7.180.000,00	2.250,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM19272504
13	Terreno	Vila do Golf	Área atrás do Shopping Iguatemi	5.600,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-10	7.300.000,00	1.178,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	14037
14	Terreno	Vila do Golf	Quinta do Golf e Reserva Dom. Eco Residence	8.032,00	0,50	Shopping Iguatemi	S-10	8.800.000,00	986,00	30/05/2016	Edson (proprietário)	52367112
15	Terreno	Vila do Golf	Ao lado Shopping Iguatemi	1.201,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-10	1.805.000,00	1.350,37	30/05/2016	Nilva	184778835
16	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	0.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	S-10	19.000.000,00	1.807,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	29022
17	Terreno	Ipê Amarelo		700,00	1,10	Shopping Iguatemi	S-10	1.750.000,00	2.250,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM011208799
18	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.355,00	0,77	Shopping Iguatemi	S-10	2.350.000,00	898,09	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM010794302
19	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.516,00	0,77	Shopping Iguatemi	S-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	1.705,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	1.705.000,00	900,00	09/01/2017	Plantel Imóveis	Cod. 9264
21	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.000,00	0,77	Shopping Iguatemi	S-10	1.100.000,00	990,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM15867916
22	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.235,00	0,77	Shopping Iguatemi	S-10	1.310.000,00	954,66	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM0810234
23	Terreno	Ipê Rosa	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.010,78	1,56	Shopping Iguatemi	S-10	1.407.546,00	630,00	09/01/2017	Piramid Imóveis	Piramid Imóveis
24	Terreno	Ipê Rosa	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.016,00	1,56	Shopping Iguatemi	S-10	1.421.532,00	634,61	09/01/2017	Piramid Imóveis	Piramid Imóveis
25	Terreno	Ipê Rosa	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.105,92	1,56	Shopping Iguatemi	S-10	1.474.144,00	630,00	09/01/2017	Piramid Imóveis	Piramid Imóveis
26	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.579,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	1.816.000,00	1.035,09	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TE0734
27	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.534,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	1.400.000,00	821,38	09/01/2017	Plantel Imóveis	Cod. 8990
28	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.293,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	970.000,00	675,17	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM05344724
29	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.230,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	1.600.000,00	1.170,79	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM010643839
30	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.350,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	1.080.000,00	720,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM010503879
31	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.350,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-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	S-10	1.300.000,00	894,50	09/01/2017	Plantel Imóveis	Cod. 11931
33	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.604,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.604.280,00	900,16	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM010932044
34	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.035,86	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	5.087.500,00	2.249,05	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TE1041
35	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	8.200,00	1,00	Shopping Iguatemi	S-10	8.200.000,00	900,00	23/02/2016	Sordi Empreend Imobiliários	AR0004
36	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.235,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.350.000,00	983,81	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM013043678
37	Terreno	Vila do Golf	Vila do Golf	1.423,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	4.067.250,00	674,80	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 13  
 Proc.: 2.705.311/15  
 Ass. Gabinete do Secretário - PGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

## Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8062304 / 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 $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

## Outliers do modelo de regressão:

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





# 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. 096/2019

## 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):

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

## Função estimativa (mediana):

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

## Função estimativa (média):

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	-0,68	0,75

Folhas 14  
 Proc.: 2705  
 Sabrina S. Andrade  
 GABINETE DO SECRETÁRIO  
 SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

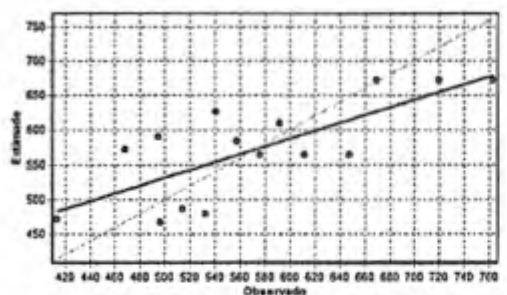
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

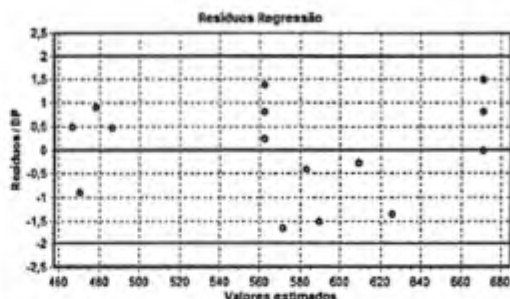
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 096/2019

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



## Dados para a projeção de valores:

- Área total = 2.582,06
- Distância ao polo valorizante = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
2.582,06	766,76	804,22	843,51

Valor Unitário

- Mínimo (4,66%) = 766,76
- Médio = 804,22
- Máximo (4,89%) = 843,51

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 683,58
- RL Máximo = 924,85

**Vutpa = R\$ 766,76 / m<sup>2</sup>**

Área do Terreno Avaliando:

VTA = At x Vutpa

VTA = 2.582,06 x R\$ 766,76

**VTA = R\$ 1.979.820,32 (Um milhão, novecentos e setenta e nove mil, oitocentos e cinte reais e trinta e dois centavos).**

Folha 15  
Proc. 27053  
Ass. Secretaria de Planejamento e Gestão Pública  
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. 096/2019

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 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

Folhas 16  
Proc. 2709/19  
Ass./Car. Sabrina A. Andrade  
Gabinete do Secretário de Planejamento e Gestão Pública  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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

8/9



# 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. 096/2019

## 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 **RS 1.979.820,32 (Um milhão, novecentos e setenta e nove mil, oitocentos e vinte reais e trinta e dois 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

Folhas	17
Proc.:	2019.0543-1/18
Ass.:	Sabrina S. Andrade
Gabinete da Secretária - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

**IMÓVEL:** Área Patrimonial 2 (dois) do loteamento denominado Ipê Rosa, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Avenida Sem Denominação, esquina com a Alça de Acesso, com a seguinte descrição: inicia em um ponto situado na confrontação com a Área Verde 1 e com a Avenida Sem Denominação; deste ponto, segue por esta avenida em linha curva com raio de 55,00 metros e desenvolvimento de 17,75 metros; daí, segue pela confluência das referidas vias, em linha curva com raio de 12,00 metros e desenvolvimento de 18,29 metros; daí, segue pela Alça de Acesso, em linha curva com raio de 50,00 metros e desenvolvimento de 18,34 metros; daí, deflete à direita e segue na distância de 45,14 metros, confrontando com o lote número 1 da quadra número 7; daí, deflete à direita e segue na distância de 42,22 metros, confrontando com a Fazenda Invernada; daí, deflete à direita e segue na distância de 59,40 metros, confrontando com a Área Verde 1, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 2.582,06 metros quadrados.

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

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

Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Moraes*, oficiala substituta.

Folha:	2/05
Proc.:	11249-0-652723-11
Ass.:	Gabrina S. Andrade
Ass.:	Ass. do Secretário - FBR
Ass.:	Setor de Planejamento e Registro

R.1/166812 - Prenotação nº 406.172, de 24/07/2015. O imóvel desta matrícula passou a integrar o patrimônio do **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**, inscrito no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, com sede na Praça Barão do Rio Branco, s/nº, nesta cidade, por força do artigo 22 da Lei nº 6.766/77, e loteamento registrado sob nº 4 na matrícula nº 145.517, em 03/09/2015. Ribeirão Preto, SP, 03 de setembro de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Moraes*, oficiala substituta.

AV.2/166812 - Prenotação nº 417.555, de 25/02/2016. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº 505.145, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 25/2016, de 25 de fevereiro de 2016. Ribeirão Preto, SP, 22 de março de 2016. Marcelo Alves Valadares *Marcelo Alves Valadares*, escrevente autorizado.

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

Folha:	2/05
Proc.:	11249-0-652723-11
Soraia Ap. D. Perianhos Agente de Administração	

**COPIA COM O ORIGINAL**



166812

01



Segundo Oficial de Registro  
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 166812; 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, 03 de outubro de 2018.

Selo digital: 1124903C300000000009600181.

Eu, , Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 2

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 668264

Sinoreg R\$0,00

Trib. Jca. R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$ 30,69

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 097/2019**

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

oac. SCS.144

Folhas	22
Proc.:	097/2019
Ass./Csr.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - FGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 097/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 097/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/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	

Formulário de controle com campos preenchidos:

Fonte: 23  
Proc.: 02003-1/15  
Ass./Car.: Sabrina S. Andrade  
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. 097/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 097/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
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 avaliado:	698.697,13
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	-
Valor Venal Total do terreno avaliado:	698.697,13

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	1.218,07 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliado:	-
Testada do terreno avaliado (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliado:	



24  
07/05/2018  
Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

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



# 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. 097/2019

## 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 venda/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.

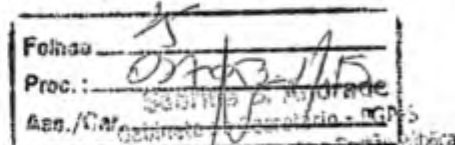
Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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



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	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			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 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:





# 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. 097/2019

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AD PV	Polo Valorizante	Sector	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Código / Referência
1	Terreno	Vila do Golf	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado	1.190,00	0,99	Shopping Iguatemi	S-10	1.390.000,00	1.051,26	06/01/2017	Vivareal	20424
2	Terreno	Vila do Golf	Al O2 Vila do Golf	1.007,00	0,32	Shopping Iguatemi	S-10	2.015.000,00	1.799,82	22/09/2017	Piramid Imóveis	145940
3	Terreno	Vila do Golf	Ipê Roxo	1.327,00	1,05	Shopping Iguatemi	S-10	1.560.000,00	1.058,03	22/09/2017	Santa Maria	16059
4	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Gugliano	3.424,00	2,87	Shopping Iguatemi	S-09	4.040.000,00	670,35	09/05/2017	Fortes Guimarães	42790
5	Terreno	Vila do Golf		1.203,00	1,12	Shopping Iguatemi	S-10	1.440.000,00	1.077,31	22/09/2017	Santa Maria	47409
6	Terreno	Ruana Vitta	em frente Cond. Buona Vitta	5.007,30	1,00	Shopping Iguatemi	S10	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	S-9	950.000,00	855,17	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM011008256
8	Terreno	Ipê Rosa	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.000,00	2,50	Shopping Iguatemi	S-9	1.400.000,00	630,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	14087
9	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.325,00	1,50	Shopping Iguatemi	S-9	1.460.000,00	990,95	09/01/2017	Mundial Imóveis	IM09579657
10	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.231,27	1,50	Shopping Iguatemi	S-9	1.250.000,00	913,69	09/01/2017	Enias Vieira	
11	Terreno	Vila do Golf	em frente Cond. Ipê Amarelo	1.803,00	0,50	Shopping Iguatemi	S-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	S-9	7.180.000,00	2.350,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM09272504
13	Terreno	Vila do Golf	Área atrás do Shopping Iguatemi	5.600,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-10	7.300.000,00	1.173,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	14037
14	Terreno	Vila do Golf	Quinta do Golf e Reserva Dom. Eco Residence	8.032,00	0,50	Shopping Iguatemi	S-10	8.800.000,00	986,00	30/05/2016	Edson (proprietário)	52367112
15	Terreno	Vila do Golf	Ao lado Shopping Iguatemi	1.203,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-10	1.805.000,00	1.350,37	30/05/2016	Nilva	184778835
16	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	9.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	S-10	19.000.000,00	1.807,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	29022
17	Terreno	Ipê Amarelo		700,00	1,10	Shopping Iguatemi	S-10	1.750.000,00	2.250,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM011209799
18	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.335,00	0,77	Shopping Iguatemi	S-10	2.350.000,00	898,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM010794302
19	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.516,09	0,77	Shopping Iguatemi	S-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	1.705,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	1.705.000,00	900,00	09/01/2017	Plantel Imóveis	Cod. 9264
21	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.000,00	0,77	Shopping Iguatemi	S-10	1.300.000,00	990,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM05867926
22	Terreno	Ipê Branco	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.235,00	0,77	Shopping Iguatemi	S-10	1.310.000,00	954,66	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM08310234
23	Terreno	Ipê Rosa	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.010,78	1,56	Shopping Iguatemi	S-10	1.407.546,00	630,00	09/01/2017	Piramid Imóveis	Piramid Imóveis
24	Terreno	Ipê Rosa	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.016,00	1,56	Shopping Iguatemi	S-10	1.421.532,00	634,63	09/01/2017	Piramid Imóveis	Piramid Imóveis
25	Terreno	Ipê Rosa	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	2.105,92	1,56	Shopping Iguatemi	S-10	1.474.144,00	630,00	09/01/2017	Piramid Imóveis	Piramid Imóveis
26	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.579,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	1.816.000,00	1.035,00	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TE0734
27	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.534,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	1.400.000,00	821,38	09/01/2017	Plantel Imóveis	Cod. 8990
28	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.293,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	970.000,00	675,17	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM05944724
29	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.230,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	1.600.000,00	1.170,73	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM06046339
30	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.350,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	1.080.000,00	710,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM010593579
31	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.350,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	1.750.000,00	1.166,67	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM02059415
32	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.308,00	1,15	Shopping Iguatemi	S-10	1.300.000,00	894,50	09/01/2017	Plantel Imóveis	Cod. 11931
33	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.604,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.604.280,00	900,16	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM010932044
34	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.035,86	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	5.087.500,00	2.349,05	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TE1041
35	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	8.200,00	1,00	Shopping Iguatemi	S-10	8.200.000,00	900,00	23/02/2016	Serviç Empreend. Imobiliários	AR0004
36	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.235,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.350.000,00	983,81	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM011043678
37	Terreno	Vila do Golf	Vila do Golf	5.423,93	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	4.067.250,00	674,88	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

Feito em 26  
 Proc.: 0700/19  
 Ass./Car. Gabriela S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

## Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8062304 / 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 $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

## Outliers do modelo de regressão:

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





# 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. 097/2019

## 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	-0,68	0,75

Folhas 2  
Proc.: 02703/1/15  
Ass./Cat. Andrade  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

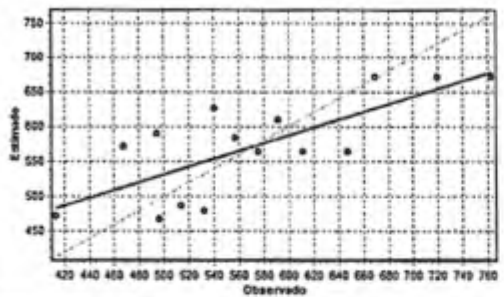
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

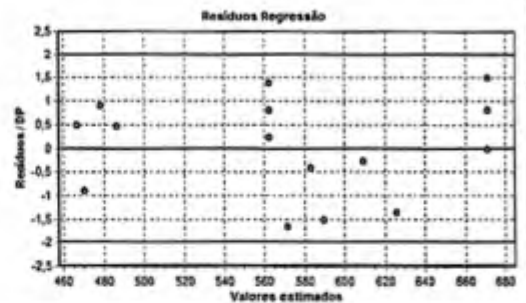
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 097/2019

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



## Dados para a projeção de valores:

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

Valores da Moda para Nível 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 (4,43%) = 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 x Vutpa

VTA = 1.218,07 x 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	18
Proc.:	007013-1/0
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - RCP-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. 097/2019

### 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 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

Folhas: \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Dir. Gabinete do Secretário - PGR-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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



# 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. 097/2019

## 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

Folhas	70
Proc.:	07903-1/15
Ass./C:	Gabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



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

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

Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Moraes*, oficiala substituta.

Folhas	2
Proc.:	07422-1/15
Ass. / C.	Sabrina S. Andrade
Secretaria de Planejamento e Controle	

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

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

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

Folha:	123
Proc.:	07422-1/15
Ass. / C.	Sabrina S. Andrade
Secretaria de Planejamento e Controle	

Amel 15/02/19

**CONFIRA COM O ORIGINAL**

166811

01



2º  
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, 03 de outubro de 2018.

Selo digital: 1124903C3080000000959918T

Eu,  Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino

Último ato - 2

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 668264

Sinoreg R\$0,00

Trib.Jca. R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$ 30,69

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)

Ord. SOS.051

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 142/2019**

Rua Dr Brasil Salim Melis, s/nº - Sistema de Lazer II  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Sul - S-10

Folhas	529
Proc.:	022/2019
Ass.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*Handwritten signature and initials.*



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

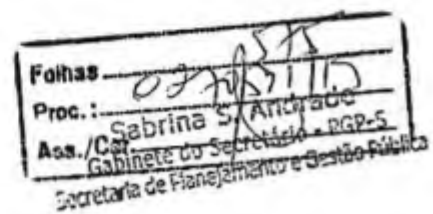
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 142/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 142/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Rua Dr Brasil Salim Melis, s/nº	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO 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 2.231.840,79 (Dois milhões duzentos e trinta e um mil, oitocentos e quarenta reais e setenta e nove centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	







# 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. 142/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 142/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		
Endereço:	Rua Dr Brasil Salim Melis, s/nº	Bairro:	
		Bonfim Paulista	
Setor:	Sul	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	505.051	Matrícula do imóvel avaliando:	161.954- 2º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2070003
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	2.208.635,29
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	2.208.635,29

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	3.994,06 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



0 - 505  
Folha: 02/15/17  
Proc.: 02/15/17  
Ass: Gabriela S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGI  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 09/10/2017.



# 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 imóvel** de 3.994,06 m<sup>2</sup> de propriedade do MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda.

## 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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Folhas	082/3/13
Proc.:	Sabrina S. Andrade
Ass.:	Ass. Cab. do Secret. PGR-S

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	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	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			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 34 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. 142/2019**

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AD PV	Polo Valorizante	Setor	VALOR	UNIT. DISC.	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Bonfim Paulista		42,00	3,35	Iguatemi Shopping	S-09	48.400,00	1.037,14	08/06/2017	Mercado de Imóveis	AR0046-MFW
2	Terreno	Bonfim Paulista	Avenida Lula Eduardo Toledo Prado	1.392,00	0,80	Iguatemi Shopping	S-10	1.540.000,00	995,69	02/05/2017	zap Imóveis	IM01.2018231
3	Terreno	Bonfim Paulista		1.549,00	2,92	Iguatemi Shopping	S-10	630.000,00	477,81	01/07/2017	vivareal	802b42
4	Terreno	Bonfim Paulista	Rua João Venancio da Silva	1.053,00	2,13	Iguatemi Shopping	S-10	490.000,00	399,01	03/07/2017	vivareal	420263
5	Terreno	Quinta da Prim.	Rua Urupurus	5.232,00	1,75	Iguatemi Shopping	S-10	2.511.360,00	432,00	22/09/2017	Piramid Imóveis	142163
6	Terreno	Vila do Golf	Al 02 Vila do Golf	1.007,60	0,32	Iguatemi Shopping	S-10	2.015.000,00	1.799,82	22/09/2017	Piramid Imóveis	145940
7	Terreno	Vila do Golf		1.203,00	1,12	Iguatemi Shopping	S-10	1.440.000,00	1.077,31	22/09/2017	Santa Maria	47409
8	Terreno	Vila do Golf	Ipe roxo	1.327,00	1,05	Iguatemi Shopping	S-10	1.560.000,00	1.058,03	22/09/2017	Santa Maria	16959
9	Terreno	Vila do Golf	Avenida Lula Eduardo Toledo Prado	1.190,00	0,99	Iguatemi Shopping	S-10	1.330.000,00	1.051,26	04/07/2017	vivareal	20424
10	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Gugliano	5.424,00	2,82	Iguatemi Shopping	S-09	4.040.000,00	670,35	09/04/2017	Fortes Guimarães	42790
11	Terreno	Bonfim Paulista	Rua Mitsuo Shimokomaki (Zona. Rua Dr. Gregório)	11.500,00	5,00	Shopping Iguatemi	S10	9.200.000,00	720,00	30/05/2016	Mercado de Imóveis	
12	Terreno	Buena Vista	em frente Cond. Buena Vista	5.027,30	1,00	Shopping Iguatemi	S10	3.725.478,00	675,00	30/05/2016	Imobiliária (Bavare)	
13	Terreno	Colina do Golf	Av. Lula Eduardo Toledo Prado	1.044,00	2,00	Shopping Iguatemi	S-9	962.000,00	855,17	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM01.1008266
14	Terreno	Colina Verde		11.000,00	3,62	Shopping Iguatemi	S-10	9.500.000,00	777,27	09/01/2017	Mundial Imóveis	Coef. 36604
15	Terreno	Colina Verde	Rod. Antonio Duarte Nogueira	3.304,00	3,92	Shopping Iguatemi	S-9	2.300.000,00	626,51	09/01/2017	Mundial Imóveis	Coef. 4968
16	Terreno	Id Santa Angela	Av. Presidente Vargas, ao lado no.2211	4.900,00	3,00	Shopping Iguatemi	S9	19.600.000,00	3.600,00	30/05/2016	Ennas Vieira	
17	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fazio	1.067,00	5,60	Shopping Iguatemi	S9	595.404,00	476,92	23/05/2016	IFC Imobiliária	200433
18	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fazio	1.185,00	5,40	Shopping Iguatemi	S9	550.000,00	424,89	23/05/2016	IFC Imobiliária	200942
19	Terreno	San Marco	Área comercial	2.266,00	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.400.000,00	1.350,40	30/05/2016	Simob. Santa Maria	41280
20	Terreno	San Marco	Área comercial	4.261,21	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.600.000,00	760,35	30/05/2016	San Marino Negócios Imobiliários	351
21	Terreno	Santa Cecília	Pela. Rod. Antonio Machado Santana	1.523,00	7,00	Shopping Iguatemi	S9	950.000,00	561,39	30/05/2016	Maria Cristina	
22	Terreno	Santa Monica I	Marg. Da Rod.Lula Floresta esp. Av. Angelo Colaferini	1.310,00	3,10	Shopping Iguatemi	S9	1.905.000,00	1.350,00	30/05/2016	Simob. Cesar Paschoal	23697
23	Terreno	Vila do Golf	em frente Cond. Ipe Amarelo	1.808,00	0,50	Shopping Iguatemi	S-10	5.409.000,00	2.700,00	30/05/2016	Fortes Guimarães	467022
24	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sablin	2.872,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-9	7.180.000,00	2.250,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM019272608
25	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sablin	2.035,86	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	5.087.500,00	2.249,04	09/01/2017	Mercado de Imóveis	111041
26	Terreno	Vila do Golf	Av. Lula Eduardo Toledo Prado	9.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	S10	19.000.000,00	1.807,04	30/05/2016	Simob. Santa Maria	29022
27	Terreno	Vila do Golf	Ao lado Shopping Iguatemi	1.203,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-10	1.805.000,00	1.350,37	30/05/2016	vivareal	18473835
28	Terreno	Vila do Golf	Área atrás do Shopping Iguatemi	5.600,00	0,20	Shopping Iguatemi	S10	7.300.000,00	1.173,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	14037
29	Terreno	Vila do Golf	Entre Quinta do Golf e B. Domaine Eco Residence	8.032,00	0,50	Shopping Iguatemi	S10	8.800.000,00	996,00	30/05/2016	Edson (proprietário)	52367112
30	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sablin	1.235,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.350.000,00	963,81	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP-IM011043678
31	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sablin	1.406,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.404.280,00	900,16	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP-IM01092044
32	Terreno	Vila do Golf	Av. Lula Eduardo Toledo Prado	8.300,00	0,30	Shopping Iguatemi	S-9	8.700.000,00	900,00	23/09/2016	Sordi Empreendimentos Imobiliários	AR0004
33	Terreno	Vila do Golf	Rua Eugênio Rodrigues Rios	20.000,00	0,50	Shopping Iguatemi	S10	18.000.000,00	810,00	30/09/2016	RPZ Imóveis	100705
34	Terreno	Vila do Golf	Prov. Ao Shopping Iguatemi	18.000,00	0,45	Shopping Iguatemi	S10	8.000.000,00	400,00	30/09/2016	Marcos	

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	19

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8797255 / 0.8797255
Coefficiente de determinação:	0.7739170
Fisher - Snedecor:	27.39
Significância do modelo (%):	0.01

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	73%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	89%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

**Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Folhas: 578  
Proc.: 02/01/2019  
Ass. Cabralina S. Andrade  
Ass. Caetano do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	674524.359	2	337262.179	27.385
Não Explicada	197047.619	16	12315.476	
Total	871571.978	18		



# 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

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

Valor unitário =  $+981.5761418 - 0.01148989962 * \text{Área total} - 169.1847473 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante})$

Testes de Hipóteses:

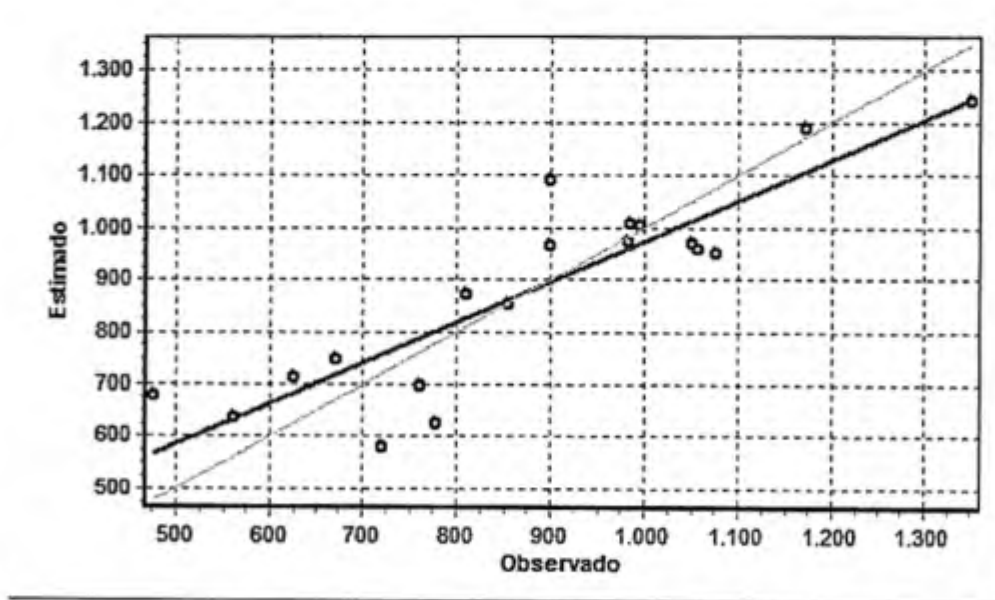
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2.22	4.12
Distância ao polo valorizante	ln(x)	-7.24	0.01
Valor unitário	y	26.99	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distância ao polo valorizante	-0.10	0.47
Valor unitário	-0.18	0.49

Correlações parciais para Distância ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.84	0.88

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 5/11  
Proc.: 02103110  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-9  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

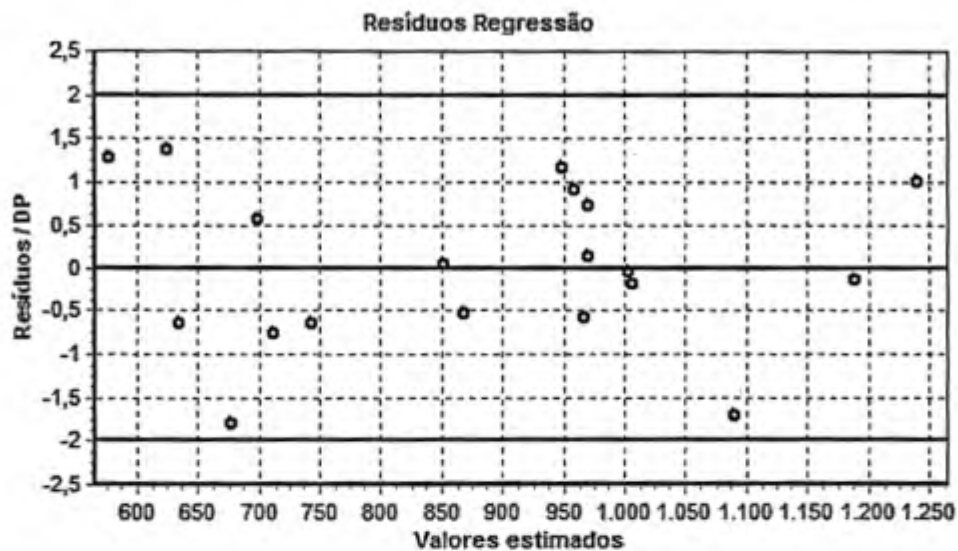
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 142/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 3.994,06
- Distancia ao polo valorizante = 6,50

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

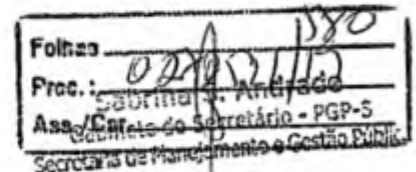
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
3.994,06	558,79	619,00	679,22

Valor Unitário

- Mínimo (9,73%) = 558,79
- Médio = 619,00
- Máximo (9,73%) = 679,22

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 526,15
- RL Máximo = 711,86



**Vutpa = R\$ 558,79 / m<sup>2</sup>**

Área do Terreno Avaliando:

VTA = At x Vutpa

VTA = 3.994,06 x R\$ 558,79

**VTA = R\$ 2.231.840,79 (Dois milhões duzentos e trinta e um mil, oitocentos e quarenta reais e setenta e nove centavos).**





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 142/2019

### 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 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

Folhas: 11  
Proc.:  
Ass./Ca: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - P. 15  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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



# 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

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o **imóvel avaliando**, em julho de 2019, localizado na Rua Dr. Claudio Hamilton Faccio, 775, subsetor S-10, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 2.231.840,79 (Dois milhões duzentos e trinta e um mil, oitocentos e quarenta reais e setenta e nove 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

Folhas	582
Proc.:	02/19/2019
Ass./Car. Sabrina S. Andrade	
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

LIVRO nº 2 - Registro Geral

CNS

11.249-0

Matrícula

161.954

Folha

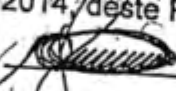
01


Frente

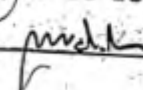
08 de dezembro de 2014

**IMÓVEL:** Área Patrimonial 1 (um) da quadra número 5 (cinco) do loteamento denominado Jardim Ilhas do Sul, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Rua Três B, medindo e confrontando-se: 22,65 metros em linha curva com raio de 341,77 metros, mais 28,17 metros em linha curva com raio de 15,00 metros, de frente com a Rua Três B; 87,84 metros do lado direito com propriedade de Café Novo Empreendimentos Imobiliários Ltda (matrícula nº 124.535); 40,01 metros nos fundos com propriedade de Habiarte Barc PDG Olhos D'Água Incorporação S/A (matrícula nº 132.456); e 93,31 metros do lado esquerdo com parte do Sistema de Lazer Contemplativo 7 e com o lote nº 2, perfazendo a área total de 3.994,06 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 505.041.

**PROPRIETÁRIA:** HABIARTE BARC CONSTRUTORES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 54.635.552/0001-03, com sede na Avenida Professor João Fiúsa, 2664, Jardim Canadá, nesta cidade.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.2/122998, de 13/02/2008, e loteamento registrado sob nº 15 na mesma matrícula, em 08/12/2014, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 08 de dezembro de 2014. Marcelo Ciccaroni de Freitas, , oficial substituto.

R.1/161954 - Prenotação nº 390.767, de 06/11/2014. 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/n, nesta cidade, por força do artigo 22 da Lei nº 6.766/77, e loteamento registrado sob nº 15 na matrícula nº 122.998, em 08/12/2014. Ribeirão Preto, SP, 08 de dezembro de 2014. Marcelo Ciccaroni de Freitas, , oficial substituto.

AV.2/161954 - Prenotação nº 443.434, de 05/06/2017. Retifica-se o ato de abertura desta matrícula para consignar que o número correto do cadastro municipal deste imóvel é **505.051**, conforme título causal arquivado nesta serventia na prenotação nº 390.767, e expediente interno nº 63/2017, de 05 de junho de 2017. Ribeirão Preto, SP, 08 de junho de 2017. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

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

Folha: 583  
Proc.: 02209117  
Ass./Car: Gabriela S. Andrade  
Secretaria do Planejamento e Gestão Pública

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

11249-0-AA 652724

11249-0-60001-700000-0118



161954

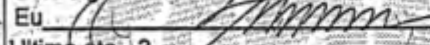
01



Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 161954; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ónus 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.

Selo digital: 1124903C3000000000960118G.

Eu  Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 2

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 668264

Sinoreg R\$0,00

Trib. Jca. R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$ 30,69

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 098/2019**

Rua 01 (Vila do Golfe), s/nº - Área Patrimonial  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Sul -S-10

pad. SOS.011

Folhas	75
Proc.:	0200-115
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP	
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. 098/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 098/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Rua 01 (Vila do Golfe), 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	<b>RS 2.997.601,23 (Dois milhões, novecentos e noventa e sete mil seiscentos e um reais e vinte e três centavos).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas 36  
Proc.: 098/2019  
Ass./Caf. Febrina S. Andrade  
Cabinete 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. 098/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 098/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua 01 (Vila do Golfe),, s/nº	Bairro:	
		Bonfim Paulista	
Setor:	Sul	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	505.011	Matrícula do imóvel avaliando:	160.967 – 2º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069993
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	1.103.642,56
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	1.103.642,56

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	3.414,63 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Folha 3F  
Proc.: 02017-115  
Ass.: Marina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - BGP/S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

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



# 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. 098/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 3.414,63 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Folhas: 18  
Proc.: 022017041477-5  
Ass./Ger. Gabinete do Secretário - FGP-6  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

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

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 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:



**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. 098/2019**

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AO PV	Polo Valorizante	Setor	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Código / Referência
1	Terreno	Vila do Golf	Avenida Luit Eduardo Toledo Prado	1.193,00	0,99	Shopping Iguatemi	5-10	1.390.000,00	1.051,26	09/07/2017	Universal	20434
2	Terreno	Vila do Golf	Al. Q2 Vila do Golf	1.007,60	0,32	Shopping Iguatemi	5-10	2.015.900,00	1.799,82	22/09/2017	Piramid Imóveis	149340
3	Terreno	Vila do Golf	Ipe Roxo	1.327,00	1,05	Shopping Iguatemi	5-10	1.560.000,00	1.058,03	22/09/2017	Santa Maria	16769
4	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Gugliano	5.424,00	2,82	Shopping Iguatemi	5-09	4.040.000,00	670,35	09/05/2017	Fortes Guimarães	42790
5	Terreno	Vila do Golf		1.203,00	1,12	Shopping Iguatemi	5-10	1.440.000,00	1.071,31	22/09/2017	Santa Maria	47409
6	Terreno	Buena Vista	em Frente Cond. Buena Vista	5.007,30	1,00	Shopping Iguatemi	5-10	3.755.475,00	675,00	30/05/2016	Imobiliária Evane	
7	Terreno	Colina do Golf	Av. Luit 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. Luit Eduardo Toledo Prado	2.000,00	2,50	Shopping Iguatemi	5-9	1.400.000,00	630,00	09/05/2017	Rosa e Rangel	1408T
9	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	1.326,00	1,50	Shopping Iguatemi	5-9	1.660.000,00	990,95	09/01/2017	Mundial Imóveis	IM01579657
10	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	1.231,27	1,50	Shopping Iguatemi	5-9	1.250.000,00	913,68	09/01/2017	Endas Vileta	
11	Terreno	Vila do Golf	em Frente Cond. Ipê Amarelo	1.803,00	0,50	Shopping Iguatemi	5-10	5.409.000,00	2.700,00	30/05/2016	Fortes Guimarães	482602
12	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.872,00	0,20	Shopping Iguatemi	5-9	7.180.000,00	2.350,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM19272504
13	Terreno	Vila do Golf	Área atrás 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	1408T
14	Terreno	Vila do Golf	Quinta do Golf e Reserva Dom. Eco Residência	8.012,00	0,50	Shopping Iguatemi	5-10	8.800.000,00	886,00	30/05/2016	Edson (proprietário)	52367132
15	Terreno	Vila do Golf	Ao lado Shopping Iguatemi	1.203,00	0,20	Shopping Iguatemi	5-10	1.805.000,00	1.350,37	30/05/2016	Nilva	184778835
16	Terreno	Vila do Golf	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	9.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	5-10	19.000.000,00	1.802,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	29022
17	Terreno	Ipê Amarelo		700,00	1,10	Shopping Iguatemi	5-10	1.750.000,00	2.250,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM011201799
18	Terreno	Ipê Branco	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	2.355,00	0,77	Shopping Iguatemi	5-10	2.350.000,00	898,09	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM010794302
19	Terreno	Ipê Branco	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	1.516,00	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. Luit Eduardo Toledo Prado	1.705,00	1,13	Shopping Iguatemi	5-10	1.705.000,00	900,00	09/01/2017	Plantel Imóveis	Cod. 9264
21	Terreno	Ipê Branco	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	1.000,00	0,77	Shopping Iguatemi	5-10	1.100.000,00	990,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM15867936
22	Terreno	Ipê Branco	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	1.235,00	0,77	Shopping Iguatemi	5-10	1.310.000,00	954,66	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM08310234
23	Terreno	Ipê Rosa	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	2.010,78	1,56	Shopping Iguatemi	5-10	1.407.548,00	630,00	09/01/2017	Piramid Imóveis	Piramid Imóveis
24	Terreno	Ipê Rosa	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	2.016,00	1,56	Shopping Iguatemi	5-10	1.421.532,00	634,61	09/01/2017	Piramid Imóveis	Piramid Imóveis
25	Terreno	Ipê Rosa	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	2.105,52	1,56	Shopping Iguatemi	5-10	1.474.144,00	630,00	09/01/2017	Piramid Imóveis	Piramid Imóveis
26	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	1.579,00	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	1.816.000,00	1.035,03	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TE10794
27	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	1.534,00	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	1.400.000,00	821,38	09/01/2017	Plantel Imóveis	Cod. 8990
28	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	1.293,00	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	970.000,00	675,17	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM01944724
29	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	1.230,00	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	1.600.000,00	1.170,73	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM010643639
30	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	1.350,00	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	1.080.000,00	720,00	09/01/2017	ZAP Imóveis	IM010593679
31	Terreno	Ipê Roxo	Av. Luit 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. Luit Eduardo Toledo Prado	1.308,00	1,15	Shopping Iguatemi	5-10	1.300.000,00	894,50	09/01/2017	Plantel Imóveis	Cod. 11031
33	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.604,00	0,98	Shopping Iguatemi	5-10	1.604.280,00	900,16	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM010932044
34	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.035,86	0,98	Shopping Iguatemi	5-10	5.087.500,00	2.249,05	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TE1041
35	Terreno	Vila do Golf	Av. Luit Eduardo Toledo Prado	8.200,00	1,00	Shopping Iguatemi	5-10	8.200.000,00	900,00	23/02/2016	Sordi Empreend. Imobiliários	AR0004
36	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.235,00	0,98	Shopping Iguatemi	5-10	1.350.000,00	983,81	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM011043678
37	Terreno	Vila do Golf	Vila do Golf	5.423,93	0,98	Shopping Iguatemi	5-10	4.067.250,00	674,88	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

Folhas: 33  
Proc.: 051913-1/15  
Ass. / Gabinete do Secretário - DGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8062304 / 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 $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

**Outliers do modelo de regressão:**

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





# 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. 098/2019

## 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	-0,68	0,75

Folha 40  
Proc.: 018013-118  
Sabrina A. Andrade  
Ass./Gabinete do Secretário - RGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

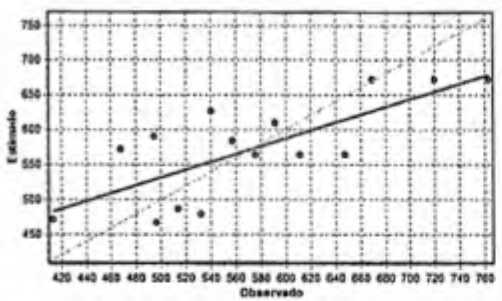
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

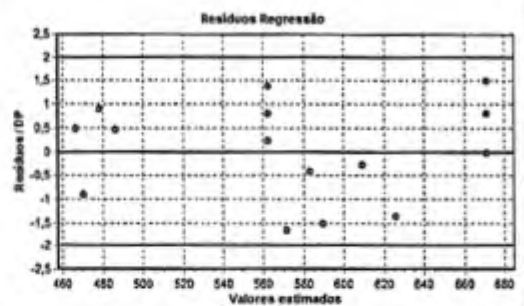
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 098/2019

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



## Dados para a projeção de valores:

- Área total = 3.414,63
- Distância ao polo valorizante = 0,50

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
3.414,63	877,87	942,95	1.012,85

Valor Unitário

- Mínimo (6,90%) = 877,87
- Médio = 942,95
- Máximo (7,41%) = 1.012,85

Campo de Abítrio

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

**Vutpa = R\$ 877,87 / m<sup>2</sup>**

Área do Terreno Avaliando:

VTA = At x Vutpa

VTA = 3.414,63 x R\$ 877,87

**VTA = R\$ 2.997.601,23 (Dois milhões, novecentos e noventa e sete mil seiscientos e um reais e vinte e três centavos).**

Folhas 41 / 098/2019  
Proc.: Sabrina S. Andrade  
Ass./Car. 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. 098/2019

### 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 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

42  
Folha: \_\_\_\_\_  
Proc.: 08509-1/5  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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



# 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. 098/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua 01 (Vila do Golfe), s/nº, subsetor S-10, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 2.997.601,23 (Dois milhões, novecentos e noventa e sete mil seiscentos e um reais e vinte e três 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	43
Proc.	07703-1/18
Ass.	Sabrina S. Andrade
Org.	Gabinete do Secretário - PGP-5
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA	

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

CNS  
11.249-0

Matrícula  
160.967

Folha  
01  
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

23 de outubro de 2014

**IMÓVEL:** Área Patrimonial do loteamento denominado Vila do Golfe, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situada na Rua Um, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto situado na confrontação com o Sistema de Lazer Contemplativo 1 e com a Rua Um; daí, segue por esta última confrontação com rumo  $26^{\circ}37'01''$ NE e distância de 92,71 metros; daí, deflete à esquerda e segue com rumo  $63^{\circ}02'59''$ NO e distância de 57,57 metros, confrontando com o lote nº 1 da quadra nº 1 e com a Área Institucional; daí, deflete à esquerda e segue com rumo  $02^{\circ}24'08''$ SO e distância de 104,07 metros, confrontando com parte do Sistema de Lazer Contemplativo 1; daí, deflete à esquerda e segue ainda na mesma confrontação, com rumo  $70^{\circ}32'24''$ SE e distância de 15,00 metros, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 3.414,63 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 505.011.

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

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1/134076 de 03/12/2009, do 1º Registro de Imóveis desta Comarca; (matrícula nº 146009, de 07/01/2013) e loteamento registrado sob nº 2/146009, em 23/10/2014, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 23 de outubro de 2014. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

R.1/160967 - Prenotação nº 386.800, de 05/09/2014. 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 1 na matrícula nº 146009, em 23/10/2014. Ribeirão Preto, SP, 23 de outubro de 2014. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

AV.2/160967 - Prenotação nº 407.833, de 21/08/2015. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 28, publicado no Diário Oficial deste Município nº 9.671, em 09/03/2015, a Rua Um do loteamento denominado Vila do Golfe passou a denominar-se Rua Virgílio Silvério. Ribeirão Preto, SP, 15 de setembro de 2015. Marcelo Alves Valadares *Marcelo Alves Valadares*, escrevente autorizado.

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

**CONFERE COM O ORIGINAL**

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

11749-0-AA 652725

11749-0-60001-700005-0318



160967

01

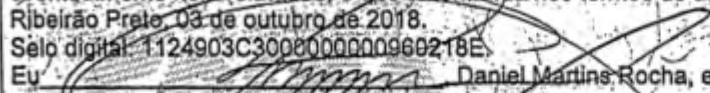


2º  
Segundo Oficial de Registro  
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 160967; 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, 03 de outubro de 2018.

Selo digital: 1124903C3008000000960218E

Eu,  Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 2

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 668264

Sinoreg R\$0,00

Trib. Jça. R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$ 30,69

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 099/2019**

Rua Dr Claudio Hamilton Faccio, 775 - Área Patrimonial EPU  
Quadra 0 - Lote 0 - Subsetor Sul - S-10

Quad. 514.983

48

Folha	027053.115
Proc.:	Sabrina S. Andrade
Ass./C.:	Gabinete do Secretário - PUP-S

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*[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. 099/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 099/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Rua Dr Claudio Hamilton Faccio, 775	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO 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 2.503.265,28 (Dois milhões quinhentos e três mil duzentos e sessenta e cinco reais e vinte e oito centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

49

Folhas	49
Proc.º	0220571/15
Ass. /Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PCP-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. 099/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 099/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		
Endereço:	Rua Dr Claudio Hamilton Faccio, 775	Bairro:	
		Bonfim Paulista	
Setor:	Sul	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.983	Matrícula do imóvel avaliando:	158.938- 2º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069974
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	2.239.831,23
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	2.239.831,23

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	4.936,92 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



30  
Proc.: 022017-1/17  
Ass. / Georgina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 01 -  
Identificação do  
imóvel e seu cadastro  
municipal. Fonte:  
Coderp, 09/10/2017.





# 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. 099/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 4.936,92 m<sup>2</sup> de propriedade do MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Folhas	57
Proc.:	02703-1/5
Ass./Ger.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - EGP-6	

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	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	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			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 34 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. 099/2019

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AO PV	Polo Valorizante	Sector	VALOR	UNIT. DISC.	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Bonfim Paulista		42,000	3,35	Iguatemi Shopping	5-09	48.400,000	1.037,14	09/06/2017	Mercado de Imóveis	AR0046-MFV
2	Terreno	Bonfim Paulista	Avenida Luís Eduardo Toledo Prado	1.393,00	0,80	Iguatemi Shopping	5-10	1.540.000,00	995,69	02/05/2017	Map Imóveis	14452013231
3	Terreno	Bonfim Paulista		1.249,00	2,30	Iguatemi Shopping	5-10	450.000,00	477,81	03/07/2017	Vivareal	803842
4	Terreno	Bonfim Paulista	Rua João Venâncio da Silva	1.015,00	3,11	Iguatemi Shopping	5-10	490.000,00	399,01	03/07/2017	Vivareal	124263
5	Terreno	Quilta da Prim.	Rua Liraouras	5.232,00	1,70	Iguatemi Shopping	5-10	2.511.360,00	482,00	22/09/2017	Pleamid Imóveis	142153
6	Terreno	Vila do Golf	Al. O2 Vila do Golf	1.007,60	0,30	Iguatemi Shopping	5-10	2.033.000,00	1.799,80	22/09/2017	Pleamid Imóveis	142940
7	Terreno	Vila do Golf		1.203,00	1,12	Iguatemi Shopping	5-10	1.440.000,00	1.077,31	22/09/2017	Santa Maria	43409
8	Terreno	Vila do Golf	Ipê novo	1.327,00	1,00	Iguatemi Shopping	5-10	1.360.000,00	1.050,03	22/09/2017	Santa Maria	14099
9	Terreno	Vila do Golf	Avenida Luís Eduardo Toledo Prado	1.190,00	0,90	Iguatemi Shopping	5-10	1.390.000,00	1.061,26	04/01/2017	Vivareal	20424
10	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Gugliano	5.424,00	2,80	Iguatemi Shopping	5-09	4.040.000,00	670,30	09/05/2017	Fortes Guimarães	43290
11	Terreno	Bonfim Paulista	Rua Mitsuo Shimokomaki (prox. Rua Dr. Gregório)	11.500,00	5,00	Shopping Iguatemi	510	8.200.000,00	720,00	30/05/2016	Mercado de Imóveis	
12	Terreno	Buona Vista	em frente Cond. Buona Vista	5.007,30	1,00	Shopping Iguatemi	510	3.705.470,00	675,00	30/05/2016	Imobiliária Elevare	
13	Terreno	Colina do Golf	Av. Luís Eduardo Toledo Prado	1.064,00	2,00	Shopping Iguatemi	5-9	992.000,00	853,17	09/01/2017	Rosa e Rangel	14031008256
14	Terreno	Colina Verde		11.000,00	3,50	Shopping Iguatemi	5-10	9.500.000,00	777,27	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 36604
15	Terreno	Colina Verde	Rod. Antonio Duarte Nogueira	3.304,00	3,00	Shopping Iguatemi	5-9	2.300.000,00	625,31	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 4968
16	Terreno	Id Santa Angela	Av. Presidente Vargas, ao lado no. 2211	4.900,00	3,00	Shopping Iguatemi	59	10.600.000,00	3.600,00	30/05/2016	Enkes Vieira	
17	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fazio	1.067,00	5,60	Shopping Iguatemi	59	565.404,00	476,91	23/05/2016	JFC Imobiliária	200433
18	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fazio	1.165,00	5,60	Shopping Iguatemi	59	550.000,00	434,89	23/05/2016	JFC Imobiliária	200542
19	Terreno	San Marco	Área comercial	2.264,00	4,00	Shopping Iguatemi	59	3.400.000,00	1.392,40	30/05/2016	Imob. Santa Maria	41280
20	Terreno	San Marco	Área comercial	4.261,21	4,00	Shopping Iguatemi	59	3.600.000,00	760,35	30/05/2016	San Marino Negócios Imobiliários	191
21	Terreno	Santa Cecilia	Pród. Rod. Antonio Machado Santana	1.523,00	7,00	Shopping Iguatemi	29	950.000,00	561,39	30/05/2016	Marla Cristina	
22	Terreno	Santa Monica	Mag. Da Rod. Luis Pimenta esp. Av. Angela Colafemini	1.310,00	3,50	Shopping Iguatemi	59	1.965.000,00	1.350,00	30/05/2016	Imob. Cesar Paschoal	23697
23	Terreno	Vila do Golf	em frente Cond. Ipê Amarelo	1.803,00	0,50	Shopping Iguatemi	5-10	5.409.000,00	3.700,00	30/05/2016	Fortes Guimarães	467802
24	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.872,00	0,20	Shopping Iguatemi	5-9	2.180.000,00	2.150,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	1419272504
25	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.015,86	0,98	Shopping Iguatemi	5-10	5.087.500,00	2.249,00	09/01/2017	Mercado de Imóveis	171041
26	Terreno	Vila do Golf	Av. Luís Eduardo Toledo Prado	9.460,00	1,00	Shopping Iguatemi	510	10.000.000,00	1.807,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	29022
27	Terreno	Vila do Golf	Ao lado Shopping Iguatemi	1.203,00	0,20	Shopping Iguatemi	5-10	1.805.000,00	1.350,37	30/05/2016	Nilva	134778875
28	Terreno	Vila do Golf	Área atrás do Shopping Iguatemi	5.600,00	0,20	Shopping Iguatemi	510	7.300.000,00	1.173,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	14037
29	Terreno	Vila do Golf	Entre Quinta do Golf e R. Domine Eco Residência	8.012,00	0,30	Shopping Iguatemi	510	8.800.000,00	960,00	30/05/2016	Fidson (proprietário)	52367112
30	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.735,00	0,38	Shopping Iguatemi	5-10	1.350.000,00	961,81	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: 14031043678
31	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.804,00	0,38	Shopping Iguatemi	5-10	1.804.280,00	900,16	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: 140310932044
32	Terreno	Vila do Golf	Av. Luís Eduardo Toledo Prado	8.200,00	0,30	Shopping Iguatemi	5-9	8.200.000,00	900,00	23/02/2016	Sondi Empreendimentos Imobiliários	AR0004
33	Terreno	Vila do Golf	Rua Eugênio Rodrigues Sicas	20.000,00	0,30	Shopping Iguatemi	510	18.000.000,00	810,00	30/05/2016	RPT Imóveis	100705
34	Terreno	Vila do Golf	Próx. Ao Shopping Iguatemi	18.000,00	0,40	Shopping Iguatemi	510	8.000.000,00	400,00	30/05/2016	Marcelo	

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	19

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8797255 / 0.8797255
Coefficiente de determinação:	0.7739170
Fisher - Snedecor:	27.39
Significância do modelo (%):	0.01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
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%

Folhas 52  
 Proc.: 02707-1/15  
 Ass.: Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	674524.359	2	337262.179	27.385
Não Explicada	197047.619	16	12315.476	
Total	871571.978	18		



# 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. 099/2019

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

Valor unitário = +981.5761418 - 0.01148989962 \* Área total - 169.1847473 \* ln (Distancia ao polo valorizante)

Testes de Hipóteses:

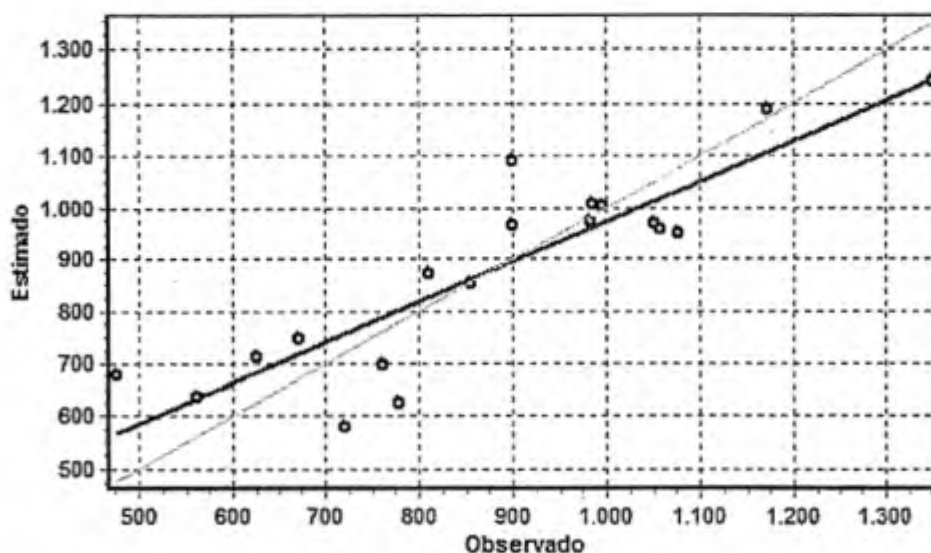
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2.22	4.12
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-7.24	0.01
Valor unitário	y	26.99	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0.10	0.47
Valor unitário	-0.18	0.49

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.84	0.88

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folha: 02723-1/15  
Proc.: Sabrina S. Andrade  
Ass./Elab.: Gabinete do Secretário - PGP 5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

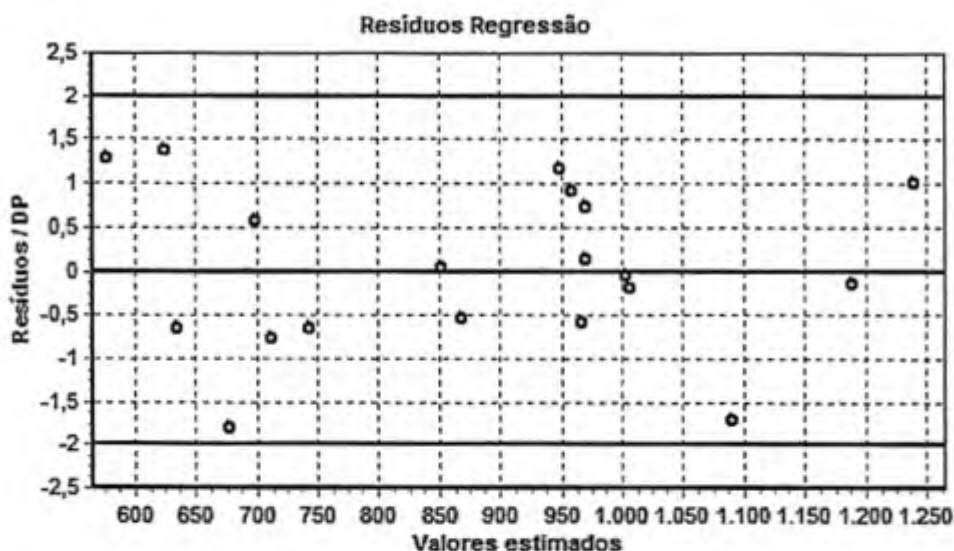
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 099/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 4.936,92
- Distancia ao polo valorizante = 8,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

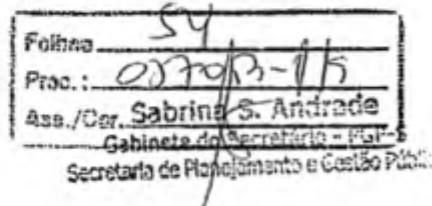
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
4.936,92	507,05	573,04	639,03

Valor Unitário

- Mínimo (11,52%) = 507,05
- Médio = 507,05
- Máximo (11,52%) = 639,03

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 487,09
- RL Máximo = 659,00



**Vutpa = R\$ 507,05 / m<sup>2</sup>**

Área do Terreno Avaliando:

VTA = At x Vutpa

VTA = 4.936,92 x R\$ 507,05

**VTA = R\$ 2.503.265,28 (Dois milhões quinhentos e três mil duzentos e sessenta e cinco reais e vinte e oito centavos).**





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 099/2019

### 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 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

Folhas: 02019-118  
Prof.: *[assinatura]*  
Ass.: *[assinatura]*  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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



# 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. 099/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Dr. Claudio Hamilton Faccio, 775, subsetor S-10, em Ribeirão Preto, é de **RS 2.503.265,28 (Dois milhões quinhentos e três mil duzentos e sessenta e cinco reais e vinte e oito centavos).**

## V - ENCERRAMENTO

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

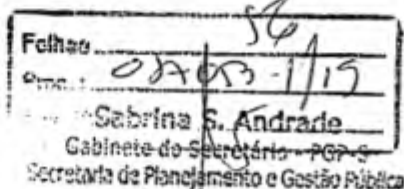
Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019

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





2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

LIVRO nº 2 - Registro Geral

Código Único de Matrícula

CNS11.249-0 158.938

Folha

01 Frente

13 de junho de 2014

IMÓVEL: Área Patrimonial do loteamento denominado Jardim Valência, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Rua Um, com a seguinte descrição: inicia em um ponto na confrontação com o lote nº 5 da quadra nº 6 e com a Rua Um; daí segue com rumo 33°06'51"SW e distância de 115,67 metros, confrontando com a Rua Um; daí deflete à esquerda com rumo 67°26'36"SE e distância de 60,13 metros, confrontando com a Área Institucional; daí deflete à esquerda com rumo 16°56'04"NE e distância de 110,00 metros, confrontando com os lotes nºs 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7 e 6 da quadra nº 7; daí deflete à esquerda com rumo 58°52'14"NW e distância de 28,47 metros, confrontando com o lote nº 5 da quadra nº 6, encontrando o ponto inicial, perfazendo a área total de 4.936,92 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 504.983.

PROPRIETÁRIA: MJS PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 11.471.028/0001-23, com sede na Rua Professor João Fiúsa, 1836, apto 23, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/137432, de 31/05/2011, e loteamento registrado sob nº 7, na mesma matrícula, em 13/06/2014, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 13 de junho de 2014. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz*, oficiala substituta.

R.1/158938 - Prenotação nº 379.222, de 08/05/2014. 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 7 na matrícula nº 137432, em 13/06/2014. Ribeirão Preto, SP, 13 de junho de 2014. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz* oficiala substituta.

AV.2/158938 - Prenotação nº 421.582, de 05/05/2016. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 61, publicado no Diário Oficial deste Município nº 9920, em 21/03/2016, a Rua Um do loteamento denominado Jardim Valência passou a denominar-se Rua Doutor Gláudio Hamilton Faccio, Ribeirão Preto, SP, 03 de junho de 2016. Marcelo Alves Valadares *Marcelo Alves Valadares*, escrevente autorizado.

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA \*\*  
\*\* VIDE COTA NO VERSO \*\*

Folhas: *02701-1/14*  
Proc.: *02701-1/14*  
Ass./Car: *Sebrina S. Andrade*  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Sau: *Sebrina S. Andrade*  
Adm. Instrução  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

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

11249-0-AA 652726

11249-0-60001-70000-0718



158938

01

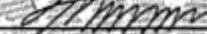


Segunda Oficial de Registro  
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 158938; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal persecutória 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, 03 de outubro de 2018.

Selo digital: 1124903C300000000980318C.

Eu,  Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 2

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 668264

Sinoreg R\$0,00

Trib. Jca. R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$ 30,69

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 100/2019**

Av. Paulo Pereira de Paula, s/nº - Área Patrimonial EPU  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Sul -S-10

Qcd. 504922

Folha	81
Proc.:	02207-1/15
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 100/2019

Julho/20109

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 100/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Av. Paulo Pereira de Paula, s/nº	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO 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 2.148.204,45 (Dois milhões cento e quarenta e oito mil, duzentos e quatro reais e quarenta e cinco centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

62

Folhas	0706.1/19
Proc.:	Sabrina S. Andrade
Ass./Gest.	Cabinete 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. 100/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 100/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		
Endereço:	Av. Paulo Pereira de Paula, s/nº	Bairro:	
		Bonfim Paulista	
Setor:	Sul	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.922	Matrícula do imóvel avaliando:	157.722- 2º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069877
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:	3.017.439,65
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	-
Valor Venal Total do terreno avaliado:	3.017.439,65

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	5.042,26 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliado:	-
Testada do terreno avaliado (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliado:	

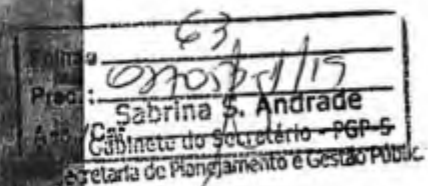


Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp, 09/10/2017.



# 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. 100/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 5.042,26 m<sup>2</sup> de propriedade do MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Folhas	69
Proc.:	02/2017-115
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - PGPS
	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	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	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			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 34 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos





# 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. 100/2019

à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

ITEM	TIPO	BURSO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AO PV	Polo Valorizante	Sector	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Bonfim Paulista		40,000	3,35	Iguatemi Shopping	S-09	48.400,000	1.037,34	08/09/2017	Mercado de Imóveis	A00046-MFV
2	Terreno	Bonfim Paulista	Avenida Luís Eduardo Toledo Prado	1.392,00	0,80	Iguatemi Shopping	S-10	1.540.000,00	996,69	02/05/2017	Imóveis	IM012018231
3	Terreno	Bonfim Paulista		1.348,00	2,30	Iguatemi Shopping	S-10	400.000,00	477,81	04/07/2017	vivareal	803862
4	Terreno	Bonfim Paulista	Rua João Venancio da Silva	1.015,00	1,11	Iguatemi Shopping	S-10	450.000,00	399,01	03/07/2017	vivareal	824043
5	Terreno	Quinta da Prim.	Rua Urupion	5.282,00	1,75	Iguatemi Shopping	S-10	3.511.340,00	492,00	22/09/2017	Imóvil Imóveis	142168
6	Terreno	Vila do Golf	Alto Vila do Golf	1.007,00	0,30	Iguatemi Shopping	S-10	2.015.000,00	1.799,87	22/09/2017	Imóvil Imóveis	145940
7	Terreno	Vila do Golf		1.203,00	1,13	Iguatemi Shopping	S-10	1.440.000,00	1.077,31	22/09/2017	Santa Maria	43909
8	Terreno	Vila do Golf	Isa novo	1.327,00	1,05	Iguatemi Shopping	S-10	1.560.000,00	1.094,01	22/09/2017	Santa Maria	16199
9	Terreno	Vila do Golf	Avenida Luís Eduardo Toledo Prado	1.330,00	0,90	Iguatemi Shopping	S-10	1.390.000,00	1.091,26	04/01/2017	vivareal	20424
10	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Gugliano	3.424,00	2,80	Iguatemi Shopping	S-09	4.040.000,00	670,31	06/05/2017	Fortes Guimarães	42790
11	Terreno	Bonfim Paulista	Rua Mitsuo Shimokomaki (pros. Rua Dr. Gregório)	11.500,00	5,00	Shopping Iguatemi	S10	9.200.000,00	720,00	30/05/2016	Mercado de Imóveis	
12	Terreno	Buena Vista	em frente Cond. Buena Vista	5.007,30	1,00	Shopping Iguatemi	S10	3.755.475,00	675,01	30/05/2016	Imobiliária Elevare	
13	Terreno	Colina do Golf	Av. Luís Eduardo Toledo Prado	1.044,00	2,00	Shopping Iguatemi	S-9	992.000,00	855,17	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM011008256
14	Terreno	Colina Verde		11.000,00	3,90	Shopping Iguatemi	S-10	9.500.000,00	777,27	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 36904
15	Terreno	Colina Verde	Rod. Antonio Duarte Nogueira	3.304,00	3,90	Shopping Iguatemi	S-9	2.300.000,00	626,51	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 4968
16	Terreno	Id Santa Angela	Av. Presidente Vargas, ao lado no 2213	4.900,00	3,00	Shopping Iguatemi	S9	19.800.000,00	3.600,00	30/05/2016	Endas Vieira	
17	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Faslo	1.067,00	3,60	Shopping Iguatemi	S9	565.404,00	476,81	23/05/2016	IPC Imobiliária	200433
18	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Faslo	1.165,00	5,60	Shopping Iguatemi	S9	330.000,00	434,89	23/05/2016	IPC Imobiliária	200342
19	Terreno	San Marco	Área comercial	2.266,00	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.400.000,00	1.350,40	30/05/2016	Imob. Santa Maria	41280
20	Terreno	San Marco	Área comercial	4.261,71	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.600.000,00	700,31	30/05/2016	San Marino Negócios Imobiliários	191
21	Terreno	Santa Cecília	Próx. Rod. Antonio Machado Santana	1.523,00	7,00	Shopping Iguatemi	S9	950.000,00	561,99	30/05/2016	Maria Cristina	
22	Terreno	Santa Monica	Marg. Da Rod. Luís Piretta esp. Av. Angelo Colafemini	1.310,00	3,50	Shopping Iguatemi	S9	1.965.000,00	1.390,00	30/05/2016	Imob. Cesar Paschoal	23897
23	Terreno	Vila do Golf	em frente Cond. João Amarello	1.803,00	0,50	Shopping Iguatemi	S-10	5.428.000,00	2.700,00	30/05/2016	Fortes Guimarães	447802
24	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.872,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-9	7.180.000,00	2.250,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM19272604
25	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.093,86	0,80	Shopping Iguatemi	S-10	5.087.500,00	2.349,09	09/01/2017	Mercado de Imóveis	7E1091
26	Terreno	Vila do Golf	Av. Luís Eduardo Toledo Prado	9.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	S10	19.000.000,00	1.827,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	20027
27	Terreno	Vila do Golf	Ao lado Shopping Iguatemi	1.203,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-10	1.808.000,00	1.350,87	30/05/2016	Nive	194779835
28	Terreno	Vila do Golf	Área atrás do Shopping Iguatemi	3.600,00	0,20	Shopping Iguatemi	S10	7.300.000,00	1.173,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	24097
29	Terreno	Vila do Golf	Entre Quinta do Golf e B. Domínio Eco Residência	8.012,00	0,30	Shopping Iguatemi	S10	8.800.000,00	980,04	30/05/2016	Edson (proprietário)	52307112
30	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.235,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.350.000,00	980,04	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM011041678
31	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.604,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.604.280,00	900,16	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM020193044
32	Terreno	Vila do Golf	Av. Luís Eduardo Toledo Prado	8.200,00	0,30	Shopping Iguatemi	S-9	8.200.000,00	900,00	25/02/2018	Sonli Empreendimentos Imobiliários	A00004
33	Terreno	Vila do Golf	Rua Eugênio Rodrigues Bices	20.000,00	0,30	Shopping Iguatemi	S10	18.000.000,00	850,00	30/05/2016	RFP Imóveis	E00705
34	Terreno	Vila do Golf	Pros. Ao Shopping Iguatemi	14.000,00	0,45	Shopping Iguatemi	S10	8.000.000,00	400,00	30/05/2016	Marce	

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo:	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	19

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo:	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8797255 / 0.8797255
Coefficiente de determinação:	0.7739170
Fisher - Snedecor:	27.39
Significância do modelo (%):	0.01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e +1σ	68%	73%
Resíduos situados entre -1,64σ e +1,64σ	90%	89%
Resíduos situados entre -1,96σ e +1,96σ	95%	100%

### Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F

65  
 Folha: 02/03/18  
 Proc.: Sabrina S. Andrade  
 Ass. Gabinete do Secretário PGP  
 Secretaria de Planejamento e Gestão PGP



# 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. 100/2019

Explicada	674524.359	2	337262.179	27.385
Não Explicada	197047.619	16	12315.476	
Total	871571.978	18		

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

Valor unitário = +981.5761418 - 0.01148989962 \* Área total - 169.1847473 \* ln (Distancia ao polo valorizante)

**Testes de Hipóteses:**

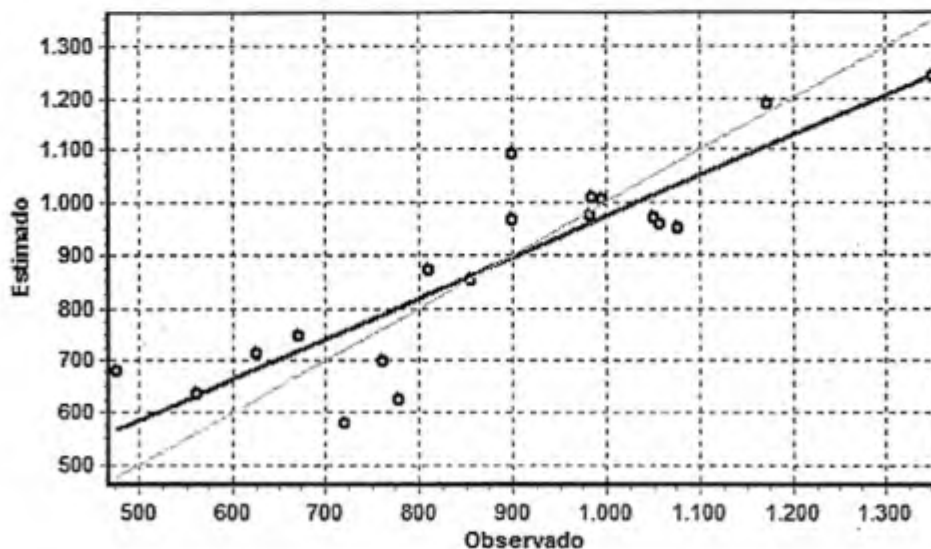
Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2.22	4.12
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-7.24	0.01
Valor unitário	y	26.99	0.01

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0.10	0.47
Valor unitário	-0.18	0.49

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.84	0.88

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



Fórmulas: *[Handwritten]*  
 Proc.: *[Handwritten]*  
 Ass./Coordenador do Gabinete do Secretário - PGP-S  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

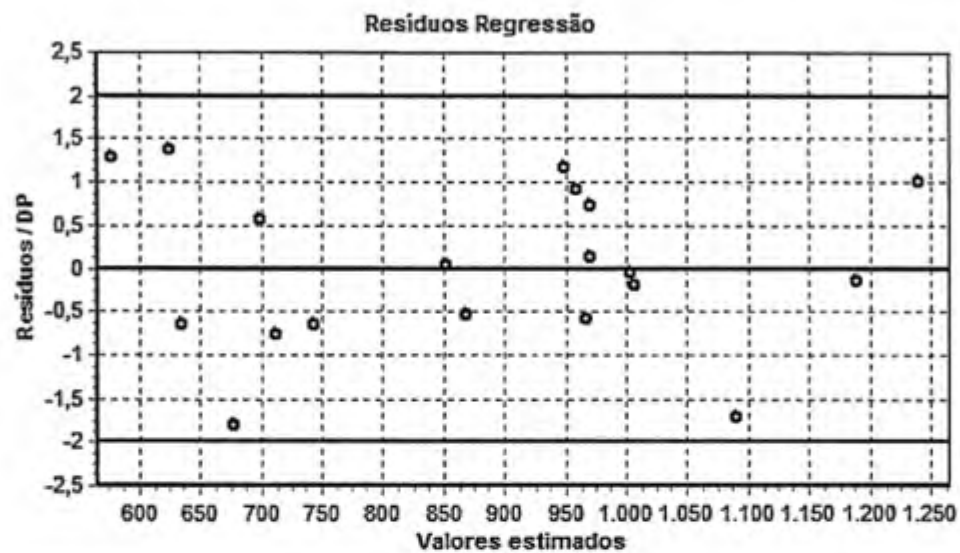
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 100/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 5.042,26
- Distancia ao polo valorizante = 12,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
5.042,26	426,04	503,23	580,43

Valor Unitário

- Mínimo (15,34%) = 426,04
- Médio = 503,23
- Máximo (15,34%) = 580,43

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 427,75
- RL Máximo = 578,72

Folha	07
Proc.	07703-1/8
Ass./Des.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

**Vutpa = R\$ 426,04 / m<sup>2</sup>**

Área do Terreno Avaliando:

VTA = At x Vutpa

VTA = 5.042,26 x R\$ 426,04

**VTA = R\$ 2.148.204,45 (Dois milhões cento e quarenta e oito mil, duzentos e quatro reais e quarenta e cinco centavos).**



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 100/2019

### 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 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

Folhas: 07/05/15  
Proc.:  
Ass./Car.: Sabrina S. Andrade  
CABINETE DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA

Grau	III	II	I	Soma
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





# 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. 100/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Av. Paulo Pereira de Paula, s/nº, subsetor S-10, em Ribeirão Preto, é de R\$ 2.148.204,45 (Dois milhões cento e quarenta e oito mil, duzentos e quatro reais e quarenta e cinco 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

Folhas 09  
Proc.: 0770-1/R  
Ass. Sabrina S. Andrade  
Ass. Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

28 de março de 2014

CNS  
11.249-0

Matrícula  
157.722

Folha  
01  
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

**IMÓVEL:** Área Patrimonial do loteamento denominado Jardim Reserva Imperial, nesta cidade, situado entre a Avenida Sem Denominação e a Rua Três, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto situado na confrontação com a Avenida Sem Denominação e com o lote nº 1 da quadra nº 2; deste ponto, segue por esta Avenida Sem Denominação com azimute  $165^{\circ}14'15''$  e distância de 43,56 metros; daí, segue em linha curva com raio de 319,71 metros e desenvolvimento de 14,64 metros; daí, segue ainda pela Avenida Sem Denominação, na distância de 10,75 metros em linha curva com raio de 9,00 metros; daí, deflete à direita e segue com azimute  $233^{\circ}20'07''$  e distância de 59,96 metros, confrontando com propriedade de NS Empreendimentos Imobiliários S/S Ltda; daí, deflete à direita e segue com azimute  $340^{\circ}18'57''$  e distância de 89,30 metros, confrontando com o Sistema de Lazer Contemplativo 2; daí, deflete à direita e segue com azimute  $75^{\circ}14'15''$  e distância de 69,18 metros, confrontando com Rua Três e com os lotes nºs 32 e 1 da quadra nº 2, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 5.042,26 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 504.922.

**PROPRIETÁRIA:** NS RESERVA NATURAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, inscrita no CNPJ sob nº 11.743.183/0001-51, com sede na Alameda dos Jaúnas, 38, sala 005, na cidade de São Paulo, SP.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.7/140941, de 24/10/2013, e loteamento registrado sob nº 9, na mesma matrícula, em 28/03/2014, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 28 de março de 2014. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egidia Moraes*, oficiala substituta.

R.1/157722 - Prenotação nº 373.617, de 28/01/2014. 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 9 na matrícula nº 140941, em 28/03/2014 Ribeirão Preto, SP, 28 de março de 2014. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egidia Moraes*, oficiala substituta.

Faltam  
Proc. Sabrina S. Andrade  
Ass. Gabinete do Secretário PGP-3

AV.2/157722 - Prenotação nº 421.582, de 05/06/2016. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 203, publicado no Diário Oficial deste Município nº 9789, em 02/09/2015, a Rua Três do loteamento denominado Jardim Reserva Imperial passou a denominar-se Rua Manuel Urias Alves. Ribeirão Preto, SP, 03 de junho de 2016. Marcelo Alves Valadares *Marcelo Alves Valadares*, escrevente autorizado.

AV.3/157722 - Prenotação nº 432.437, de 10/11/2016 (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 240, publicado no Diário Oficial deste Município nº 10013, em 04/08/2016, a Avenida Sem Denominação do loteamento denominado Jardim Reserva Imperial passou a denominar-se Avenida Delenado Paulo Pereira de Paula. Ribeirão Preto, SP, 30 de novembro de 2016. Tiago

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

11249-0-AA 652727

11249-0-600001-700000-0118

Matricula

157.722

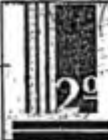
Folha

01

Verso

11.249-0

César Avanci *[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 157722; 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, 03 de outubro de 2018.

Selo digital: 112490303000000000960418A.

Eu *[assinatura]* Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Ultimo ato - 3

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 668264

Sinereg R\$0,00

Trib. Jça. R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$ 30,69

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 101/2019**

Rua Lazaro dos Santos Andrade, s/nº - Área Patrimonial  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Sul - S-10

cod. 504.454

Folhas	14
Proc.:	022021/19
Ass.:	Gabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 101/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 101/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Rua Lazaro dos Santos Andrade, s/nº	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO 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	<b>RS 4.644.674,96 (Quatro milhões seiscentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e setenta e quatro reais e noventa e seis centavos).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas	25
Proc.º	03702119
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-9	

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. 101/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 101/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		
Endereço:	Rua Kleber Luis Cuaglio, s/nº	Bairro:	
		Bonfim Paulista	
Setor:	Sul	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.854	Matrícula do imóvel avaliando:	152.937 – 2º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069747
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	4.474.235,90
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	4.474.235,90

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	10.520,93 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Formas: *JK*  
Proc.: 02017/115  
Ass./Carla Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 01 -  
Identificação do  
imóvel e seu cadastro  
municipal. Fonte:  
Coderp, 09/10/2017.



# 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. 101/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 10.520,93 m<sup>2</sup> de propriedade do MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Folhas	22
Proc.:	02017-1/5
Aso./Car.	Sabrina G. Andrade
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	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	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			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 34 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. 101/2019

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AD. PV	Polo Valorizante	Sector	VALOR	LIMIT. DESC.	Data Cad.	Inmobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Bonfim Paulista		42,000	3,35	Iguatemi Shopping	5-09	48.400,00	1.037,34	08/06/2017	Mercado de Imóveis	AR0046-MFV
2	Terreno	Bonfim Paulista	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado	1.390,00	0,80	Iguatemi Shopping	5-10	1.540.000,00	995,69	02/05/2017	Cap Imóveis	IM01201323L
3	Terreno	Bonfim Paulista		1.148,00	2,90	Iguatemi Shopping	5-10	610.000,00	477,61	03/03/2017	Vivareal	8008-02
4	Terreno	Bonfim Paulista	Rua João Venancio da Silva	1.015,00	2,11	Iguatemi Shopping	5-10	450.000,00	398,01	03/03/2017	Vivareal	e209a1
5	Terreno	Quinta da Prim.	Rua Mirasol	5.230,00	1,70	Iguatemi Shopping	5-10	2.511.360,00	432,00	22/09/2017	Pyramid Imóveis	142163
6	Terreno	Vila do Golf	Al. Q2 Vila do Golf	1.007,00	0,30	Iguatemi Shopping	5-10	2.015.000,00	1.799,82	22/09/2017	Pyramid Imóveis	141940
7	Terreno	Vila do Golf		1.203,00	1,11	Iguatemi Shopping	5-10	1.440.000,00	1.077,31	22/09/2017	Santa Maria	47409
8	Terreno	Vila do Golf	Ipe roxo	1.323,00	1,05	Iguatemi Shopping	5-10	1.560.000,00	1.058,03	22/09/2017	Santa Maria	16959
9	Terreno	Vila do Golf	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado	1.190,00	0,95	Iguatemi Shopping	5-10	1.390.000,00	1.051,26	04/07/2017	Vivareal	70434
10	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Gugliano	5.424,00	2,80	Iguatemi Shopping	5-09	4.040.000,00	670,35	09/05/2017	Fortes Guimarães	42790
11	Terreno	Bonfim Paulista	Rua Nitsuo Shimekoma (prox. Rua Dr. Gregório)	11.500,00	5,00	Shopping Iguatemi	510	9.200.000,00	730,00	30/05/2016	Mercado de Imóveis	
12	Terreno	Buena Vista	em frente Condomínio Buena Vista	5.007,30	1,00	Shopping Iguatemi	510	3.733.475,00	675,00	30/05/2016	Imobiliária Davans	
13	Terreno	Collina Verde	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.084,00	2,00	Shopping Iguatemi	5-9	990.000,00	868,17	06/01/2017	Rosa e Rangel	IM011008254
14	Terreno	Collina Verde		11.000,00	3,00	Shopping Iguatemi	5-10	9.500.000,00	777,27	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 36604
15	Terreno	Collina Verde	Rod. Antonio Duarte Nogueira	3.704,00	3,00	Shopping Iguatemi	5-9	2.300.000,00	626,51	06/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 4968
16	Terreno	Jd Santa Angela	Av. Presidente Vargas, ao lado no.2211	4.900,00	3,00	Shopping Iguatemi	59	19.600.000,00	3.600,00	30/05/2016	Éreas Vieira	
17	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fazio	1.067,00	5,00	Shopping Iguatemi	59	565.404,00	476,91	23/05/2016	IFC Imobiliária	200433
18	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fazio	1.185,00	5,00	Shopping Iguatemi	59	550.000,00	434,89	23/05/2016	IFC Imobiliária	200342
19	Terreno	San Marco	Área comercial	2.386,00	4,00	Shopping Iguatemi	59	3.400.000,00	1.350,40	30/05/2016	Imob. Santa Maria	41120
20	Terreno	San Marco	Área comercial	4.263,21	4,00	Shopping Iguatemi	59	3.600.000,00	760,35	30/05/2016	San Marino Negócios Imobiliários	191
21	Terreno	Santa Cecília	Pods. Rod. Antonio Machado Santana	1.523,00	7,00	Shopping Iguatemi	59	950.000,00	561,39	30/05/2016	Maria Cristina	
22	Terreno	Santa Mônica I	Marg. Da Rod. Luiz Flizzetta esp. Av. Angelo Colafemini	1.310,00	3,50	Shopping Iguatemi	59	1.960.000,00	1.190,00	30/05/2016	Imob. Cesar Paschoal	23697
23	Terreno	Vila do Golf	em frente Condomínio Ipe Amarelo	1.801,00	0,50	Shopping Iguatemi	5-10	5.409.600,00	2.700,00	30/05/2016	Fortes Guimarães	487902
24	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabín	2.872,00	0,20	Shopping Iguatemi	5-9	7.180.000,00	2.250,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM019272504
25	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabín	2.035,46	0,98	Shopping Iguatemi	5-10	3.067.300,00	2.249,05	09/01/2017	Mercado de Imóveis	7E101
26	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	9.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	510	19.000.000,00	1.807,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	29232
27	Terreno	Vila do Golf	Ao lado Shopping Iguatemi	1.203,00	0,30	Shopping Iguatemi	5-10	1.805.000,00	1.350,37	30/05/2016	Nive	184778835
28	Terreno	Vila do Golf	Área atrás do Shopping Iguatemi	5.600,00	0,20	Shopping Iguatemi	510	7.300.000,00	1.173,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	14027
29	Terreno	Vila do Golf	Entre Quinta do Golf e R. Domains Eco Residence	8.032,00	0,50	Shopping Iguatemi	510	8.800.000,00	986,06	30/05/2016	Edson (proprietário)	52367112
30	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabín	1.395,00	0,98	Shopping Iguatemi	5-10	1.390.000,00	983,81	09/01/2017	EAP Imóveis	EAP-IM011043678
31	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabín	1.604,00	0,98	Shopping Iguatemi	5-10	1.604.280,00	900,16	09/01/2017	EAP Imóveis	EAP-IM010932044
32	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	8.200,00	0,30	Shopping Iguatemi	5-9	8.200.000,00	900,00	23/01/2016	Sordi Empreendimentos Imobiliários	AR0004
33	Terreno	Vila do Golf	Rua Eugênio Rodrigues Bicas	20.000,00	0,50	Shopping Iguatemi	510	18.000.000,00	810,00	30/05/2016	RFP Imóveis	00005
34	Terreno	Vila do Golf	Prox. Ao Shopping Iguatemi	18.000,00	0,45	Shopping Iguatemi	510	8.000.000,00	400,00	30/05/2016	Marcos	

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	19

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8797255 / 0.8797255
Coefficiente de determinação:	0.7739170
Fisher - Snedecor:	27.39
Significância do modelo (%):	0.01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
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%

Feito em: 08/05/2019  
 Pros.:  
 Ass. /Car. Cabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGE-5

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	674524.359	2	337262.179	27.385
Não Explicada	197047.619	16	12315.476	
Total	871571.978	18		





# 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. 101/2019

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

Valor unitário =  $+981.5761418 - 0.01148989962 * \text{Área total} - 169.1847473 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante})$

Testes de Hipóteses:

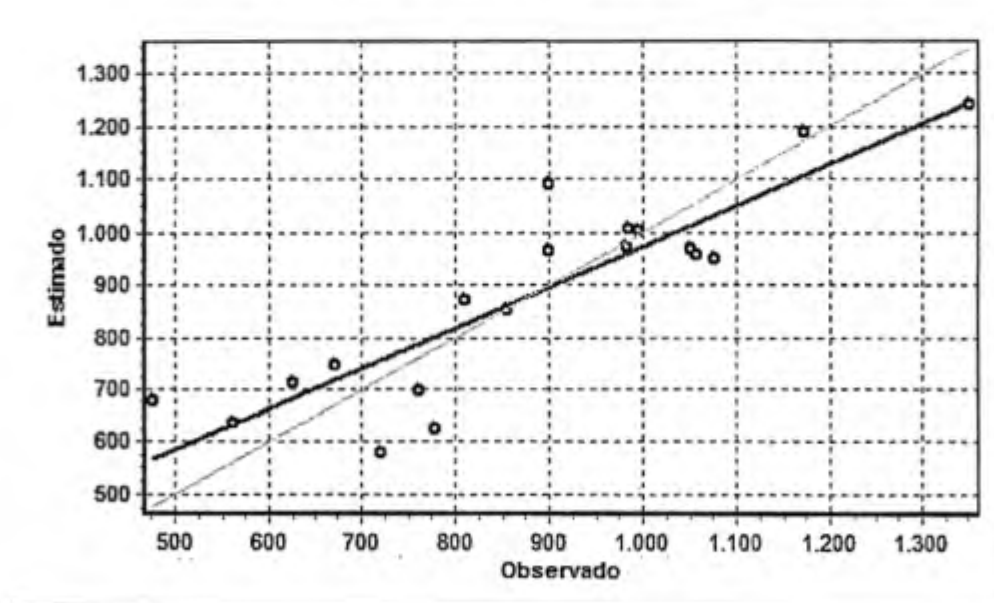
Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2.22	4.12
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-7.24	0.01
Valor unitário	y	26.99	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0.10	0.47
Valor unitário	-0.18	0.49

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.84	0.88

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



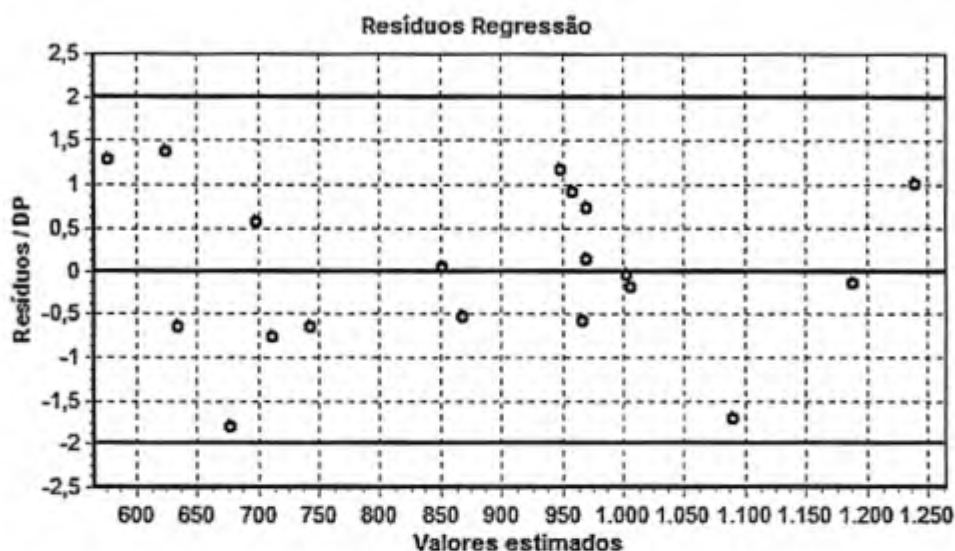
Folhas 15  
Proc.: 027013-1/15  
Ass./Cs. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - RGP-S.  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.



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. 101/2019

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Dados para a projeção de valores:

- Área total = 10.520,53
- Distancia ao polo valorizante = 7,50

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
10.520,93	441,47	519,81	598,14

Valor Unitário

- Mínimo (15,07%) = 441,47
- Médio = 519,81
- Máximo (15,07%) = 598,14

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 441,83
- RL Máximo = 597,78

Folhas: 80  
Proc.: 027013-1/n  
Ass./Cor. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Públi.

**Vutpa = R\$ 441,47 / m<sup>2</sup>**

Área do Terreno Avaliando:

VTA = At x Vutpa

VTA = 10.520,93 x R\$ 441,47

**VTA = R\$ 4.644.674,96 (Quatro milhões seiscentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e setenta e quatro reais e noventa e seis centavos).**



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 101/2019

### 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 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

81  
Funcionário: *[assinatura]*  
Proc.: *[assinatura]*  
Ass.: *[assinatura]*  
Gabriela S. Andrade  
Ass. / CATI  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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



# 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. 101/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Kleber Luis Cuaglio, s/nº, subsetor S-10, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 4.644.674,96 (Quatro milhões seiscentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e setenta e quatro reais e noventa e seis 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

Folhas	82
Proc.:	02000-1/15
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	





# 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula **152.937**

Folha **01** Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

**IMÓVEL:** Área Patrimonial do loteamento denominado Quintas de São José, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situada entre a Rua Um e a Avenida B, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto localizado na Rua Um; deste ponto segue por esta rua na distância de 55,10 metros em linha curva com raio de 363,61 metros; deste ponto deflete à direita e segue, confrontando com a Área Institucional, na distância de 188,96 metros; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com a Avenida B, na distância de 15,24 metros em linha curva com raio de 120,00 metros; deste ponto deflete à direita e segue na mesma confrontação, na distância de 40,48 metros em linha curva com raio de 400,87 metros; deste ponto deflete à direita e segue, na distância de 191,74 metros, confrontando com os lotes nº 2 e 1 da quadra nº 1, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 10.520,93 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/n, nesta cidade.

**RÉGIS-TROS ANTERIORES:** R.7/30430, de (30/09/2013), por força do artigo 22 da Lei nº 6.766/79, Ribeirão Preto, SP, 30 de setembro de 2013, Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

**AV.1/152937** - Prenotação nº 406.515, de 30/07/2015. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força dos Decretos nºs 365 e 279, publicados nos Diários Oficial deste Município nºs 9380 e 9600, em 17/12/2013 e 12/11/2014, a Rua Um e a Avenida B do loteamento denominado Quintas de São José passaram a denominar-se Rua Lázaro dos Santos Andrade - Irmão Lazin e Avenida Padre José Anselmi, respectivamente. Ribeirão Preto, SP, 17 de agosto de 2015. Reinaldo Quarezemin Júnior *Reinaldo Quarezemin Júnior*, escrevente autorizado.

**AV.2/152937** - Prenotação nº 406.515, de 30/07/2015. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº 504.854, 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 \*\*

Folhas: *01/01*  
Proc.: *152937-1/15*  
Ass. / Of. Inscrito no Livro - PGR/S  
Município de Ribeirão Preto - Prefeitura Municipal

*Reinaldo Quarezemin Júnior*  
Secretário de Planejamento e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

2º Oficial de Registro de Imóveis  
11249-0-60001-20000-0318  
14240088652720

152937

01

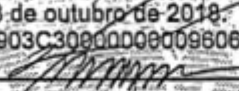


Segunda-Oficial de Registro  
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 152937; 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 extinta nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Ribeirão Preto, 03 de outubro de 2018.

Selo digital: 1124903C30000000009606186.

Eu,  Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 2

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 666264

Sinopreg R\$0,00

Trib. Jca. R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$30,69

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 102/2019**

Rua Kleber Luis Cuaglio, s/nº - Área Patrimonial II  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Sul -S-10

grd 504 819

Folhas	87
Proc.:	027030-115
Ass.:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 102/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 102/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Rua Kleber Luis Cuaglio, s/nº	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO 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 1.961.431,93 (um milhão, novecentos e sessenta e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e três centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas	50
Proc.:	012019.115
Ass.:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - BGP-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. 102/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 102/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		
Endereço:	Rua Kleber Luis Cuaglio, s/nº		Bairro:
			Bonfim Paulista
Setor:	Sul	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.814	Matrícula do imóvel avaliando:	152.274 - 2º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069733
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	1.780.090,02
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	1.780.090,02

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	3.610,95 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Folhas:	53
Proc.:	02017-115
Ass./Car:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - POP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

Figura 01 -  
Identificação do  
imóvel e seu cadastro  
municipal. Fonte:  
Coderp, 09/10/2017.



# 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. 102/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 3.610,95 m<sup>2</sup> de propriedade do MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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.

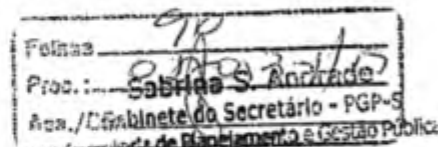
Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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



Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	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	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			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 34 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. 102/2019

ITEM	TIPO	BARRIO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AC. PV	Polo Valorizante	Sector	VALOR	UNIT. DISC.	Data Cad.	Imobiliaria	Código/Referência
1	Terreno	Sonfim Paulista		41,000	3,31	Iguatemi Shopping	9-09	48.400,00	1.037,14	08/06/2017	Mercado de Imóveis	A00046-1/PV
2	Terreno	Sonfim Paulista	Avenida Luis Eduardo Toledo Prado	1.392,00	0,80	Iguatemi Shopping	9-10	1.540.000,00	995,69	02/09/2017	ZAP Imóveis	IM012019231
3	Terreno	Sonfim Paulista		1.149,00	2,02	Iguatemi Shopping	9-10	650.000,00	477,81	03/07/2017	Vivareal	800642
4	Terreno	Sonfim Paulista	Rua João Venancio da Silva	1.015,00	2,11	Iguatemi Shopping	9-10	450.000,00	399,01	03/07/2017	Vivareal	428043
5	Terreno	Quinta da Prim.	Rua Urupuntá	5.282,00	1,75	Iguatemi Shopping	9-10	3.511.360,00	432,00	22/09/2017	Pyramid Imóveis	142163
6	Terreno	Vila do Golf	Al. DZ Vila do Golf	1.007,80	0,82	Iguatemi Shopping	9-10	2.015.000,00	1.799,82	22/09/2017	Pyramid Imóveis	140940
7	Terreno	Vila do Golf		1.203,00	1,12	Iguatemi Shopping	9-10	1.440.000,00	1.077,31	22/09/2017	Santa Maria	47409
8	Terreno	Vila do Golf	lge rpsa	1.327,00	1,05	Iguatemi Shopping	9-10	1.540.000,00	1.058,03	22/09/2017	Santa Maria	18999
9	Terreno	Vila do Golf	Avenida Luis Eduardo Toledo Prado	1.190,00	0,99	Iguatemi Shopping	9-10	1.390.000,00	1.051,28	04/07/2017	Vivareal	20424
10	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Gugliano	5.424,00	2,82	Iguatemi Shopping	9-09	4.040.000,00	670,35	03/05/2016	Fortes Guimarães	42790
11	Terreno	Sonfim Paulista	Rua Mizuo Shimokomaki (prox. Rua Dr. Gregório)	11.500,00	5,00	Shopping Iguatemi	9-10	9.200.000,00	720,00	30/05/2016	Mercado de Imóveis	
12	Terreno	Buona Vista	em frente Cond. Buona Vista	5.007,30	1,00	Shopping Iguatemi	9-10	3.725.475,00	675,00	30/05/2016	Imobiliaria Elevare	
13	Terreno	Colina do Golf	Av. Luis Eduardo Toledo Prado	1.044,00	2,00	Shopping Iguatemi	9-9	992.000,00	855,17	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM011006256
14	Terreno	Colina Verde		11.000,00	3,97	Shopping Iguatemi	9-10	9.500.000,00	777,27	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 36604
15	Terreno	Colina Verde	Rod. Antonio Duarte Higuelira	3.304,00	3,92	Shopping Iguatemi	9-9	3.300.000,00	426,51	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 4968
16	Terreno	Alta Santa Angela	Av. Presidente Vargas, an laço no 2211	4.800,00	3,00	Shopping Iguatemi	9-9	19.600.000,00	3.600,00	30/05/2016	Enéas Vieira	
17	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fátio	1.067,00	5,40	Shopping Iguatemi	9-9	585.408,00	476,91	23/05/2016	GC Imobiliaria	222033
18	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fátio	1.165,00	5,40	Shopping Iguatemi	9-9	350.000,00	434,89	23/05/2016	GC Imobiliaria	202042
19	Terreno	San Marco	Área comercial	2.266,00	4,00	Shopping Iguatemi	9-9	3.400.000,00	560,39	30/05/2016	Santa Maria	41280
20	Terreno	San Marco	Área comercial	4.261,21	4,00	Shopping Iguatemi	9-9	3.600.000,00	760,39	30/05/2016	San Marino Negócios Imobiliários	231
21	Terreno	Santa Cecília	Próx. Rod. Antonio Machado Santana	1.923,00	7,00	Shopping Iguatemi	9-9	950.000,00	560,39	30/05/2016	Maria Cristina	23697
22	Terreno	Santa Monica I	Marg. Da Rod Luis Pizetta esp. Av. Angelo Colafemini	1.310,00	3,30	Shopping Iguatemi	9-9	1.965.000,00	1.350,00	30/05/2016	Imob. Cesar Paschoal	23697
23	Terreno	Vila do Golf	em frente Cond. Inê Amarelo	1.803,00	0,50	Shopping Iguatemi	9-10	5.406.000,00	2.700,00	30/05/2016	Fortes Guimarães	487602
24	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.872,00	0,20	Shopping Iguatemi	9-9	7.180.000,00	2.250,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM19272504
25	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.035,86	0,96	Shopping Iguatemi	9-10	5.087.500,00	2.249,00	03/01/2017	Mercado de Imóveis	181041
26	Terreno	Vila do Golf	Av. Luis Eduardo Toledo Prado	8.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	9-10	19.000.000,00	1.807,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	29022
27	Terreno	Vila do Golf	Av. Ido Shopping Iguatemi	1.203,00	0,20	Shopping Iguatemi	9-10	1.825.000,00	1.300,37	30/05/2016	Rosa e Rangel	18477835
28	Terreno	Vila do Golf	Área atrás do Shopping Iguatemi	5.600,00	0,20	Shopping Iguatemi	9-10	7.300.000,00	1.175,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	14097
29	Terreno	Vila do Golf	Ostra Quinta do Golf e R. Domine Eco Residence	8.032,00	0,50	Shopping Iguatemi	9-10	8.800.000,00	986,00	30/05/2016	Edson Jorgensfeldt	52367112
30	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.235,00	0,98	Shopping Iguatemi	9-10	1.350.000,00	883,81	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM011006278
31	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.604,00	0,98	Shopping Iguatemi	9-10	1.604.380,00	900,16	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM011006284
32	Terreno	Vila do Golf	Av. Luis Eduardo Toledo Prado	8.200,00	0,30	Shopping Iguatemi	9-9	8.200.000,00	900,00	23/05/2016	Sondi Empreendimentos Imobiliários	A00204
33	Terreno	Vila do Golf	Rua Espélio Rodrigues Biles	20.000,00	0,50	Shopping Iguatemi	9-10	18.000.000,00	810,00	30/05/2016	GC Imóveis	100205
34	Terreno	Vila do Golf	Prox. Ao Shopping Iguatemi	18.000,00	0,45	Shopping Iguatemi	9-10	8.000.000,00	400,00	30/05/2016	Marco	

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	19

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8797255 / 0.8797255
Coefficiente de determinação:	0.7739170
Fisher - Snedecor:	27.39
Significância do modelo (%):	0.01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
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%

Folhas: 9 / 11  
 Proc.: 02/103-115  
 Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	674524.359	2	337262.179	27.385
Não Explicada	197047.619	16	12315.476	
Total	871571.978	18		



# 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. 102/2019

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

Valor unitário =  $+981.5761418 - 0.01148989962 * \text{Área total} - 169.1847473 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante})$

Testes de Hipóteses:

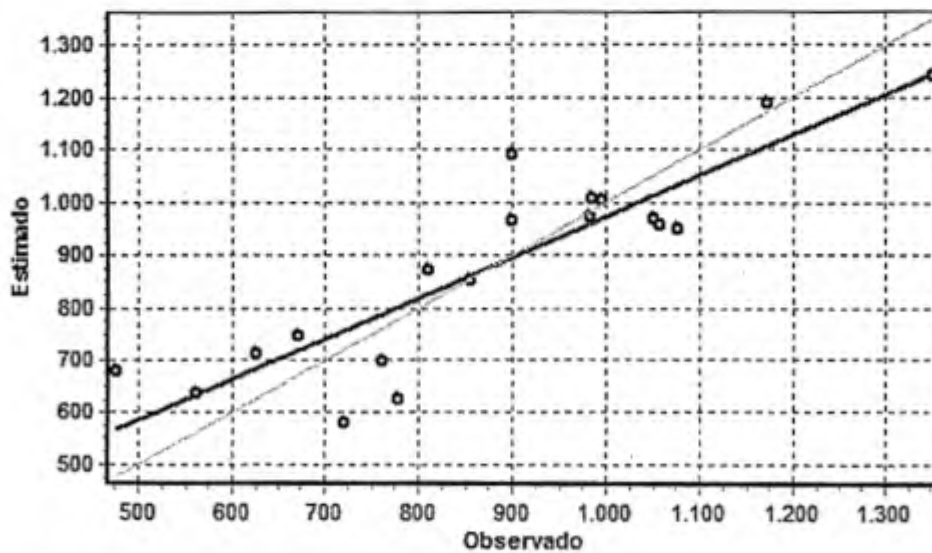
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2.22	4.12
Distancia ao polo valorizante	$\ln(x)$	-7.24	0.01
Valor unitário	y	26.99	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0.10	0.47
Valor unitário	-0.18	0.49

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.84	0.88

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 02  
Proc.: 02903-1/19  
Ass: Silvina S. Andrade  
Cabele: do Secretário PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

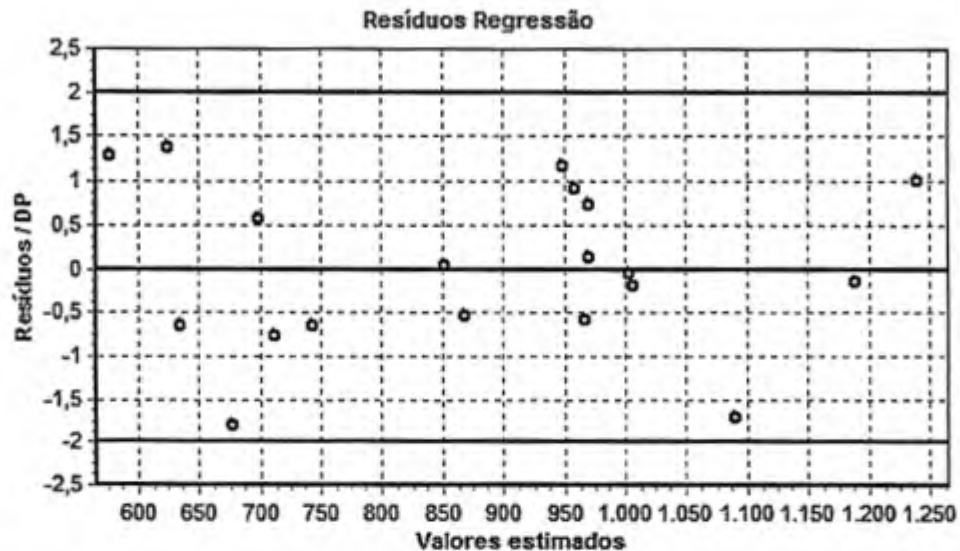
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 102/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Área total = 3.610,95
- Distância ao polo valorizante = 7,20

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
3.610,95	543,19	606,10	712,11

Valor Unitário

- Mínimo (10,38%) = 543,19
- Médio = 606,10
- Máximo (10,38%) = 669,02

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 526,35
- RL Máximo = 712,11

Folhas	93
Proc.:	02053-1/15
Ass./C.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

**Vutpa = R\$ 543,19 / m<sup>2</sup>**

Área do Terreno Avaliando:

VTA = At x Vutpa

VTA = 3.610,95 x R\$ 543,19

**VTA = R\$ 1.961.431,93 (um milhão, novecentos e sessenta e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e três centavos).**



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 102/2019

### 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 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

Folhas \_\_\_\_\_  
Proc.: 0170/2019  
Ass. M. Sabrina  
Cabinete do Secretário de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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



# 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. 102/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Kleber Luis Cuaglio, s/nº, subsetor S-10, em Ribeirão Preto, é de **RS 1.961.431,93 (um milhão, novecentos e sessenta e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e três 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

Folhas	95
Proc.	02708-1215
Ass.	Sabrina S. Andrade
Gabinete de Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



# 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Sorala/Ap. D. Perianthes  
Agente de Administração

Matrícula

152.274

Folha

01

Fronte

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Área Patrimonial 2 (dois) do loteamento denominado San Marco II, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado entre a Rua Oito e a Alameda, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto situado na confrontação com o lote nº 1 da quadra nº 10 e com a Alameda; daí, segue com azimute 353°01'34" e distância de 26,39 metros, confrontando com o Sistema de Lazer Contemplativo 6; daí, deflete à esquerda e segue ainda na mesma confrontação com azimute 312°15'06" e distância de 26,52 metros; daí, deflete à direita em linha curva com raio de 18,00 metros e desenvolvimento de 24,05 metros, na confluência da Alameda com a Rua 8; daí, segue com azimute 28°38'46" e distância de 16,61 metros, confrontando com a Rua Oito; daí, deflete à direita e segue com azimute 116°26'08" e distância de 75,99 metros, confrontando com parte do Sistema de Lazer Contemplativo 2; daí, deflete à direita e segue com azimute 200°08'09" e distância de 48,05 metros, confrontando com os lotes nºs 8, 9, 10, 11 e com parte do lote 7 da quadra nº 11; daí, deflete à direita e segue com azimute 267°05'01" e distância de 32,91 metros, confrontando com o lote nº 1 da quadra nº 10, alcançando o ponto inicial, perfazendo a área total de 3.610,95 metros quadrados.

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

REGISTRO ANTERIOR: R.5/138697/ de 23/08/2013, por força do artigo 22 da Lei nº 6.766/79, Ribeirão Preto, SP, 23 de agosto de 2013. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes* oficial substituta.

AV.1/152274 - Prenotação nº 409.308, de 17/09/2015. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força dos Decretos nº 346 e 281, publicados no Diário Oficial deste Município nºs 9.373 e 9.600, em 06/12/2013 e 12/11/2014, a Rua Oito e a Alameda do loteamento denominado San Marco II passaram a denominar-se Rua Kleber Luis Cuaglio e Alameda Padre Mário José Filho, respectivamente. Ribeirão Preto, SP, 16 de outubro de 2015. Marcelo Alves Valadares *Marcelo Alves Valadares*, escrevente autorizado.

AV.2/152274 - Prenotação nº 409.308, de 17/09/2015. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº 504.814, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 119/2015, de 16 de setembro de 2015. Ribeirão Preto, SP, 16 de outubro de 2015. Marcelo Alves Valadares *Marcelo Alves Valadares*, escrevente autorizado.

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

Folha: 01  
Proc.: 022053/H13  
Ass.: Sabrina A. Andrade  
Gabinete do Secretário - RGP-C  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

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

11249-0-AA 652730

11249-0-60001-700000-0318



152274

01




Segunda Oficial de Registro  
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou-fê que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 152274; 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, 03 de outubro de 2018.

Selo digital: 1124903C30000000009607184.

Eu  Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 2

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 668264

Sinoreg R\$0,00

Trib. Jca. R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$ 30,69

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

COPIA



**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 103/2019**

Av. Oscar Machado De Carvalho Rosa, s/nº - Área Patrimonial I  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Sul -S-10

cat. 504.813

Folhas	100
Proc.:	02202/117
Ass.:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-6	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

M

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

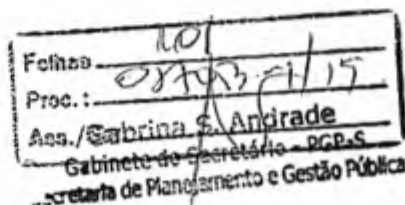
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 103/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 103/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Av. Oscar Machado De Carvalho Rosa, s/nº	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO 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	<b>RS 1.487.121,30 (um milhão, quatrocentos e oitenta e sete mil, cento e vinte e um reais e trinta centavos).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

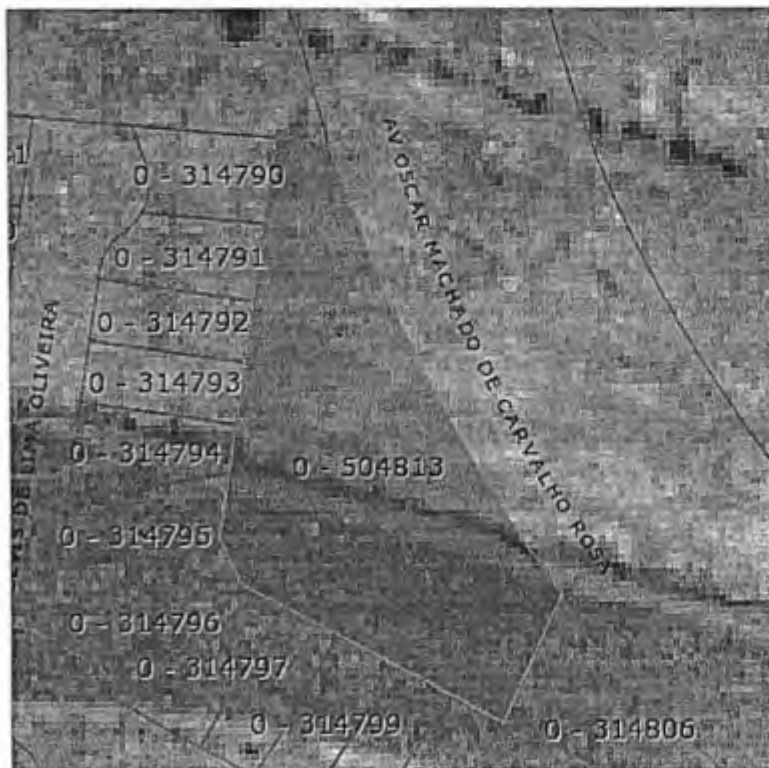
Laudo de Avaliação nº. 103/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 103/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		
Endereço:	Av. Oscar Machado De Carvalho Rosa, s/nº	Bairro:	Bonfim Paulista
Sector:	Sul	Subsector:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.813	Matrícula do imóvel avaliando:	152.273 – 2º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069730
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	1.198.554,62
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	1.198.554,62

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	2.674,39 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Folhas	102
Proc.:	02017-115
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

Figura 01 -  
Identificação do  
imóvel e seu cadastro  
municipal. Fonte:  
Coderp, 09/10/2017.





# 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. 103/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 2.674,39 m<sup>2</sup> de propriedade do MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Folha	03
Proc.:	037033-1/15
Ass:	Sabrina S. Andrade
	Cab. Gabinete do Secretário - PGP-5
	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

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	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			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 34 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. 103/2019

ITEM	TIPO	BARRIO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AO PV	Polo Valorizante	Sector	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Bonfim Paulista		42,000	3,35	Iguatemi Shopping	S-09	48.400,000	1.037,14	09/06/2017	Mercado de Imóveis	AR0016-MFW
2	Terreno	Bonfim Paulista	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado	1.390,00	0,80	Iguatemi Shopping	S-10	1.940.000,00	995,69	02/05/2017	ZAP Imóveis	110012013230
3	Terreno	Bonfim Paulista	Rua João Venâncio de Silva	1.149,00	2,50	Iguatemi Shopping	S-10	610.000,00	477,81	03/07/2017	Vivareal	800842
4	Terreno	Bonfim Paulista	Rua João Venâncio de Silva	1.015,00	2,11	Iguatemi Shopping	S-10	450.000,00	399,01	03/07/2017	Vivareal	42093
5	Terreno	Quinta da Prim.	Rua Urucurus	5.232,00	1,75	Iguatemi Shopping	S-10	2.511.360,00	482,00	22/09/2017	Piramé Imóveis	142153
6	Terreno	Vila do Golf	Al. 02 Vila do Golf	1.007,40	0,30	Iguatemi Shopping	S-10	2.015.000,00	1.799,82	22/09/2017	Piramé Imóveis	145940
7	Terreno	Vila do Golf		1.203,00	1,17	Iguatemi Shopping	S-10	1.640.000,00	1.077,31	22/09/2017	Santa Maria	47409
8	Terreno	Vila do Golf	Ipe roxo	1.927,00	1,05	Iguatemi Shopping	S-10	1.560.000,00	1.058,03	22/09/2017	Santa Maria	18959
9	Terreno	Vila do Golf	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado	1.190,00	0,99	Iguatemi Shopping	S-10	1.390.000,00	1.091,26	04/07/2017	Vivareal	20424
10	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Gugliano	5.424,00	2,82	Iguatemi Shopping	S-09	4.040.000,00	830,30	06/05/2017	Fortes Guimarães	42790
11	Terreno	Bonfim Paulista	Rua Mitsuo Shimokomaki (prox. Rua Dr. Gregório)	11.500,00	5,00	Shopping Iguatemi	S10	9.200.000,00	720,00	30/05/2016	Mercado de Imóveis	
12	Terreno	Buena Vista	em frente Condi. Buena Vista	5.007,30	1,00	Shopping Iguatemi	S10	3.755.475,00	875,00	30/05/2016	Imobiliária Flavara	
13	Terreno	Colina do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.044,00	2,00	Shopping Iguatemi	S-9	990.000,00	835,17	09/01/2017	Rosa e Rangeli	1M012008256
14	Terreno	Colina Verde		11.000,00	3,50	Shopping Iguatemi	S-10	8.500.000,00	777,27	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 36604
15	Terreno	Colina Verde	Rod. Antônio Duarte Nogueira	3.304,00	3,50	Shopping Iguatemi	S-9	2.300.000,00	626,51	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 4968
16	Terreno	Il. Santa Angela	Av. Presidente Vargas, ao lado no. 2211	4.900,00	3,00	Shopping Iguatemi	S9	13.600.000,00	1.600,00	30/05/2016	Enés Vieira	
17	Terreno	Royal Park	Rua Valdeemar Fastio	1.007,00	5,40	Shopping Iguatemi	S9	505.404,00	476,95	23/05/2016	IFC Imobiliária	200433
18	Terreno	Royal Park	Rua Valdeemar Fastio	1.185,00	5,40	Shopping Iguatemi	S9	550.000,00	428,89	23/05/2016	IFC Imobiliária	200342
19	Terreno	San Marco	Área comercial	2.266,00	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.400.000,00	1.350,40	30/05/2016	Imob. Santa Maria	41280
20	Terreno	San Marco	Área comercial	4.261,21	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.620.000,00	740,35	30/05/2016	San Marino Negócios Imobiliários	181
21	Terreno	Santa Cecilia	Prda. Rod. Antônio Machado Santana	1.523,00	7,00	Shopping Iguatemi	S9	950.000,00	561,39	30/05/2016	Maria Cristina	
22	Terreno	Santa Monica I	Marg. Da Rod. Luísa Prestes esp. Av. Angelo Colatemi	1.310,00	3,50	Shopping Iguatemi	S9	1.965.000,00	1.350,00	30/05/2016	Imob. Cesar Paschoal	23897
23	Terreno	Vila do Golf	em frente Condi. Ipe Amarelo	1.803,00	0,50	Shopping Iguatemi	S-10	5.429.000,00	3.733,00	30/05/2016	Fortes Guimarães	480103
24	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.872,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-9	7.180.000,00	2.750,00	09/01/2017	Rosa e Rangeli	1M0222504
25	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	3.035,96	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	5.687.500,00	2.269,05	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TE1041
26	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	9.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	S10	19.000.000,00	1.807,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	29022
27	Terreno	Vila do Golf	Anexo Shopping Iguatemi	1.203,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-10	1.805.000,00	1.350,37	30/05/2016	Nilva	184778835
28	Terreno	Vila do Golf	Área atrás do Shopping Iguatemi	5.600,00	0,20	Shopping Iguatemi	S10	7.300.000,00	1.171,21	30/05/2016	Rosa e Rangeli	34027
29	Terreno	Vila do Golf	Entre Quinta do Golf e S. Dornaine Fos Residência	8.032,00	0,50	Shopping Iguatemi	S10	8.800.000,00	986,06	30/05/2016	Edson (proprietário)	53047113
30	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.235,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.350.000,00	983,81	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP - 1M012008278
31	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.804,00	0,30	Shopping Iguatemi	S-10	1.604.280,00	900,16	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP - 1M012008284
32	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	8.200,00	0,30	Shopping Iguatemi	S-9	8.200.000,00	900,00	23/02/2016	Sordi Empreendimentos Imobiliários	AR0004
33	Terreno	Vila do Golf	Rua Eugênio Rodrigues Bias	20.000,00	0,50	Shopping Iguatemi	S10	18.000.000,00	810,00	30/05/2016	RP2 Imóveis	ED0325
34	Terreno	Vila do Golf	Prox. Ao Shopping Iguatemi	18.000,00	0,45	Shopping Iguatemi	S10	8.000.000,00	400,00	30/05/2016	Março	

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	19

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8797255 / 0.8797255
Coefficiente de determinação:	0.7739170
Fisher - Snedecor:	27.39
Significância do modelo (%):	0.01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
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%

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	674524.359	2	337262.179	27.385
Não Explicada	197047.619	16	12315.476	
Total	871571.978	18		

Fonte: 103  
 Proc.: 027017-1/19  
 Ass. / Elab. Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*M*  
*A*  
 5/9



# 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. 103/2019

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

Valor unitário = +981.5761418 - 0.01148989962 \* Área total - 169.1847473 \* ln (Distancia ao polo valorizante)

Testes de Hipóteses:

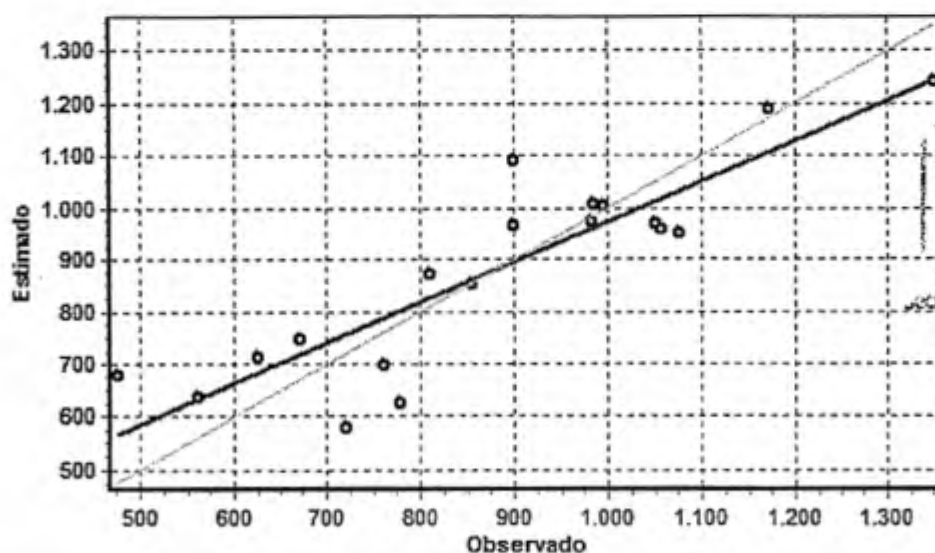
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2.22	4.12
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-7.24	0.01
Valor unitário	y	26.99	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0.10	0.47
Valor unitário	-0.18	0.49

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.84	0.88

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



105  
Proc.: 02703-1/19  
Sérgio S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

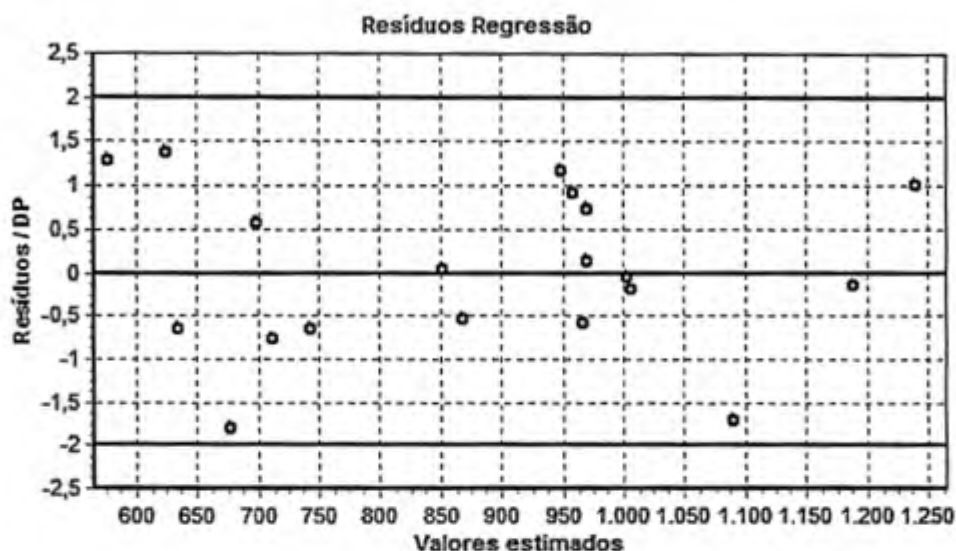
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 103/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Área total = 2.674,39
- Distancia ao polo valorizante = 7,10

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

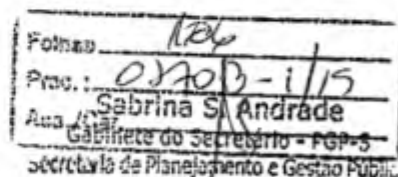
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
2.674,39	556,06	619,23	682,39

### Valor Unitário

- Mínimo (10,20%) = 556,06
- Médio = 619,23
- Máximo (10,20%) = 682,39

### Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 526,35
- RL Máximo = 712,11



**Vutpa = R\$ 556,06 / m<sup>2</sup>**

Área do Terreno Avaliando:

VTA = At x Vutpa

VTA = 2.674,39 x R\$ 556,06

**VTA = R\$ 1.487.121,30 (um milhão, quatrocentos e oitenta e sete mil, cento e vinte e um reais e trinta centavos).**





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 103/2019

### 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 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

Folhas: 02  
Proc.: 0202/19  
SADP  
Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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



# 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. 103/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o **imóvel avaliando**, em julho de 2019, localizado na Av. Oscar Machado De Carvalho Rosa, s/nº, subsetor S-10, em Ribeirão Preto, é de **RS 1.487.121,30 (um milhão, quatrocentos e oitenta e sete mil, cento e vinte e um reais e trinta centavos)**.

## V - ENCERRAMENTO

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

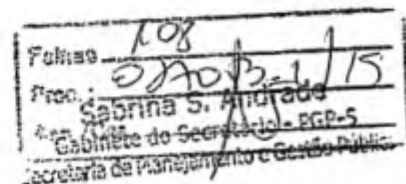
Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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





REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Soraia Ap. D. Perianthes  
Agente de Administração

Matrícula

152.273

Folha

01

Fronte

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Área Patrimonial 1 (um) do loteamento denominado San Marco II, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Avenida A, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto situado na confrontação com o Sistema de Lazer Contemplativo 1 e com a Avenida A; daí, deflete à esquerda e segue pela Avenida A, em linha curva com raio de 240,00 metros e desenvolvimento de 83,00 metros; daí, deflete à direita e segue com azimute 204°21'45" e distância de 22,95 metros, confrontando com o lote nº 1 da quadra nº 4; daí, deflete à direita e segue com azimute 298°08'46" e distância de 47,60 metros, confrontando com os lotes nºs 8, 9, 10, 11 e 12 da quadra nº 3; daí, deflete à direita e segue com azimute 335°21'11" e distância de 8,52 metros, confrontando com o lote nº 7 da quadra nº 3; daí, deflete à direita e segue com azimute 8°11'16" e distância de 65,80 metros, confrontando com os lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5 e 6 da quadra nº 3; daí, deflete à direita e segue com azimute 94°47'36" e distância de 8,41 metros, confrontando com parte do Sistema de Lazer Contemplativo 1, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 2.674,39 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/n, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/138697, de 23/08/2013, por força do artigo 22 da Lei nº 6.766/79. Ribeirão Preto, SP, 23 de agosto de 2013. Eglidia Beatriz L. de Moraes *Eglidia Beatriz L. de Moraes* oficial substituta.

AV.1/152273 - Prenotação nº 409.308, de 17/09/2015. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 331, publicado no Diário Oficial deste Município nº 9.412, em 06/02/2014, a Avenida A do loteamento denominado San Marco II passou a denominar-se Avenida Oscar Machado de Carvalho Rosa. Ribeirão Preto, SP, 16 de outubro de 2015. Marcelo Alves Valadares *Marcelo Alves Valadares* escrevente autorizado.

AV.2/152273 - Prenotação nº 409.308, de 17/09/2015. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº 504.813, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 119/2015, de 16 de setembro de 2015. Ribeirão Preto, SP, 16 de outubro de 2015. Marcelo Alves Valadares *Marcelo Alves Valadares* escrevente autorizado.

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

Folha: 01  
Proc.: 0202.1/15  
Ass. Carina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

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

11249-0-AA 652731





152273

01



Segundo-Oficial de Registro  
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 152273, 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, 03 de outubro de 2018.

Selo digital: 1124903C30990000009808182

Eu [assinatura] Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 2

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 668264

Sinoreg R\$0,00

Trib.Jca R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$-30,69

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 104/2019**

Av. A (Terras de Florença), s/nº - Área Patrimonial I  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Sul - S-10

cod. 504.782

Folha	114
Proc.:	07052-1/19
Ass./Cat.	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

J M  
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. 104/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 104/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Av. A (Terras de Florença), s/nº	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO 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 7.562.371,58 (Sete milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, trezentos e setenta e um reais e cinquenta e oito centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

115  
Forma: 02208-1/13  
Proc.:  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Cabinete 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. 104/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 104/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		
Endereço:	Av. A (Terras de Florença), s/nº	Bairro:	
		Bonfim Paulista	
Setor:	Sul	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.782	Matrícula do imóvel avaliando:	154.191 – 2º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069715
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	7.434.372,84
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	7.434.372,84

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	15.590,59 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	

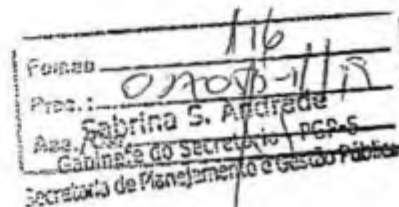


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 09/10/2017.



# 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. 104/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 15.590,59 m<sup>2</sup> de propriedade do MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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.

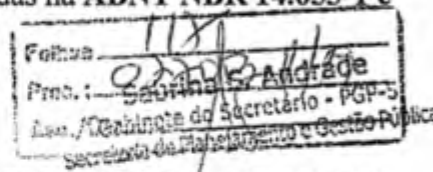
Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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



Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
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	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			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 34 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. 104/2019**

ITEM	TIPO	BARRIO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AO PV	Polo Valorizante	Sector	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Bonfim Paulista		42,000	3,35	Iguatemi Shopping	S-09	48.400,000	1.037,14	06/06/2017	Mercado de Imóveis	AR0046-MFW
2	Terreno	Bonfim Paulista	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado	1.392,00	0,80	Iguatemi Shopping	S-10	1.540.000,00	995,69	02/05/2017	ZAP Imóveis	1402.201.9331
3	Terreno	Bonfim Paulista		1.149,00	2,90	Iguatemi Shopping	S-10	600.000,00	477,81	09/07/2017	Vivareal	800847
4	Terreno	Bonfim Paulista	Rua João Venâncio da Silva	1.015,00	2,31	Iguatemi Shopping	S-10	450.000,00	399,00	09/07/2017	Vivareal	4210a7
5	Terreno	Quinta da Prim.	Rua Urupretu	5.252,00	1,75	Iguatemi Shopping	S-10	2.511.350,00	432,00	22/09/2017	Piramid Imóveis	143161
6	Terreno	Vila do Golf	Al. O2 Vila do Golf	1.007,60	0,30	Iguatemi Shopping	S-10	2.025.000,00	1.799,40	22/09/2017	Piramid Imóveis	143940
7	Terreno	Vila do Golf		1.203,00	1,12	Iguatemi Shopping	S-10	1.440.000,00	1.077,31	22/09/2017	Santa Maria	42949
8	Terreno	Vila do Golf	Ipe raro	1.317,00	1,05	Iguatemi Shopping	S-10	1.540.000,00	1.058,03	22/09/2017	Santa Maria	14059
9	Terreno	Vila do Golf	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado	1.191,00	0,99	Iguatemi Shopping	S-10	1.390.000,00	1.051,26	04/07/2017	Vivareal	20434
10	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Gugliano	5.434,00	2,80	Iguatemi Shopping	S-09	4.040.000,00	670,35	06/05/2017	Partes Guimarães	42790
11	Terreno	Bonfim Paulista	Rua Mitsuo Shimokomaki (prox. Rua Dr. Gregório)	11.500,00	5,00	Shopping Iguatemi	S10	9.200.000,00	720,00	30/05/2016	Mercado de Imóveis	
12	Terreno	Buena Vista	em frente Cond. Buena Vista	5.007,90	1,00	Shopping Iguatemi	S10	3.755.475,00	675,00	30/05/2016	Imobiliária Elevare	
13	Terreno	Colina do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	1.044,00	2,00	Shopping Iguatemi	S-9	990.000,00	895,17	09/01/2017	Rosa e Rangeli	IND1.000256
14	Terreno	Colina Verde		11.000,00	3,90	Shopping Iguatemi	S-10	9.500.000,00	777,27	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 3604
15	Terreno	Colina Verde	Rod. Antonio Duarte Nogueira	3.904,00	3,90	Shopping Iguatemi	S-9	2.300.000,00	626,51	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 4908
16	Terreno	Jd Santa Angela	Av. Presidente Vargas, ao lado no. 2211	4.900,00	3,00	Shopping Iguatemi	S9	19.600.000,00	3.600,00	30/05/2016	Enéas Vieira	
17	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fazio	1.067,00	5,00	Shopping Iguatemi	S9	565.404,00	476,91	23/05/2016	IFC Imobiliária	200433
18	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fazio	1.165,00	5,00	Shopping Iguatemi	S9	530.000,00	424,89	23/05/2016	IFC Imobiliária	200342
19	Terreno	San Marco	Área comercial	2.766,00	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.400.000,00	1.190,40	30/05/2016	Imob. Santa Maria	41280
20	Terreno	San Marco	Área comercial	4.261,21	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.600.000,00	710,35	30/05/2016	San Marino Negócios Imobiliários	131
21	Terreno	Santa Cecília	Prós. Rod. Antonio Machado Santana	1.533,00	7,00	Shopping Iguatemi	S9	950.000,00	561,39	30/05/2016	Maria Cristina	
22	Terreno	Santa Monica I	Marg. Da Rod. Lulu Fluetta ass. Av. Angelo Colafemini	1.330,00	3,90	Shopping Iguatemi	S9	1.965.000,00	1.350,00	30/05/2016	Imob. Cesar Paschoal	23607
23	Terreno	Vila do Golf	em frente Cond. Ipe Amarelo	1.803,00	0,90	Shopping Iguatemi	S-10	5.409.000,00	2.700,00	30/05/2016	Partes Guimarães	487802
24	Terreno	Vila do Golf		2.872,00	0,90	Shopping Iguatemi	S-9	7.180.000,00	2.250,00	09/01/2017	Rosa e Rangeli	IND1027204
25	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.015,86	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	5.087.500,00	2.249,05	09/01/2017	Mercado de Imóveis	131041
26	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	9.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	S10	19.000.000,00	1.802,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	29032
27	Terreno	Vila do Golf	Ao lado Shopping Iguatemi	1.203,00	0,90	Shopping Iguatemi	S-10	1.805.000,00	1.350,37	30/05/2016	Nitua	18477805
28	Terreno	Vila do Golf	Área atrás do Shopping Iguatemi	5.600,00	0,90	Shopping Iguatemi	S10	7.300.000,00	1.174,21	30/05/2016	Rosa e Rangeli Imóveis	14037
29	Terreno	Vila do Golf	Entre Quinta do Golf e R. Domínio Ego Residence	8.011,00	0,90	Shopping Iguatemi	S10	8.800.000,00	986,06	30/05/2016	Edson (proprietário)	10260112
30	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.235,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.350.000,00	981,81	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP. IND11043078
31	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.604,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.804.280,00	900,16	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP. IND10910044
32	Terreno	Vila do Golf	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado	8.200,00	0,90	Shopping Iguatemi	S-9	8.200.000,00	900,00	23/02/2016	Sordi Empreendimentos Imobiliários	AR0004
33	Terreno	Vila do Golf	Rua Eugênio Rodrigues Bites	20.000,00	0,90	Shopping Iguatemi	S10	18.000.000,00	815,00	30/05/2016	RPT Imóveis	100705
34	Terreno	Vila do Golf	Prós. Ao Shopping Iguatemi	18.000,00	0,45	Shopping Iguatemi	S10	8.000.000,00	400,00	30/05/2016	Marob	

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	19

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8797255 / 0.8797255
Coefficiente de determinação:	0.7739170
Fisher - Snedecor:	27.39
Significância do modelo (%):	0.01

118  
 OAB/SP-1115  
 Sabrina S. Andrade  
 Ass. Gabinete do Secretário - PGP/S  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	73%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	89%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

**Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

**Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	674524.359	2	337262.179	27.385
Não Explicada	197047.619	16	12315.476	
Total	871571.978	18		



# 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. 104/2019

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

Valor unitário = +981.5761418 - 0.01148989962 \* Área total - 169.1847473 \* ln (Distancia ao polo valorizante)

Testes de Hipóteses:

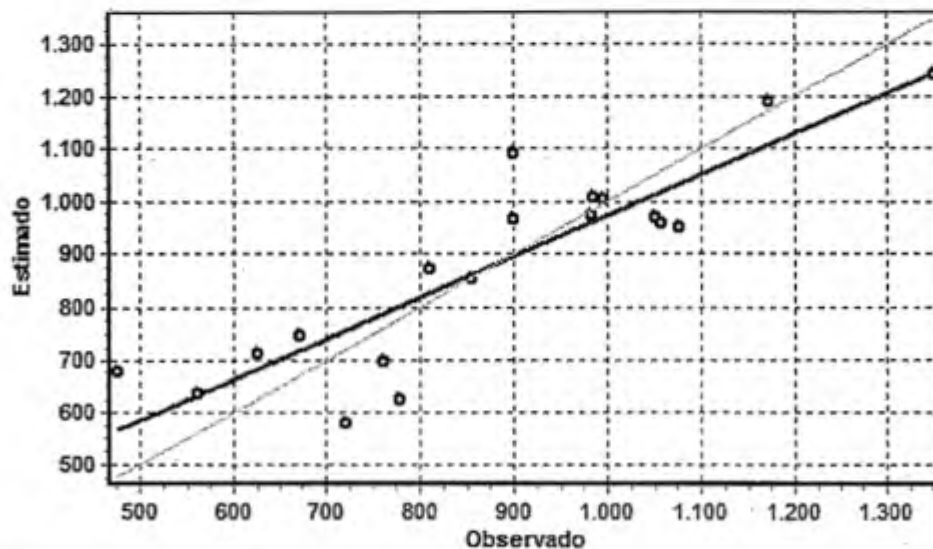
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2.22	4.12
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-7.24	0.01
Valor unitário	y	26.99	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0.10	0.47
Valor unitário	-0.18	0.49

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.84	0.88

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folha: 1/3  
Proc.: 07202-1/13  
Ass.: Cabrina S. Andrade  
Cabinete de Secretário - PCP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

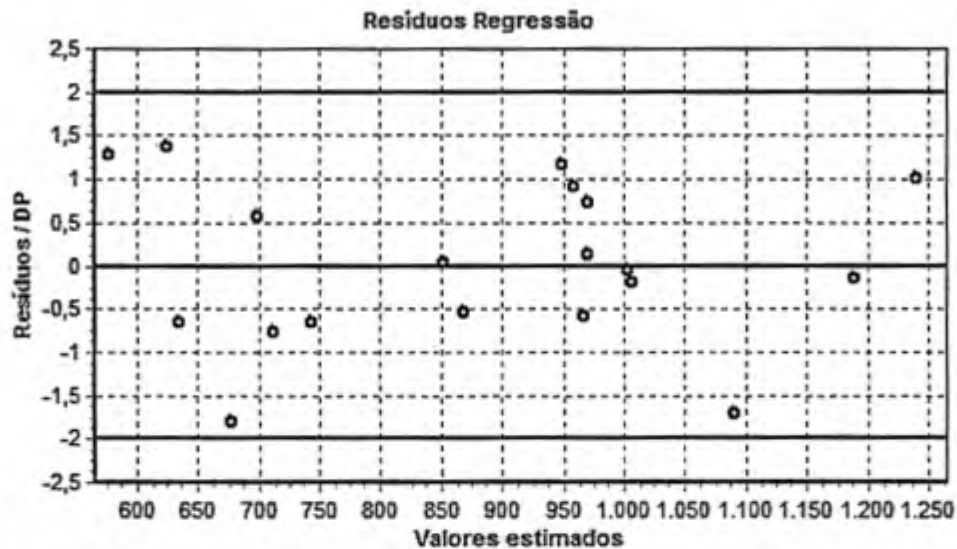
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 104/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 15.590,59
- Distancia ao polo valorizante = 3,80

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

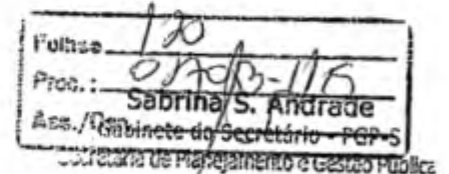
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
15.590,59	485,06	576,58	668,10

Valor Unitário

- Mínimo (15,87%) = 485,06
- Médio = 576,58
- Máximo (15,87%) = 668,10

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 490,09
- RL Máximo = 663,07



**Vutpa = R\$ 485,06 / m<sup>2</sup>**

Área do Terreno Avaliando:

VTA = At x Vutpa

VTA = 15.590,59 x R\$ 485,06

**VTA = R\$ 7.562.371,58 (Sete milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, trezentos e setenta e um reais e cinquenta e oito centavos).**



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 104/2019

### 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 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

Feito em 08/05/19  
Proc. :  
Ass. / Cos. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário de Planejamento e Gestão Pública  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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





# 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. 104/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Av. A (Terras de Florença), s/nº, subsetor S-10, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 7.562.371,58 (Sete milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, trezentos e setenta e um reais e cinquenta e oito 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

Folhas	122
Proc.:	02703-1/15
Ass./Car:	Cabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



# 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Solista Ap. D. Verianhes  
Agente de Administração

Matrícula  
**154.191**

Folha  
**01**  
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

**IMÓVEL:** Área Patrimonial número 1 (um) do loteamento denominado Terras de Florença, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado entre as Avenidas A e B, e a Rua Onze A, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto situado na Avenida A; deste ponto, segue por esta avenida na distância de 287,31 metros; daí, deflete à direita e segue em linha curva com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 9,76 metros, na confluência das referidas avenidas; daí, deflete à esquerda e segue em linha em curva com raio de 53,00 metros e desenvolvimento de 39,88 metros; daí, deflete à direita e segue, ainda na confluência das referidas avenidas, em curva com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 11,33 metros; daí, deflete à direita e segue pela Avenida B na distância de 6,55 metros; daí, deflete à direita e segue pela Rua Onze A, na distância de 3,40 metros; daí, deflete à direita e segue na distância de 357,47 metros, confrontando com os lotes nºs 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 da quadra 4; daí, deflete à direita e segue na distância de 55,82 metros, confrontando com propriedade de Agralt Ribeirão Preto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 15.590,59 metros quadrado; cadastrado na municipalidade local sob nº 504.782.

**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.12/124204, de 18/10/2013, deste Registro, por força do artigo 22 da Lei nº 6.766/79. Ribeirão Preto, SP, 18 de outubro de 2013. Eglidia Beatriz L. de Moraes *Sabrina*, oficiala substituta.

AV.1/154191 - Prenotação nº 407.716, de 20/08/2015. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força dos Decretos nºs 352 e 110, publicados nos Diários Oficial deste Município nºs 9373 e 9729, em 06/12/2013 e 03/06/2015, as Avenidas A e B do loteamento denominado Terras de Florença passaram a denominar-se Avenidas Oscar Niemeyer e Coronel Edgard Pereira, respectivamente. Ribeirão Preto, SP, 09 de setembro de 2015. Marcelo Alves Valadares *Marcelo*, escrevente autorizado.



Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Folha: **01**  
Proc.: **012018.0175**  
Ass./Car: **Sabrina S. Andrade**  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 154191; 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, 03 de outubro de 2018.

Selo digital: 1124903C30000000009509180.

ED *[assinatura]* Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato -

Emolumentos R\$30,69	Estado R\$0,00	JPESP R\$0,00
Sinoreg R\$0,00	Trib. Jca. R\$0,00	Município R\$0,00
MP: R\$0,00		Total: R\$ 30,69



Protocolo 668264

03/10/2018

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

11249-0-AA 652732

11249-0-660001-700009-0118



**EM BRANCO**





**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 105/2019**

Rua Eduardo Soares de Azevedo, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste-O-03

end. 503.901

129

Protocolo	08709.7/19
Proc.:	Sabrina S. Andrade
Ass.:	Gabinete do Secretário - PGG-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 105/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 105/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Rua Eduardo Soares de Azevedo, s/nº	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO 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	<b>RS 496.598,75 (Quatrocentos e noventa e seis mil, quinhentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

130  
Fórmula  
Proc.: Sabrina S. Andrade  
Ass./ Sabinete 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. 105/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 105/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		
Endereço:	Rua Eduardo Soares de Azevedo, s/nº	Bairro:	
		Bonfim Paulista	
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-03
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.921	Matrícula do imóvel avaliando:	89.933 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069642
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	159.993,75
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	159.993,75

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	1.437,50 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



131  
Ass: 08/03-11/15  
Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 –  
Identificação  
do imóvel e  
seu cadastro  
municipal.  
Fonte:  
Coderp,  
18/10/2017.

3/9



# 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. 105/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **Avaliação do imóvel** de 1.437,50 m<sup>2</sup> de propriedade da MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da 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
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	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 22 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:

Folhas 132  
Proc.: 02021/19  
Ass./C: Sabrina T. Andrade  
Cabinete de 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. 105/2019

Dados	Bairro	Endereço	Área total	Valor unitário	PU Oferta	Valor Total	Informante	Data
1	Vila Virgínia		400,00	787,50	708,75	R\$283.500,00	zapimóveis	06/07/2017
2	Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, em frente no.3475	400,00	472,50	425,25	R\$170.100,00	Imobiliária César Paschoal	06/07/2017
3	Alto da Boa Vista	Av Vereador Manir Calli, esq R Vespaziano Piza	416,00	692,31	623,08	R\$259.200,86	Executiva Empreendimentos Imobiliários	06/07/2017
4	Alto da Boa Vista	Av. Prof. João Fiusa, lado nº 30	454,00	1803,96	1623,56	R\$737.098,06	Executiva Empreendimentos Imobiliários	06/07/2017
5	Alto da Boa Vista		507,00	976,33	878,70	R\$445.499,38	vivareal	06/07/2017
6	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	660,00	1363,64	1227,28	R\$810.002,16	vivareal	06/07/2017
7	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750,00	1080,00	972,00	R\$729.000,00	Zapimoveis	06/07/2017
8	Vila Virgínia	Rua Thomaz Pileggi	960,00	600,00	540,00	R\$518.400,00	Zapimoveis	06/07/2017
9	Alto da Boa Vista	Av. Prof. João Fiusa, lado nº 612	983,00	1950,15	1755,14	R\$1.725.297,71	Fortes Guimarães	06/07/2017
10	Alto da Boa Vista	Av. Getúlio Vargas, lado nº 1500	1024,00	4209,96	3788,96	R\$3.879.899,14	Executiva Empreendimentos Imobiliários	06/07/2017
11	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	1199,00	562,97	506,67	R\$607.500,93	Zapimoveis	20/08/2017
12	República	Avenida Alvaro de Lima	1219,00	812,14	730,93	R\$890.998,79	Fortes Guimarães	20/08/2017
13	Pq Ribeirão Preto	Rua Joaquim Novas	1425,00	350,53	315,48	R\$449.554,73	vivareal	20/08/2017
14	Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Lima	2600,00	900,00	810,00	R\$2.106.000,00	Pyramid Imóveis	20/08/2017
15	Vila Virgínia	Avenida Alvaro Lima	3380,00	639,05	575,15	R\$1.943.990,10	zapimóveis	20/08/2017
16	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	3380,00	532,54	479,29	R\$1.619.986,68	Zapimoveis	20/08/2017
17	Pq Ribeirão Preto	Rua Abel Conceição (?)	4225,22	426,01	383,41	R\$1.619.987,37	Pyramid Imóveis	13/07/2017
18	Alto da Boa Vista	Avenida Presidente Vargas	4867,00	3328,54	2995,69	R\$14.580.003,76	Paulo Rodini	13/07/2017
19	República	Av Caramuru	5745,00	446,48	401,83	R\$2.308.524,84	Executiva Empreendimentos Imobiliários	13/07/2017
20	Vila Tibério	Rua Visconde de Taunay	1200,00	600,00	540,00	R\$648.000,00	zapimóveis	13/07/2017
21	Vila Amélia		3273,60	574,60	517,14	R\$1.692.909,50	Mercado de Imóveis	13/07/2017
22	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	567,00	658,73	592,86	R\$336.149,92	zapimóveis	13/07/2017

## Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	18

## Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7003092 / 0,4210624
Coefficiente de determinação:	0,4904330
Fisher - Snedecor:	15,40
Significância do modelo (%):	0,01

## Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	55%
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%

133  
 Folha: 03103-1/15  
 Proc.:  
 Ass./Clas: Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP-6  
 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. 105/2019

## Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	1	0,000	15,399
Não Explicada	0,000	16	0,000	
Total	0,000	17		

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

$1/\text{Valor unitário} = +0,0009888139152 + 2,320397802E-007 * \text{Área total}$

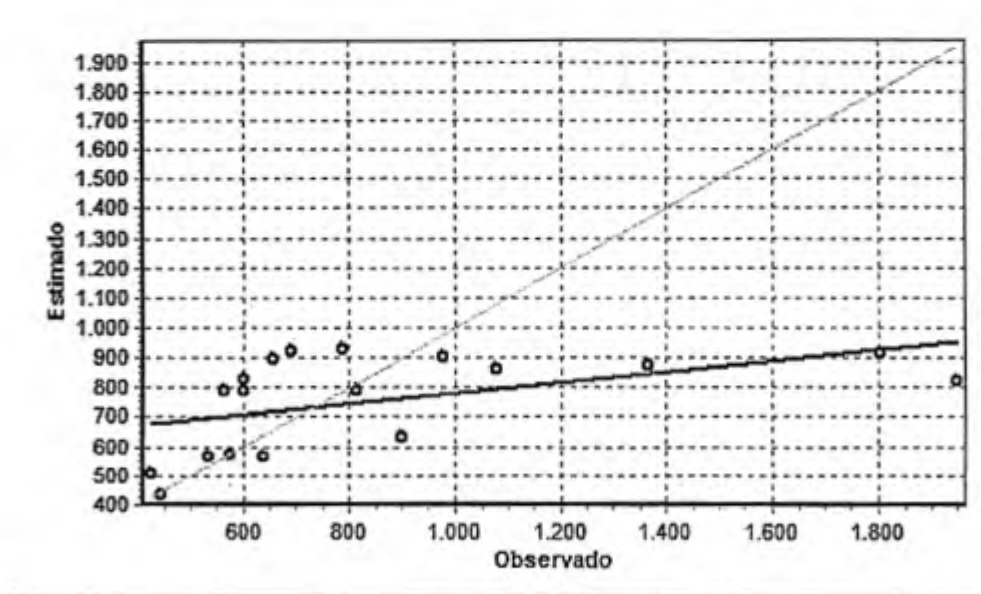
## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	3,92	0,12
Valor unitário	1/y	7,11	0,01

## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,70	0,70

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 134 / 134  
Proc.: 07002-11A  
Ass.: Sabrina S. Andrade  
Ass./Gabinete do Secretário - RGN-G  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

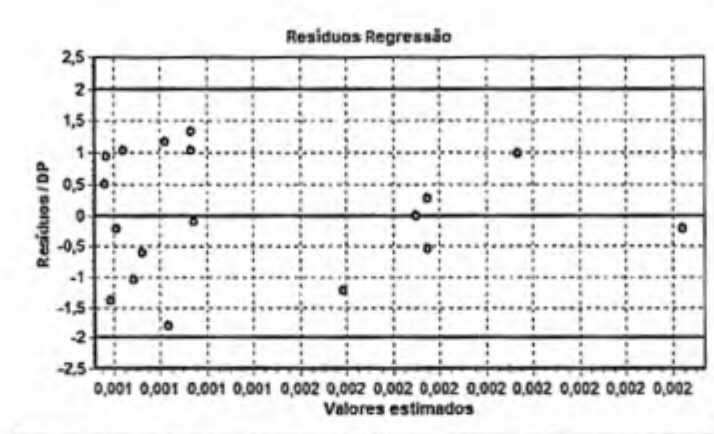
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 105/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1.437,50

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
1.437,50	690,92	756,22	835,14

Valor Unitário

- Mínimo (8,63%) = 690,92
- Médio = 756,22
- Máximo (10,44%) = 835,14

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 642,78
- RL Máximo = 869,65

**Vutpa = R\$ 690,92 / m<sup>2</sup>**

**Obs.: Fator de Depreciação** - aplicou-se uma desvalorização de 50% no valor de mercado, por se tratar de **Lote Encravado** conforme – Curso básico de engenharia legal e de avaliação, pág. 70, 4ª Edição, PINI – Sérgio Antonio Abunhahman.

Fator de Depreciação = 0,50

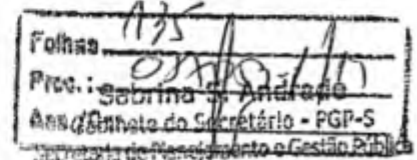
VTA = R\$ 690,92 \* 0,50 = R\$ 345,46/m<sup>2</sup>

Área do Terreno Avaliando:

VTA = At x Vutpa

VTA = 1.437,50 x R\$ 345,46

**VTA = R\$ 496.598,75 (Quatrocentos e noventa e seis mil, quinhentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos).**





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 105/2019

### 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 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 1/26  
Proc.: 01036-1/19  
Ass./Car. Sábina R. Andrade  
Gab. de Planejamento e Gestão Pública  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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



# 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. 105/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Eduardo Soares de Azevedo, s/nº, subsetor O-03, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 496.598,75 (Quatrocentos e noventa e seis mil, quinhentos e noventa e oito reais e setenta e cinco 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

Folhas	1173
Proc.:	08708-117
Ass./Car:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	





REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad OFICIAL

Folha: 15/227/19 Proc.: Scraia Ap. D. Perianhos Agente de Administração

MATRÍCULA 89.933

FICHA 01

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelos lotes nºs 14, 15, 16, 17 e 18, da quadra nº 5, de um mapa particular, com a denominação de Jardim das Oliveiras, medindo 57,50 metros de frente para a projetada rua "D", por 25,00 metros da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito de quem dá a rua o terreno, com propriedade da Rádio Brasiliense, do lado esquerdo com o lote 13 e pelos fundos com os lotes de 1-a 5, sem benfeitorias e em aberto. PROPRIETÁRIO: Braz Vita, casado, proprietário, residente nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 62.314, feita em 04 de junho de 1971. Ribeirão Preto, 30 de novembro de 1995. O Escrevente Autorizado: (Jair José Dreossi).

R.1/89.933. Ribeirão Preto, 30 de Novembro de 1995. Por mandado de 09 de novembro de 1995, expedido nos autos nº 7.085/90 e apenso, da ação de execução fiscal movida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, contra Braz Vita, passado pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas II, é feito o presente registro de PENHORA que passa a gravar o imóvel supra matriculado, para garantia a dívida no valor de Cr\$ 652,34 (06/08/90). Ficando nomeado como depositário do imóvel o Sr. Manoel Saraiva. Funcionou no feito o Exmo. Sr. Dr. Vinicius Rodrigues Vieira, MM: Juiz de Direito em Exercício no Serviço Anexo das Fazendas II. O Escrevente Autorizado: (Jair José Dreossi).

R.2/89.933. Ribeirão Preto, 25 de Janeiro de 1996. Por auto de arresto de 10 de janeiro de 1996, expedido nos autos da ação de execução fiscal promovida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, contra Braz Vita, proc. nº 6.220/93, passado pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas II, é feito o presente registro de ARRESTO, que visa garantir a dívida no valor de Cr\$ 5.924.867,78 (15/06/93) e que passa a gravar o imóvel matriculado. Funcionou no feito o Exmo. Sr. Dr. Vinicius Rodrigues Vieira, MM: Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II. Tendo sido nomeado como depositário do imóvel o Sr. Manoel Saraiva. O Escrevente Autorizado: (Jair José Dreossi).

Av.3/89.933. Ribeirão Preto, 29 de Outubro de 1997. Por mandado de 03 de outubro de 1997, passado pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas II e assinado pelo MM: Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II, desta Comarca, proc. nº 7.085/90, que Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, promoveu contra Braz Vita, foi determinada a presente averbação na matrícula, para ficar constando o cancelamento da PENHORA que gravava o imóvel objeto da mesma pelo R.1 retro, a qual fica pela presente cancelada e sem mais nenhum efeito. O Escrevente Autorizado: (SEGUE NO VERSO)

CONFERE COM O ORIGINAL

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Oficial do Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5 - AA 636269

43-5-630011-640000-0818

MATRÍCULA

89.933

FICHA

01

(Jair José Dreossi)

Of. R\$ 2,45- Est. R\$ 0,66- Aps. R\$ 0,49- Total: R\$ 3,60- Guia nº 205/97. Protocolo nº 174.389

R.4/89.933. Ribeirão Preto, 30 de Outubro de 1.997.

Por carta de arrematação de 03 de outubro de 1.997, extraída dos autos de execução fiscal nº 7.085, que a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto promoveu contra Braz Vita, passada pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas II e assinada pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II, desta Comarca, homologada por sentença que transitou em julgado em 03 de outubro de 1.997, **FOI TRANSMITIDO A TÍTULO DE ARREMATACÃO** a Pedro José Alves, RG nº 3.944.199-SP, CPF nº 442.216.228/49, brasileiro, divorciado, advogado, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Lúzitana, nº 1.024, o imóvel retro matriculado pelo valor de R\$ 5.700,00. O Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_ (Jair José Dreossi).

Of. R\$ 181,25- Est. R\$ 48,93- Aps. R\$ 36,25- Total: R\$ 266,43- Guia nº 206/97. Protocolo nº 174.420.

Av.5/89.933. Ribeirão Preto, 07 de Janeiro de 1.998.

Por mandado de 03 de dezembro de 1.997, passado pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas II e assinado pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II, desta Comarca, proc. nº 6220/93, que a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, promoveu contra Braz Vita, foi determinada a presente averbação na matrícula, para ficar constando o **cancelamento da Arresto** que gravava o imóvel objeto da mesma pelo R.2 retro, o qual fica pela presente cancelado e sem mais nenhum efeito. O Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

(Luiz Augusto Gonçalves)

Of. R\$ 2,45- Est. R\$ 0,66- Aps. R\$ 0,49- Total: R\$ 3,60- Guia nº 003/98. Protocolo nº 175.799

R.6/89.933. Ribeirão Preto, 06 de novembro de 2.007.

Por escritura pública de 25 de outubro de 2.007, lavrada no 3º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 465, fls. 382/385, Pedro José Alves, RG nº 3.944.199/SP, CPF nº 442.216.228/49, brasileiro, divorciado, advogado, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua D nº 89, **VENDEU** a CBR 001 Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede em São Paulo/SP, na Rua Professor Manoelito de Ornellas nº 303, 7º andar, Cj. 71, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.073.999/0001-73, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 87.600,00, o qual está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 159.903. (A

(SEGUE NA FICHA 02)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad OFICIAL

Folha: 151 Proc.: 222/19 Sorafá Ap. D. Perianhês Agente de Administração

MATRÍCULA 89.933

FICHA 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Escrevente Autorizada: *Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez* (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez)

Of. R\$ 565,65 Est. R\$ 160,78 Aps. R\$ 119,08 Sing. R\$ 29,77 Trib. R\$ 29,77 Total: R\$ 905,05. Guia nº 208/2.007. Microfilme e protocolo nº 273.685.

Av. 7/89.933. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2.009.

Por escritura pública de 17 de dezembro de 2.008, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 1.788, fls. 259, foi averbada a matrícula, para ficar constando a alteração da razão social da adquirente CBR 001 Empreendimentos Imobiliários Ltda, para Cyte Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme fotocópia do instrumento particular de 1ª alteração contratual datado de 22 de outubro de 2007, devidamente registrado na JUCESP sob nº 369.743/07-6, em 08 de novembro de 2007, microfilmada no título protocolado sob nº 281.535. A Escrevente Autorizada: *Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez* (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).

Oficial: R\$ 9,30. Microfilme e protocolo nº 288.512.

R.8/89.933. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2.009.

Pelo mesmo título da Av. 7, Cyte Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda, firma estabelecida em São Paulo/SP, na Avenida Professor Manoelito de Ornellas nº 303, 7º andar, Conjunto 71, inscrita no CNPJ sob nº 09.073.999/0001-73, DOU a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº, inscrita no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 73.916,25. A Escrevente Autorizada: *Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez* (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).

Oficial: R\$ 446,78. Microfilme e protocolo nº 288.512.

185 Proc.: 02/10/03-1185 Ag. 12 Sabrina S. Andrade

**CERTIDÃO**

Pedido de Certidão nº: 653065

CERTIFIQUE E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente a matrícula nº 89933 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos e o último ato acima e até o dia 03 anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018 - 14:44:55

*para fins*

Thales Pavan - Escrevente  
Elivelton Cesar Lima - Escrevente  
Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
Cemerluci Malta Teira - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsp	Reg Civil	Trib Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, 1º).



Samuel Santos Agente de Registro e Gestão Pública Secretário de Planejamento e Gestão Pública

CONFERE COM O ORIGINAL

1º Oficial de Registro de Imóveis

111425-00 5362

43-5-630001-640000-0818

**COPIA**

**COPIA**

**COPIA**

**COPIA**

**COPIA**

**COPIA**

**COPIA EM BRANCO**

**COPIA**

**COPIA**

**COPIA**

**COPIA**

**COPIA**





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

ead. 503.922

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 114/2019**

Av. Caramuru, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste-O-03

Folhas	236
Proc.:	07403.1/15
Ass./Cst.	Sabrina S. Andrade
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. 114/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 114/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Av. Caramuru, s/nº	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 670.143,75 (Seiscentos e setenta mil, cento e quarenta e três reais e setenta e cinco centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas: 207  
Proc.: 0008/117  
Ass.: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*[Handwritten signature]* 2/9 *[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. 114/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 114/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		
Endereço:	Rua Eduardo Soares de Azevedo, s/nº	Bairro:	
		Bonfim Paulista	
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-03
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.922	Matrícula do imóvel avaliando:	9.207 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069649
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	524.620,62
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	524.620,62

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	2.168,75 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



158  
07/10/2019  
Car. Sabrina A. Andrade  
Gabinete do Secretário - PG  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 –  
Identificação  
do imóvel e  
seu cadastro  
municipal.  
Fonte:  
Coderp,  
18/10/2017.

*[Handwritten signature]* 3/9



# 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. 114/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 2.168,75 m<sup>2</sup> de propriedade da MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

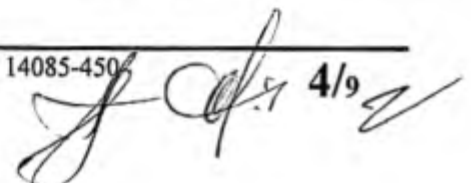
Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos terrenos na região avalianda.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da 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
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	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 22 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:

Folhas: 751  
Proc.: 02/2017/041477-5  
Ass./Car. Sabina S. Andrade  
Geometra do Secretário - P64-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

 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. 114/2019

Dados	Bairro	Endereço	Área total	Valor unitário	PJ Oferta	Valor Total	Informante	Data
1	Vila Virgínia		400,00	787,50	708,75	R\$283.500,00	Zap Imóveis	06/07/2017
2	Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, em frente no.3475	400,00	472,50	425,25	R\$170.100,00	Imobiliária César Paschoal	06/07/2017
3	Alto da Boa Vista	Av Vereador Manir Calil, esq R Vespaziano Piza	416,00	692,31	623,08	R\$259.200,86	Executiva Empreendimentos Imobiliários	06/07/2017
4	Alto da Boa Vista	Av. Prof. João Flusa, lado nº 30	454,00	1803,96	1623,56	R\$737.098,06	Executiva Empreendimentos Imobiliários	06/07/2017
5	Alto da Boa Vista		507,00	976,33	878,70	R\$445.499,38	vivareal	06/07/2017
6	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	660,00	1363,64	1227,28	R\$810.000,16	vivareal	06/07/2017
7	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750,00	1080,00	972,00	R\$729.000,00	Zap Imóveis	06/07/2017
8	Vila Virgínia	Rua Thomaz Pileggi	960,00	600,00	540,00	R\$518.400,00	Zap Imóveis	06/07/2017
9	Alto da Boa Vista	Av. Prof. João Flusa, lado nº 612	983,00	1950,15	1755,14	R\$1.725.297,71	Fortes Guimarães	06/07/2017
10	Alto da Boa Vista	Av. Getúlio Vargas, lado nº 1600	1024,00	4209,96	3788,96	R\$3.879.899,14	Executiva Empreendimentos Imobiliários	06/07/2017
11	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	1199,00	562,97	506,67	R\$607.500,93	Zap Imóveis	20/08/2017
12	República	Avenida Álvaro de Lima	1219,00	812,14	730,93	R\$890.998,79	Fortes Guimarães	20/08/2017
13	Pq Ribeirão Preto	Rua Joaquim Novas	1425,00	350,33	315,48	R\$449.554,73	vivareal	20/08/2017
14	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	2600,00	900,00	810,00	R\$2.106.000,00	Pyramid Imóveis	20/08/2017
15	Vila Virgínia	Avenida Álvaro Lima	3380,00	639,05	575,15	R\$1.943.990,10	Zap Imóveis	20/08/2017
16	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	3380,00	532,54	479,29	R\$1.619.986,68	Zap Imóveis	20/08/2017
17	Pq Ribeirão Preto	Rua Abel Conceição (?)	4225,22	426,01	383,41	R\$1.619.987,37	Pyramid Imóveis	13/07/2017
18	Alto da Boa Vista	Avenida Presidente Vargas	4867,00	3328,54	2995,69	R\$14.580.003,76	Paulo Rodini	13/07/2017
19	República	Av Caramuru	5745,00	446,48	401,83	R\$2.308.524,84	Executiva Empreendimentos Imobiliários	13/07/2017
20	Vila Tibério	Rua Visconde de Taunay	1200,00	600,00	540,00	R\$648.000,00	Zap Imóveis	13/07/2017
21	Vila Amélia		3273,60	574,60	517,14	R\$1.692.909,50	Mercado de Imóveis	13/07/2017
22	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	567,00	658,73	592,86	R\$336.149,92	Zap Imóveis	13/07/2017

## Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	18

## Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7003092 / 0,4210624
Coefficiente de determinação:	0,4904330
Fisher - Snedecor:	15,40
Significância do modelo (%):	0,01

## Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	55%
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%

Fonte: *DUP*  
 Proc.: *0120/2017*  
 Ass./Car. *Sabrina S. Andrade*  
 Gabinete do Secretário - PGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*[Handwritten signature]* 5/9



# 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. 114/2019

## Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	1	0,000	15,399
Não Explicada	0,000	16	0,000	
Total	0,000	17		

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

$1/\text{Valor unitário} = +0,0009888139152 + 2,320397802E-007 * \text{Área total}$

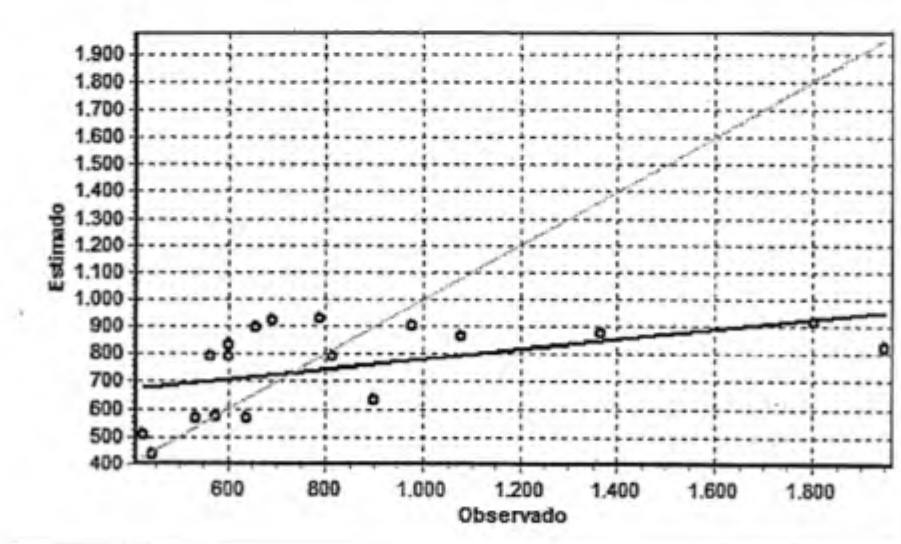
## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t.Obs.	Slg.(%)
Área total	x	3,92	0,12
Valor unitário	1/y	7,11	0,01

## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,70	0,70

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 26/1  
Proc.: 0720/2015  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGE-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*[Handwritten signature]* 6/9



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

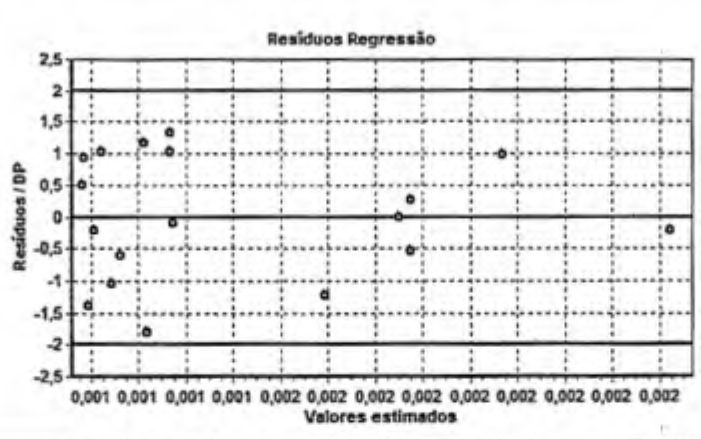
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 114/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 2.168,75

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
2.168,75	618,01	670,22	732,07

Valor Unitário

- Mínimo (7,79%) = 618,01
- Médio = 670,22
- Máximo (9,23%) = 732,07

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 569,69
- RL Máximo = 770,75

**Vutpa = R\$ 618,01 / m<sup>2</sup>**

**Obs.: Fator de Depreciação** - aplicou-se uma desvalorização de 50% no valor de mercado, por se tratar de **Lote Encravado** conforme – Curso básico de engenharia legal e de avaliação, pág. 70, 4ª Edição, PINI – Sérgio Antonio Abunhahman.

Fator de Depreciação = 0,50

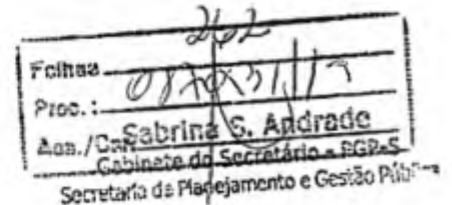
VTA = R\$ 618,01 \* 0,50 = R\$ 309,00/m<sup>2</sup>

Área do Terreno Avaliando:

VTA = At x Vutpa

VTA = 2.168,75 x R\$ 309,00

**VTA = R\$ 670.143,75 (Seiscentos e setenta mil, cento e quarenta e três reais e setenta e cinco centavos).**



7/19



# 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. 114/2019

### 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 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

Folhas: \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Car. Gabinete do Secretário - PGF-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*Sabrina S. Andrade*

Graus	III	II	I	Soma
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

*[Handwritten signature]*  
8/9





# 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. 114/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Av. Caramuru, s/nº, subsetor O-03, em Ribeirão Preto, é de R\$ 670.143,75 (Seiscentos e setenta mil, cento e quarenta e três reais e setenta e cinco centavos).


## V - ENCERRAMENTO

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

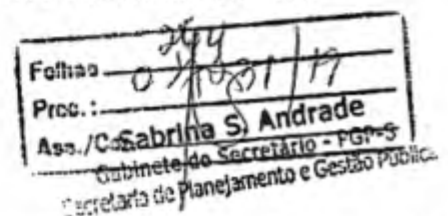
Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

MATRÍCULA: 9.207  
FICHA: 01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Uma área de terras com 2.168,75 m<sup>2</sup>, constituída pelos lotes ns. 1 a 8 da quadra 5 de mapa particular Jardim das Oliveiras, nesta cidade, urbana, medindo 86,50 metros de frente para a rua C, por 25,00 metros de frente aos fundos, de cada lado, tendo no fundo a medida da frente, confrontando do lado esquerdo de quem dá rua olha para o imóvel com propriedade de Dilemmando Chaves ou sucessores, do lado direito com o lote 9 da mesma quadra, mapa particular e nos fundos com os lotes 11 a 18 da mesma quadra, todos de Mafalda Marin. **FRUÍTIÁRIO:** Mafalda Marin, brasileira, solteira, maior proprietária, residente nesta cidade, na rua Caldenha da Gama 53, com Cid. 300109428. **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrição n. 52.396. Ribeirão Preto, 18 de março de 1977. O Escrevente autorizador: Armando Lagamba (Armando Lagamba). O Oficial: João Gonçalves Foz (Junior).

**R. 9.207** Ribeirão Preto, 18 de março de 1977. **T. TRANSMITENTE:** Mafalda Marin, acima qualificada. **ADQUIRENTE:** Dr. Modesto - Souza Barros Carvalhosa, brasileiro, casado no regime da comunhão de bens com Helena Vieitas Carvalhosa, advogado, com Cid. 007.192.698, residente na rua Polônia 325, em São Paulo, Capital. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública digo Certidão de 31 de outubro de 1973, extraída da Escritura pública de 15 de outubro de 1970, lavrada no 9º - Cartório de Notas de São Paulo, Capital, no livro 985 fls. 229. **VALOR:** cr\$ 5.000,00. **CONDIÇÕES:** Não há. Título anterior a lei 6015 de 31-12-1973. O Escrevente autorizado: Armando Lagamba (Armando Lagamba).

Proc. Sabrina S. Andrade  
Ass. Gabinete do Secretário - PGP  
Câmara de Planejamento e Gestão

Av. 2/9.207. Ribeirão Preto, 24 de outubro de 2.007.  
Por certidão de 16 de outubro de 2.007, extraída da escritura pública de 19 de agosto de 1.983, lavrada no 22º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, no livro 2077, fls. 185, foi autorizada averbação na matrícula, para ficar constando que, o regime correto de casamento dos adquirentes Modesto Souza Barros Carvalhosa e Helena Vieitas Carvalhosa é o da comunhão parcial de bens, antes da lei 6.515/77 (casamento realizado em 15/12/1958), e não como ficara constando no R.1, conforme certidão de casamento apresentada e escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1660, no Livro Auxiliar nº 13 do 2º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).  
Of. R\$ 8,89 Est. R\$ 2,53 Ads. R\$ 1,87 Sin. R\$ 0,47 Trib. R\$ 0,47 Total: R\$ 14,23. Guia (SEGUE NO VERSO)

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

CONFERE COM O ORIGINAL

nº 200/2.007. Microfilme e protocolo nº 273.299.

R.3/9.207. Ribeirão Preto, 24 de outubro de 2.007.

Pelo mesmo título da Av.2, Modesto Souza Barros Carvalhosa, RG nº 1.230.568/SP, CPF nº 007.192.698/49, advogado e sua mulher Helena Veitas Carvalhosa, RG nº 1.621.020/SP, CPF nº 308.736.608/72, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, antes da lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1660, no Livro Auxiliar nº 13 do 2º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Rua Polônia nº 325, **VENDERAM** a José Veitas Neto, RG nº 1.621.021/SP, CPF nº 062.316.838/34, brasileiro, corretor, casado no regime da separação de bens, antes da lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 200 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com Anna Maria de Figueiredo Veitas, residente e domiciliado em São Paulo/SP, na Rua Jacupiranga nº 57, o imóvel matriculado pelo valor de CRS 1.000.000,00. **VALOR FISCAL: R\$ 190.992,00.** O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 119.445. A Escrevente Autorizada: Aveté Aparecida Malaspina Lemasson Lopez. Of. R\$ 738,09 Est. R\$ 209,78 Aps. R\$ 155,39 Sing. R\$ 38,85 Trib. R\$ 38,85 Total: R\$ 1.180,96. Guia nº 200/2.007. Microfilme e protocolo nº 273.299.

R.4/9.207. Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2007.

Por escritura pública de 29 de outubro de 2.007, lavrada no 14º Tabelião do Notas, Comarca de São Paulo/Capital, no livro 2.763, fls. 229/232, José Veitas Neto, RG nº 1.621.021/SP, CPF nº 062.316.838/34, corretor, casado no regime da separação total de bens, antes da lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 200, no livro 3, Registro Auxiliar do 13º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com Anna Maria de Figueiredo Veitas, RG nº 2.288.017/SP, CPF nº 872.309.848/15, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Rua Jacupiranga nº 57, Jardim América, **VENDEU** a CBR 001 Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede em São Paulo/Capital, na Rua Professor Manoelito de Ornellas nº 303, 7º andar, conjunto 71, Chácara Santo Antonio, inscrita no CNPI/MF sob nº 09.073.999-0001/73, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 100.000,00. **VALOR FISCAL: R\$ 190.992,00.** A Escrevente Autorizada: Edna Regina Pires (Edna Regina Pires). Of. R\$ 738,09 Est. R\$ 209,78 Aps. R\$ 155,39 Sing. R\$ 38,85 Trib. R\$ 38,85 Total: R\$ 1.180,96. Guia nº 218/2.007. Microfilme e protocolo nº 274.147.

Av.5/9.207. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2.009.

Por escritura pública de 17 de dezembro de 2.008, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 1.788, fls. 259, foi averbada a matrícula, para ficar constando a (SEGUE NA FICHA 02)





**1º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 168  
Proc.: 202119  
Soraia Ap. D. Perianhães  
Agente de Administração

**CÓPIA**

MATRÍCULA: 9207 FICHA: 02

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

alteração da razão social da adquirente CBR 001 Empreendimentos Imobiliários Ltda, para Cyte Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme fotocópia do instrumento particular de 1ª alteração contratual datado de 22 de outubro de 2007, devidamente registrado na JUCESP sob nº 369.743/07-6, em 08 de novembro de 2007, microfilmada no título protocolado sob nº 281.535. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).  
Oficial: R\$ 9,30. Microfilme e protocolo nº 288.512.

R.6/9.207. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2.009.

Pelo mesmo título da Av.5, Cyte Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda, firma estabelecida em São Paulo/SP, na Avenida Professor Manoelito de Ornellas nº 303, 7º andar, Conjunto 71, inscrita no CNPJ sob nº 09.073.999/0001-73, DOOU a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº, inscrita no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 200.117,75. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).  
Oficial: R\$ 771,81. Microfilme e protocolo nº 288.512.

Pedido de Certidão nº: 653068

**CERTIDÃO**

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula nº 9207 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia 08/10 anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018 - 14:44:23

Paulo

Thales Pavan - Escrevente	Aparecida Albino Nunes - Escrevente
Elvellton Cesar Lima - Escrevente	Carmenluci Matra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipasp	Reg. Civil	Trib. Just.	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, 2º)



Samuel P... Andre  
Secretaria de Planejamento e Gestão P.U.

Folha: 168  
Proc.: SABRINA S. ANDRADE  
Ass.: Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão P.U.

**CONFERE COM O ORIGINAL**

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5 - AA 636285

1303-5-630001-640000-0818



COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

**EM BRANCO**

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA



**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 106/2019**

Rua Ana Lopes Prates, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Sul - S-09

Ord. 504/16

Folha	146
Proc.	07003-1115
Assinatura	S. Andrade
RGAB/Cat. de Sec. Auto	PGP 8
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 106/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 106/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Rua Ana Lopes Prates, s/nº	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 3.287.208,87 (Três milhões, duzentos e oitenta e sete mil, duzentos e oito reais e oitenta e sete centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

147  
Forma: \_\_\_\_\_  
Proc.: 017082-1/19  
Ass. / Car.: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - BGE-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. 106/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 106/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		
Endereço:	Rua Ana Lopes Prates, s/nº		Bairro:
			Bonfim Paulista
Setor:	Sul	Subsetor:	S-09
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.416	Matrícula do imóvel avaliando:	136.935 – 2º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069687
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	1.988.643,60
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	1.988.643,60

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	6.506,49 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno 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. 106/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 6.506,49 m<sup>2</sup> de propriedade da MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Folha	147
Proc.:	02017/19
Ass./Car.	Sabrina S/Andrade
Gabinete de Planejamento - GP-5	

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	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			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 34 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. 106/2019

ITEM	TIPO	BAIRRO	ÁREA	DIST. AD PV	Polo Valorizante	Setor	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Bonfim Paulista	42,000	3,35	Iguatemi Shopping	S-09	48.400,000	1.037,14	08/06/2017	Mercado de Imóveis	AR0046-MFW
2	Terreno	Bonfim Paulista	1.392,00	0,80	Iguatemi Shopping	S-10	1.540.000,00	995,69	02/05/2017	zap Imóveis	IM012013231
3	Terreno	Bonfim Paulista	1.149,00	2,92	Iguatemi Shopping	S-10	610.000,00	477,81	03/07/2017	vivareal	800bd2
4	Terreno	Bonfim Paulista	1.015,00	2,11	Iguatemi Shopping	S-10	450.000,00	399,01	03/07/2017	vivareal	e2d0a3
5	Terreno	Quinta da Primavera	5.232,00	1,75	Iguatemi Shopping	S-10	2.511.360,00	432,09	22/09/2017	Piramid Imóveis	142163
6	Terreno	Vila do Golf	1.007,60	0,32	Iguatemi Shopping	S-10	2.015.000,00	1.799,82	22/09/2017	Piramid Imóveis	145940
7	Terreno	Vila do Golf	1.203,00	1,12	Iguatemi Shopping	S-10	1.440.000,00	1.077,31	22/09/2017	Santa Maria	47409
8	Terreno	Vila do Golf	1.327,00	1,05	Iguatemi Shopping	S-10	1.560.000,00	1.058,03	22/09/2017	Santa Maria	16959
9	Terreno	Vila do Golf	1.190,00	0,99	Iguatemi Shopping	S-10	1.390.000,00	1.051,26	04/07/2017	vivareal	20424
10	Terreno	Vila do Golf	5.424,00	2,82	Iguatemi Shopping	S-09	4.040.000,00	670,35	09/05/2017	Fortes Guimarães	42790
11	Terreno	Bonfim Paulista	11.500,00	5,00	Shopping Iguatemi	S10	9.200.000,00	720,00	30/05/2016	Mercado de Imóveis	
12	Terreno	Buona Vitta	5.007,30	1,00	Shopping Iguatemi	S10	3.755.475,00	675,00	30/05/2016	Imobiliária Elevare	
13	Terreno	Colina do Golf	1.044,00	2,00	Shopping Iguatemi	S-9	992.000,00	855,17	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM011008256
14	Terreno	Colina Verde	11.000,00	3,92	Shopping Iguatemi	S-10	9.300.000,00	777,27	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 36604
15	Terreno	Colina Verde	3.304,00	3,92	Shopping Iguatemi	S-9	2.300.000,00	626,51	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 4968
16	Terreno	Jd Santa Angela	4.900,00	3,00	Shopping Iguatemi	S9	19.600.000,00	3.600,00	30/05/2016	Enéas Vleirs	
17	Terreno	Royal Park	1.067,00	5,60	Shopping Iguatemi	S10	565.404,00	476,91	23/05/2016	JFC Imobiliária	200433
18	Terreno	Royal Park	1.165,00	5,60	Shopping Iguatemi	S10	550.000,00	424,89	23/05/2016	JFC Imobiliária	200342
19	Terreno	San Marco	2.266,00	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.400.000,00	1.350,40	30/05/2016	Imob. Santa Maria	41280
20	Terreno	San Marco	4.261,21	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.600.000,00	760,35	30/05/2016	San Marino Neg. Imobiliários	191
21	Terreno	Santa Cecília	1.523,00	7,00	Shopping Iguatemi	S9	950.000,00	561,39	30/05/2016	Maria Cristina	
22	Terreno	Santa Monica I	1.310,00	3,50	Shopping Iguatemi	S9	1.965.000,00	1.350,00	30/05/2016	Imob. Cesar Paschoal	23697
23	Terreno	Vila do Golf	1.803,00	0,50	Shopping Iguatemi	S-10	5.409.000,00	2.700,00	30/05/2016	Fortes Guimarães	487602
24	Terreno	Vila do Golf	2.872,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-9	7.180.000,00	2.250,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM19272504
25	Terreno	Vila do Golf	2.035,86	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	5.087.500,00	2.249,05	09/01/2017	Mercado de Imóveis	TE1041
26	Terreno	Vila do Golf	9.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	S-10	19.000.000,00	1.807,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	29022
27	Terreno	Vila do Golf	1.203,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-10	1.805.000,00	1.350,37	30/05/2016	Nilva	184778835
28	Terreno	Vila do Golf	5.600,00	0,20	Shopping Iguatemi	S10	7.300.000,00	1.173,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	1403T
29	Terreno	Vila do Golf	8.032,00	0,50	Shopping Iguatemi	S10	8.800.000,00	986,06	30/05/2016	Edson (proprietário)	52367112
30	Terreno	Vila do Golf	1.235,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.350.000,00	983,81	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM011043678
31	Terreno	Vila do Golf	1.604,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.604.280,00	900,16	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM010932044
32	Terreno	Vila do Golf	8.200,00	0,30	Shopping Iguatemi	S-9	8.200.000,00	900,00	23/02/2016	Sordi Empr. Imobiliários	AR0004
33	Terreno	Vila do Golf	20.000,00	0,50	Shopping Iguatemi	S10	18.000.000,00	810,00	30/05/2016	RPZ Imóveis	EC0705
34	Terreno	Vila do Golf	18.000,00	0,45	Shopping Iguatemi	S10	8.000.000,00	400,00	30/05/2016	Marco	

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	17

Forma: 150  
 Proc.: 02003-1/15  
 Ass./Ger. Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGE-S  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8952861 / 0,8952861
Coefficiente de determinação:	0,8015371
Fisher - Snedecor:	28,27
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	58%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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%



# 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. 106/2019

## Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	461495,163	2	230747,581	28,271
Não Explicada	114267,513	14	8161,965	
Total	575762,676	16		

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

Valor unitário = +826,8132828 +238181,4632 / Área total -132,6466556 \* ln (Distancia ao polo valorizante)

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	3,57	0,31
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-6,05	0,01
Valor unitário	y	21,91	0,01

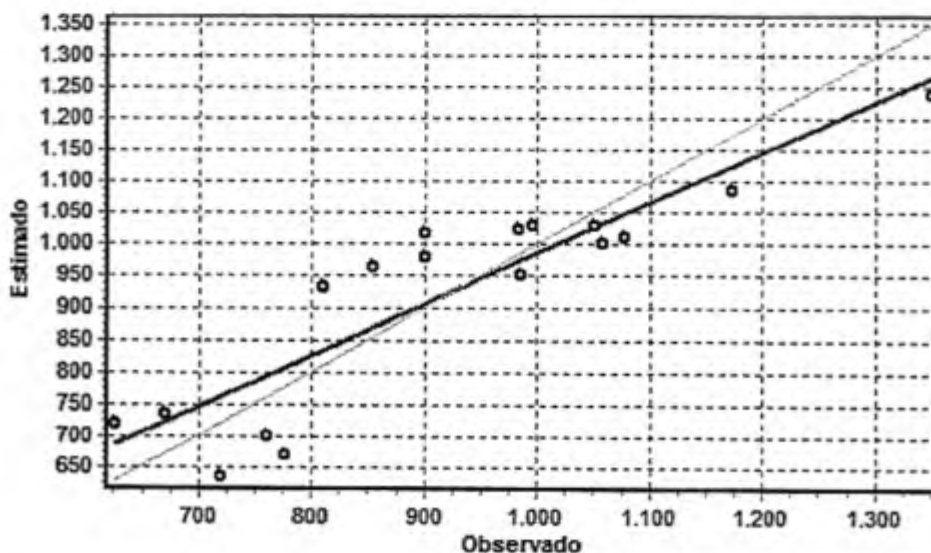
## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,14	0,53
Valor unitário	0,53	0,69

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,79	0,83

Folha: 131  
 Proc.: 02013-117  
 Ass.ª: Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário PGP-S  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

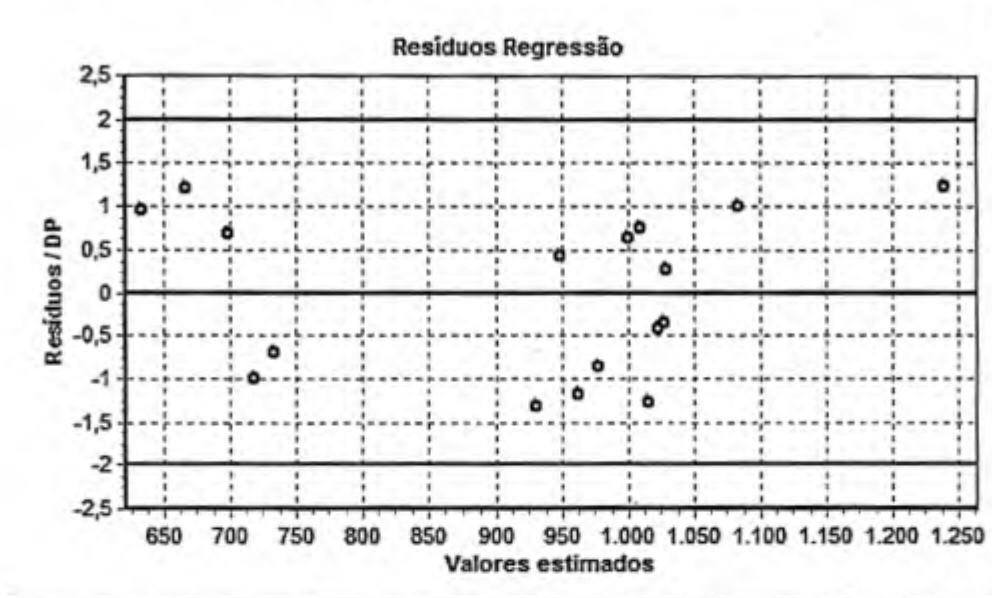
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 106/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 6.506,49
- Distancia ao polo valorizante = 8,78

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

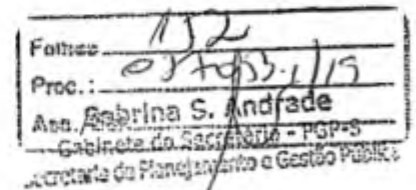
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
6.506,49	505,22	575,25	645,28

Valor Unitário

- Mínimo (12,17%) = 505,22
- Médio = 575,25
- Máximo (12,17%) = 645,28

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 488,96
- RL Máximo = 661,54



**Vutpa = R\$ 505,22 / m<sup>2</sup>**

Área do Terreno Avaliando:

VTA = At x Vutpa

VTA = 6.506,49 x R\$ 505,00

**VTA = R\$ 3.287.208,87 (Três milhões, duzentos e oitenta e sete mil, duzentos e oito reais e oitenta e sete centavos).**





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 106/2019

### 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 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

Folhas: 13  
Proc.: 2019-113  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete de Planejamento e Gestão  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Graus	III	II	I	Soma
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

8/9



# 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. 106/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Ana Lopes Prates, s/nº, subsetor S-09, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 3.287.208,87 (Três milhões, duzentos e oitenta e sete mil, duzentos e oito reais e oitenta e sete centavos).**

## V - ENCERRAMENTO

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

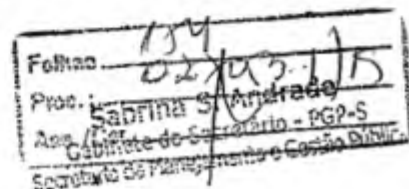
Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010



**CONFERE COM ORIGINAL**

Arquiteto Substituição  
Carteira de Planej. e Gestão Pl

Folha: 181  
Proc.: 229/19  
Soraia Ap. D. Perliches  
Agente de Administração

668264 03/10/2018 09:54:23 1/2



CA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula: 136.935

Folha: 01 Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Área Patrimonial do loteamento denominado Jardim Vista Bella, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situada na Via Marginal Rua E, com a seguinte descrição: Tem início junto ao marco G, daí segue em direção ao marco H na distância de 80,70 metros confrontando com a Via Marginal Rua E; daí segue em direção ao marco I na distância de 20,00 metros confrontando com o Sistema de Lazer Recreativo 3; daí segue em direção ao marco J na distância de 66,00 metros confrontando com os lotes nºs 35, 34, 33, 32, 31 e 30; daí segue em direção ao marco K na distância de 72,92 metros em linha curva com raio de 56,00 metros confrontando com os lotes nºs 29, 28 e 27; daí segue em direção ao marco D na distância de 85,05 metros confrontando com a Área Institucional; daí segue em direção ao marco E na distância de 33,47 metros confrontando com a Área Verde 2 Lagoa 1; daí segue em direção ao marco F na distância de 88,64 metros, daí segue em direção ao marco G na distância de 28,02 metros, nestas linhas confrontando com a Via Marginal Rua E, onde teve início e finda a presente descrição perimétrica, perfazendo a área de total de 6.506,49 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.6/119944, de 11 de abril de 2011, deste Registro, por força do artigo nº 22 da Lei 6.766/79. Ribeirão Preto, SP, 11 de abril de 2011. Eglidia Beatriz L. de Moraes *Eglidia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

Folha: 181  
Proc.: 229/19  
Soraia Ap. D. Perliches  
Agente de Administração

AV.1/136935 - Prenotação nº 327.359, de 24/10/2011. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 72, publicado no Diário Oficial deste Município nº 8743, em 10/05/2011, a Via Marginal E do loteamento denominado Jardim Vista Bella passou a denominar-se Via Marginal Antônio Junqueira de Azevedo. Ribeirão Preto, SP, 08 de dezembro de 2011. Marcelo Alves Valadares *Marcelo Alves Valadares*, escrevente autorizado.

AV.2/136935 - Prenotação nº 409.307, de 17/09/2015. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 293, publicado no Diário Oficial deste Município nº 9.102, em 24/10/2012, que alterou a redação do Decreto nº 72, publicado no Diário Oficial deste Município nº 8.743, em 10/05/2011, e pelo Decreto nº 282, publicado no Diário Oficial deste Município nº 9.101, em 23/10/2012, a Via Marginal Rua E do loteamento denominado Jardim Vista Bella passou a denominar-se Rua Ana Lopes Prates. Ribeirão Preto, SP, 15 de outubro de 2015. Reinaldo Quarezemim Júnior *Reinaldo Quarezemim Júnior*, escrevente autorizado.

AV.3/136935 - Prenotação nº 409.307, de 17/09/2015. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº 504.416, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 118/2015, de 16 de setembro de

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

11249-0-AA 652734



11249-0-60001-70000-0318



2015. Ribeirão Preto, SP, 15 de outubro de 2015. Reinaldo Quarezemin Júnior  
escrevente autorizado.



Segunda Oficial de Registro  
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 136935; 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, 03 de outubro de 2018  
Salto digital: 1124903C3D0000000961118F

Ex:  Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 3

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 668264

Sinoreg R\$0,00

Trib. Jca. R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$ 30,69

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

Cópia





**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 107/2019**

Rua João Nutti, nº 1001  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Leste – L-02

cad. 508.440

Folhas	161
Proc.º	02013-1/15
Ass.	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - PGP-6
	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. 107/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 107/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação da área para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua João Nutti, 1001	
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 4.789.743,84 (Quatro milhões, setecentos e oitenta e nove mil, setecentos e quarenta e três reais e oitenta e quatro centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

162  
Folha: \_\_\_\_\_  
Proc.: 02709-1/19  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - SGP-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. 107/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 079/2018 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua João Nutti, 1001	Bairro:	
		Jd. Paulistano	
Setor:	Leste	Subsetor:	L-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	502.440	Matrícula do imóvel avaliando:	92.183 - 2º CRI RP
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	Avaliação da área para fins de venda/permuta		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069469
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	5.527.583,73
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	5.527.583,73

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	10.534,55 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Folhas: 163  
Proc.: 02/2017-1/15  
Ass./Des. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGE-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp, 14/03/2018



# 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. 107/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel com **10.534,55 m<sup>2</sup>** de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

169  
Folhas: 02/03-115  
Prod.: Sabrina S. Andrade  
Ass./Dir. Gabinete do Secretário - PSP-G  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	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
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 41 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. 107/2019**

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AO #	Polo Valorizante	Sector	VALOR	UNIT. DES	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Jd Jóquei Clube	Av. Thomas Alberto Whatell	2.341,00	6,24	Centro/Catedral	N-14	2.300.000,00	884,24	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00015
2	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Lima	2.600,00	1,05	Centro/Catedral	O-01	2.600.000,00	900,00	19/05/2017	Piramid Imóveis	68315
3	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Lima	3.380,00	0,57	Centro/Catedral	O-01	2.000.000,00	532,54	05/09/2017	Zap Imóveis	IM01350429
4	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Lima	3.380,00	0,96	Centro/Catedral	O-01	2.400.000,00	639,05	03/04/2017	Zap Imóveis	IM011766987
5	Terreno	Vila Virgínia	Avenida bandeirantes	19.353,00	4,92	Centro/Catedral	O-09	3.500.000,00	162,77	02/05/2017	Zap Imóveis	IM02040310
6	Terreno	Jd Sumaré	Avenida Caramuru	2.467,00	1,75	Centro/Catedral	S-01	2.000.000,00	729,63	03/04/2017	Zap Imóveis	IM018913078
7	Terreno	Jd Heitor Rigon	Avenida Eduardo Andréa Matarazzo	27.556,00	7,58	Centro/Catedral	N-10	4.500.000,00	107,84	09/05/2017	Fortes Guimarães	37629
8	Terreno	Jd Palma Travassos	Avenida Maria de Jesus Condessa	13.180,00	2,13	Centro/Catedral	L-02	15.850.000,00	1.082,32	08/05/2017	Paulo Rodini	AR00183
9	Terreno	Jd Mosteiro	Avenida Meira Junior	2.460,00	1,15	Centro/Catedral	N-01	2.500.000,00	914,63	09/05/2017	Fortes Guimarães	41057
10	Terreno	Jd Paulista	Avenida Meira Junior	2.820,00	1,59	Centro/Catedral	L-02	3.100.000,00	585,36	23/05/2017	Indice	283
11	Terreno	Pq São Sebastião	Avenida Thomas Alberto Whately	7.000,00	4,51	Centro/Catedral	L-10	2.450.000,00	315,00	29/03/2017	Zap Imóveis	IM010931055
12	Terreno	Jd Zera	Banão do Bananal	7.560,00	4,59	Centro/Catedral	L-07	2.650.000,00	315,48	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00010
13	Terreno	Tanquinho	Estrada Rafael Defina	2.244,00	5,20	Centro/Catedral	N-08	350.000,00	140,37	29/05/2017	Refidim Imóveis	15566
14	Terreno	Jd Paschoal Inneccchi	Marginal da Rodovia Anhanguera	2.341,00	6,06	Centro/Catedral	N-14	2.000.000,00	768,90	25/04/2017	Lago Imóveis	26504
15	Terreno	Jd Paulista	Prox. Rua João Bim	5.591,93	2,53	Centro/Catedral	L-02	700.000,00	112,66	29/06/2017	Fortes Guimarães	11878
16	Terreno	Manoel Penna	Rodovia Anhanguera	16.600,00	6,58	Centro/Catedral	L-13	5.800.000,00	314,46	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00003
17	Terreno	Geraldo Correia de	Rua Antônio dos Santos Marques	2.720,00	6,18	Centro/Catedral	N-07	845.000,00	279,60	04/07/2017	vivareal	AR 15990
18	Terreno	Geraldo de Correia	Rua Antonio dos Santos Marques 250	2.680,00	6,26	Centro/Catedral	N-07	850.000,00	285,45	27/07/2017	vivareal	AR21586
19	Terreno	Jd Salgado Filho	Rua Agial	3.060,00	6,57	Centro/Catedral	N-13	2.500.000,00	735,29	23/05/2017	Indice	609
20	Terreno	Pq São Sebastião	Rua Heron Domingues	3.750,00	7,56	Centro/Catedral	L-10	1.850.000,00	444,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR16077
21	Terreno	Jd Salgado Filho	Rua Lorena (?)	6.000,00	6,63	Centro/Catedral	N-13	7.200.000,00	1.080,00	22/05/2017	Indice	4457
22	Terreno	Campos Elzeos	Rua Luis Bastell	4.380,00	3,00	Centro/Catedral	N-01	2.200.000,00	452,05	22/09/2017	Martinelli	20315
23	Terreno	Jose Sampaio Junior	Rua Ovidio Colus, 44	3.070,00	5,01	Centro/Catedral	O-12	1.300.000,00	381,11	17/07/2017	vivareal	13107
24	Terreno	Pq dos Pinus	Rua Palmiro Bim	7.173,00	6,32	Centro/Catedral	N-06	2.330.000,00	292,35	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00012
25	Terreno	Pq dos Pinus	Rua Palmiro Bim	11.200,00	6,29	Centro/Catedral	L-02	3.808.000,00	306,00	02/05/2017	Zap Imóveis	IM011127407
26	Terreno	Pq Industrial Tanquinho	Rua Romano Corá	2.631,00	5,31	Centro/Catedral	N-04	526.224,00	180,03	02/05/2017	Zap Imóveis	IM012125425
27	Terreno	Pq Industrial Lagoinha	Rua Romano Corá	9.427,00	5,60	Centro/Catedral	N-04	2.828.000,00	269,95	11/04/2017	Piramid Imóveis	114380
28	Terreno	Campos Elzeos	Rua Romeo Ceoloto	2.695,00	3,46	Centro/Catedral	N-01	480.000,00	160,30	11/04/2017	Piramid Imóveis	64006
29	Terreno	Jd das Palmeiras I	Rua Santo Barban	8.700,00	7,00	Centro/Catedral	N-19	2.200.000,00	227,59	10/05/2017	Nucleo Imob.	21776
30	Terreno	Recreio das Acárias	Rua Teresa Nomura Yamada	10.155,00	8,30	Centro/Catedral	S-08	1.950.000,00	172,82	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00013
31	Terreno	Jd Salgado Filho	Rua Ubataba	3.043,00	7,42	Centro/Catedral	N-13	3.100.000,00	916,86	03/04/2017	Zap Imóveis	IM09072880
32	Terreno	Pq Industrial Tanquinho	Rua Valenti João Moreti	2.427,00	5,29	Centro/Catedral	N-04	720.000,00	267,00	25/04/2017	Lago Imóveis	16997
33	Terreno	Centro	Rua Visconde do Rio Branco	2.040,00	0,63	Centro/Catedral	Centro	3.500.000,00	1.544,12	03/04/2017	Zap Imóveis	IM010563730
34	Terreno	Centro	Visconde do Rio Branco	2.100,00	0,57	Centro/Catedral	Centro	3.000.000,00	1.285,71	24/07/2017	vivareal	8788
35	Terreno	Vila Amélia		3.273,60	2,24	Centro/Catedral	O-06	2.090.000,00	574,60	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0034
36	Terreno	Vila Cervalho		3.780,00	4,36	Centro/Catedral	N-04	945.000,00	225,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR13093
37	Terreno	Pq Industrial Lagoinha		7.000,00	5,29	Centro/Catedral	L-08	10.500.000,00	1.350,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0038
38	Terreno	Alto de Ipiranga		8.146,84	3,32	Centro/Catedral	O-06	2.500.000,00	276,18	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0010
39	Terreno	Monte Alegre		9.361,00	3,30	Centro/Catedral	O-05	1.100.000,00	105,76	23/05/2017	Indice	7580
40	Terreno	Bomfim Paulista		15.000,00	9,47	Centro/Catedral	S-10	16.500.000,00	990,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0014
41	Terreno	Adelino Simioni		16.200,00	8,74	Centro/Catedral	N-10	8.100.000,00	450,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0011

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	22

165  
Proc.: 02743-1/15  
Ass.: Gabrielina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - EGP-5

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9150668 / 0,9150668
Coefficiente de determinação:	0,8373473
Fisher - Snedecor:	48,91
Significância do modelo (%):	0,01

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Módulo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
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%



# 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. 107/2019

## Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	875739,392	2	437869,696	48,907
Não Explicada	170110,240	19	8953,171	
Total	1045849,631	21		

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

Valor unitário =  $+738,7149609 + 193279,7304 / \text{Área total} - 293,9293288 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante})$

## Testes de Hipóteses:

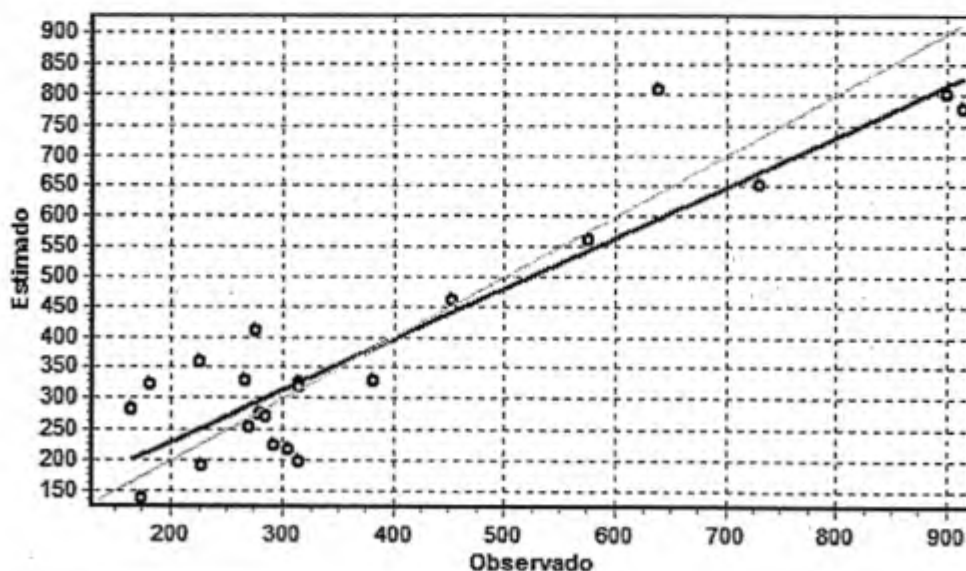
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	1,07	29,97
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-7,98	0,01
Valor unitário	y	8,89	0,01

## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,50	0,02
Valor unitário	0,54	0,24

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,91	0,88

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



166  
 Fotica: 02703-110  
 Proc.: Sabrina S. Andrade  
 Ass./Coord. Gabinete do Secretário - RCB-S  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

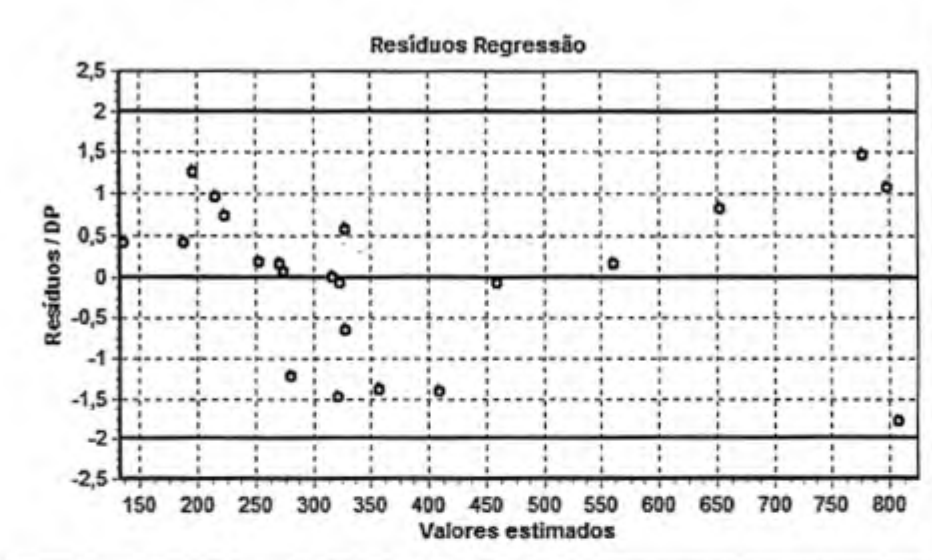
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 107/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Área total = 10.534,55
- Distância ao polo valorizante = 2,30

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

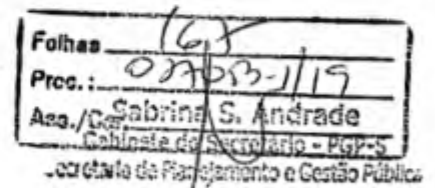
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
10.534,55	454,67	512,69	570,71

Valor Unitário

- Mínimo (11,32%) = 454,67
- Médio = 512,69
- Máximo (11,32%) = 570,71

Campo de Arbóreo

- RL Mínimo = 435,79
- RL Máximo = 589,59



**Vutpa = R\$ 454,67/ m<sup>2</sup>**

VTA = At x Vutpa

VTA = 10.534,55 x R\$ 454,67

VTA = R\$ 4.789.743,84 (Quatro milhões, setecentos e oitenta e nove mil, setecentos e quarenta e três reais e oitenta e quatro centavos).



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 107/2019

### 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 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

Folhas: 02/03  
Proc.: 01/2019-115  
Ass./Coor. Sabr...  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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





# 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. 107/2019

## IV - CONCLUSÃO


O valor do imóvel avaliando, em julho de 2019, de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, localizado no subsetor Leste L-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 4.789.743,84 (Quatro milhões, setecentos e oitenta e nove mil, setecentos e quarenta e três reais e oitenta e quatro 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.

  
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

Folhas	167
Proc.:	02008.1/17
Ass:	Sabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Púb...	



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Agente de Administração

Matrícula 92183

Folha 01

LIVRO nº 2 - Registro Geral

**IMÓVEL:** Uma área de terra pública, de forma irregular, com frente para a Rua João Nutti, nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto - SP, que assim se descreve: Tem início em um ponto localizado no alinhamento predial da Rua João Nutti, lado ímpar da numeração/predial, com o lote 07 da quadra 13 da Vila São Jorge; ponto este distante 26,60 metros do alinhamento predial da Rua Laguna, lado par da numeração predial; deste ponto segue pela divisa de fundos da referida quadra com a distância de 89,72 metros, confrontando com os lotes 07 a 01 da mesma quadra e loteamento, atingindo assim o alinhamento predial da Rua Ceará, lado par da numeração predial; deste ponto deflete à direita seguindo pelo prolongamento deste alinhamento predial com a distância de 119,34 metros, confrontando com remanescente da mesma área, atingindo assim a divisa do lote 18 do Jardim do Rosário; deste ponto deflete à direita seguindo pela divisa do referido loteamento, com a distância de 87,51 metros, confrontando com os lotes 18 e 33 do mesmo loteamento, atingindo assim o alinhamento predial da Rua João Nutti, lado ímpar da numeração predial; deste ponto deflete à direita seguindo pelo prolongamento do alinhamento predial da Rua João Nutti, com a distância de 118,56 metros, atingindo assim a divisa da Vila São Jorge, quadra 13, lote 07, ponto onde teve início e finda a presente descrição perimétrica, totalizando a área de **10.534,55 metros quadrados**. Inscrito na municipalidade local sob o número 502.440.

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

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 10.146 de 27/07/1957, deste Registro de Imóveis. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2004. O escrevente autorizado, Reginaldo Antônio Araújo.

AV.1/92183 - Prenotação nº 213.400, de 17/12/2003. A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, nos termos do Ofício 786/03 - GP de 15/12/2003, em virtude do desdobra aprovado pela Municipalidade local, de acordo com o processo nº 02-2003-034647-5, conforme se verifica das certidões nºs 2227 a 2237 de 01/12/2003. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2004. O escrevente autorizado, Reginaldo Antônio Araújo.

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

Folha: 01  
de: 01  
Sabrina S. Andrade  
Cabeleira do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

Samuel N. ...  
Agente de Administração  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**CÓPIA**

2. Oficial de Registro de Imóveis  
Comissão de Direitos do Cidadão

11249-0-AA 652736

11249-0-66001-700000-0318

92183

01

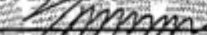


Segundo Oficial de Registro  
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 92183; 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, 03 de outubro de 2018

Selo digital: 1124903C30000000009614189

Eu,  Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino

Último ato - 1

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 668264

Sinoreg R\$0,00

Trib. Jca R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$ 30,69

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









# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

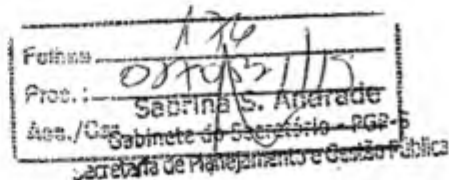
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 108/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 108/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação da área para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Patrocínio, 2960	
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>RS 4.676.244,57 (quatro milhões, seiscentos e setenta e seis mil, duzentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	





# 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. 108/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 108/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Patrocínio, 2960		Bairro:
			Jd. Paulistano
Setor:	Leste	Subsetor:	L-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	500.846	Matrícula do imóvel avaliando:	92.185 - 1º CRI RP
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	Avaliação da área para fins de venda/permuta		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069424
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	5.396.600,37
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	5.396.600,37

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	10.284,92 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	

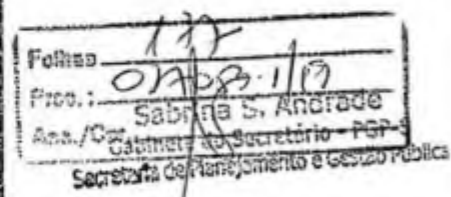


Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 14/03/2018



# 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. 108/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **Avaliação do imóvel** com **10.284,92 m<sup>2</sup>** de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Folhas	18
Proc.:	022017041477-5
Ass./Car.:	S. Andrade
Carimbo:	Comissão de Planejamento e Gestão Pública

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	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
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 41 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. 108/2019

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AO	Polo Valorizante	Setor	VALOR	UNIT. DES	Data Cad.	Imob/Ínter	Código/Referência
1	Terreno	Jd Idguel Clube	Av. Thomas Alberto Whatell	2.341,00	6,24	Centro/Catedral	N-14	2.200.000,00	894,24	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00015
2	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	2.600,00	1,05	Centro/Catedral	O-01	2.600.000,00	900,00	19/09/2017	Piramid Imóveis	68315
3	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	3.380,00	0,57	Centro/Catedral	O-01	2.000.000,00	532,54	05/09/2017	Zap Imóveis	IM12540420
4	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Álvaro Lima	3.380,00	0,96	Centro/Catedral	O-01	2.400.000,00	639,05	03/04/2017	Zap Imóveis	IM011766987
5	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Bandeirantes	19.353,00	4,92	Centro/Catedral	O-09	3.500.000,00	182,77	02/05/2017	Zap Imóveis	IM0248310
6	Terreno	Jd Sumaré	Avenida Caramuru	2.467,00	1,75	Centro/Catedral	S-01	2.000.000,00	729,63	03/04/2017	Zap Imóveis	IM18913078
7	Terreno	Jd Heitor Ilgou	Avenida Eduardo Andréia Motarazzo	37.556,00	7,58	Centro/Catedral	N-10	4.500.000,00	107,84	09/05/2017	Fortes Guimarães	37629
8	Terreno	Jd Palma Travassos	Avenida Maria de Jesus Condessa	13.180,00	2,13	Centro/Catedral	L-02	15.850.000,00	1.082,32	08/05/2017	Paulo Rodini	AR00183
9	Terreno	Jd Mosteiro	Avenida Meira Junior	2.460,00	1,15	Centro/Catedral	N-01	2.500.000,00	914,63	09/05/2017	Fortes Guimarães	41057
10	Terreno	Jd Paulista	Avenida Meira Junior	2.820,00	1,59	Centro/Catedral	L-02	3.100.000,00	989,36	23/05/2017	Índice	283
11	Terreno	Pq São Sebastião	Avenida Thomas Alberto Whately	7.000,00	4,51	Centro/Catedral	L-10	2.450.000,00	315,00	29/03/2017	Zap Imóveis	IM010931055
12	Terreno	Jd Zara	Barão do Bananal	7.560,00	4,51	Centro/Catedral	L-07	2.650.000,00	315,48	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00010
13	Terreno	Tanquinho	Estrada Rafael Defina	2.244,00	5,20	Centro/Catedral	N-08	350.000,00	140,37	29/05/2017	Refidim Imóveis	15566
14	Terreno	Jd Paschoal Inecchi	Marginal da Rodovia Anhanguera	2.341,00	6,06	Centro/Catedral	N-14	2.000.000,00	788,90	25/04/2017	Lago Imóveis	26504
15	Terreno	Jd Paulista	Prox. Rua João Sim	5.591,93	2,53	Centro/Catedral	L-02	700.000,00	112,66	29/06/2017	Fortes Guimarães	11878
16	Terreno	Manoel Penna	Rodovia Anhanguera	16.600,00	6,58	Centro/Catedral	L-13	5.800.000,00	314,46	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00003
17	Terreno	Geraldo Correia de	Rua Antônio dos Santos Marques	2.720,00	6,18	Centro/Catedral	N-07	845.000,00	279,60	04/02/2017	Vivareal	AR 15990
18	Terreno	Geraldo de Correia	Rua Antonio dos Santos Marques 250	2.680,00	6,26	Centro/Catedral	N-07	850.000,00	285,45	27/07/2017	Vivareal	AR21586
19	Terreno	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	3.060,00	6,57	Centro/Catedral	N-13	2.500.000,00	735,29	23/05/2017	Índice	609
20	Terreno	Pq São Sebastião	Rua Heron Domingues	3.750,00	7,56	Centro/Catedral	L-10	1.850.000,00	444,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR16077
21	Terreno	Jd Salgado Filho	Rua Lorena (?)	6.000,00	6,63	Centro/Catedral	N-13	2.200.000,00	1.080,00	22/05/2017	Índice	4457
22	Terreno	Campos Eliseos	Rua Luis Basteli	4.380,00	3,00	Centro/Catedral	N-01	2.200.000,00	452,05	22/09/2017	Martinielli	20315
23	Terreno	Jose Sampaio Junior	Rua Ovidio Colus,44	3.070,00	5,01	Centro/Catedral	O-12	1.300.000,00	383,11	27/07/2017	Vivareal	1310T
24	Terreno	Pq dos Pinus	Rua Palmeiro Sim	7.173,00	6,32	Centro/Catedral	N-06	2.330.000,00	292,35	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00012
25	Terreno	Pq dos Pinus	Rua Palmeiro Sim	11.200,00	6,29	Centro/Catedral	L-02	3.808.000,00	306,00	02/05/2017	Zap Imóveis	IM011127407
26	Terreno	Pq Industrial Tanquinho	Rua Romano Coró	2.631,00	5,31	Centro/Catedral	N-04	526.224,00	180,01	02/05/2017	Zap Imóveis	IM012125425
27	Terreno	Pq Industrial Lagoinha	Rua Romano Coró	9.427,00	5,60	Centro/Catedral	N-04	2.828.000,00	269,99	11/04/2017	Piramid Imóveis	114380
28	Terreno	Campos Eliseos	Rua Romeu Ceoloto	2.695,00	3,46	Centro/Catedral	N-01	480.000,00	160,30	11/04/2017	Piramid Imóveis	44906
29	Terreno	Jd das Palmeiras I	Rua Santo Barban	8.700,00	7,00	Centro/Catedral	N-19	2.200.000,00	227,59	10/05/2017	Núcleo Imob.	21776
30	Terreno	Recreio das Adidas	Rua Tereza Nomura Yamada	10.155,00	8,30	Centro/Catedral	S-08	1.950.000,00	172,82	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00013
31	Terreno	Jd Salgado Filho	Rua Ubatuba	3.043,00	7,42	Centro/Catedral	N-13	3.100.000,00	916,86	03/04/2017	Zap Imóveis	IM09072880
32	Terreno	Pq Industrial Tanquinho	Rua Valenti João Moreti	2.427,00	5,29	Centro/Catedral	N-04	720.000,00	267,00	25/04/2017	Lago Imóveis	16987
33	Terreno	Centro	Rua Visconde do Rio Branco	2.040,00	0,63	Centro/Catedral	Centro	3.500.000,00	1.544,12	03/04/2017	Zap Imóveis	IM010561730
34	Terreno	Centro	Visconde do Rio Branco	2.100,00	0,57	Centro/Catedral	Centro	3.000.000,00	1.285,71	24/07/2017	Vivareal	8788
35	Terreno	Vila Amélia		3.273,60	2,24	Centro/Catedral	O-06	2.090.000,00	574,60	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0034
36	Terreno	Vila Carvalho		3.780,00	4,36	Centro/Catedral	N-04	945.000,00	225,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR13093
37	Terreno	Pq Industrial Lagoinha		7.000,00	5,29	Centro/Catedral	L-08	10.500.000,00	1.350,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0038
38	Terreno	Alto de Ipiranga		8.146,84	3,32	Centro/Catedral	O-06	2.500.000,00	276,18	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0030
39	Terreno	Monte Alegre		9.361,00	3,10	Centro/Catedral	O-05	1.100.000,00	105,76	23/05/2017	Índice	7580
40	Terreno	Bonfim Paulista		15.000,00	9,47	Centro/Catedral	S-10	16.500.000,00	990,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0014
41	Terreno	Adelino Simioni		16.200,00	8,74	Centro/Catedral	N-10	8.100.000,00	450,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0011

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	22

Folha: 172  
 Proc.: 08703-1/19  
 Ass.: Sabrina B. Antunes  
 Gabinete do Secretário - RGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9150668 / 0,9150668
Coefficiente de determinação:	0,8373473
Fisher - Snedecor:	48,91
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	63%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

### Outliers do modelo de regressão:

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

5/9





# 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. 108/2019

## Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	875739,392	2	437869,696	48,907
Não Explicada	170110,240	19	8953,171	
Total	1045849,631	21		

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

Valor unitário =  $+738,7149609 + 193279,7304 / \text{Área total} - 293,9293288 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante})$

## Testes de Hipóteses:

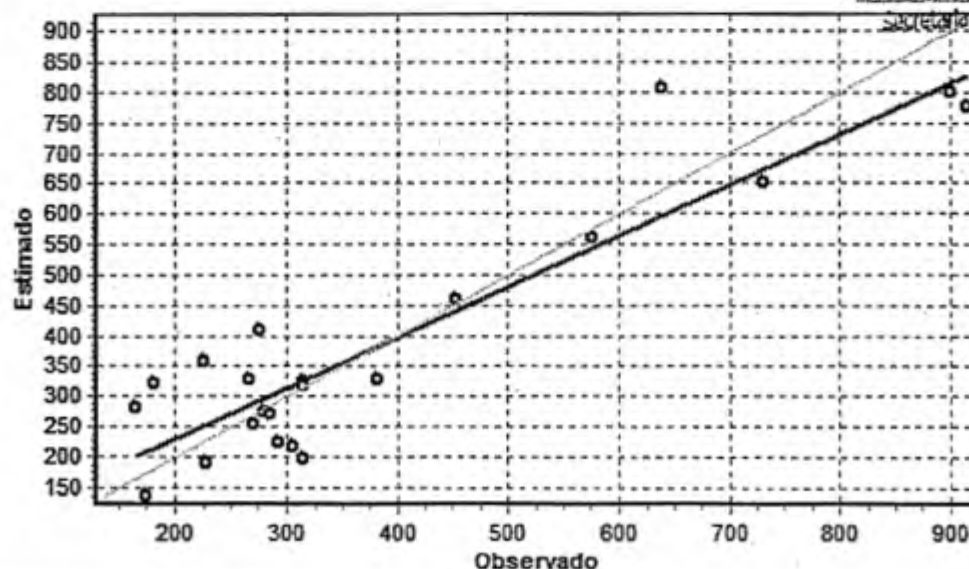
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	1,07	29,97
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-7,98	0,01
Valor unitário	y	8,89	0,01

## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,50	0,02
Valor unitário	0,54	0,24

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,91	0,88

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 180  
 Proc.: 02709-117  
 Ass./Dir: Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

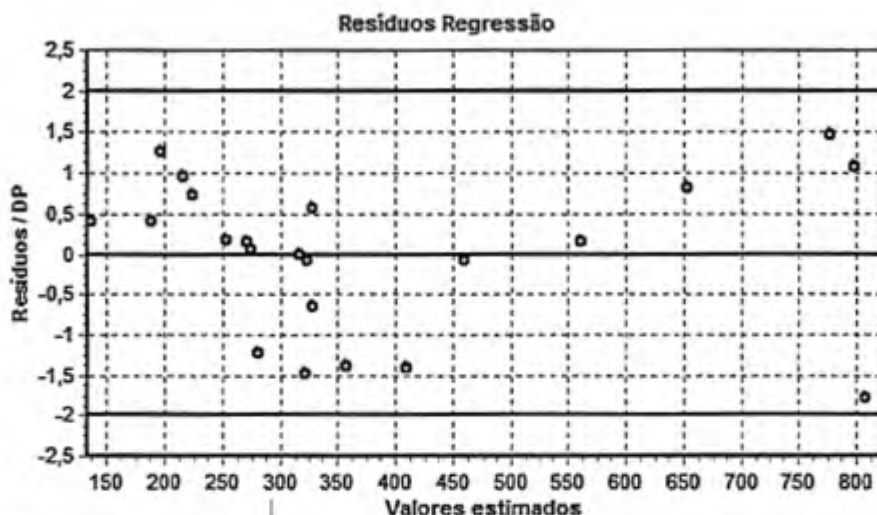
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 108/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 10.284,92
- Distância ao polo valorizante = 2,30

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

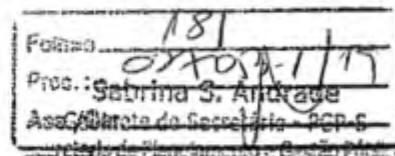
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
10.284,92	454,67	512,69	570,71

Valor Unitário

- Mínimo (11,32%) = 454,67
- Médio = 512,69
- Máximo (11,32%) = 570,71

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 435,79
- RL Máximo = 589,59



**Vutpa = R\$ 454,67/ m<sup>2</sup>**

VTA = At x Vutpa

VTA = 10.284,92 x R\$ 454,67

**VTA = R\$ 4.676.244,57 (quatro milhões, seiscentos e setenta e seis mil, duzentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos).**

Handwritten signature and the number 7/9.



# 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. 108/2019

### 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 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

182  
Fórmula: OR  
Proc.: Sabrina S. Andrade  
Ass./Dir. Gabinete de Planejamento e Gestão Pública  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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



# 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. 108/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em julho de 2019, de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, localizado no subsetor Leste L-12, em Ribeirão Preto, é de R\$ 4.676.244,57 (quatro milhões, seiscentos e setenta e seis mil, duzentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos).

## V - ENCERRAMENTO

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

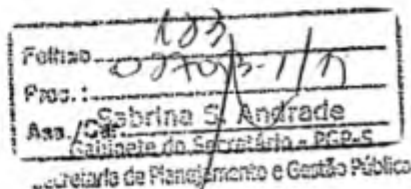
Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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

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 92185

Folha 01

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Uma área de terra pública, de forma irregular, com frente para a Rua João Nutti, nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto - SP, que assim se descreve: Tem início em um ponto localizado no alinhamento predial da Rua Ceará, com área destinada à praça da Vila São Jorge, ponto este distante 26,60 metros do alinhamento predial da Rua Laguna, lado par da numeração predial; deste ponto segue pela divisa de fundos da referida praça com a distância de 84,37 metros, confrontando com a mesma praça, atingindo assim o alinhamento predial da Rua Patrocínio, lado par da numeração predial; deste ponto deflete à direita com a distância de 120,04 metros confrontando com remanescente da mesma área, atingindo assim a divisa da Vila do Rosário, lote 06; deste ponto deflete à direita com a distância de 87,50 metros, confrontando com os lotes 06 e 17 da Vila do Rosário, atingindo assim o alinhamento predial da Rua Ceará, lado ímpar da numeração predial; deste ponto deflete à direita com a distância de 119,43 metros, confrontando com remanescente da mesma área, atingindo assim a divisa da Vila São Jorge, área destinada à praça; ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica, totalizando a área de **10.284,92 metros quadrados**. Inscrito na municipalidade local sob o número 500.846.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrito no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade na Praça Rio Branco, S/N, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 10.146 de 27/07/1957, deste Registro de Imóveis. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2004. O escrevente autorizado, Reginaldo Antônio Araújo.

AV.1/92185 - Prenotação nº 213.400, de 17/12/2003. A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, nos termos do Ofício 786/03 - GP de 15/12/2003, em virtude do desdobro aprovado pela Municipalidade local, de acordo com o processo nº 02-2003-034647-5, conforme se verifica das certidões nºs 2227 a 2237 de 01/12/2003. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2004. O escrevente autorizado, Reginaldo Antônio Araújo.

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto		Folha: 01 Proc.: 02-2003-034647-5 Ass./C.: Sabrina S. Andrade Gabinete do Secretário	
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 92185; 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, 03 de outubro de 2018. Selo digital: 1124903C30000000009615187.			
E <u>Daniel Martins Rocha</u> , Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.			
Último ato: 1 Emolumentos R\$30,69 Sinoreg R\$0,00 MP: R\$0,00	Estado R\$0,00 Trib.Jca. R\$0,00	IPESP R\$0,00 Município R\$0,00 Total: R\$ 30,69	Protocolo 668264 03/10/2018
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-AA 652737

11249-0-600031-700000-0718

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

**EM BRANCO**

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA



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

Cad. 503.155

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 109/2019**

Rua Patrocínio, nº 2929  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Leste – L-02

Forma	109
Proc.	01703-1/19
Ass./	Sabrina S. Andrade
Ass./Cabinete do Secretário - PSP-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. 109/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 109/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação da área para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Patrocínio, 2929	
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>RS 4.594.872,28 (Quatro milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, oitocentos e setenta e dois reais e vinte e oito centavos).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

190  
Folha: 190  
Proc.: 027053-1/19  
Ass./Cor. Sabrina G. Andrade  
Gabinete de Secretária - BGP-6  
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. 109/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 109/2019 é referente ao:		
Processo:	02 2017 041477-5	
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
Endereço:	Rua Patrocínio, 2960	Bairro:
		Jd. Paulistano
Setor:	Leste	Subsetor:
		L-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.155	Matrícula do imóvel avaliando:
		92.187 - 2º CRI RP
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
OBS.:	Avaliação da área para fins de venda/permuta	

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069567
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	4.820.639,20
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	4.820.639,20

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	10.105,95 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	

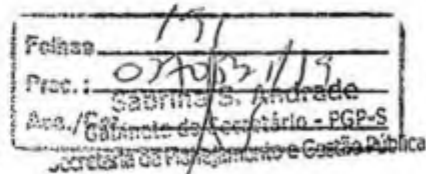


Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 14/03/2018



# 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. 109/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel com 10.105,95 m<sup>2</sup> de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, para fins de venda/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.

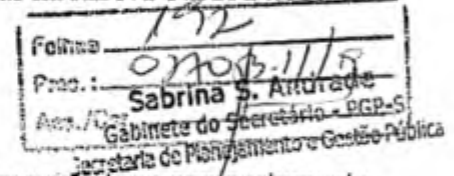
Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do Processo nº 02 2017 041477-5.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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



Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	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
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 41 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. 109/2019

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AD	Polo Valorizante	Sector	VALOR	UNIT. DES	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Jd Jôquei Clube	Av. Thomas Alberto Whately	2.341,00	6,24	Centro/Catedral	N-34	2.300.000,00	884,24	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00015
2	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Lima	2.600,00	1,05	Centro/Catedral	O-01	2.600.000,00	900,00	19/09/2017	Piramid Imóveis	68015
3	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Lima	3.380,00	0,57	Centro/Catedral	O-01	2.000.000,00	532,54	05/09/2017	Zap Imóveis	IM013586429
4	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Alvaro Lima	3.380,00	0,96	Centro/Catedral	O-01	2.400.000,00	639,05	03/04/2017	Zap Imóveis	IM011766987
5	Terreno	Vila Virgínia	Avenida bandeirantes	19.353,00	4,92	Centro/Catedral	O-09	3.500.000,00	162,77	02/05/2017	Zap Imóveis	IM0248310
6	Terreno	Jd Sumaré	Avenida Caramuru	2.467,00	1,75	Centro/Catedral	S-01	2.000.000,00	729,63	03/04/2017	Zap Imóveis	IM18913078
7	Terreno	Jd Helder Rigon	Avenida Eduardo Andréia Matarazzo	37.556,00	7,58	Centro/Catedral	N-10	4.500.000,00	107,84	09/05/2017	Fortes Guimarães	17629
8	Terreno	Jd Palena Travassos	Avenida Maria de Jesus Condeixa	13.180,00	2,13	Centro/Catedral	L-02	25.850.000,00	1.082,32	08/05/2017	Paulo Rodini	AR00183
9	Terreno	Jd Mosteiro	Avenida Meira Junior	2.460,00	1,15	Centro/Catedral	N-01	2.500.000,00	914,63	09/05/2017	Fortes Guimarães	41057
10	Terreno	Jd Paulista	Avenida Meira Junior	2.820,00	1,59	Centro/Catedral	L-02	3.100.000,00	989,36	23/05/2017	Índice	283
11	Terreno	Pq São Sebastião	Avenida Thomas Alberto Whately	7.000,00	4,51	Centro/Catedral	L-10	2.450.000,00	315,00	29/03/2017	Zap Imóveis	IM010921055
12	Terreno	Jd Zana	Barão do Bananal	7.560,00	4,59	Centro/Catedral	L-07	2.650.000,00	315,48	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00010
13	Terreno	Tanquinho	Estrada Rafael Defina	2.244,00	5,20	Centro/Catedral	N-08	350.000,00	140,37	29/05/2017	Refidim Imóveis	15566
14	Terreno	Jd Paschoal Inecchi	Marginal da Rodovia Anhanguera	2.341,00	6,06	Centro/Catedral	N-34	2.000.000,00	768,96	25/04/2017	Lago Imóveis	26504
15	Terreno	Jd Paulistano	Pros. Rua João Blm	5.591,93	2,53	Centro/Catedral	L-07	700.000,00	112,66	29/06/2017	Fortes Guimarães	11478
16	Terreno	Manoel Perna	Rodovia Anhanguera	16.600,00	6,58	Centro/Catedral	L-13	5.800.000,00	314,46	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00003
17	Terreno	Geraldo Correia de	Rua Antônio dos Santos Marques	2.720,00	6,18	Centro/Catedral	N-07	845.000,00	279,60	04/07/2017	vivareal	AR 15990
18	Terreno	Geraldo de Correia	Rua Antonio dos Santos Marques 250	2.680,00	6,26	Centro/Catedral	N-07	850.000,00	285,45	27/07/2017	vivareal	AR21586
19	Terreno	Jd Salgado Filho	Rua Apiai	3.060,00	6,57	Centro/Catedral	N-13	2.500.000,00	735,29	23/05/2017	Índice	609
20	Terreno	Pq São Sebastião	Rua Heron Domingues	3.750,00	7,56	Centro/Catedral	L-10	1.850.000,00	444,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR16077
21	Terreno	Jd Salgado Filho	Rua Lorena (7)	6.000,00	6,63	Centro/Catedral	N-13	7.200.000,00	1.080,00	22/05/2017	Índice	4457
22	Terreno	Campos Elíseos	Rua Lula Bastell	4.380,00	3,00	Centro/Catedral	N-01	2.200.000,00	452,05	22/09/2017	Martinielli	20315
23	Terreno	Jose Sampaio Junior	Rua Ovidio Colus,44	3.070,00	5,01	Centro/Catedral	O-12	1.300.000,00	381,11	27/07/2017	vivareal	13107
24	Terreno	Pq dos Pinus	Rua Palmiro Blm	7.173,00	6,32	Centro/Catedral	N-06	2.330.000,00	292,35	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00012
25	Terreno	Pq dos Pinus	Rua Palmiro Blm	11.200,00	6,29	Centro/Catedral	L-02	3.808.000,00	306,00	02/05/2017	Zap Imóveis	IM011127407
26	Terreno	Pq Industrial Tanquinho	Rua Romano Coró	2.631,00	5,31	Centro/Catedral	N-04	526.224,00	180,01	02/05/2017	Zap Imóveis	IM012125425
27	Terreno	Pq Industrial Lagoinha	Rua Romano Coró	9.427,00	5,60	Centro/Catedral	N-04	2.828.000,00	298,99	11/04/2017	Piramid Imóveis	134380
28	Terreno	Campos Elíseos	Rua Romeo Ceoleto	2.695,00	3,46	Centro/Catedral	N-01	480.000,00	160,30	11/04/2017	Piramid Imóveis	44006
29	Terreno	Jd das Palmeiras I	Rua Santo Barban	8.700,00	7,00	Centro/Catedral	N-19	2.200.000,00	227,59	10/05/2017	Núcleo Imob.	21776
30	Terreno	Recreio das Acúdas	Rua Terete Nomura Yamada	10.155,00	8,30	Centro/Catedral	S-08	1.950.000,00	172,87	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00013
31	Terreno	Jd Salgado Filho	Rua Ubatuba	3.043,00	7,42	Centro/Catedral	N-13	3.100.000,00	916,86	03/04/2017	Zap Imóveis	IM09072880
32	Terreno	Pq Industrial Tanquinho	Rua Valenti João Moreti	2.427,00	5,29	Centro/Catedral	N-04	720.000,00	267,00	25/04/2017	Lago Imóveis	26987
33	Terreno	Centro	Rua Visconde do Rio Branco	2.040,00	0,63	Centro/Catedral	Centro	3.500.000,00	1.544,12	03/04/2017	Zap Imóveis	IM010563730
34	Terreno	Centro	Visconde do Rio Branco	2.100,00	0,57	Centro/Catedral	Centro	3.000.000,00	1.285,71	24/07/2017	vivareal	8788
35	Terreno	Vila Amélia		3.273,60	2,24	Centro/Catedral	O-06	2.090.000,00	574,60	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0034
36	Terreno	Vila Carvalho		3.780,00	4,36	Centro/Catedral	N-04	945.000,00	225,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR13093
37	Terreno	Pq Industrial Lagoinha		7.000,00	5,29	Centro/Catedral	L-08	10.500.000,00	1.350,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0038
38	Terreno	Alto de Ipiranga		8.346,84	3,32	Centro/Catedral	O-06	2.500.000,00	276,18	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0030
39	Terreno	Monte Alegre		9.361,00	3,30	Centro/Catedral	O-05	1.100.000,00	105,76	23/05/2017	Índice	7580
40	Terreno	Bonfim Paulista		15.000,00	9,47	Centro/Catedral	S-10	16.500.000,00	990,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0014
41	Terreno	Adelino Simioni		16.200,00	8,74	Centro/Catedral	N-10	8.100.000,00	450,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0011

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	22

173  
 Protocolo: 0270041/19  
 Proc.: Sabrina S. Andrade  
 Ass.: Gabinete do Secretário - PGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9150668 / 0,9150668
Coefficiente de determinação:	0,8373473
Fisher - Snedecor:	48,91
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e +1σ	68%	63%
Resíduos situados entre -1,64σ e +1,64σ	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96σ e +1,96σ	95%	100%

### Outliers do modelo de regressão:

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





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 109/2019

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	875739,392	2	437869,696	48,907
Não Explicada	170110,240	19	8953,171	
Total	1045849,631	21		

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

Valor unitário =  $+738,7149609 + 193279,7304 / \text{Área total} - 293,9293288 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante})$

### Testes de Hipóteses:

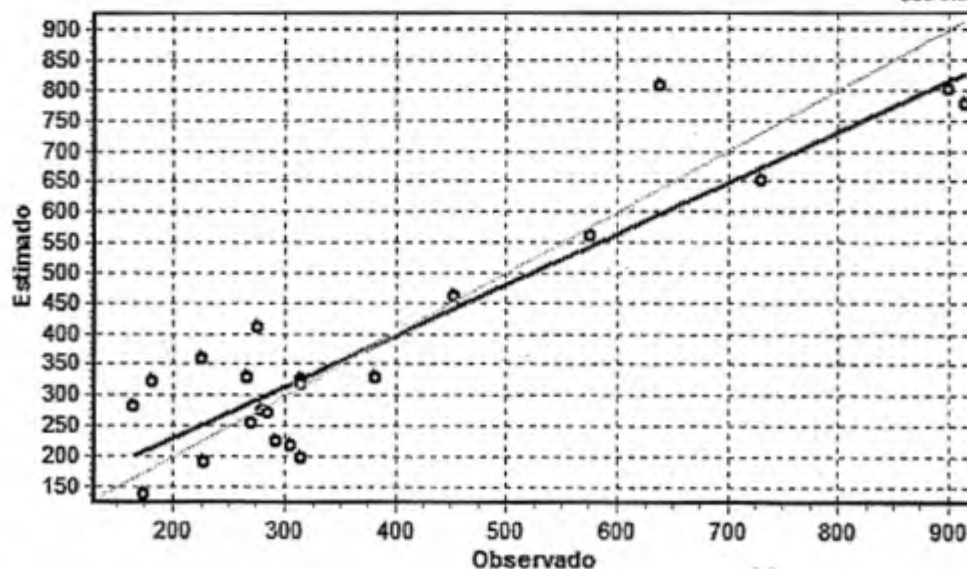
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	1,07	29,97
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-7,98	0,01
Valor unitário	y	8,89	0,01

### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,50	0,02
Valor unitário	0,54	0,24

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,91	0,88

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 12/14  
 Proc.: 000001/13  
 Ass.: 15/08  
 Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP-3  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

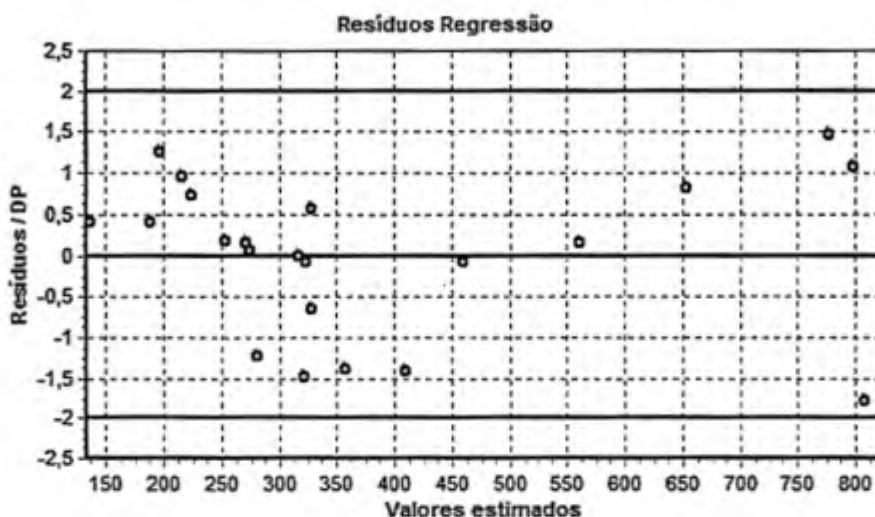
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 109/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 10.105,95
- Distância ao polo valorizante = 2,30

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

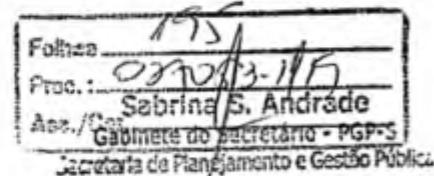
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
10.105,95	454,67	512,69	570,71

Valor Unitário

- Mínimo (11,32%) = 454,67
- Médio = 512,69
- Máximo (11,32%) = 570,71

Campo de Arbóριο

- RL Mínimo = 435,79
- RL Máximo = 589,59



**Vutpa = R\$ 454,67/ m<sup>2</sup>**

VTA = At x Vutpa

VTA = 10.105,95 x R\$ 454,67

**VTA = R\$ 4.594.872,28 (Quatro milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, oitocentos e setenta e dois reais e vinte e oito centavos).**



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 109/2019

### 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 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

Feito em \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Proc.: 02400-1/19  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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



# 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. 109/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em julho de 2019, de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, localizado no subsetor Leste L-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 4.594.872,28** (Quatro milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, oitocentos e setenta e dois reais e vinte e oito 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.

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

Folha	128
Proc.	2019-118
Ass.	Sabrina S. Andrade
Ass.	Cabinete de Secretário - PGP
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



# 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula  
**92187**

Folha  
**01**

LIVRO nº 2 - Registro Geral

**IMÓVEL:** Uma área de terra pública, de forma irregular, com frente para a Rua Patrocínio, nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto - SP, que assim se descreve: Tem início em um ponto localizado no alinhamento predial da Rua Patrocínio, com o lote 07 da quadra 09 da Vila São Jorge, ponto este distante 26,60 metros do alinhamento predial da Rua Laguna, lado par da numeração predial; deste ponto segue pela divisa de fundos da quadra 09, com a distância de 83,73 metros, confrontando com os lotes 07 a 01 da mesma quadra do mesmo loteamento, atingindo assim o alinhamento predial da Rua Tereza Cristina, lado par da numeração predial; deste ponto deflete à direita com a distância de 99,41 metros, confrontando com remanescente da mesma área; deste ponto deflete à direita em curva de raio de 11,00 metros e desenvolvimento de 6,48 metros, confrontando ainda com remanescente da mesma área; deste ponto deflete à esquerda em curva de raio de 10,00 metros e desenvolvimento de 5,51 metros, confrontando com remanescente da mesma área; deste ponto segue em linha reta e perpendicular à divisa do loteamento Vila do Rosário, com a distância de 10,10 metros, confrontando com remanescente da mesma área, atingindo assim a divisa da Vila do Rosário; deste ponto, deflete à direita com a distância de 81,41 metros, confrontando com área da Vila do Rosário; deste ponto, deflete à direita com a distância de 120,14 metros, confrontando com remanescente da mesma área, lado ímpar da numeração predial, atingindo assim a divisa da Vila São Jorge, quadra 09, lote 07, ponto este onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica, totalizando a área de **10.105,95 metros quadrados**. Inscrito na municipalidade local sob o número 231.783.

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

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 10.146 de 27/07/1957, deste Registro de Imóveis. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2004. O escrevente autorizado, Reginaldo Antônio Araujo.

AV.1/92187- Prenotação nº 213.400 de 17/12/2003. A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, nos termos do Ofício 786/03 - GP de 15/12/2003, em virtude do desdobro aprovado pela Municipalidade local, de acordo com o processo nº 02-2003-034647-5, conforme se verifica das certidões nºs 2227 a 2237 de 01/12/2003. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2004. O escrevente autorizado, Reginaldo Antônio Araujo.

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

Síndico Municipal  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**CONTIHA COM O ORIGINAL**

Folhas: 01/01  
Proc.: 01/093-1/R  
Ass. Sônia S. Andrade  
Ass. Gabinete do Secretário - PGP-5

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

11249-0-AA 652738

31245-0-600001-700000-0318





Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta cartidão reproduz os atos da matrícula nº 92187; 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, 03 de outubro de 2018.

Selo digital: 1124903C3D000D000009818185.

Eu  Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 1

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 668264

Sinoreg R\$0,00

Trib.Jca. R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$ 30,69

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

COPIA



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

cad. 500.143

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 110/2019**

Rua Tereza Cristina, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Leste – L-02

Folhas:	203
Proc.:	01793/15
Ass. / Car.:	Gabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP 5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 110/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 110/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação da área para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Tereza Cristina, s/nº	
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 WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	<b>RS 2.014.847,20 (Dois milhões, catorze mil, oitocentos e quarenta e sete reais e vinte centavos).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folha: <u>209</u>
Proc.: <u>01021/19</u>
Ass.: <u>Sabrina S. Andrade</u>
Ass./ <u>Cabinete do Secretário - FGP-S</u>
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*[Handwritten signature]* 2/19



# 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. 110/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 110/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Tereza Cristina, s/nº		Bairro:
			Jd. Paulistano
Setor:	Leste	Subsetor:	L-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	500.143	Matrícula do imóvel avaliando:	92.188 - 2º CRI RP
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	Avaliação da área para fins de venda/permuta		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069421
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	1.765.905,10
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	1.765.905,10

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	4.047,91 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Folha 01/03/15  
Proc.: Sabrina(S.) Andrade  
Ass./Car. Gabinete do Secretário - POF 3  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp, 14/03/2018





# 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. 110/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel com 4.047,92 m<sup>2</sup> de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, para fins de venda/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 2017 041477-5.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Forma	206
Proc.	011031/15
Ass.	Sabrina S. Andrade
Ass. Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	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
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 41 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. 110/2019

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AO POLO VALORIZANTE	Setor	VALOR	UNIT. DES	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência	
1	Terreno	Jd Ióquei Clube	Av. Thomas Alberto Whitely	2.341,00	6,24	Centro/Catedral	N-14	2.300.000,00	884,24	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00015
2	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Uma	2.600,00	1,05	Centro/Catedral	O-01	2.600.000,00	900,00	19/09/2017	Piramid Imóveis	68315
3	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Uma	3.380,00	0,57	Centro/Catedral	O-01	2.000.000,00	582,54	05/09/2017	Zap Imóveis	IM012560429
4	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Alvaro Lima	3.380,00	0,96	Centro/Catedral	O-01	2.400.000,00	639,05	03/04/2017	Zap Imóveis	IM011766987
5	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Bandeirantes	19.353,00	4,92	Centro/Catedral	O-09	3.500.000,00	162,77	02/05/2017	Zap Imóveis	IM0248310
6	Terreno	Jd Sumaré	Avenida Caramuru	2.467,00	1,75	Centro/Catedral	S-01	2.000.000,00	729,63	03/04/2017	Zap Imóveis	IM18913078
7	Terreno	Jd Helton Rigon	Avenida Eduardo Andréia Matarazzo	37.556,00	7,58	Centro/Catedral	N-10	4.500.000,00	107,84	09/05/2017	Fortes Guimarães	37629
8	Terreno	Jd Palma Travassos	Avenida Maria de Jesus Condessa	13.180,00	2,13	Centro/Catedral	L-02	15.850.000,00	1.082,32	08/05/2017	Paulo Rodini	AR00183
9	Terreno	Jd Mosteiro	Avenida Meira Junior	2.460,00	1,15	Centro/Catedral	N-01	2.500.000,00	914,63	09/05/2017	Fortes Guimarães	43057
10	Terreno	Jd Paulista	Avenida Meira Junior	2.820,00	1,59	Centro/Catedral	L-02	3.100.000,00	989,36	23/05/2017	Indice	283
11	Terreno	Pq São Sebastião	Avenida Thomas Alberto Whitely	7.000,00	4,51	Centro/Catedral	L-10	2.450.000,00	315,00	29/03/2017	Zap Imóveis	IM010931055
12	Terreno	Jd Zara	Barão do Bananal	7.560,00	4,59	Centro/Catedral	L-07	2.650.000,00	315,48	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00010
13	Terreno	Tanquinho	Estrada Rafael Defina	2.244,00	5,20	Centro/Catedral	N-08	350.000,00	140,37	29/05/2017	Refidim Imóveis	15566
14	Terreno	Jd Paschoal Inecchi	Marginal da Rodovia Anhanguera	2.341,00	6,06	Centro/Catedral	N-14	2.000.000,00	768,90	25/04/2017	Lago Imóveis	26504
15	Terreno	Jd Paulista	Prox. Rua João Sim	5.591,93	2,53	Centro/Catedral	L-02	700.000,00	112,66	29/06/2017	Fortes Guimarães	11878
16	Terreno	Meneel Penna	Rodovia Anhanguera	15.600,00	6,58	Centro/Catedral	L-13	5.800.000,00	314,46	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00003
17	Terreno	Geraldo Correia de	Rua Antônio dos Santos Marques	2.720,00	6,18	Centro/Catedral	N-07	845.000,00	279,60	04/07/2017	vivareal	AR 35990
18	Terreno	Geraldo de Correia	Rua Antonio dos Santos Marques 250	2.680,00	6,26	Centro/Catedral	N-07	850.000,00	285,45	27/07/2017	vivareal	AR21586
19	Terreno	Jd Salgado Filho	Rua Apiai	3.060,00	6,57	Centro/Catedral	N-13	2.500.000,00	735,29	23/05/2017	Indice	509
20	Terreno	Pq São Sebastião	Rua Heron Domingues	3.750,00	7,56	Centro/Catedral	L-10	1.850.000,00	444,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR16077
21	Terreno	Jd Salgado Filho	Rua Lorena (?)	6.000,00	6,63	Centro/Catedral	N-13	7.200.000,00	1.080,00	22/05/2017	Indice	4457
22	Terreno	Campos Eliseos	Rua Luis Bastelli	4.380,00	3,00	Centro/Catedral	N-01	2.200.000,00	452,05	22/09/2017	Martinielli	20315
23	Terreno	Jose Sampaio Junior	Rua Ovidio Colus,44	3.070,00	5,01	Centro/Catedral	O-12	1.800.000,00	383,11	27/07/2017	vivareal	1310T
24	Terreno	Pq dos Pinus	Rua Palmiro Sim	7.178,00	6,32	Centro/Catedral	N-06	2.330.000,00	292,35	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00012
25	Terreno	Pq dos Pinus	Rua Palmiro Sim	11.200,00	6,29	Centro/Catedral	L-02	3.808.000,00	306,00	02/05/2017	Zap Imóveis	IM011127407
26	Terreno	Pq Industrial Tanquinho	Rua Romano Coró	2.631,00	5,31	Centro/Catedral	N-04	526.224,00	180,01	02/05/2017	Zap Imóveis	IM012125425
27	Terreno	Pq Industrial Lagoinha	Rua Romano Coró	9.427,00	5,60	Centro/Catedral	N-04	2.828.000,00	269,99	11/04/2017	Piramid Imóveis	114380
28	Terreno	Campos Eliseos	Rua Romeo Celoto	2.695,00	3,46	Centro/Catedral	N-01	480.000,00	160,30	11/04/2017	Piramid Imóveis	44006
29	Terreno	Jd das Palmeiras I	Rua Santo Barben	8.700,00	7,00	Centro/Catedral	N-19	2.200.000,00	227,59	10/05/2017	Nucleo Imob.	21776
30	Terreno	Recreio das Adôcias	Rua Tereza Nomura Yamada	10.155,00	8,10	Centro/Catedral	S-08	1.950.000,00	172,82	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00013
31	Terreno	Jd Salgado Filho	Rua Ubatuba	3.043,00	7,42	Centro/Catedral	N-13	3.100.000,00	916,86	03/04/2017	Zap Imóveis	IM09072880
32	Terreno	Pq Industrial Tanquinho	Rua Valenti João Moreti	2.427,00	5,29	Centro/Catedral	N-04	720.000,00	267,00	25/04/2017	Lago Imóveis	16987
33	Terreno	Centro	Rua Visconde do Rio Branco	2.040,00	0,63	Centro/Catedral	Centro	3.500.000,00	1.544,12	03/04/2017	Zap Imóveis	IM010651730
34	Terreno	Centro	Visconde do Rio Branco	2.100,00	0,57	Centro/Catedral	Centro	3.000.000,00	1.285,71	24/07/2017	vivareal	8788
35	Terreno	Vila Amélia		3.273,60	2,24	Centro/Catedral	O-06	2.090.000,00	574,60	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0034
36	Terreno	Vila Carvalho		3.780,00	4,36	Centro/Catedral	N-04	945.000,00	225,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR13093
37	Terreno	Pq Industrial Lagoinha		7.000,00	5,29	Centro/Catedral	L-08	10.500.000,00	1.350,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0038
38	Terreno	Alto de Ipiranga		8.146,84	3,32	Centro/Catedral	O-06	2.500.000,00	276,18	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0030
39	Terreno	Monte Alegre		9.361,00	3,30	Centro/Catedral	O-05	1.100.000,00	105,76	23/05/2017	Indice	7580
40	Terreno	Bonfim Paulista		15.000,00	9,47	Centro/Catedral	S-10	16.500.000,00	990,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0014
41	Terreno	Adelino Simioni		16.200,00	8,74	Centro/Catedral	N-10	8.100.000,00	450,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0011

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	26

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7196479 / 0,7196479
Coefficiente de determinação:	0,5178931
Fisher - Snedecor:	12,35
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	84%
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%

Folha: 20/1  
 Proc.: 01/13/13  
 Ass. CATI: Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGE-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

5/9



# 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. 110/2019

## Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	785997,885	2	392998,943	12,354
Não Explicada	731685,685	23	31812,421	
Total	1517683,570	25		

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

Valor unitário = +550,8458772 +585975,5703 / Área total -55,59813941 \* Distancia ao polo valorizante

## Testes de Hipóteses:

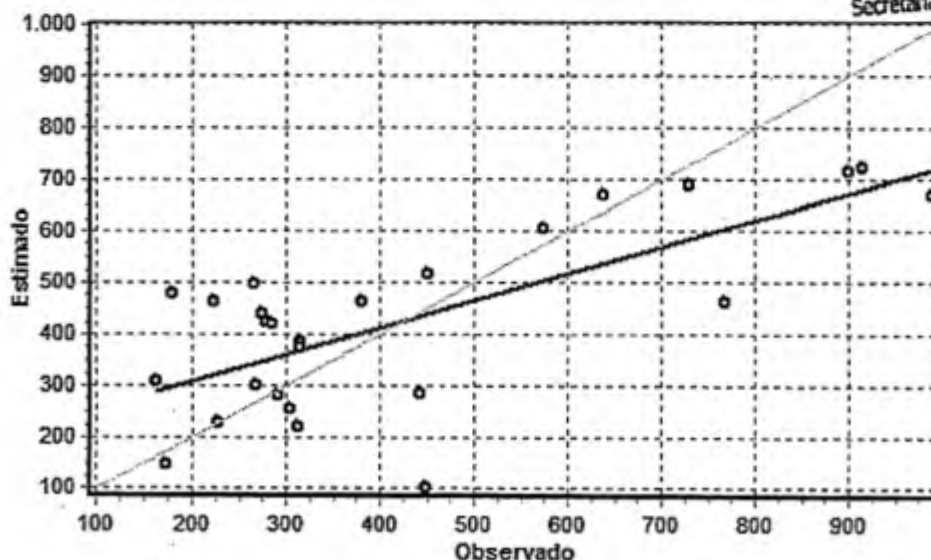
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	1,92	6,69
Distancia ao polo valorizante	x	-3,11	0,50
Valor unitário	y	3,89	0,07

## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,48	0,17
Valor unitário	0,56	0,37

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,66	0,54

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folha 208  
 Proc. 0702115  
 Ass. Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP-S  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*[Handwritten signature]*  
 6/9



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

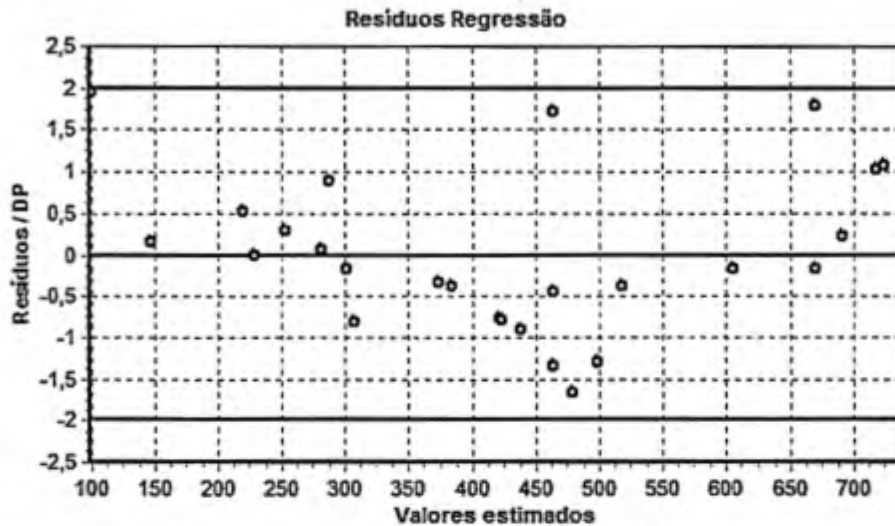
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 110/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 4.047,92
- Distancia ao polo valorizante = 2,20

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
4.047,91	497,75	573,29	648,83

Valor Unitário

- Mínimo (13,18%) = 497,75
- Médio = 573,29
- Máximo (13,18%) = 648,83

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 487,30
- RL Máximo = 659,28

2019

Fecha:	07/03/19
Proc.:	Sabrina S. Andrade
Ass./Cabinete do Secretário - PGP	
Secretaria de Planejamento e Gestão Públi.	

**Vutpa = R\$ 497,75/ m<sup>2</sup>**

VTA = At x Vutpa

VTA = 4.047,91 x R\$ 497,75

VTA = R\$ 2.014.847,20 (Dois milhões, catorze mil, oitocentos e quarenta e sete reais e vinte centavos).





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 110/2019

### 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 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

Formo  
Proc.:  
Ass./Cor. **Sabrina S. Andrade**  
Gabinete do Secretário - PGP-9  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
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

*[Handwritten signature]* 8/9



# 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. 110/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em julho de 2019, de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, localizado no subsetor Leste L-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 2.014.847,20 (Dois milhões, catorze mil, oitocentos e quarenta e sete reais e vinte centavos).**

## V - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 03/07/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

Folhas	9/9
Proc.	012019
Ass. Car.	Sabrina P. Antunes
Ass. Ger.	Gerente do Secretário - RGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



# 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Soraia Ap. D. Perillous  
Agente de Administração

Matrícula  
**92188**

Folha  
**01**

LIVRO nº 2 - Registro Geral

**IMÓVEL:** Uma área de terra pública, de forma irregular, com frente para a Rua Tereza Cristina, nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto - SP, que assim se descreve: Tem início em um ponto localizado no alinhamento predial da Rua Tereza Cristina, lado par da numeração predial, com quadra 09, lote 01 da Vila São Jorge, ponto este distante 26,60 metros do alinhamento predial da Rua Laguna, lado par da numeração predial; deste ponto segue atravessando a Rua Tereza Cristina, com a distância de 12,95 metros, até encontrar a divisa da quadra 04, lote 07 da Vila São Jorge; deste ponto deflete à direita, com a distância de 70,15 metros, confrontando com remanescente da mesma área; deste ponto deflete à esquerda, em ângulo reto, com a distância de 47,76 metros, confrontando com área remanescente da mesma área; deste ponto, deflete à direita em ângulo reto, com a distância de 50,87 metros, confrontando com área remanescente da mesma área, atingindo assim a divisa da Vila do Rosário; deste ponto deflete à direita, com a distância de 64,20 metros, confrontando com área da Vila do Rosário; deste ponto deflete à direita em ângulo reto, com a distância de 10,10 metros, confrontando com área remanescente da mesma área; deste ponto deflete à direita em curva de raio de 10,00 metros e desenvolvimento de 5,51 metros, confrontando com área remanescente da mesma área; deste ponto deflete à esquerda em curva, com raio de 11,00 metros e desenvolvimento de 6,48 metros, confrontando com área remanescente da mesma área, deste ponto segue em linha reta com a distância de 99,41 metros, confrontando com área remanescente da mesma área, atingindo assim a divisa da Vila São Jorge, quadra 09, lote 01; ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica, totalizando a área de **4.047,91 metros quadrados**. Inscrito na municipalidade local sob o número 231.784.

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

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 10.146 de 27/07/1957, deste Registro de Imóveis. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2004. O escrevente autorizado, Reginaldo Antônio Araújo.

AV:1/92188 - Prenotação nº 213.400, de 17/12/2003. A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, nos termos do Ofício 786/03 - GP de 15/12/2003, em virtude do desdobro aprovado pela Municipalidade local, de acordo com o processo nº 02-2003-034647-5, conforme se verifica das certidões nºs 2227 a 2237 de 01/12/2003. Ribeirão Preto, 14 de janeiro de 2004. O escrevente autorizado, Reginaldo Antônio Araújo.

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

Proc. nº 01708/15  
Ass. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

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

11249-0-AA 652739

11249-0-650001-700000-0116



92188


01



Segundo Oficial de Registro  
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 92188; 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, 03 de outubro de 2018.

Selo digital: 1124903C30080000009617483.

Eu,  Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 1

Emolumentos R\$30,69

Estado R\$0,00

IPESP R\$0,00



Protocolo 658264

Sinoreg R\$0,00

Trib. Jca R\$0,00

Município R\$0,00

03/10/2018

MP: R\$0,00

Total: R\$ 30,69

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)

ed. 509.719

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 111/2019**

Area Patrimonial 1 – Loteamento Reserva San Gabriel  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor S-10

Folha:	12
Proc.:	027031/19
Ass./Car:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[Handwritten signature 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 111/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 111/2019	
OBJETO	Avaliação	
OBJETIVO	Avaliação para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Área Patrimonial 1 – Loteamento San Gabriel	
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 1.384.925,20 (um milhão, trezentos e oitenta e quatro mil, novecentos e vinte e cinco reais e vinte centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

288  
Folha: 017913-1119  
Proc.:  
Ass. / Sabrina S. Andrade  
Cabinete 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)

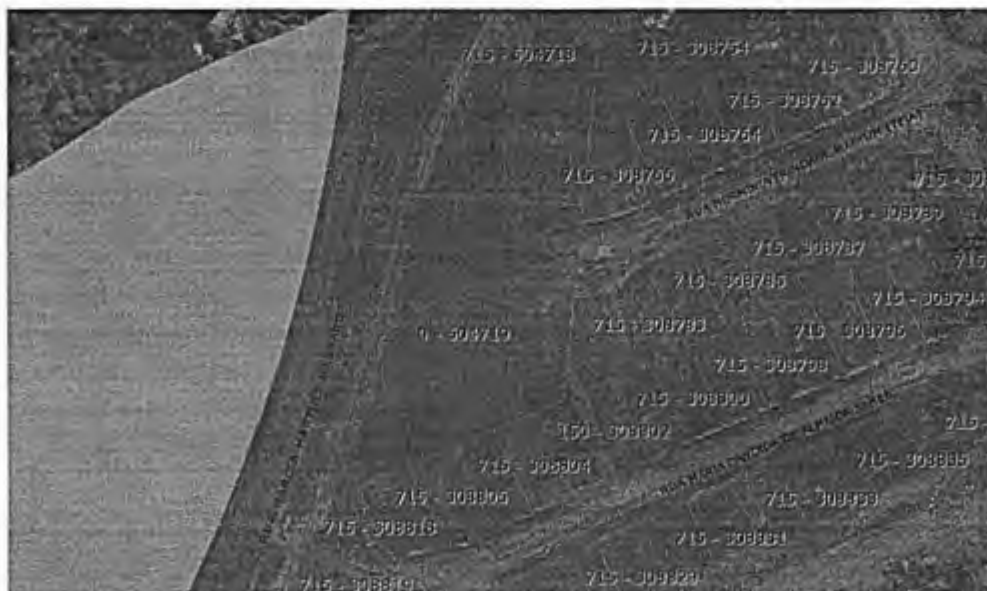
Laudo de Avaliação nº 111/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 111/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Área Patrimonial 1	Bairro:	
		Loteam. San Gabriel	
Setor:	Sul	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.719	Matrícula do imóvel avaliando:	148.265 - 2º CRI - RP
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	Avaliação da área para fins de venda/permuta		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069702
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	1.489.269,30
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	1.489.269,30

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	3.123,14 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	
Proximidades do imóvel avaliando:	



02/05/2019  
Sabrina S. Andrade  
Cabeleira do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 02 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp, 24/04/2018.



# 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 111/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **Avaliação do imóvel** com 3.123,14 m<sup>2</sup>, de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Folhas	210
Proc.:	02/2017-1/19
Ass./Cat.	Jadimir S. Andrade Gabinete do Secretário - DGP 5 Secretaria de Planejamento e Gestão Públi...

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	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			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 estatístico 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 34 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 111/2019

ITEM	TIPO	BARRIO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AD PV	Polo Valorizante	Setor	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Bonfim Paulista		42,000	3,20	Iguatemi Shopping	S-09	46.400,000	1.037,34	08/06/2017	Merçado de Imóveis	AR0045-147V
2	Terreno	Bonfim Paulista	Avenida Luis Eduardo Toledo Prado	1.392,00	0,80	Iguatemi Shopping	S-10	1.540.000,00	995,69	02/05/2017	cap Imóveis	IMC12013231
3	Terreno	Bonfim Paulista		1.149,00	2,20	Iguatemi Shopping	S-10	450.000,00	477,81	01/07/2017	vivareal	800642
4	Terreno	Bonfim Paulista	Rua João Venâncio da Silva	1.015,00	2,11	Iguatemi Shopping	S-10	450.000,00	399,01	08/07/2017	vivareal	430043
5	Terreno	Quinta da Prim.	Rua Urupurus	5.232,00	1,75	Iguatemi Shopping	S-10	2.511.360,00	432,00	23/09/2017	Piramid Imóveis	142183
6	Terreno	Vila do Golf	Al 02 Vila do Golf	1.007,00	0,32	Iguatemi Shopping	S-10	2.015.000,00	1.799,42	23/09/2017	Piramid Imóveis	145940
7	Terreno	Vila do Golf		1.203,00	1,12	Iguatemi Shopping	S-10	1.440.000,00	1.077,31	23/09/2017	Santa Maria	47409
8	Terreno	Vila do Golf	Ide raso	1.127,00	1,05	Iguatemi Shopping	S-10	1.560.000,00	1.058,09	23/09/2017	Santa Maria	18959
9	Terreno	Vila do Golf	Avenida Luis Eduardo Toledo Prado	1.190,00	0,90	Iguatemi Shopping	S-09	1.330.000,00	1.051,26	04/07/2017	vivareal	30434
10	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Gugliano	5.424,00	2,80	Iguatemi Shopping	S-09	4.040.000,00	670,26	09/05/2017	Fortes Guimarães	42730
11	Terreno	Bonfim Paulista	Rua Mitsuo Shimokomaki (prox. Rua Dr. Gregório)	11.500,00	5,00	Shopping Iguatemi	S10	9.200.000,00	720,00	30/05/2016	Merçado de Imóveis	
12	Terreno	Buena Vista	em frente Condi. Buena Vista	5.009,30	1,00	Shopping Iguatemi	S10	3.715.475,00	675,00	30/05/2016	Imobiliária Elevare	
13	Terreno	Colina do Golf	Av. Luis Eduardo Toledo Prado	1.044,00	2,00	Shopping Iguatemi	S-9	990.000,00	855,17	09/01/2017	Rosa e Rangel	IMC1008256
14	Terreno	Colina Verde		11.000,00	3,50	Shopping Iguatemi	S-10	9.500.000,00	777,27	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 36204
15	Terreno	Colina Verde	Rod. Antonio Duarte Nogueira	3.304,00	3,50	Shopping Iguatemi	S-9	2.300.000,00	626,51	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 4968
16	Terreno	of Santa Angela	Av. Presidente Vargas, anexo no 2211	4.930,00	3,00	Shopping Iguatemi	S9	19.620.000,00	3.620,00	30/05/2016	Endes Vieira	
17	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fazio	1.067,00	5,00	Shopping Iguatemi	S9	548.404,00	476,91	23/05/2016	IFC Imobiliária	20433
18	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fazio	1.185,00	5,00	Shopping Iguatemi	S9	520.000,00	424,69	23/05/2016	IFC Imobiliária	20143
19	Terreno	San Marino	Área comercial	2.268,00	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.420.000,00	1.350,40	30/05/2016	Imob. Santa Maria	41280
20	Terreno	San Marino	Área comercial	4.261,21	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.600.000,00	780,21	30/05/2016	San Marino Negócios Imobiliários	131
21	Terreno	Santa Cecilia	Prda. Rod. Antonio Machado Santana	1.523,01	7,00	Shopping Iguatemi	S9	950.000,00	541,39	30/05/2016	Maria Cristina	
22	Terreno	Santa Monica I	Marg. De Rod Luis Pizetta esp. Av Angelo Colaferrini	1.310,00	1,50	Shopping Iguatemi	S9	1.960.000,00	1.350,00	30/05/2016	Imob. Cesar Paschoal	23697
23	Terreno	Vila do Golf	em frente Condi. Ipe Amarelo	1.801,00	0,50	Shopping Iguatemi	S-10	5.409.000,00	2.700,00	30/05/2016	Fortes Guimarães	487622
24	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.872,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-9	7.180.000,00	2.250,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM13272504
25	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	2.035,86	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	5.087.500,00	2.249,06	09/01/2017	Merçado de Imóveis	711041
26	Terreno	Vila do Golf	Av. Luis Eduardo Toledo Prado	9.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	S10	19.000.000,00	1.807,04	30/05/2016	Imob. Santa Maria	20022
27	Terreno	Vila do Golf	Anexo Shopping Iguatemi	1.203,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-10	1.805.000,00	1.350,37	30/05/2016	Vivareal	184776835
28	Terreno	Vila do Golf	Área atrás do Shopping Iguatemi	3.620,00	0,20	Shopping Iguatemi	S10	7.300.000,00	1.171,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	14037
29	Terreno	Vila do Golf	Entre Quinta do Golf e A. Domaine Em Residência	8.032,00	0,50	Shopping Iguatemi	S10	8.800.000,00	986,06	30/05/2016	Edson (proprietário)	5736712
30	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.215,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.350.000,00	983,81	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IMC11043678
31	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sabin	1.604,00	0,98	Shopping Iguatemi	S-10	1.804.280,00	900,14	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IMC10932044
32	Terreno	Vila do Golf	Av. Luis Eduardo Toledo Prado	8.200,00	0,30	Shopping Iguatemi	S-9	8.200.000,00	900,00	23/02/2016	Sonli Empreendimentos Imobiliários	AR0204
33	Terreno	Vila do Golf	Rua Eugênio Rodrigues Bias	20.000,00	0,50	Shopping Iguatemi	S10	18.000.000,00	810,00	30/05/2016	RFP Imóveis	ED0705
34	Terreno	Vila do Golf	Prox. Ao Shopping Iguatemi	18.000,00	0,45	Shopping Iguatemi	S10	8.000.000,00	400,00	30/05/2016	Mareo	

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	19

Folha nº 0111-1115  
 Proc. nº Sabrina S. Andrade  
 Ass. / Gabinete do Secretário - PGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8797255 / 0,8797255
Coefficiente de determinação:	0,7739170
Fisher - Snedecor:	27,39
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e +1σ	68%	73%
Resíduos situados entre -1,64σ e +1,64σ	90%	89%
Resíduos situados entre -1,96σ e +1,96σ	95%	100%

### Outliers do modelo de regressão:

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



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº 111/2019

## Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	674524,359	2	337262,179	27,385
Não Explicada	197047,619	16	12315,476	
Total	871571,978	18		

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

Valor unitário =  $+981,5761418 - 0,01148989962 * \text{Área total} - 169,1847473 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante})$

## Testes de Hipóteses:

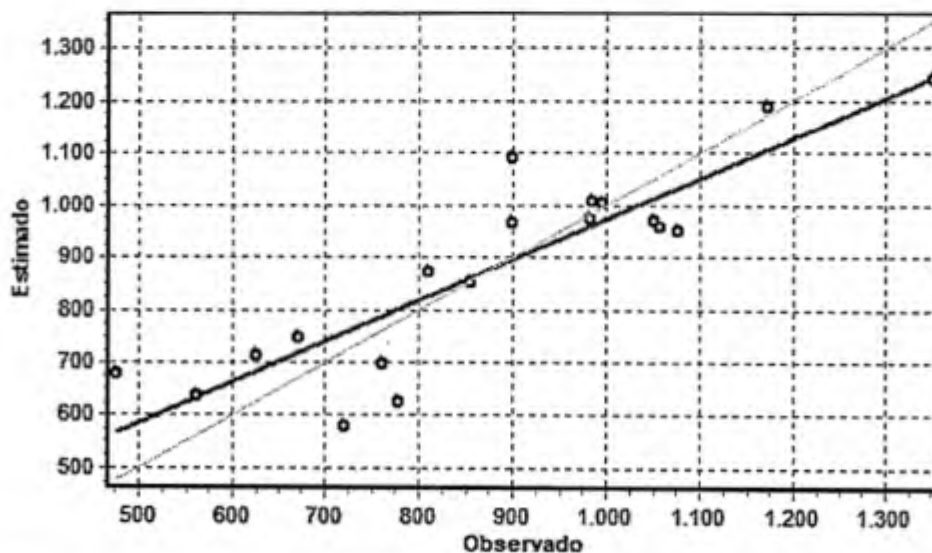
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2,22	4,12
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-7,24	0,01
Valor unitário	y	26,99	0,01

## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,10	0,47
Valor unitário	-0,18	0,49

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,84	0,88

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folha nº 0111/2019  
Proc. nº 0111/2019  
Ass. do Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

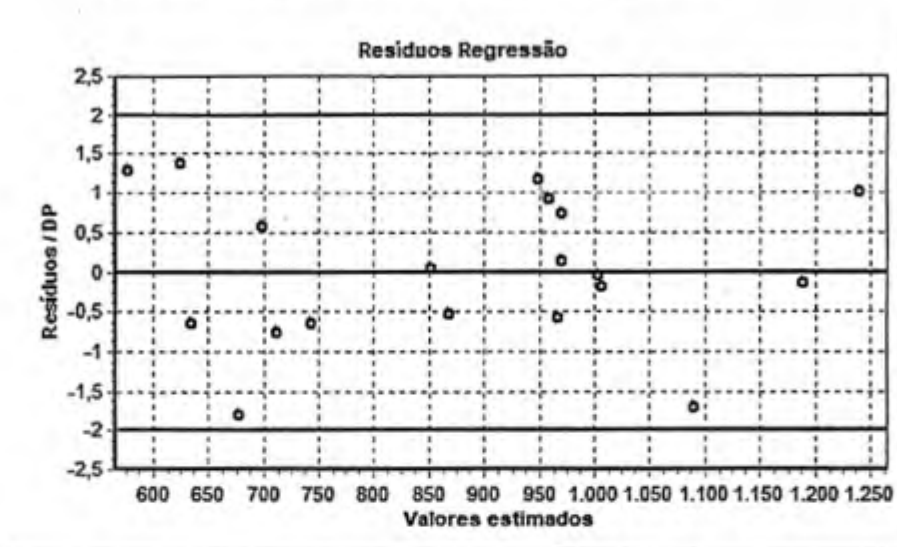
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº 111/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 3.123,14
- Distancia ao polo valorizante = 12,31

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
3.123,14	443,44	520,97	598,50

### Valor Unitário

- Mínimo (14,88%) = 443,44
- Médio = 520,97
- Máximo (14,88%) = 598,50

### Campo de Arbítrio

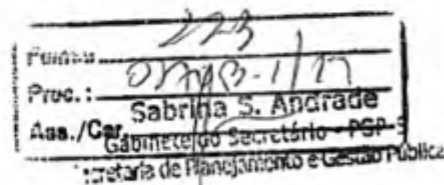
- RL Mínimo = 442,82
- RL Máximo = 599,11

**Vutpa = R\$ 443,44 / m<sup>2</sup>**

VTA = At x Vutpa

VTA = 3.123,14 x 443,44

VTA = R\$ 1.384.925,20 (um milhão, trezentos e oitenta e quatro mil, novecentos e vinte e cinco reais e vinte centavos).





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº 111/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
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: \_\_\_\_\_  
 Proo.: \_\_\_\_\_  
 Ass./Car. Gabinete do Secretário - PG-3  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

#### IV -

Graus	III	II	I	Soma
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	
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>				<b>II</b>





# 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 111/2019

## V - CONCLUSÃO

O valor do terreno avaliando, em julho de 2019, localizado na Área Patrimonial 1 – Loteamento San Gabriel, subsetor S-10, em Ribeirão Preto, é **RS 1.384.925,20 (um milhão, trezentos e oitenta e quatro mil, novecentos e vinte e cinco reais e vinte centavos)**.

## VI - 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

Folhas	205
Proc.:	087013-1/17
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



# 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula **148.265**

Folha **01** Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

**IMÓVEL:** Área Patrimonial 1 (um) do loteamento denominado Reserva San Gabriel, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Rua Nove, medindo e confrontando-se: 84,12 metros em linha curva com raio de 495,00 metros, de frente com a Rua Nove; 42,83 metros do lado direito com a Área Institucional 1; 51,45 metros nos fundos, com parte do lote nº 14 da quadra nº 2 e com o lote nº 1 da quadra nº 4, e 66,01 metros do lado esquerdo, com parte do lote nº 22 e com os lotes nºs 23, 24 e 25 da quadra 4, e com o lote nº 1 da quadra nº 6, perfazendo a área total de 3.123,14 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrito no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-36, com sede na Praça Barão do Rio Branco, s/n, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.7/49372, de 01/03/2013, deste Registro, por força do artigo 22 da Lei nº 6.766/79. Ribeirão Preto, SP, 01 de março de 2013. Eglidia Beatriz L. de Moraes, oficial substituta.

**AV.1/148265 -** Prenotação nº 409.306, de 17/09/2015. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 61, publicado no Diário Oficial deste Município nº 9.455, em 10/04/2014, a Rua Nove do loteamento denominado Reserva San Gabriel passou a denominar-se Rua Márcia Martins Massaro. Ribeirão Preto, SP, 16 de outubro de 2015. Marcelo Alves Valadares, escrevente autorizado.

**AV.2/148265 -** Prenotação nº 409.306, de 17/09/2015. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº 504.719, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 117/2015, de 16 de setembro de 2015. Ribeirão Preto, SP, 16 de outubro de 2015. Marcelo Alves Valadares, escrevente autorizado.



Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Fls.: 206  
Proc.: 201403-111  
Ass./Car. **Sabrina S. Andrade**  
Gabinete do Secretário - 1º  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 148265; 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, 03 de outubro de 2018.

Seio digital: 112490202000000009619187

Eu, Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 2	Emolumentos R\$30,69	Estado R\$0,00	IPESP R\$0,00		Protocolo 668264
Sinreg R\$0,00	Trib. Jca. R\$0,00	Município R\$0,00	03/10/2018		
MP: R\$0,00	Total: R\$ 30,69				

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-AA/652741



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

cad. 504.843

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 112/2019**

Area Patrimonial 1 – Loteamento Reserva Sant'Anna  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor S-10

Fontes	273
Proc.:	02703-1/19
Ass./Cat	Sabrina/S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGPS	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.	



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

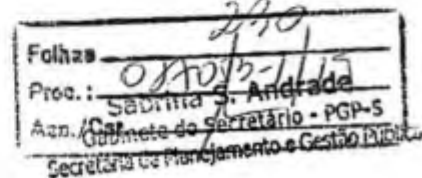
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº 112/2019.

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 112/2019</b>	
OBJETO	Avaliação	
OBJETIVO	Avaliação para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Área Patrimonial 1 – Loteamento Reserva Sant'Anna	
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>RS 999.227,79 (Novecentos e noventa e nove mil, duzentos e vinte e sete reais e setenta e nove centavos).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	







# 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 112/2019.

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 112/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Área Patrimonial 1	Bairro:	
		Loteam. Sant'Anna	
Setor:	Sul	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.843	Matricula do imóvel avaliando:	155.879 - 2º CRI - RP
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069741
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	1.019.343,17
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	1.019.343,17

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	2.137,66 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	
Proximidades do imóvel avaliando:	



231  
02/05/2018  
Febrina S. Andrade  
Secretária do Secretário - PSP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 02 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp, 24/04/2018.

3/9



# 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 112/2019.

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **Avaliação do imóvel** com 2.137,66 m<sup>2</sup>, de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Folha	232
Proc.:	02793-115
Ass./Doc.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PSP-6	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	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	Númerica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Distancia ao polo valorizante	Númerica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo valorizante	Texto			sim
Valor unitário	Númerica	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 estatístico 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 34 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 112/2019.

ITEM	TIPO	BARRIO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AD. PV	Polo Valorizante	Sector	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Bonfim Paulista		43,000	3,30	Iguatemi Shopping	S-09	48.400,000	1.037,14	06/06/2017	Mercado de Imóveis	AR0046-69/W
2	Terreno	Bonfim Paulista	Avenida Luís Eduardo Toledo Prado	1.395,00	0,80	Iguatemi Shopping	S-10	1.540.000,00	895,69	02/09/2017	Cap Imóveis	IM01201321
3	Terreno	Bonfim Paulista		1.149,00	2,90	Iguatemi Shopping	S-10	610.000,00	477,81	01/03/2017	Vivereal	800402
4	Terreno	Bonfim Paulista	Rua João Vemando da Silva	1.015,00	2,11	Iguatemi Shopping	S-10	430.000,00	399,01	03/07/2017	Vivereal	470043
5	Terreno	Quinta da Pfm.	Rua Urupurus	5.232,00	1,70	Iguatemi Shopping	S-10	2.511.360,00	432,00	22/09/2017	Pyramid Imóveis	142163
6	Terreno	Vila do Golf	Al. O2 Vila do Golf	1.007,60	0,30	Iguatemi Shopping	S-10	2.015.000,00	1.799,82	22/09/2017	Pyramid Imóveis	140940
7	Terreno	Vila do Golf		1.203,00	1,12	Iguatemi Shopping	S-10	1.440.000,00	1.077,31	22/09/2017	Santa Maria	47409
8	Terreno	Vila do Golf	Ipe rosa	1.327,00	1,05	Iguatemi Shopping	S-10	1.560.000,00	1.058,08	22/09/2017	Santa Maria	16959
9	Terreno	Vila do Golf	Avenida Luís Eduardo Toledo Prado	1.180,00	0,90	Iguatemi Shopping	S-10	1.390.000,00	1.051,26	04/07/2017	Vivereal	20424
10	Terreno	Vila do Golf	Avenida Francisco Gugliano	5.424,00	3,40	Iguatemi Shopping	S-09	4.040.000,00	670,38	09/05/2017	Fortes Guimarães	42790
11	Terreno	Bonfim Paulista	Rua Mitsuo Shimokumaki (prox. Rua Dr. Gregório)	11.500,00	5,00	Shopping Iguatemi	S10	9.200.000,00	720,00	30/05/2016	Mercado de Imóveis	
12	Terreno	Buona Vista	em frente Cond. Buona Vista	5.007,30	1,00	Shopping Iguatemi	S10	3.735.475,00	674,00	30/05/2016	Imobiliária Evare	
13	Terreno	Colina Verde	Av. Luís Eduardo Toledo Prado	1.044,00	3,00	Shopping Iguatemi	S-9	892.000,00	855,17	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM011008256
14	Terreno	Colina Verde		11.000,00	3,90	Shopping Iguatemi	S-10	9.500.000,00	777,27	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 36028
15	Terreno	Colina Verde	Rod. Antonio Duarte Noguet's	3.304,00	1,90	Shopping Iguatemi	S-9	2.300.000,00	626,51	09/01/2017	Mundial Imóveis	Cod. 4968
16	Terreno	Il. Santa Angela	Av. Presidente Vargas, ao lado no. 2211	4.900,00	3,00	Shopping Iguatemi	S9	19.600.000,00	3.600,00	30/05/2016	Imóveis Vialto	
17	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fialto	1.067,00	1,60	Shopping Iguatemi	S9	565.404,00	476,90	23/05/2016	IFC Imobiliária	20043
18	Terreno	Royal Park	Rua Valdemar Fialto	1.165,00	1,60	Shopping Iguatemi	S9	550.000,00	424,89	23/05/2016	IFC Imobiliária	20042
19	Terreno	San Marco	Área comercial	2.264,00	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.400.000,00	1.300,40	30/05/2016	mob. Santa Maria	41280
20	Terreno	San Marco	Área comercial	4.261,21	4,00	Shopping Iguatemi	S9	3.600.000,00	760,39	30/05/2016	San Marino Negócios Imobiliários	191
21	Terreno	Santa Cecilia	Prod. Rod. Antonio Machado Santana	1.523,00	7,00	Shopping Iguatemi	S9	950.000,00	561,39	30/05/2016	Maria Cristina	
22	Terreno	Santa Monica	Marg. Da Rod. Luis Pizetta esp. Av. Angelo Colafemini	1.310,00	1,50	Shopping Iguatemi	S9	1.965.000,00	1.350,00	30/05/2016	mob. Cesar Paschoal	23697
23	Terreno	Vila do Golf	em frente Cond. Ipe Amarello	1.803,00	0,50	Shopping Iguatemi	S-10	5.400.000,00	2.700,00	30/05/2016	Fortes Guimarães	48700
24	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sablin	2.872,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-9	7.180.000,00	2.320,00	09/01/2017	Rosa e Rangel	IM10272504
25	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sablin	2.035,86	0,96	Shopping Iguatemi	S-10	5.087.500,00	2.349,09	09/01/2017	Mercado de Imóveis	171041
26	Terreno	Vila do Golf	Av. Luís Eduardo Toledo Prado	9.463,00	1,00	Shopping Iguatemi	S10	19.000.000,00	1.807,04	30/05/2016	mob. Santa Maria	29022
27	Terreno	Vila do Golf	Ao lado Shopping Iguatemi	1.203,00	0,20	Shopping Iguatemi	S-10	1.805.000,00	1.350,17	30/05/2016	N/iva	18477835
28	Terreno	Vila do Golf	Área atrás do Shopping Iguatemi	5.600,00	0,20	Shopping Iguatemi	S10	7.300.000,00	1.173,21	30/05/2016	Rosa e Rangel Imóveis	14037
29	Terreno	Vila do Golf	Entre Quinta do Golf e R. Domaine Em Residence	8.032,00	0,50	Shopping Iguatemi	S10	8.800.000,00	986,06	30/05/2016	Edson (proprietário)	52307112
30	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sablin	1.235,00	0,56	Shopping Iguatemi	S-10	1.350.000,00	963,81	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM011063678
31	Terreno	Vila do Golf	Av. Albert Sablin	1.604,00	0,56	Shopping Iguatemi	S-10	1.604.280,00	900,16	09/01/2017	ZAP Imóveis	ZAP: IM000992044
32	Terreno	Vila do Golf	Av. Luís Eduardo Toledo Prado	8.200,00	0,30	Shopping Iguatemi	S-9	8.200.000,00	800,00	23/02/2016	Sordi Empreendimentos Imobiliários	AR0004
33	Terreno	Vila do Golf	Rua Eugênio Rodrigues Bion	20.000,00	0,50	Shopping Iguatemi	S10	18.000.000,00	810,00	30/05/2016	RPZ Imóveis	60005
34	Terreno	Vila do Golf	Prod. Ao Shopping Iguatemi	18.000,00	0,45	Shopping Iguatemi	S10	8.000.000,00	400,00	30/05/2016	Mare	

### Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	19

233  
 Feito em: 07/10/2019  
 Pro. de: Sabrina S. Andrade  
 Ass. de: Gabinete do Secretário - PGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8797255 / 0,8797255
Coefficiente de determinação:	0,7739170
Fisher - Snedecor:	27,39
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
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%



# 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 112/2019.

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	674524,359	2	337262,179	27,385
Não Explicada	197047,619	16	12315,476	
Total	871571,978	18		

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

Valor unitário = +981,5761418 - 0,01148989962 \* Área total - 169,1847473 \* ln (Distancia ao polo valorizante)

### Testes de Hipóteses:

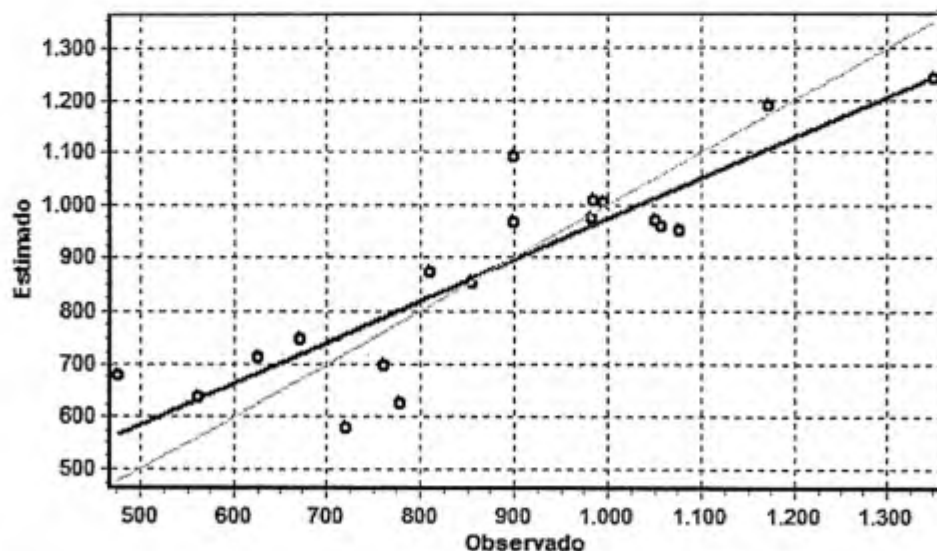
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2,22	4,12
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-7,24	0,01
Valor unitário	y	26,99	0,01

### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,10	0,47
Valor unitário	-0,18	0,49

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,84	0,88

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



234  
 Rubens  
 Proc. 1 - 2019-1115  
 Ass. Gabinete do Secretário - EGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

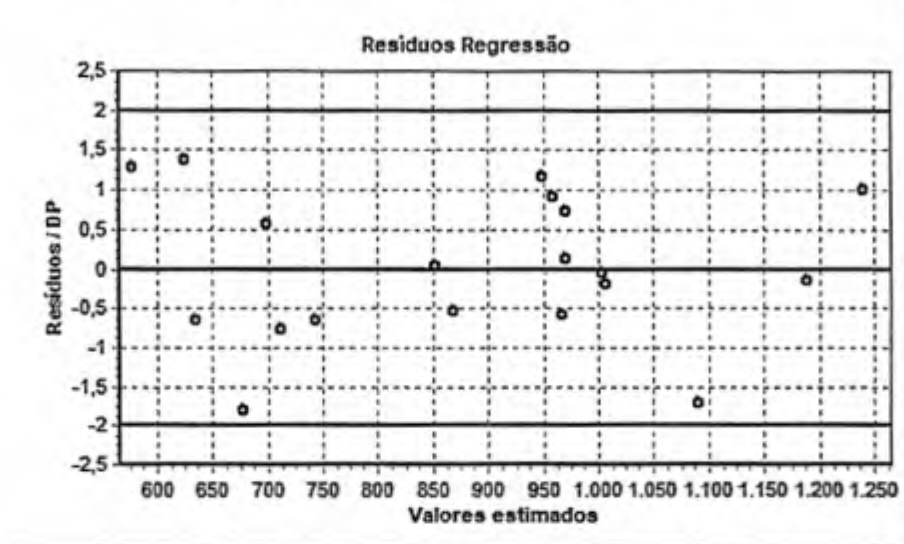
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº 112/2019.

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 2.137,66
- Distancia ao polo valorizante = 11,50

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
2.137,66	467,44	543,81	620,18

### Valor Unitário

- Mínimo (14,04%) = 467,44
- Médio = 543,81
- Máximo (14,04%) = 620,18

### Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 462,24
- RL Máximo = 625,38

Folha: 025  
Data: 09/10/2019  
Ass./Dir: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**Vutpa = R\$ 467,44 / m<sup>2</sup>**

VTA = At x Vutpa

VTA = 2.137,66 x 467,44

VTA = R\$ 999.227,79 (Novecentos e noventa e nove mil, duzentos e vinte e sete reais e setenta e nove centavos).



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº 112/2019.

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
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

276  
 Fotos:   
 Proc.:   
 Ass. /   
 Gabinete do Secretário - PGRS  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

#### IV -

Graus	III	II	I	Soma
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	
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>				<b>II</b>

8/9



# 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 112/2019.

## V - CONCLUSÃO

O valor do terreno avaliando, em julho de 2019, localizado na Área Patrimonial 1 – Loteamento Reserva Sant'Anna, subsetor S-10, em Ribeirão Preto, é **RS 999.227,79 (Novecentos e noventa e nove mil, duzentos e vinte e sete reais e setenta e nove centavos).**

## VI - 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

Forma	238
Proc.:	027007-1/19
Ass.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - pcp e	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



# 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula **155.879**

Folha **01** Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

**IMÓVEL:** Área Patrimonial 1 (um) do loteamento denominado Reserva Sant'Ana, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Rua Seis, medindo e confrontando-se: 18,36 metros em linha curva com raio de 185,00 metros, mais 26,27 metros, de frente com a Rua Seis; 69,96 metros do lado direito com a Área Institucional 1; 16,04 metros nos fundos com o lote nº 1 da quadra nº 1, e 92,38 metros do lado esquerdo com propriedade de San Tiago Serviços Administrativos e Empreendimentos Ltda (matrícula nº 134322), perfazendo a área total de 2.137,66 metros quadrados, cadastrado na municipalidade local sob nº 504.843.

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

**REGISTRO ANTERIOR:** R.25/17186, de 07/01/2014, deste Registro, por força do artigo 22 da Lei nº 6.766/79. Ribeirão Preto, SP, 07 de janeiro de 2014. Eglidia Beatriz L. de Moraes *adriana*, oficiala substituta.

AV.1/155879 - Prenotação nº 407.831, de 21/08/2015. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 62, publicado no Diário Oficial deste Município nº 9.455, em 10/04/2014, a Rua Seis do loteamento denominado Reserva Sant'Ana passou a denominar-se Rua Sérgio Gonçalves Ferreira. Ribeirão Preto, SP, 15 de setembro de 2015. Marcelo Alves Valadares *marcelo*, escrevente autorizado.



Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 155879; 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, 03 de outubro de 2018.  
São digital: 1124903C300000000962018G.

EU, *[assinatura]* Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 1:

Emolumentos R\$30,69	Estado R\$0,00	IPESP R\$0,00
Sinoreg R\$0,00	Trib.Jca. R\$0,00	Município R\$0,00
MP: R\$0,00	Total: R\$ 30,69	



Protocolo 668264

03/10/2018

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

Samuel Luiz Carantes Alexandrie  
Diretor de Administração  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

Folha **278**  
Proc.: **01000-1/19**  
Ass./Car. **Marina S. Andrade**  
Cabeleira do Secretário - PGP-3

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

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

11249-0-AA 652742







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

ed. 503.392

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 143/2019**

Local: AV PFO JOÃO FIUSA, Loteamento: ÁREA REMANESCENTE - JD IRAJÁ  
Setor: SUL - Subsetor: S-04

Folhas	532
Proc.:	02003117
Ass./Gabinete de	Sadrina P. Andrade
Secretário - PGD-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

hi  
A 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. 143/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 143/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV PFO JOÃO FIUSA	
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 753.920,10 (setecentos e cinquenta e três mil, novecentos e vinte reais e dez centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas 288  
Proc.: 0270/2019  
Ass. Gabrina S. Andrade  
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. 143/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 143/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041777-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV PFO JOÃO FIUSA, LOTE 00, QUADRA 00	Bairro:	
		ÁREA REMANESCENTE - JD IRAJÁ	
Setor:	SUL	Subsetor:	S-04
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.392	Matrícula do imóvel avaliando:	0032776 179295
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	12/09/18
CÓDIGO DE CONTROLE:	
Valor venal total do lote avaliando:	R\$ 586.101,60
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	
Valor venal total do imóvel avaliando:	R\$ 586.101,60

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	300,75m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):	38,30 m
Proximidades do imóvel avaliando:	



Folha 027/117  
Proc. 022017041777-5  
Apt. / Cont. 179295  
Elaborado por: Sabrina S. Andrade  
Cargo: Técnico do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 01 -  
Identificação  
do imóvel  
e seu  
cadastro  
municipal.  
Fonte:  
Codelp,  
12/09/18



# 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 imóvel com 300,75 m<sup>2</sup>, de propriedade do PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de AVALIAÇÃO PARA VALOR DE MERCADO.

## METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do Processo nº 02 2017 041777-5.

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.

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\$ 2.506,80/ m<sup>2</sup>**

Folha	590
Proc.:	02/2017/041777-5
Ass./Car.	Gab. Sabrina G. Andrade
	Cabinete do Secretário - RGP-5
	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA	300,75 M <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO	R\$ 2.506,80/M <sup>2</sup>
VALOR	= (300,75 * R\$ 2.506,80)
VALOR TOTAL (VTA)	R\$ 753.920,10 (setecentos e cinquenta e três mil, novecentos e vinte reais e dez centavos).





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 143/2019

### III - CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 12/09/18, localizado na AV PFO JOÃO FIUSA, subsetor L-06, bairro ÁREA REMANESCENTE - JD IRAJÁ em Ribeirão Preto, é **RS 753.920,10** (setecentos e cinquenta e três mil, novecentos e vinte reais e dez centavos).

### IV - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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

Folhas	591
Proc.:	02/MS/15
Ass./Cat.	Sabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - PSP-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. 143/2019

## ANEXOS

Para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 18 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	TIPO DO IMÓVEL	Distância Polo Valorizante (km)	Área (m <sup>2</sup> )	VALOR	PU (R\$/M <sup>2</sup> )	Forte	Referência	Imobiliária
ABV	AV INDEPENDENCIA	Terreno	1	371	R\$ 741.000,00	1997,30	Zap imóveis	IMO17304510	INDICE IMOVEIS
ABV	AV JOÃO FIUSA	Terreno	1,1	370	R\$ 741.000,00	2002,70	Zap imóveis	IMO16223359	MUNDIAL IMOVEIS
ABV	Avenida Professor João Fiúsa	Terreno	1,2	370	R\$ 741.600,00	2004,32	Zap imóveis	IMO16289540	MUNDIAL IMOVEIS
Jd. Botânico	R ALVARO CANDIDO DA SILVA GRADIM	Terreno	2,1	304	R\$ 610.000,00	2006,58	Zap imóveis	IMO16764548	CAVALO MARINHO IMOB
Jd. Botânico	RUA PASCHOAL BARDARO	Terreno	1,8	250	R\$ 520.000,00	2080,00	Zap imóveis	IMO13426444	MERCADO DE IMÓVEIS
JD CALIFORNIA	AV CEL FERNANDO FERREIRA LEITE	Terreno	0,9	270	R\$ 577.000,00	2137,04	Zap imóveis	IMO15725783	FORTES GUIMARAES IMOB
Jd. Botânico	RUA PASCHOAL BARDARO	Terreno	1,7	250	R\$ 550.000,00	2200,00	Zap imóveis	IMO14520528	MAÇONETTO EMP IMOBILIARIOS
Jd. Botânico	AV NORMA VALERIO CORREIA	Terreno	2,1	250	R\$ 550.000,00	2200,00	Zap imóveis	IMO14927832	SORDI EMP IMOBILIARIOS
ABV	RUA MARQUES DE VALENÇA	Terreno	1,8	747	R\$ 1.700.000,00	2275,77	Zap imóveis	IMO15781633	ANDRADE E MENEZES NEG IMOBILIARIOS
JD BOTANICO		Terreno	3,1	1064	R\$ 2.500.000,00	2349,62	SITE	REF 97481	PIRAMIDE IMOBILIARIA
JD CALIFORNIA	AV CEL FERNANDO FERREIRA LEITE	Terreno	1,1	270	R\$ 640.000,00	2370,37	Zap imóveis	IMO15728321	FORTES GUIMARAES IMOB
VILA ANA MARIA		Terreno	0,8	500	R\$ 1.200.000,00	2400,00	SITE	REF 90116	PIRAMIDE IMOBILIARIA
JD BOTANICO		Terreno	3,2	1347	R\$ 3.300.000,00	2449,89	SITE	REF 70757	PIRAMIDE IMOBILIARIA
Jd. Botânico		Terreno	1,7	300	R\$ 750.000,00	2500,00	Zap imóveis	IMO15729125	FORTES GUIMARAES IMOB
JD CANADA		Terreno	0,4	1330	R\$ 3.350.000,00	2518,80	SITE	REF 117824	PIRAMIDE IMOBILIARIA
RESIDENCIAL FLORIDA		Terreno	2,1	1550	R\$ 4.100.000,00	2645,16	SITE	REF 117827	PIRAMIDE IMOBILIARIA
ABV		Terreno	1	746,8	R\$ 2.100.000,00	2812,00	SITE	ref 112913	PIRAMIDE IMOBILIARIA
ABV	AV JOÃO FIUSA	Terreno	0,8	400	R\$ 1.250.000,00	3125,00	Zap imóveis	1112379766	ENEIAS VIEIRA CORRETOR
JD CANADA		Terreno	0,4	1100	R\$ 3.500.000,00	3181,82	SITE	REF 117905	PIRAMIDE IMOBILIARIA

Folhas 59/2  
Proc.: 02920113  
Ass./Coord.: Sebrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - P&G-S  
Secretaria do 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. 143/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 12 de setembro de 2018

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	17

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7172292 / 0,7172292
Coefficiente de determinação:	0,5144177
Fisher - Snedecor:	7,42
Significância do modelo (%):	0,02

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

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

Folha:	573
Proc.:	02703117
Ass./Coor.:	Gabrina S. Andrade
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. 143/2019

## 1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	866826,135	2	433413,067	7,416
Não Explicada	818236,514	14	58445,465	
Total	1685062,648	16		

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

Valor unitário =  $+1924,053596 + 0,3786418417 \cdot \text{Área total} + 187,5488796 / \text{Distancia ao polo valorizante}$

## 9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,74	1,61
Distancia ao polo valorizante	1/x	1,93	7,41
Valor unitário	y	15,29	0,01

## 10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,25	0,09
Valor unitário	0,62	0,59

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,50	0,46

Folhas 599  
Proc.: 0233117  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-3  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

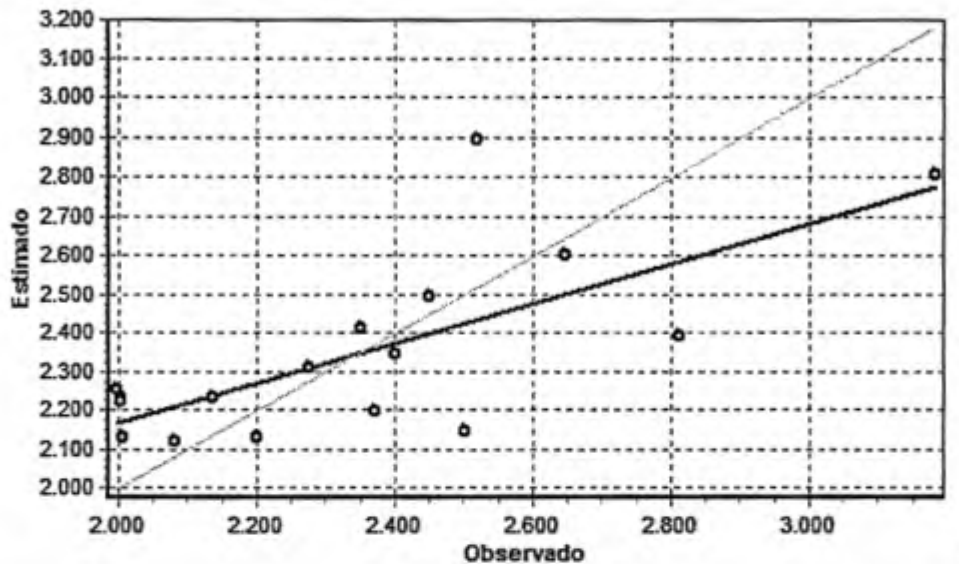
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

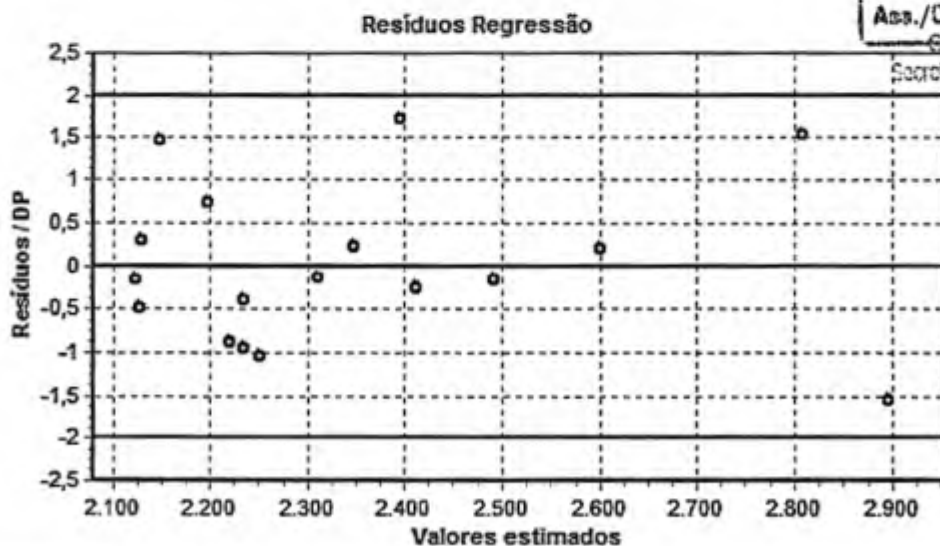
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 143/2019

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Forma: *595*  
Proc.: *0320/2019*  
Ass./Coord.: *Carolina S. Andrade*  
Cabinete do Secretário - PGP  
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. 143/2019

## 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	2
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
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	1
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

Folhas: 05  
 Proc.: Subprocedimento  
 Ass./Cat: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	13
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

*[Handwritten signature]*



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

02.2017.041777-5

Laudo de Avaliação nº. 143/2019

## Modelo:

02.2017.041777-5

## Data de Referência:

quarta-feira, 12 de setembro de 2018

## Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

## Dados para a projeção de valores:

- Área total = 300,75
- Distância ao polo valorizante = 0,40
- Bairro = JD IRAJA
- Endereço = AV PROF JOÃO FIUSA
- Informante =

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

- Valor Unitário
- Mínimo (9,67%) = 2.264,29
- Médio = 2.506,80
- Máximo (9,67%) = 2.749,31

- Valor Total
- Mínimo = 680.985,37
- Médio = 753.920,80
- Máximo = 826.856,23

- Intervalo Predição
- Mínimo = 631.925,51
- Máximo = 875.916,09
- Mínimo (16,18%) = 2.101,17
- Máximo (16,18%) = 2.912,44

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 2.130,78
- RL Máximo = 2.882,82

Folhas	598
Proc.:	02.2017.041777-5
Ass./Cat.	Sabrina S. A. Nogueira
	Gabinete do Secretário - AGP.S
	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

CNS 11.249-0

Matrícula 179.795

Folha 01 Frente

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO nº 2 - Registro Geral


07 de março de 2018

**IMÓVEL:** Área de terras resultante de desdobro, denominada Remanescente, destinada ao prolongamento da Avenida Professor João Fiúsa, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia em um ponto situado na confrontação com o Edifício Candeias (matrícula nº 75868) e com a Avenida Professor João Fiúsa (matrícula nº 179794); deste ponto, segue por esta avenida na distância de 38,30 metros; daí, deflete à direita e segue na distância de 33,16 metros, confrontando com propriedade de Galo Branco Administradora de Bens e Direitos Ltda (matrícula nº 102.431); daí, deflete à direita e segue na distância de 18,05 metros, confrontando com o Edifício Candeias (matrícula nº 75868), alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 300,75 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 503.392.

**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.1/179652, de 15/12/2017, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 07 de março de 2018. Francisco Arthur Salla Pontes *[assinatura]*, escrevente autorizado.


**AV.1/179795 -** Prenotação nº 458.747, de 02/03/2018. A presente matrícula foi aberta, a requerimento do proprietário, datado de 26/02/2018, em virtude do desdobro aprovado pela municipalidade local, nos termos do processo nº CAJ. 1.008/2017, conforme se verifica da certidão nº 007/2018 - PGP 23, datada de 09/01/2018. Ribeirão Preto, SP, 07 de março de 2018. Francisco Arthur Salla Pontes *[assinatura]*, escrevente autorizado.



2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 179795, 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 de artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73. Ribeirão Preto, 24 de outubro de 2018.  
Selo digital: 1124903C30000000020579180.

Eu Silvio Cardoso de Araújo Lima, Escrevente autorizado, assino.

Ultimo ato - 1	Estado R\$0,00	IPESP R\$0,00	 Protocolo 669810 24/10/2018
Emolumentos R\$30,69	Trib.Jca. R\$0,00	Município R\$0,00	
Sinofeg R\$0,00	MP: R\$0,00	Total: R\$ 30,69	

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

CÓPIA

Folhas 1578  
 Proc.: 020/2018  
 Ass.: Sadrina 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)

cad. 505.266

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 113/2019**

Parte do Leito da Rua Cravinhos e parte do Leito da Rua Carlos Chagas  
Subsetor Leste L-02

Folhas	20/2
Proc.:	0710-5-119
Ass./Car.	Sebrina A. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 113/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 113/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação para fins de venda/permuta.	
SOLICITANTE	CONSTRUTORA INDUSTRIAL E COMERCIAL SAID LTDA	
LOCALIZAÇÃO	Parte do leito da Rua Cravinhos e parte do leito da Rua Carlos Chagas	
PROPRIETÁRIO	MUNICIPIO 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 904.706,15 (Novecentos e quatro mil setecentos e seis reais e quinze centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folha: 01 de 2  
Proc.: 0113/2019  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP  
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. 113/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 113/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	CONSTRUTORA INDUSTRIAL E COMERCIAL SAID LTDA		
Endereço:	Parte do leito da Rua Cravinhos e parte do leito da Rua Carlos Chagas		Bairro:
			Jd. Paulista
Setor:	Leste	Subsetor:	L-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	505.266	Matrícula do imóvel avaliando:	
Proprietário do imóvel:	MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	Avaliação para fins de venda/permuta		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2070097
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	635.479,69
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	
Valor Venal Total do terreno avaliando:	635.479,69

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	1.363,31 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



2019  
07/05/2019  
/Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 -  
Identificação do  
imóvel e seu  
cadastro  
municipal. Fonte:  
Coderp,  
11/10/2016/



# 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. 113/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **Avaliação do imóvel** com 1.363,31 m<sup>2</sup>, de propriedade do MUNICIPIO DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

## ESTIMAÇÃO PONTUAL

### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

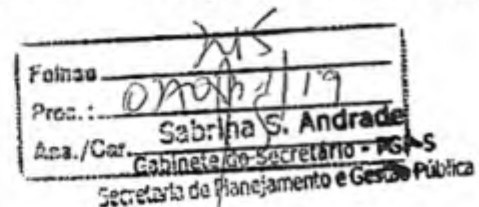
Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos terrenos na região avalianda.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	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 23 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. 113/2019

ITEM	TIPO	BAIRRO	ÁREA	VALOR	UNIT. DESC.	Data Cad.	Contato	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Jardim Paulistano	253	300.000,00	1.067,19	29/06/2015		Jornal À Cidade	Proprietário
2	Terreno	Jardim Paulistano	250,00	220.000,00	792,00	29/11/2015		CRECI	Classificados à Cidade 29/11/2015
3	Terreno	Jardim Palma Travassos	13.179	15.000.000,00	1.092,65	24/02/2016	zapimóveis	Executiva Empreendimentos Imobiliários	AR0002
4	Terreno	Jd. Paulistano	5375	2.000.000,00	334,88	26/09/2016	zapimóveis	JFC Imobiliária	200444
5	Terreno	Jd. Paulistano	552	600.000,00	978,26	26/09/2016	zapimóveis	Área Soluções Imobiliárias	TE0146
6	Terreno	Jd. Paulista	1584	2.160.000,00	1.227,27	26/09/2016	zapimóveis	Dinardi Imóveis	5815
7	Terreno	Jd. Paulista	250	350.000,00	1.260,00	26/09/2016	zapimóveis	Dinamo Imóveis	TE0256
8	Terreno	Jd. Paulistano	770	700.000,00	818,18	26/09/2016	zapimóveis	Dinamo Imóveis	TE0335
9	Terreno	Jd. Palma Travassos	422	320.000,00	682,46	26/09/2016	zapimóveis	Chaves Imóveis	TE0065
10	Terreno	Jd. Paulistano	552	600.000,00	978,26	26/09/2016	zapimóveis	Dinamo Imóveis	TE0302
11	Terreno	Jd. Paulistano	484	480.000,00	892,56	26/09/2016	zapimóveis	Mundial Imóveis	105813
12	Terreno	Jd. Paulista	616	980.000,00	1.431,82	03/10/2016	SantaMaria	Santa Maria Imobiliária	46778
13	Terreno	Jd. Palma Travassos	13180	11.200.000,00	764,80	03/10/2016	SantaMaria	Santa Maria Imobiliária	28892
14	Terreno	Jd. Paulista	250	350.000,00	1.260,00	03/10/2016	Dinamo	Dinamo Imóveis	TE0256
15	Terreno	Jd. Paulistano	425	470.000,00	995,29	03/10/2016	SantaMaria	Santa Maria Imobiliária	25988
16	Terreno	Jd. Paulista	238	300.000,00	1.134,45	03/10/2016	SantaMaria	Santa Maria Imobiliária	44084
17	Terreno	Jd. Paulista	363	170.000,00	421,49	03/10/2016	Dinamo	Dinamo Imóveis	TE0153
18	Terreno	Jd. Paulista	448	395.000,00	793,53	03/10/2016	Dinamo	Dinamo Imóveis	TE0075
19	Terreno	Jd. Paulista	792	1.200.000,00	1.363,64	03/10/2016	Dinamo	Dinamo Imóveis	TE0235
20	Terreno	Jd. Mosteiro	896,86	1.500.000,00	1.505,25	03/10/2016	Dinamo	Dinamo Imóveis	TE0360
21	Terreno	Jd. Macedo	322	250.000,00	698,76	03/10/2016	zapimóveis	MUNDIAL IMÓVEIS	IM010170448
22	Terreno	Jd. Macedo	418	400.000,00	861,24	03/10/2016	zapimóveis	MARTINELLI EMPREEND. IMOB. LTDA	IM09208287
23	Terreno	Jd. Paulista	396	900.000,00	2.045,45	10/10/2016	Lago	Lago Imóveis	20689

## Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	11

## Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8355028 / 0,8355028
Coefficiente de determinação:	0,6980649
Fisher - Snedecor:	20,81
Significância do modelo (%):	0,01

## Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos:	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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%

Folha: 01 de 03-1/19  
 Proc.:  
 Ass./Car: **Sabrina S. Andrade**  
 Gabinete do Secretário - PGI-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. 113/2019

## Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	185061,765	1	185061,765	20,808
Não Explicada	80045,048	9	8893,894	
Total	265106,813	10		

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

Valor unitário =  $+657,1833825 + 126493,4526 / \text{Area total}$

## Testes de Hipóteses:

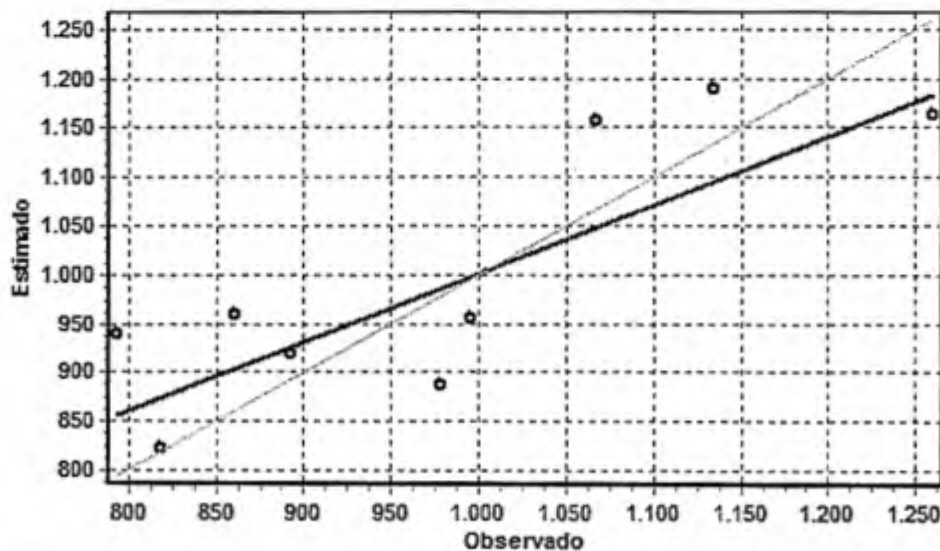
Variáveis	Transf.	t Obs.	Slg.(%)
Area total	1/x	4,56	0,14
Valor unitário	y	8,11	0,01

## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,84	0,84

Folhas: *MP*  
Proc.: *01103-1/19*  
Ass./Cst: *Sabrina S. Andrade*  
Secretaria de Planejamento e Gestão

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

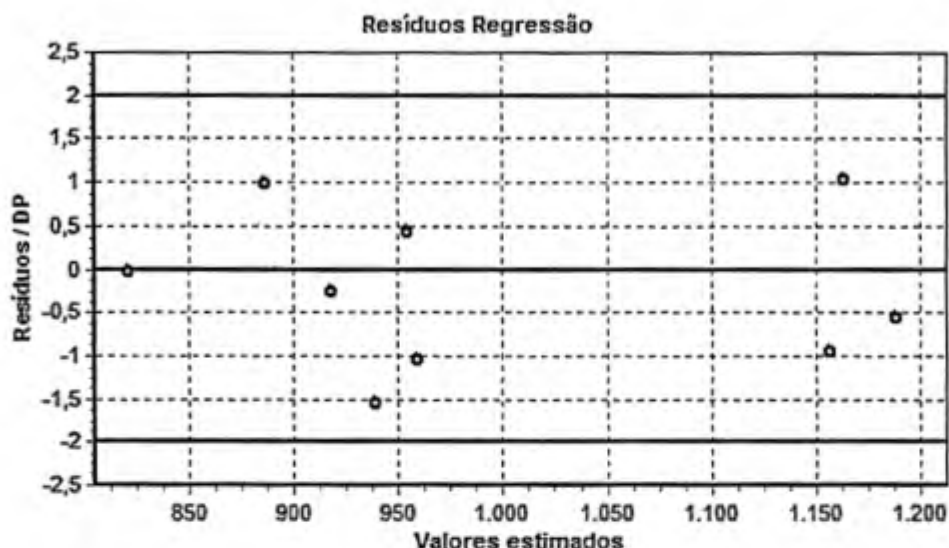
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 113/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

Área total = 1.363,31

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
1.363,31	663,61	749,97	836,32

Valor Unitário

- Mínimo (11,51%) = 663,61
- Médio = 749,97
- Máximo (11,51%) = 836,32

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 637,47
- RL Máximo = 862,46

213

Folhas	070/3.1/19
Proc.:	
Ass./Coordenadora	S. Andrade
Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

**Vutpa = R\$ 663,61 / m<sup>2</sup>**

### Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

VTA = At x Vutpa

VTA = 1.363,31 x R\$ 663,61

**VTA = R\$ 904.706,15**



# 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. 113/2019

### III - CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em maio de 2018, parte do leito da Rua Cravinhos e parte do leito da Rua Carlos Chagas, subsetor L-02, em Ribeirão Preto, é **RS 904.706,15 (Novecentos e quatro mil setecentos e seis reais e quinze centavos)**.

### IV - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 08 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

Folhas	24
Proc.:	0202/19
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGM-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



IMÓVEL: Área de terras ocupada por parte do leito das Ruas Carlos Chagas e Cravinhos, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto situado no alinhamento predial da Rua Carlos Chagas, a 3,16 metros da Rua Guarujá, deste ponto segue na distância de 84,62 metros, daí, deflete à esquerda e segue na distância de 15,14 metros, confrontando nessas duas linhas com o Condomínio Residencial Jardim das Pedras; daí, deflete à esquerda e segue na distância 31,84 metros, confrontando com parte do antigo leito da Rua Carlos Chagas e com o Condomínio Edifício Carla Gabriela; daí, deflete à esquerda e segue cruzando o leito da Rua Cravinhos na distância de 13,66 metros; daí, deflete à esquerda e segue na distância de 22,05 metros, daí, deflete à direita e segue na distância de 58,13 metros, confrontando nessas duas linhas com propriedade de Construtora Industrial e Comercial Said Ltda (matrícula nº 60.691); daí, deflete à esquerda e segue cruzando o leito da Rua Carlos Chagas na distância de 29,70 metros, perfazendo a área total de 1.363,31 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 505.266.

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

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 17755, de 12/03/1927, e inscrição nº 4, do livro 8, de Registros Especiais, do 1º Registro de Imóveis desta Comarca. Ribeirão Preto, SP, 31) de outubro de 2017. Tiago César Avanci, escrevente autorizado.

AV.1/179097 - Prenotação nº 445.619, de 14/07/2017. A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 26/06/2017, acompanhado de planta e memorial descritivo, e em observância ao disposto no item 301 das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo (Provimento nº 58/89). Ribeirão Preto, SP, 31 de outubro de 2017. Tiago César Avanci, escrevente autorizado.

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 179097; 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, 03 de outubro de 2018.  
Selo digital: 1124903C3000000000962218C.

Eu Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Ultimo ato - 1	Estado R\$0,00	IPESP R\$0,00	Protocolo 668264
Emolumentos R\$30,69	Trib. Jca. R\$0,00	Município R\$0,00	03/10/2018
Sinereg R\$0,00		Total: R\$ 30,69	
MP: R\$0,00			

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

Forma  
Proc.: 0179097-1/17  
Ass.: Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Públi...



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

*cad. 257.725*

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 115/2019**

Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

*2019*

Folhas	<i>02/03/19</i>
Proc.:	<i>02/03/19</i>
Ass./Car.	<i>Sabrina S. Andrade</i>
Gabinete do Secretário - PGP-6	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 115/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 115/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	<b>RS 129.261,92 (Cento e vinte e nove mil, duzentos e sessenta e um reais e noventa e dois centavos).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas 20  
Proc.: 02021/19  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
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. 115/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 115/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº		Bairro:
			Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.725	Matrícula do imóvel avaliando:	128.568 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2068575
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	136.574,05
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	136.574,05

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	307,62 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



*Handwritten signature*  
08/03/19  
Gabriela S. Andrade  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 24/06/2016.

*Handwritten signature* 3/11





# 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. 115/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 307,62 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

Folhas	0270/11
Proc.:	0270/11
Ass./C:	Gabrina S. Andrade

Gabinete de Secretário - RGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**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:

*[Handwritten signature]* 4/11



# 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. 115/2019

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Sector 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 Correla 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 Hélio 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 Tapaíds	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 Lagolha	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 Lagolha	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 Patócnio	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

Folhas: 2  
Proc.: 01/101/19  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
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. 115/2019

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 Luís 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	297	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	840	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	483	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 Verrí	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 Faccl 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 Selxas	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. 115/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Forma: 239  
Proc.: 01/08/19  
Ass./Car. Salsina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):

*[Handwritten signature]* 7/11





# 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. 115/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distância ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distância ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

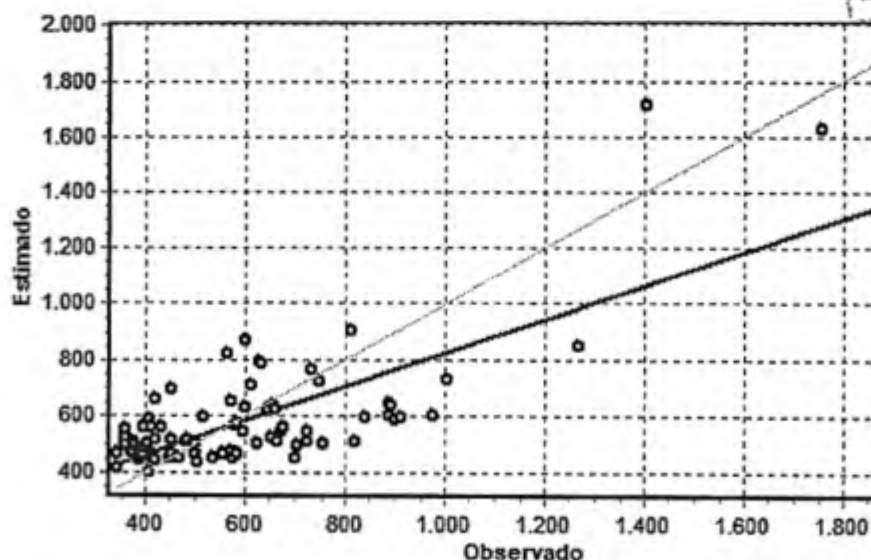
### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distância ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distância ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 289  
 Proc.: 07701311/19  
 Ana./Car: Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - AGAS  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*[Handwritten signature]* 8/11



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

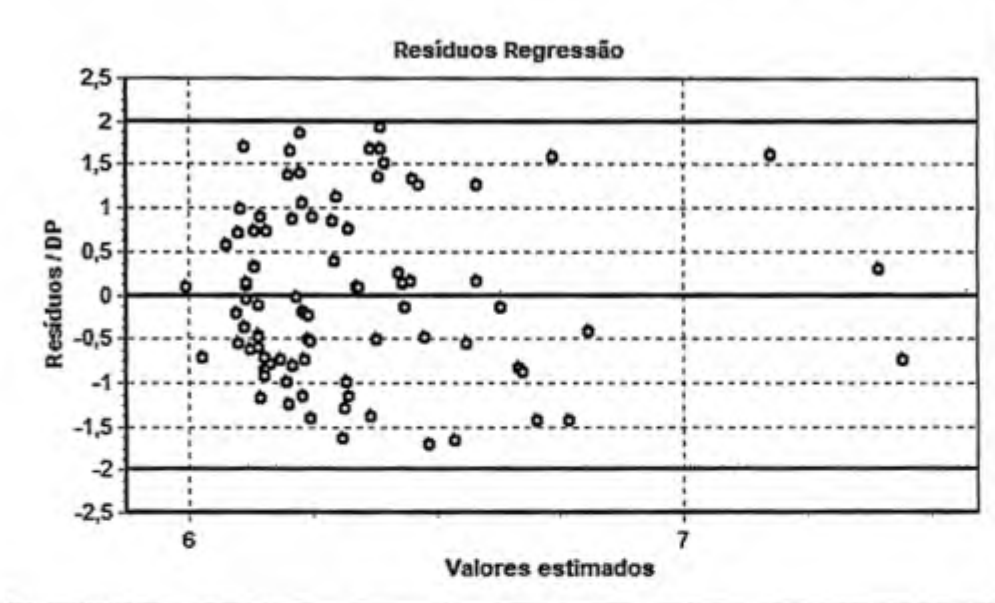
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 115/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

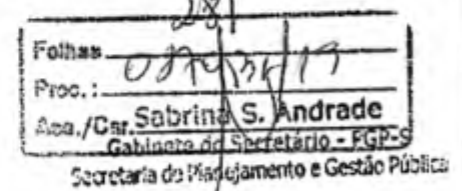
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
307,62	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40



**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 307,62 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 307,62 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 129.261,92 (Cento e vinte e nove mil, duzentos e sessenta e um reais e noventa e dois centavos).**

*Sabrina S. Andrade*  
9/11



# 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. 115/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folhas \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Car. Gabrina S. Andrade  
Gabriela do Secretário  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

*[Handwritten signature]* 10/11



# 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. 115/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº, no subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 129.261,92 (Cento e vinte e nove mil, duzentos e sessenta e um reais e noventa e dois centavos).**

## V - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

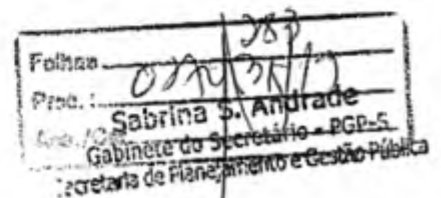
Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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

Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010







**1º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assod  
OFICIAL

Folha: 347  
Proc.: 227/19  
Soraia Ap. D. Perliane  
Agente de Administração

MATRÍCULA  
128.568

FICHA  
01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO - SP  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 18, constituído do lote nº 1 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma irregular, medindo 4,00 metros em reça para a referida rua mais 14,14 metros em curva com arco de raio de 9,00 metros de comprimento na esquina da rua 18 com a rua 19; 16,00 metros da frente ao fundo no lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com a rua 19; 25,00 metros da frente ao fundo no lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 2; 13,00 metros no fundo, confrontando com parte do lote nº 23 da rua 19, encerrando uma área total de 307,62 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pela rua 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e ruas 22 e 19. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

**CERTIDÃO**  
Pedido da Certidão nº: 653066


CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes a matrícula nº 128568 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.016/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018 - 14:52:59

[X] Theles Pevan - Escrevente  
[ ] Elvaton Cesar Lima - Escrevente  
[ ] Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
[ ] Carmelinda Maria Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsesp	Reg Civil	Trib Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA-LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (RISCGJSP, XIV-12, 4º)



Samuel Donizeti Mendes Alexandre  
Agente de Administração  
Secretaria de Planej. e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

Folha: 347/19  
Soraia Ap. D. Perliane  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folha.: 1/1

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA-636295

11143-5-030001-640000-0018



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

cad. 257.726

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 116/2019**

Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Folhas	236
Proc.:	027007/17
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGBS	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 116/2019

Maio/2018

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 116/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas 0288  
Proc.: 0288/17  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-9  
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. 116/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 116/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº	Bairro:	
		Paulo Gomes Romeo	
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.726	Matrícula do imóvel avaliando:	128.569 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2068617
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	121.083,00
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	121.083,00

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	300,00 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 13/07/2016.

Folhas: 020/2019  
Proc.:  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-6  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

3/11





# 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. 116/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 300,00 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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 avalianda, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

## ANEXOS

Folhas:	289
Proc.:	02/2017/041477-5
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP	

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

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:



# 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. 116/2019

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 Hélio 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 Favelro	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 Favelro	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 Alfinelro,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 Jandala	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 Gala	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

Folhas: *01/01*  
Pro.: *Sabrina S. Andrade*  
Ass./C.: *Gabinete do Secretário - PGP*  
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. 116/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Gula 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 Adércio 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 Jacareí	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Álvaro 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 Agulho	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	474	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	960	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	420	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	420	2,21	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 Oriândia	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 Selxas	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. 116/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

292  
Folha: 0190/113  
Proc.:  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):





# 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. 116/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

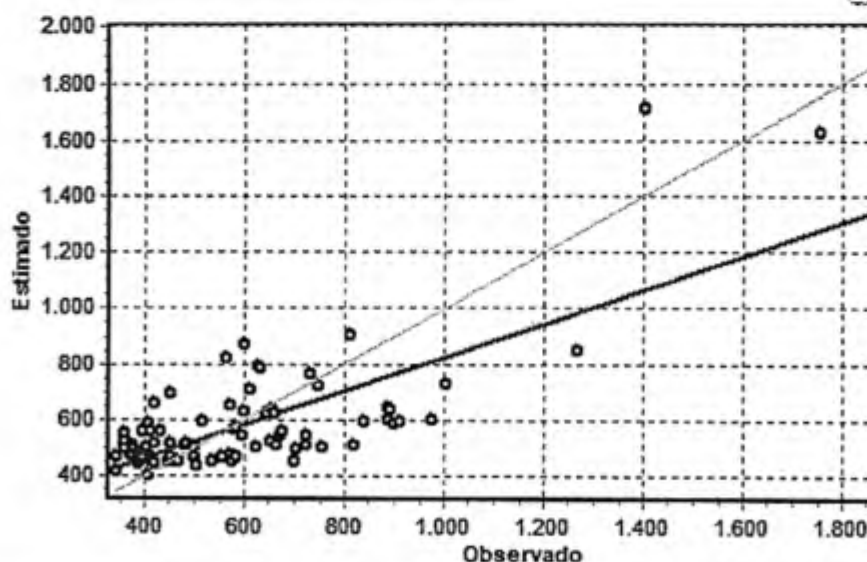
## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



243  
Folha: \_\_\_\_\_  
Proc.: 027016/19  
Ass./Obr: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

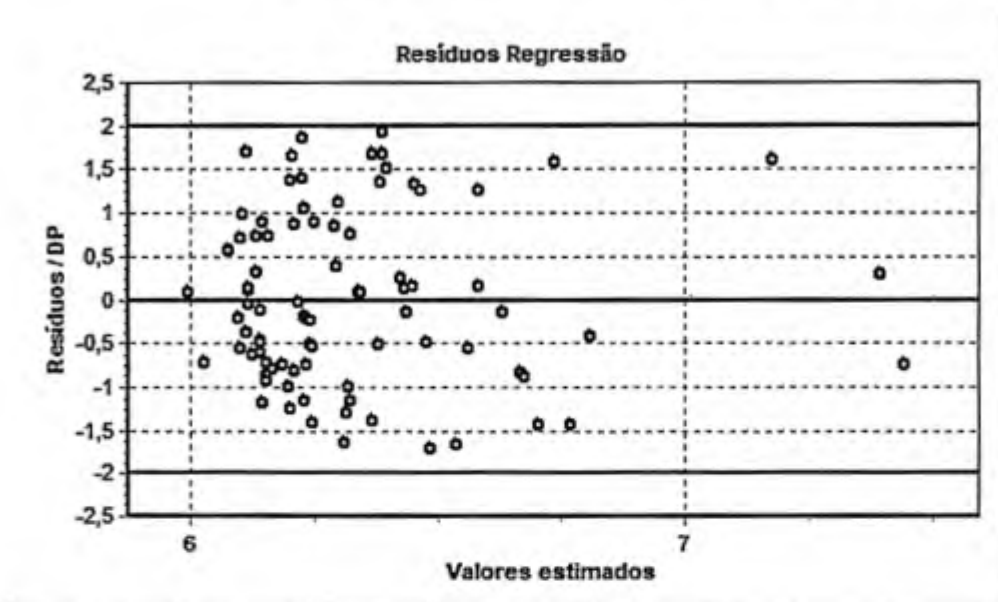
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 116/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

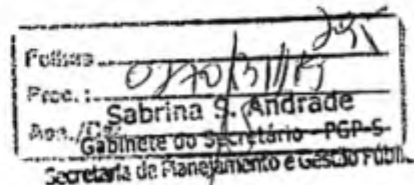
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40



**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 307,62 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 300,00 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais).**



# 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. 116/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folhas: 02 de 07  
Proc.: 0200111  
Ass.: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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. 116/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o **imóvel avaliando**, em julho de 2019, localizado na Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais)**.

## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

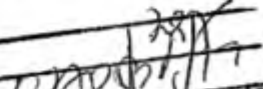
Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

  
Folha: \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Cof. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP/S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.





REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 1º REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 548  
Proc.: 2019  
Sorara Ap. D. Perianhes  
Agente de Administração

MATRÍCULA  
128.569

FICHA  
01

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 18, constituído do lote nº 2 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo, 25,00 metros de frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 300,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pela rua nº 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e ruas 22 e 19, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com o lote nº 1, do lado esquerdo com o lote nº 3 e no fundo com parte do lote nº 23 da rua 19. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Certidão nº 653066 CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 128569 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 13, parágrafo 1º da Lei nº 8.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/04/2018 - 14:52:39

Thales Pavan - Escrevente       Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
 Elivelton César Lima - Escrevente       Camerluci Maíra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsesp	Reg. Civ.	Trib. Just.	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, 6º).



Samuel Corvêlo dos Anjos  
Agente de Administração  
Secretaria de Planej. e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

Folha: 548  
Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - GCS  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública  
Folha... 1/1

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-630001-640000-0818  
11143-5-ΔΔ-636294



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

cad. 257.727

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 117/2019**

Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

300

Folhas	02/03/19
Proc.:	Sabrina S. Andrade
Ans./Cof	Gabinete do Secretário - PGM-S
	Secretaria de Planejamento e Gestão Públi...



# 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. 117/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 117/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	<b>RS 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

301  
Folhas: \_\_\_\_\_  
Proc.: 0307/2019  
Ass./Cap. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PG2-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*[Handwritten signature]* 2/11



# 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. 117/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 117/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Acyr Tavares Bocchat, s/nº	Bairro:	
		Paulo Gomes Romeo	
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.727	Matrícula do imóvel avaliando:	128.570 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2068629
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	121.083,00
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	121.083,00

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	300,00 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



3022  
01/06/2019  
Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 -  
Identificação  
do imóvel e  
seu cadastro  
municipal.  
Fonte:  
Coderp,  
24/06/2016.

*[Handwritten signature]* 3/11





# 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. 117/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 300,00 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:



# 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. 117/2019

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 Favelro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emílio 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 Favelro	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 Jandala	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 Gala	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 Patócnio	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

Folha 794  
Proc.: 0200113  
Ass./Coord. Sedição p. Andrade  
Cabinete 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. 117/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Gula 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 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 Victalino	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	497	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	883	3,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	883	3,15	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	883	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 Facchi	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. 117/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folha: 206  
Proc.: 017034/19  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):

7/11





# 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. 117/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

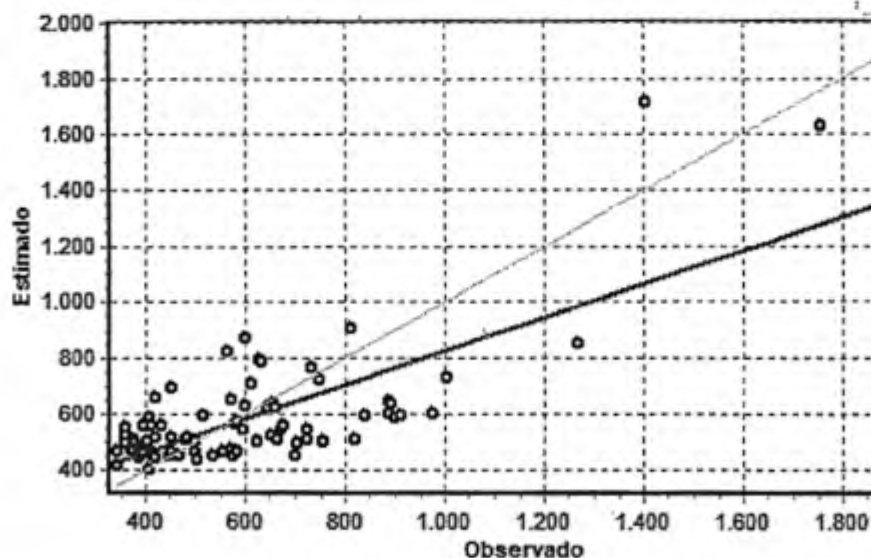
## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folha: 798  
Proc.: 07203/15  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - RGE:  
Secretaria de Planejamento e Gestão P.



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

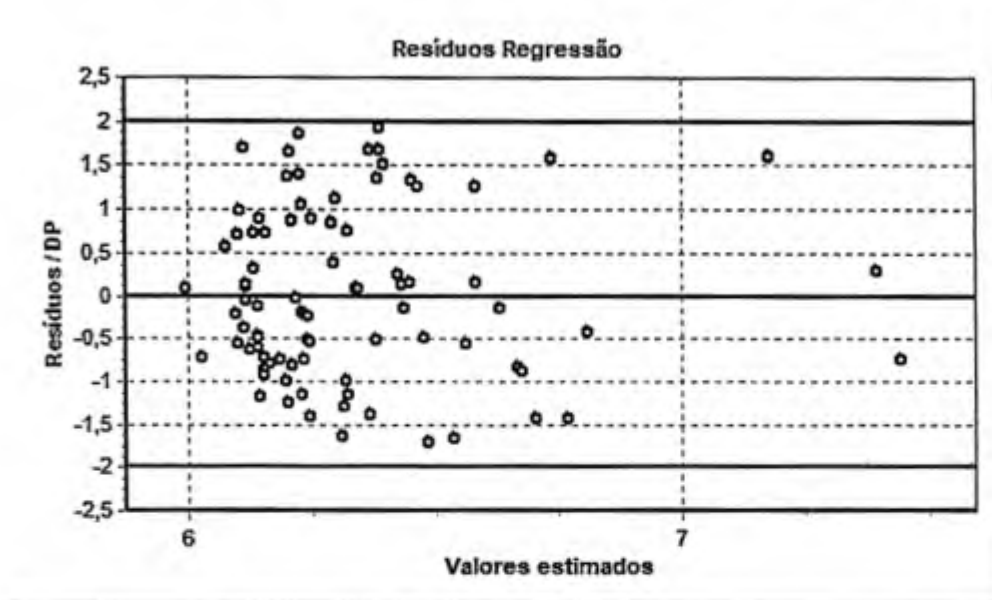
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 117/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

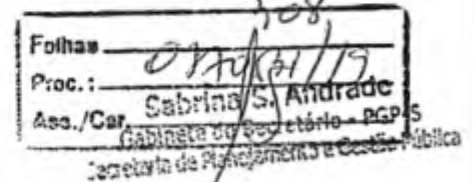
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40



**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 307,62 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA= 300,00 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais).**



# 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. 117/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folha \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Car. \_\_\_\_\_  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

10/11



# 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. 117/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais)**.

## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.

Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	310
Proc.:	02707417
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP/S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



# 1º REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 249  
 Proc.: 227/197  
 Soreis Ap. D. Perianha  
 Agente de Administração

MATRÍCULA: 128.570  
 FICHA: 01

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 18, constituído do lote nº 3 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo; 25,00 metros da frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 300,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pela rua 18, avenida D (pista direita), ruas 25, avenida B (pista direita) e ruas 22 e 19, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com o lote nº 2, do lado esquerdo com o lote nº 4 e no fundo com parte do lote nº 23 da rua 19 e parte do lote nº 6 da rua 25.

**PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/ME sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº.

**TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998, e loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme é protocolo nº 278.120.

**CERTIDÃO**  
 Pedido de Certidão nº: 653066


CERTIFICO E DOU.FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula nº 128570, e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º do Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até a data útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018 - 14:52:20

Thales Pavan - Escrevente  
 Elveteir Cesar Lima - Escrevente  
 Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
 Carmenluci Mafta Tezza - Escrevente

Oficial	Estado	Ipasp	Reg.Civil	Trib.Just	MP	ISSQN	Serviç.útils	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCG/SP, XIV, 12, 6º).



Sambel L. Vaz de Figueiredo Assad  
Agente de Administração  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

Folha: 249  
 Proc.: 227/197  
 Sabrina S. Andrade  
 Gabinete da Secretária - 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)

cad. 257.728

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 118/2019**

Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Folhas	313
Proc.:	014031/19
Ass./Ces.	Sabrina S. Andrade
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[Handwritten signatures]*



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

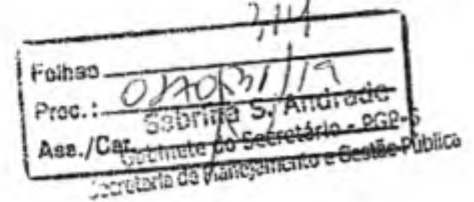
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública  
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

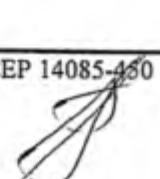
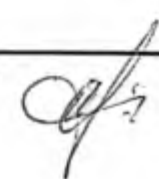
Laudo de Avaliação nº. 118/2019

Maio/2018

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 118/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	<b>RS 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	



  2/11



# 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. 118/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 118/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº	Bairro:	
		Paulo Gomes Romeo	
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.728	Matrícula do imóvel avaliando:	128.571 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2068641
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	121.083,00
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	121.083,00

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	300,00 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



215  
Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 –  
Identificação  
do imóvel e  
seu cadastro  
municipal.  
Fonte:  
Coderp,  
13/07/2016.





# 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. 118/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 300,00 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folhas	716
Proc.:	02031/19
Ass./Car:	Sabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - BGP-S	



# 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. 118/2019

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 Gallion	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 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 Jandala	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 Gala	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

Folhas: 11  
Proc.: 02092/19  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
CABINETE DO SECRETÁRIO - PGPS



# 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. 118/2019

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 Eliseos	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 Eliseos	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 Jacareí	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Álvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,34
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Eliseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Eliseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Eliseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Eliseos	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 Parapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	557,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	1007	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Eliseos	Rua Marques de Pombal	1007	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	853	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 Eliseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Eliseos	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 Facc 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 Selixas	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. 118/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Postura: 317  
Proc.: 018031/19  
Ass./Ger. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):

*[Handwritten signature]* 7/11 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. 118/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

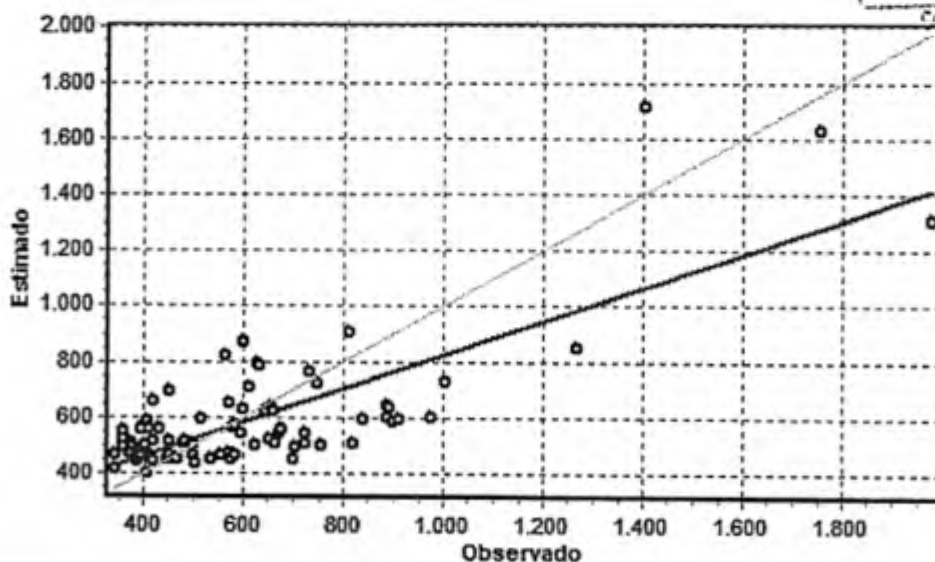
### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folha: 3/10  
 Pros.: 07/05/19  
 Ass.: Srd. J. Andrade  
 Ass./Cat. Gabinete Secretário - PG  
 Secretaria de Planejamento e Gestão



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

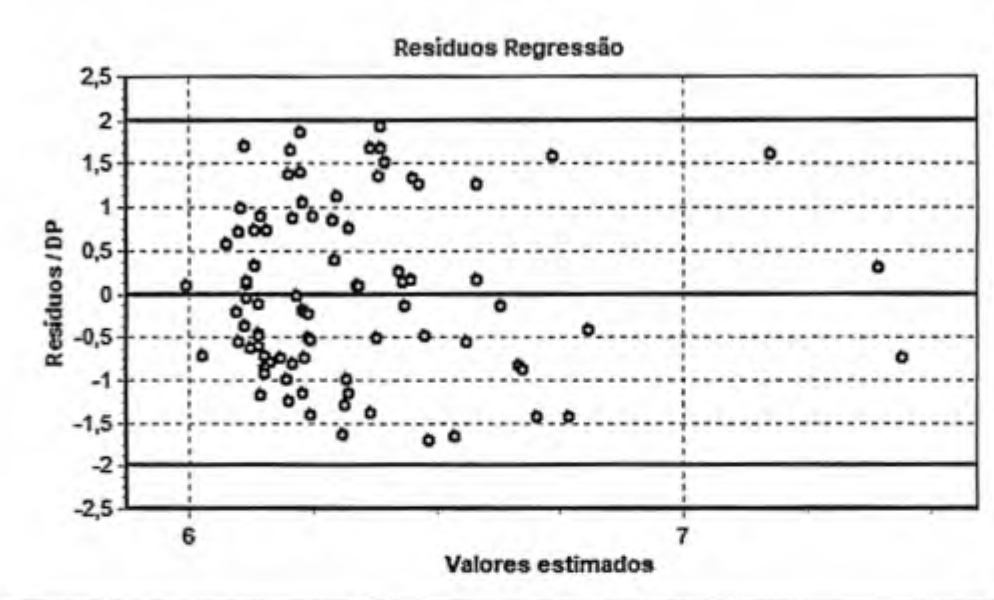
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 118/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 300,00 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 300,00 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais).**

Folhas: 03/03/19  
Proc.:  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

9/11



# 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. 118/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Rubrica: 02/10/2019  
 Proc.: Sabrina B. Andrade  
 Ass./Dir. Caumã de O. Secretário e Dir.  
 Comissão de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

*[Handwritten signature]* 10/11 *[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. 118/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais)**.

## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.**

Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

723

Folhas	07/11/19
Proc.	SOPRINA S. ANDRADE
Ass.	Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	





**1º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 549  
Proc.: 22719  
Sobr. Age: D. Perianhes  
Administração

MATRÍCULA: 128.571  
FICHA: 01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 18, constituído do lote nº 4 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo; 25,00 metros da frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 300,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pela rua 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e ruas 22 e 19, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com o lote nº 3, do lado esquerdo com o lote nº 5 e no fundo com parte do lote nº 6 da rua 25. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96/445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: Luiz Augusto Gonçalves. Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Certidão nº: 653056 CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ónus e alienações referentes à matrícula nº 128571 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 15, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, reatando os fatos/jurídicos até o último ato acima e até o dia 08 anterior a esta data.

Ribeirão Preto - SP, 02/10/2018 - 14:52:01

Thales Pavon - Escrevente  
 Elvilton Cesar Lima - Escrevente  
 Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
 Carmeluci Mafta Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsop	Reg Civil	Trib. Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCG/SP, XIV, 12, 7º).



**CONFERE COM O ORIGINAL**

Folha: 549  
Proc.: 22719  
Assinatura: Sabrina S. Andrade  
Cargo: Gerente do Secretário - PGF-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA 636292

11143-5-AA 636292



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

*cad. 257.729*

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 119/2019**

Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

*118*

Folha	<i>02703/15</i>
Proc.	<i>Sabrina S. Andrade</i>
Ass./Car.	Gabinete do Secretário de Planejamento e Gestão Pública
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

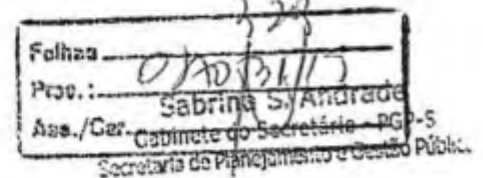
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 119/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 119/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 181.917,18 (Cento e oitenta e um mil, novecentos e dezessete reais e dezoito centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	





# 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. 119/2019

## I - OBJETO

O presente <b>Laudo de Avaliação nº. 119/2019</b> é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº	Bairro:	
		Paulo Gomes Romeo	
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.729	Matrícula do imóvel avaliando:	128.572 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2068659
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	192.207,93
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	192.207,93

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	432,93 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



330  
02/05/2019  
SABRINA J. ANDRADE  
Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 24/06/2016.

*[Handwritten signature]*  
3/11





# 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. 119/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 432,93 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folhas	331
Proc.:	0203/17
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGE-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. 119/2019

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 Apial	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apial	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apial	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 Apial	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 Apial	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 Apial	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 Favelro	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 Favelro	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 Jandala	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 Nloac	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	3,35	Centro/Catedral	0	466,67

Folhas: 02/05/19  
Proc.:  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGR-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. 119/2019

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 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	1815	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	472	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	400	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	421	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	288	0,65	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 Selxas	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. 119/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folhas: 3/4  
Proc.: 019031/19  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total}) * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante}) * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total}) * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante}) * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}}$

### Função estimativa (média):

7/11





# 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. 119/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

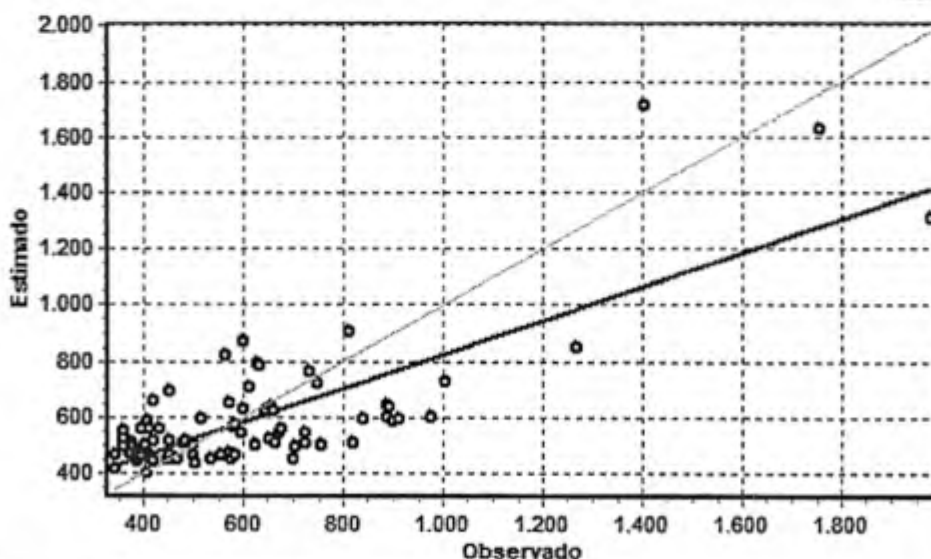
### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Fone: 335  
 Proc.: 0743/19  
 Ana./Car. Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PP  
 Secretaria de Planejamento e Gestão

8/11



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

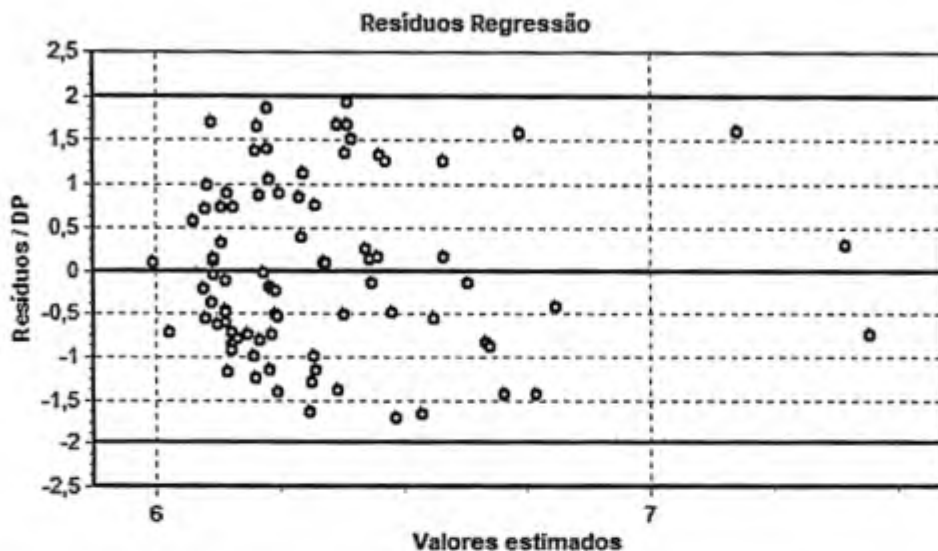
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 119/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

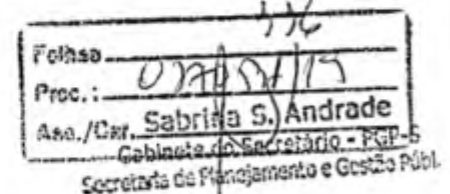
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40



**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 432,93 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA= 432,93 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 181.917,18 (Cento e oitenta e um mil, novecentos e dezessete reais e dezoito centavos).**

*[Handwritten signature]* 9/11 *[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. 119/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folhas: \_\_\_\_\_  
Proc.: 02x0401/19  
Ass./Dir. Sabrina S. Andrade  
Cabeleiro de Secretário - PGE  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

 10/11



# 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. 119/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Acyr Tavares Boechat, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 181.917,18 (Cento e oitenta e um mil, novecentos e dezessete reais e dezoito centavos)**.

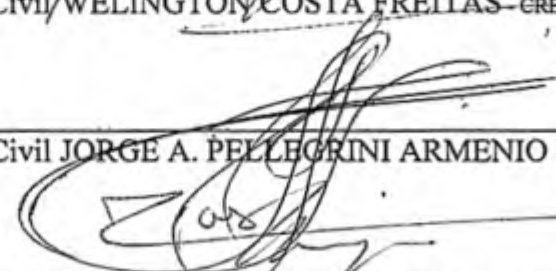
## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

318

Feito em	03/07/19
Por	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-6	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	





1º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assod  
OFICIAL

Folha: 550  
Proc.: 222/19  
Sera: D. Perla  
Agente de Administração

MATRÍCULA  
128.572

FICHA  
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 / REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 18, constituído do lote nº 5 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma irregular, medindo 6,54 metros em reta para a referida rua mais 10,83 metros em curva com arco de raio de 9,00 metros de comprimento na esquina da rua 18 com a avenida D (pista direita); 25,00 metros da frente ao fundo no lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 4; 18,38 metros em curva com arco de raio de 750,00 metros de comprimento mais 2,24 metros em curva com arco de raio de 9,00 metros de comprimento da frente ao fundo no lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com a avenida D (pista direita); 22,33 metros no fundo, confrontando com parte do lote nº 6 da rua 25, encerrando uma área total de 432,93 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pela rua 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e ruas 22 e 19. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Certidão nº: 653066 **CERTIDÃO**

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente a matrícula nº 128572 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia 04 anterior a esta data.


Ribeirão Preto-SP, 02 de 04/2018 - 14:51:37

*Luiz Augusto Gonçalves*

Tribes Paven - Escrevente  
 Elivelton Cesar Lima - Escrevente  
 Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
 Carmemluci Maiza Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsop	Reg Cim	Trib Just	MP	ISSQN	Serventiles	Total
R\$ 30,89	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 00,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCG/SP, XIV, 12, 9º).



Zamuel Donizeti de Moraes Alexandre  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folhas: 1/1  
Proc.: 222/19  
Ass./Car.: D. Perla

**CONFERE COM O ORIGINAL**

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA 636291

1143-5-03001-440000-0818



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

cad. 257.730

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 120/2019**

Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Fólio:	341
Proc.:	0272531/17
Ass./Ca:	Fabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - RCU e	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 120/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 095/2018	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 197.779,73 (Cento e noventa e sete mil, setecentos e setenta e nove reais e setenta e três centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

242  
Folhas  
Proc.: 095/2018  
Ass./Cop. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

 2/11



# 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. 120/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 10/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº		Bairro:
			Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.730	Matrícula do imóvel avaliando:	128.573 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2068799
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	189.971,15
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	189.971,15

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	470,68 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



343  
07/07/15  
Gabriela S. Andrade  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 13/07/2016.

*[Handwritten signature]* 3/11





# 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. 120/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 470,68 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folha nº	244
Proc. nº	0202115
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - GGP
	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. 120/2019

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Sector 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 Pareschl	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	Ribeirão	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 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 Jandala	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	640	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Feitos em 02/07/19  
Proc.: 0207/19  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
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. 120/2019

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	515,89
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 Tanager	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 Luís 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 Aguiar	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	478	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1652	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	666	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	655	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. 120/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folhas: 217  
Proc.: 0120/2019  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):

7/11





# 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. 120/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

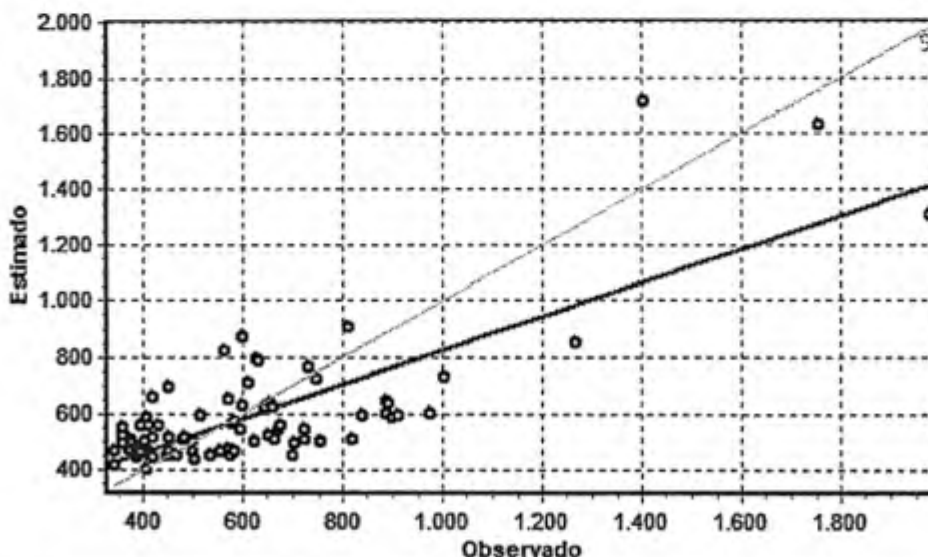
## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas 348  
Proc.: 020531119  
Ass./Ger. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão F



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

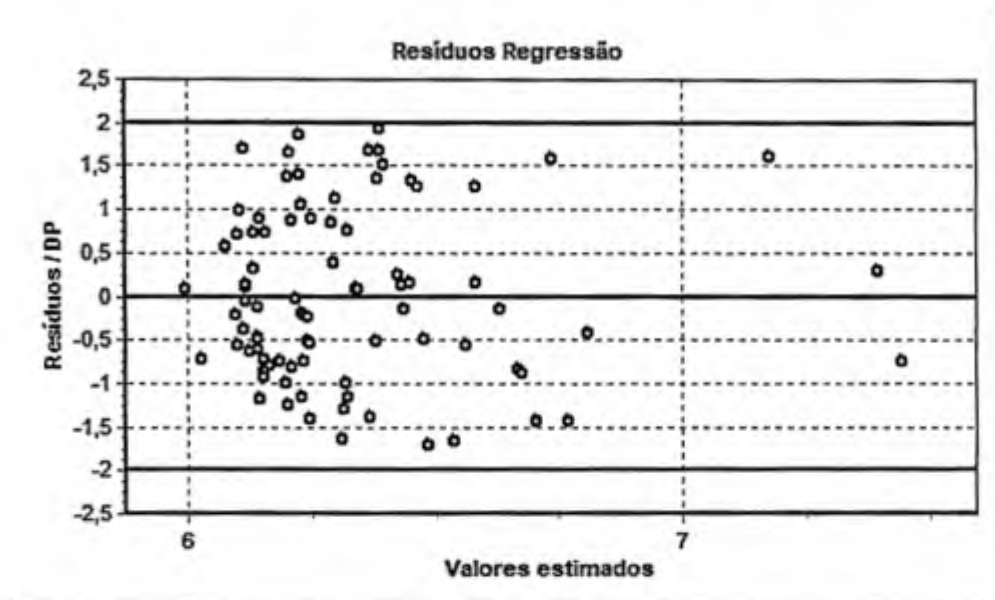
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 120/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

**Vutpa = RS 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 470,68 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA= 470,68 x R\$ 420,20

**VTA = RS 197.779,73 (Cento e noventa e sete mil, setecentos e setenta e nove reais e setenta e três centavos).**

Folha 219  
Proc.: 01231/19  
Ass./Cor. Gabriel S. Andrade  
Cabinete 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. 120/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folhas: 3/10  
Proc.: 02/2019/11  
Ass./Cor.: Gabriela S. Andrade  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Gráus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

*[Handwritten signature]* 10/11



# 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. 120/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 197.779,73 (Cento e noventa e sete mil, setecentos e setenta e nove reais e setenta e três centavos)**.

## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.

Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	02/11/19
Proc.:	351
Ass./Caz	Sabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - EGP	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	





**1º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 551  
Proc.: 227/19  
Sorainy Ap. D. Perianhos  
Agente de Administração

MATRÍCULA: 128.573  
FICHA: 01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO - SP  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 25, constituído do lote nº 6 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma irregular, medindo 5,85 metros em curva com arco de raio de 74,50 metros de comprimento para a referida rua, mais 8,63 metros em curva com arco de raio de 9,00 metros de comprimento na esquina da rua 25 com a avenida D (pista direita); 41,33 metros da frente ao fundo no lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com parte do lote nº 3 e com os lotes nº 4 e nº 5 da rua 18; 34,49 metros da frente ao fundo no lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 7; 12,00 metros no fundo, confrontando com o lote nº 23 da rua 19, encerrando uma área total de 470,68 metros quadrados, localizado no lado ímpar da numeração predial e delimitado pela rua 25, avenida B (pista direita), ruas 22, 19, 18 e avenida D (pista direita). **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008, Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Certidão nº: 653088

**CERTIDÃO**

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula nº 128573 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia 09 anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP 02/10/2019 14:51:15

*Charles Brian*

Thales Paves - Escrevente  
 Elvilton Cesar Lima - Escrevente  
 Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
 Carmenluci Meira Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Impsp	Reg Civil	Trib Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, 1º)



Samuel Domingos de Almeida  
Agente de Administração  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

Folha: 130  
Proc.: 0220/19  
Ass./Obr: Sabrina S. Andrade  
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)

cad. 257.731

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 121/2019**

Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Oeste - O-12

Folhas	334
Proc.:	02203115
Ass./Cf	Marina S. Andrade
Gabinete do Secretário - POP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

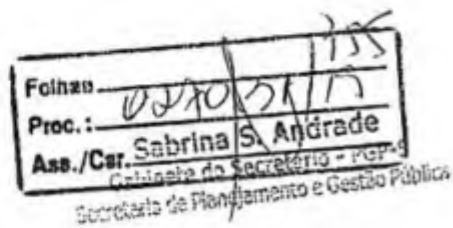
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 121/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 121/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	<b>RS 149.906,35 (Cento e quarenta e nove mil, novecentos e seis reais e trinta e cinco centavos).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	



*[Handwritten signature]* 2/11  
*[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. 121/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 121/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	Bairro:	
		Paulo Gomes Romeo	
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.731	Matrícula do imóvel avaliando:	128.574 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2068816
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	143.987,86
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	143.987,86

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	356,75 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



02/10/2019  
Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - POP  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 -  
Identificação  
do imóvel e  
seu cadastro  
municipal.  
Fonte:  
Coderp,  
13/07/2016.

*[Handwritten signature]* 3/11





# 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. 121/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 356,75 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folha: 02/011  
Proc.: Sabrina S. Andrade  
Ass.: Gabinete da Secretária - PGP-5  
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)



# 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. 121/2019

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 Gallion	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 Alfinelro,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 Jandala	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 Gala	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 Patrocínio	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

Folhas: 150  
Proc.: Sabrine S. Andrade  
Ass./Cabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

5/11



# 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. 121/2019

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 Elseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25	Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neweton 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 Victallano	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 Elseos	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 Álvaro 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 Elseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Góldo 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	1632	2,24	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elseos	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 Elseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elseos	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 Oriândia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Facchi 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. 121/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folha: 01/10/19  
Proc.:  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGP-3  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$$

### Função estimativa (moda):

$$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$$

### Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$$

### Função estimativa (média):

*[Handwritten signature]* 7/11





# 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. 121/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

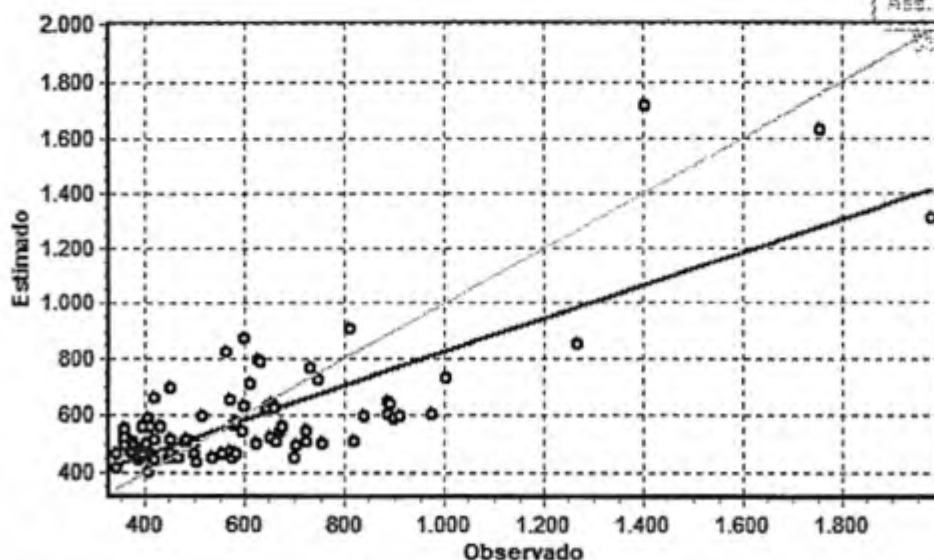
### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folha: 1261  
 Proc.: 022013113  
 Srebrina/S. Andrade  
 Ass. / Gabinete do Secretário - PGR  
 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

*[Handwritten signature]*  
 8/11



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

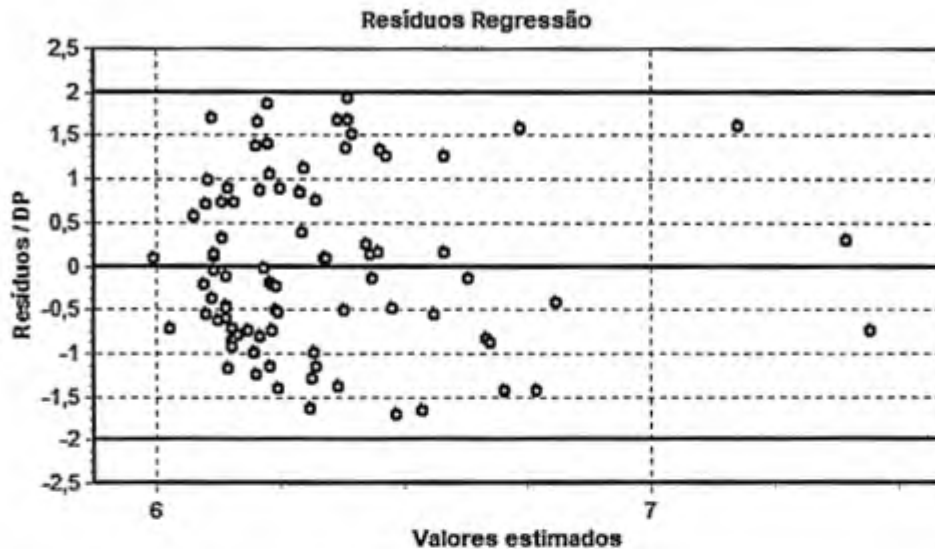
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 121/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 356,75m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA= 356,75 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 149.906,35 (Cento e quarenta e nove mil, novecentos e seis reais e trinta e cinco centavos).**

Folhas 362  
Proc.: 00703/17  
Ass./Crr. Sabrina S. Andrade  
Calmato do Secretário - 2020  
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. 121/2019

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

Folhas: 02/20/11/19  
Pto.:  
Ass./Ca: Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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. 121/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 149.906,35 (Cento e quarenta e nove mil, novecentos e seis reais e trinta e cinco centavos)**.


## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	364
Proc.º	02705119
Ass./Car.	Gabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	





1º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Voz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 552  
Proc.: 222/19  
Sorala Ap. D. Perianhes  
Agente de Administração

MATRÍCULA: 128.574  
FICHA: 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 25, constituído do lote nº 7 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma irregular, medindo 14,96 metros em curva com arco de raio de 74,50 metros de comprimento para a referida rua; 34,49 metros da frente ao fundo no lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 6; 25,60 metros da frente ao fundo no lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com parte do lote nº 8; 12,00 metros no fundo, confrontando com o lote nº 22 da rua 19, encerrando uma área total de 356,75-metros quadrados, localizado no lado ímpar da numeração predial e delimitado pela rua 25, avenida B (pista direita), ruas 22, 19, 18 e avenida D (pista direita).  
**PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/ME sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº.  
**TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008, Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado (Luiz Augusto Gonçalves), Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Certidão nº: 653066  
**CERTIDÃO**  
CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ónus e alienações referentes à matrícula nº 128574 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia 03/10/2018 e esta data.  
Ribeirão Preto - SP, 02/10/2018 - 14:50:51  
Thales Palvan - Escrevente  
Elvelton Cesar Lima - Escrevente  
Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
Carmenluci Mathe Terra - Escrevente  
Ofício Estado Ipesp Reg Cim Trib Just MP ISSQN Serventias Total  
R\$ 30,69 R\$ 0,00 R\$ 0,00 R\$ 0,00 R\$ 0,00 R\$ 0,00 R\$ 0,00 R\$ 0,00 R\$ 30,69  
PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, artº)



Samuel Donizeti Antez  
Agente de Administração  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

Folha: 552  
Proc.: 222/19  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - P.G.P.S.  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA 636289





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

*Cad. - 257.732*

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 122/2018**

Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Folha	368
Proc.:	07493/15
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGH-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 097/2018

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 122/2018</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	<b>RS 138.632,38 (Cento e trinta e oito mil, seiscentos e trinta e dois reais e trinta e oito centavos).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas: 348  
Proc.: 02003115  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - EGP-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. 097/2018

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 122/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	Bairro:	
		Paulo Gomes Romeo	
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.732	Matrícula do imóvel avaliando:	128.575 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069158
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	133.159,01
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	133.159,01

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	329,92 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 24/06/2016.





# 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. 097/2018

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 329,92 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### . VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folha	020/0111
Proc.:	020/0111
Ass./Cst.	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - PGP
	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. 097/2018

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Sector 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 Glamarusti	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 Elzeos	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 Emílio 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 Jandala	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 Gala	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 Elzeos	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

Folhas: 21  
Proc.: 022/19119  
Ass. / Car. : Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - BGP-6  
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. 097/2018

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 Uma	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 Victalliano	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 Aguiro	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	221	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	285	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	107	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	1266,89
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 Faccl 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. 097/2018

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folha 383  
Proc.: 02793/15  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PG7-6  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$$

### Função estimativa (moda):

$$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$$

### Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$$

### Função estimativa (média):

7/11





# 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. 097/2018

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total}) * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante}) * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}}$

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

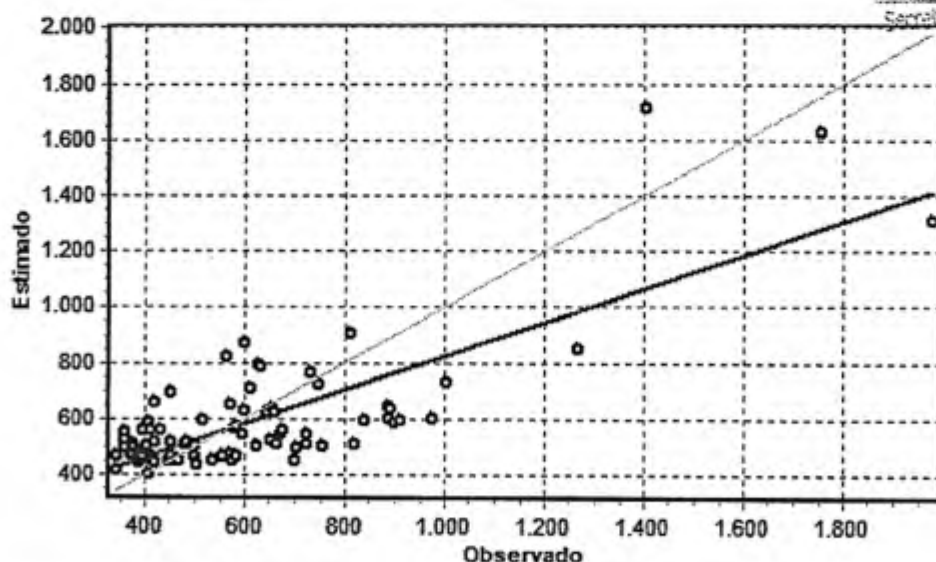
## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



374  
Fechou: 02/10/18  
Proc.:  
Ass.: Gabriela S. Andrade  
Gabinete do Secretário - RGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

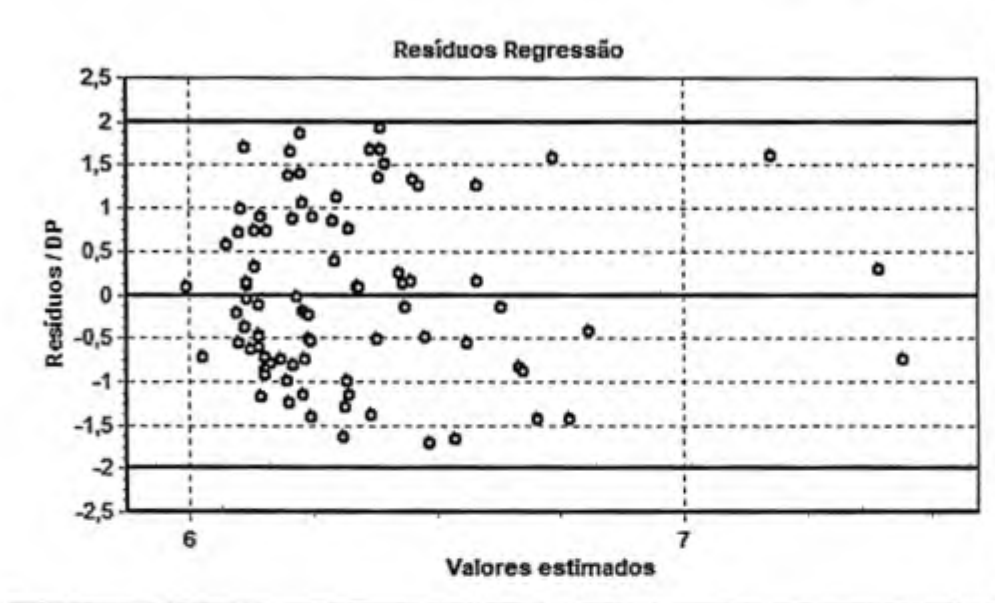
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 097/2018

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

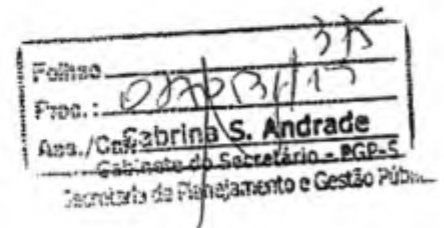
**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 329,92 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 329,92 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 138.632,38 (Cento e trinta e oito mil, seiscentos e trinta e dois reais e trinta e oito centavos).**





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 097/2018

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

Arquivo: 027015117  
Proc. 1  
Ass./Cat. Sérgio S. Andrade  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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. 097/2018

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 138.632,38 (Cento e trinta e oito mil, seiscentos e trinta e dois reais e trinta e oito centavos).**

## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folha 11/11  
Proc. nº 07/2019  
Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública





1º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 505  
Proc.: 222/19  
Soreia Ap. D. Perianho  
Agente de Administração

MATRÍCULA: 128.575  
FICHA: 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 25, constituído do lote nº 8 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma irregular, medindo 13,33 metros em curva com arco de raio de 74,50 metros de comprimento para a referida rua; 30,60 metros da frente ao fundo no lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 7 e parte do lote nº 22 da rua 19; 24,83 metros da frente ao fundo no lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 9; 12,00 metros no fundo, confrontando com o lote nº 21 da rua 19, encerrando uma área total de 329,92 metros quadrados, localizado no lado ímpar da numeração predial e delimitado pela rua 25, avenida B (pista direita), ruas 22, 19, 18 e avenida D (pista direita). **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/ME sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Certidão nº: 653065

**CERTIDÃO**

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ónus e alienações referentes à matrícula nº 128575 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19º, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.


Ribeirão Preto-SP, 02/10/2016 - 14:50:31

Thalge Pavani - Escrevente  
Elivelton Cesar Lima - Escrevente

Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
Carmenluci Mafta Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsep	Rég. Civ.	Trib. Just.	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSC/GJSP, XIV, 12, 6º)



Samuel Donizete de Jesus Andrade  
Agente de Administração  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**CONFEE COM O ORIGINAL**

Folhas: 515  
Proc.: 022/19  
Ass.: GeFabrina G. Andrade  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP  
1143-5-AA-636288



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

cad. 257-733

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 123/2019**

Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Oeste - O-12

Folhas	782
Proc.:	027053/19
Ass./Ca	Sabina S. Andrade
Assessoria do Secretário - PGP/S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Púb...	

*[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. 123/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 123/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 115.777,70 (Cento e quinze mil, setecentos e setenta e sete reais e setenta centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas	783
Proc.:	02/07/19
Ass./Cat	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP/S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[Handwritten signatures]* 2/11



# 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. 123/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 123/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº		Bairro:
			Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.733	Matrícula do imóvel avaliando:	128.576 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2068909
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	111.206,66
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	111.206,66

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	275,53 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Feliciano  
Prod.  
Ass. P  
Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 13/07/2016.





# 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. 123/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 275,53 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folhas	027/31/15
Proc.:	Sabrina S. Andrade
Ass./Car.	Gabinete da Secretária - CGP/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. 123/2019

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Sector 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 Apial	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apial	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apial	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 Apial	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 Apial	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 Apial	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	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galoar Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Folhas: 786  
Proc.: 018037115  
Ass./C.R.T. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP/S



# 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. 123/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Gula 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 Elseos	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 Vitaliano	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 Elseos	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 Elseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Góldo Agulô	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	452	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	390	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	392,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	392,2	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elseos	Rua Marques de Pombal	392,2	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	392,2	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 Elseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elseos	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 Facil 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 Selxas	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. 123/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folhas 108  
Proc.: 07403117  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGP-8  
Secretaria de Planejamento e Gestão

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):

7/11





# 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. 123/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

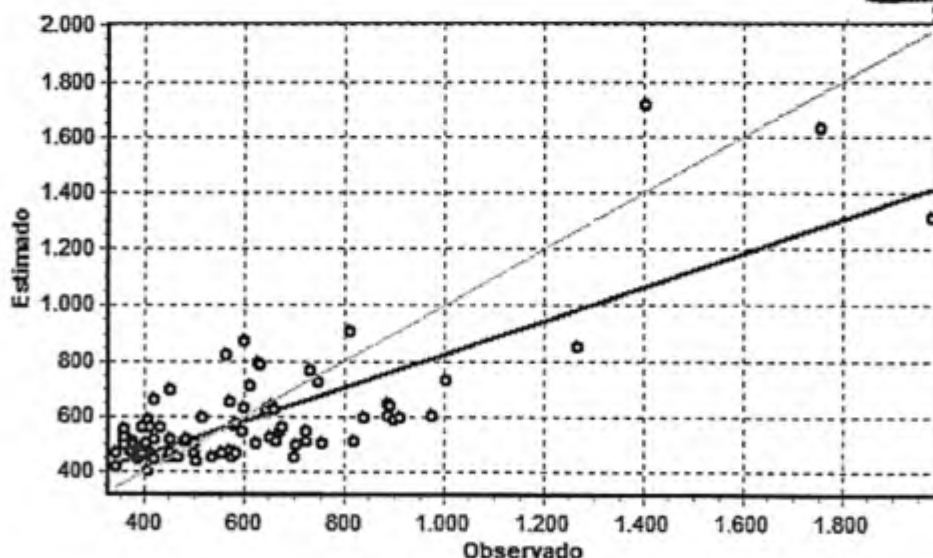
## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas 155  
Proc.: 081183115  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

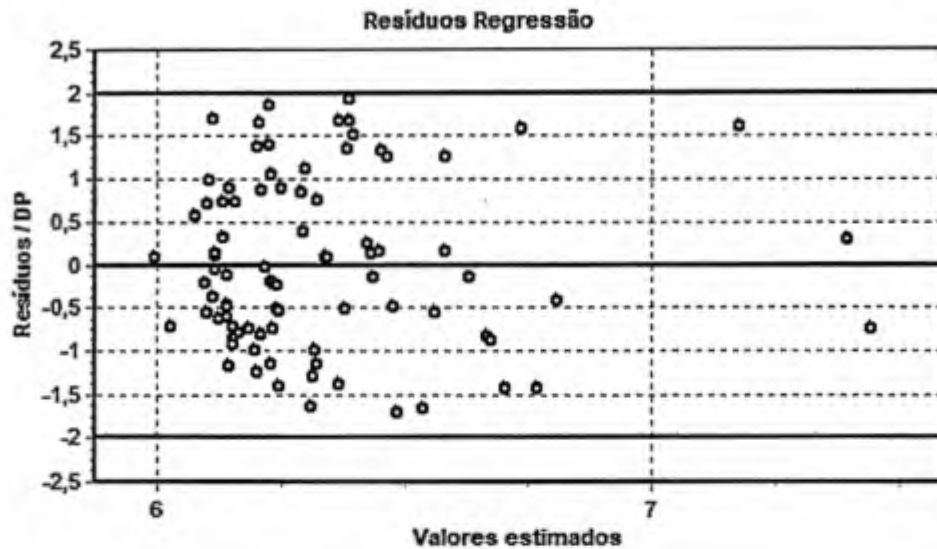
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 123/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

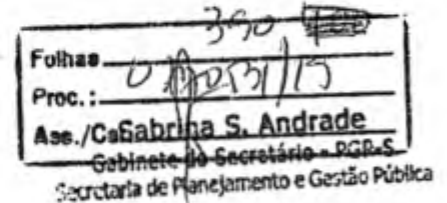
**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 275,53 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 275,53 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 115.777,70 (Cento e quinze mil, setecentos e setenta e sete reais e setenta centavos).**





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 123/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folhas \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

10/11  
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. 123/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 115.777,70 (Cento e quinze mil, setecentos e setenta e sete reais e setenta centavos)**.

## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.

Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	022/117
Proc.:	
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	





**1º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO - SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 506  
Proc.: 227/19  
Soraia Ap. D. Perianhos  
Agente de Administração

MATRÍCULA  
128.576

FICHA  
01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO - SP  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 25, constituído do lote nº 9 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma irregular, medindo 12,48 metros em curva com arco de raio de 74,50 metros de comprimento para a referida rua; 24,86 metros da frente ao fundo no lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 8; 21,45 metros da frente ao fundo no lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com parte do lote nº 10; 12,00 metros no fundo, confrontando com o lote nº 20 da rua 19, encerrando uma área total de 275,53 metros quadrados, localizado no lado ímpar da numeração predial e delimitado pela rua 25, avenida B (pista direita), ruas 22, 19, 18 e avenida D (pista direita). **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Certidão nº: 653066

**CERTIDÃO**

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a onus e alienações referentes a matrícula nº 120576 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018 - 14:30:12

Thales Pavani - Escrevente  
 Elvilton César Lima - Escrevente  
 Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
 Carmenluci Malta Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsesp	Reg.Civil	Trib.Just	MP	ISSON	Serventias	Total
R\$ 30,59	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,59

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, 4º)



Folha: 377  
Proc.: 227/19  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade

Gabinete do Secretário de Planejamento e Gestão Pública  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**





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

cad. 257.734

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 124/2019**

Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Folhas	375
Proc.:	0270521/17
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
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. 124/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 124/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 116.618,10 (Cento e dezesseis mil, seiscentos e dezoito reais e dez centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Fólias 3/10  
Proc.: 03/2019  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - RCP  
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. 124/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 124/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº		Bairro:
			Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.734	Matrícula do imóvel avaliando:	128.577 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2068934
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	112.013,88
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	112.013,88

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	277,53 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 24/06/2016.

*[Handwritten signature]* 3/11





# 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. 124/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 277,53 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folhas: 278  
Proc.: 022053/17  
Ass./Car. Sabrigna S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGE-1  
Secretaria de Planejamento e Gestão



# 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. 124/2019

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Sector 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 Apial	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apial	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apial	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 Apial	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 Apial	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 Apial	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 Favelro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emílio 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 Favelro	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 Jandala	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 Gala	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 Patiodnio	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

Folhas: 01/01  
Proc.: 01234567  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PG-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. 124/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Gula 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 Eliseos	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 Victallano	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 Eliseos	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 Eliseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Eliseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Eliseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Eliseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Góldo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	725	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	900	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	280	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Eliseos	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 Eliseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Eliseos	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 Facó 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. 124/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folhas 401  
Proc.: 02297/17  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - DGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão Púb...

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):

*[Handwritten signature]* 7/11





# 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. 124/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

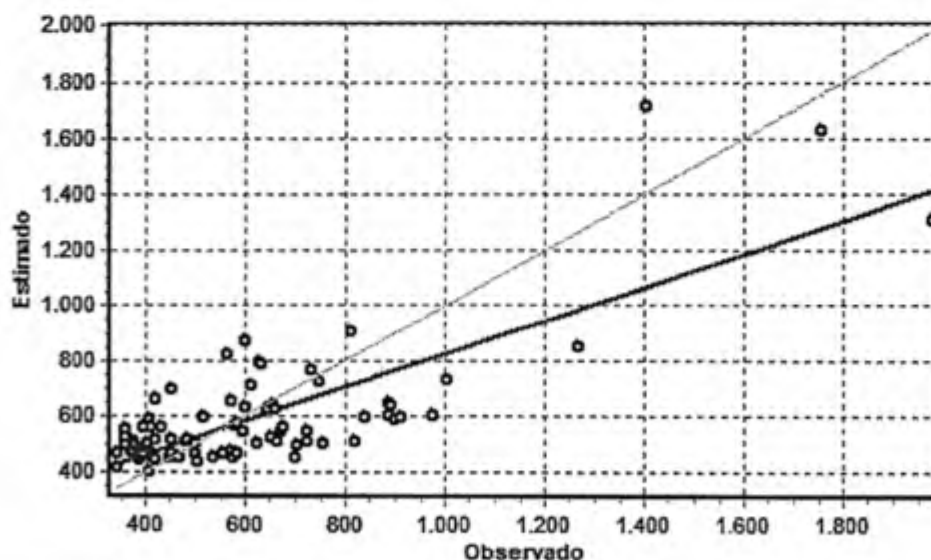
### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas

Proc.:

Sabrina S. Andrade

Ass./Co. Gabinete do Secretário - PGP-G

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

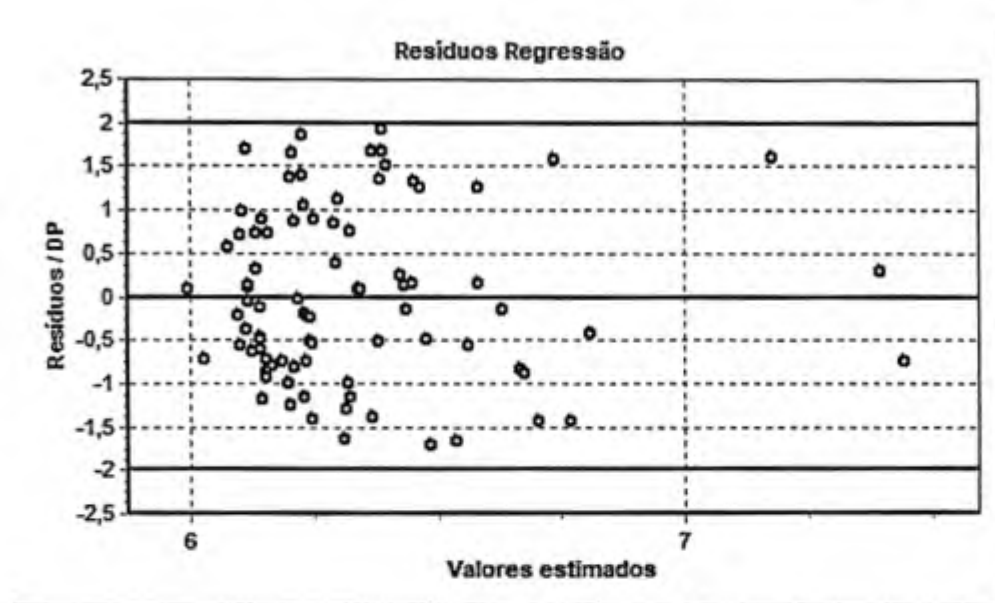
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 124/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 277,53 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 277,53 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 116.618,10 (Cento e dezesseis mil, seiscentos e dezoito reais e dez centavos).**

403  
Folha: 01/03/19  
Proc.:  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

9/11 2



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

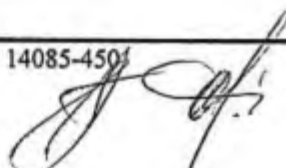
Laudo de Avaliação nº. 124/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folhas \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

 10/11 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. 124/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de R\$ 116.618,10 (Cento e dezesseis mil, seiscentos e dezoito reais e dez centavos).

## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

  
Folhas: 07/11  
Proc.: 070/2019  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad OFICIAL

Folha: 481  
Proc.: 20119  
Sorala Ap. D. Perianhetti  
Agente de Administração

MATRÍCULA 128.577

FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 25, constituído do lote nº 10 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romco, de forma irregular, medindo 12,09 metros em curva com arco de raio de 74,50 metros de comprimento para a referida rua; 23,95 metros da frente ao fundo no lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 9 e parte do lote nº 20 da rua 19; 22,63 metros da frente ao fundo no lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 11; 12,00 metros no fundo, confrontando com o lote nº 19 da rua 19, encerrando uma área total de 277,53 metros quadrados, localizado no lado ímpar da numeração predial e delimitado pela rua 25, avenida B (pista direita), ruas 22, 19, 18 e avenida D (pista direita). **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Certidão nº: 653066

**CERTIDÃO**

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula nº 128577 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia 08 anterior a esta data.


Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018 - 14:49:53

*[Assinatura]*

Thales Pavan - Escrevente       Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
 Elvelton Cesar Lima - Escrevente       Carmeniuci Meira Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsop	Reg.Civil	Trib.Just	MP	ISSON	Serventias	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, IV)



Folha: 02  
Proc.: 20119  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-3  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Sarmuê Donizete Mendes Roxandra  
Agente de Administração  
Secretaria de Planej. e Gestão Pública

CONTENHA COM O ORIGINAL

CÓPIA

CÓPIA

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP

636286

1143-5-AA





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

cad. 257-735

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 125/2019**

Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Oeste - O-12

Folhas	410
Proc.:	0703117
Ass./Co	Gabrielina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pú	

*[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. 125/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 125/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	<b>RS 114.878,47 (Cento e catorze mil, oitocentos e setenta e oito reais e quarenta e sete centavos).</b>	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas	411
Proc.:	07433/15
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[Handwritten signature]* 2/11



# 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. 125/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 125/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº		Bairro:
			Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.735	Matrícula do imóvel avaliando:	128.578 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2068971
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	110.342,93
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	110.342,93

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	273,39 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



914  
02/03/19  
Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PG  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 24/06/2016.

*[Handwritten signature]* 3/11





# 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. 125/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 273,39 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Fólias: 4/11  
Proc.: 02/2017/041477-5  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-9  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m <sup>2</sup> )	sim

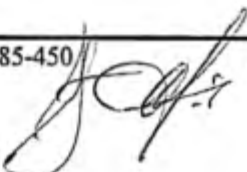
E com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados, foi investigado, com a ajuda do programa SisDEA – Modelagem de Dados, o modelo matemático (equação de regressão) que representa os valores de venda do terreno na região.

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 avalianda, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

## ANEXOS

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:

 4/11



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. 125/2019

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Sector 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	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 Favelro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emílio 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 Favelro	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 Jandala	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 Gala	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 Patócinio	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	340	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Folhas: 02  
Proc.: 0200/2019  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
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. 125/2019

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 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 Saigado Filho	Rua Jacarei	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Álvaro 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	1832	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Parapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	221	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	300	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	300	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verrí	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 Faccl 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. 125/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folhas: 4/6  
Proc.: 0120531/19  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):

7/11





# 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. 125/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

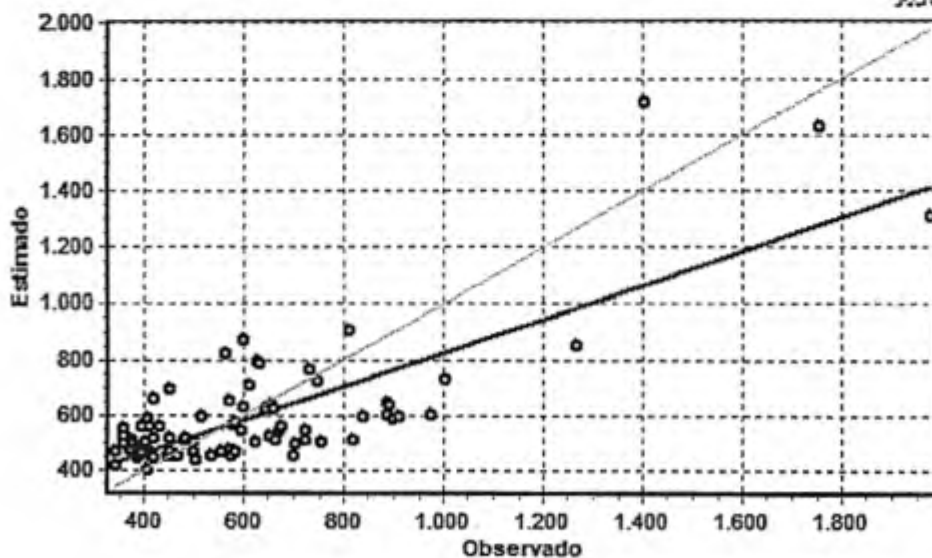
### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



412  
 Folha: 02/05/2019  
 Proc.: 02/05/2019  
 Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP-S  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Públi



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

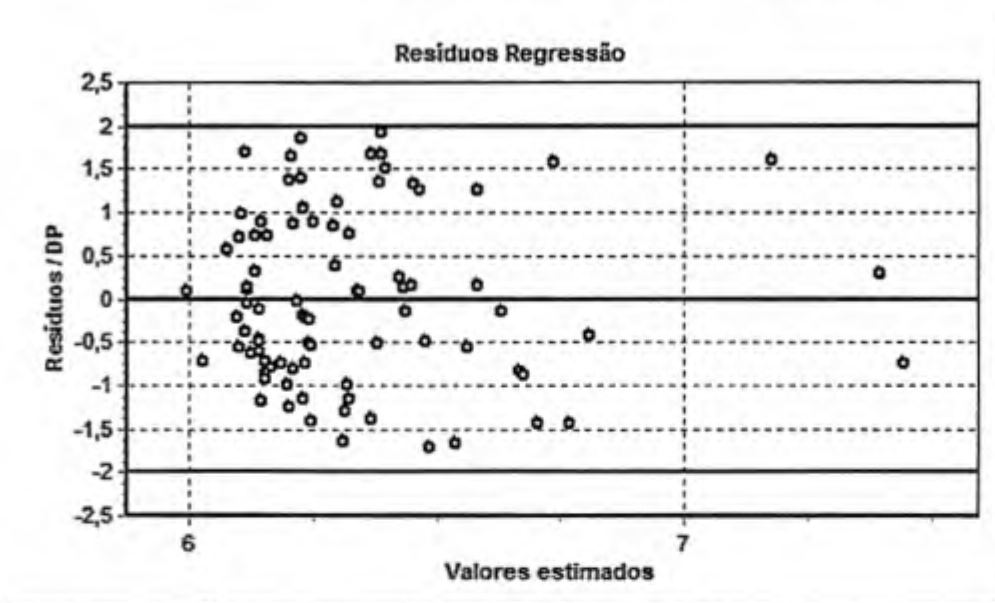
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 125/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

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

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

### Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

### Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

Folha	413
Proc.	02023117
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Públi...	

**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 273,39 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA= 273,39 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 114.878,47 (Cento e catorze mil, oitocentos e setenta e oito reais e quarenta e sete centavos).**



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 125/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folhas: 020/1115  
Proc.:  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PG-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

Praça Alto do São Bento, 11 - 1º andar - Jardim Mosteiro - CEP 14085-450

Fone - 3977-9133 - Fax 3977 91 41

*[Handwritten signatures and date]*  
10/11



# 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. 125/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 114.878,47 (Cento e catorze mil, oitocentos e setenta e oito reais e quarenta e sete centavos)**.

## V- ENCERRAMENTO

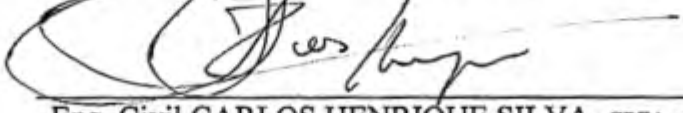
O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	11
Proc.º	0253117
Ass. / Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGE-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad OFICIAL

Folha: 222/19 Proc.: Soraia Ap. D. Perianhe Agente de Administração

MATRÍCULA 128.578 FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 25, constituído do lote nº 11 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma irregular, medindo 12,03 metros em curva com arco de raio de 74,50 metros de comprimento para a referida rua; 22,63 metros da frente ao fundo no lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 10; 23,26 metros da frente ao fundo no lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 12; 12,00 metros no fundo, confrontando com o lote nº 18 da rua 19, encerrando uma área total de 273,39 metros quadrados, localizado no lado ímpar da numeração predial e delimitado pela rua 25, avenida B (pista direita), ruas 22, 19, 18 e avenida D (pista direita). PROPRIETARIA: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. TÍTULO AQUISITIVO: R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

CERTIDÃO
Pedido de Certidão nº: 653066
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduzidos os atos relativos a ónus e alterações referente à matrícula nº 128578 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º do Lei nº 5.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até a data da anterior a esta data.
Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018, 14:49:34
Thales Pavan - Escrevente, Elivellon Cesar Lima - Escrevente, Aparecida Albino Nunes - Escrevente, Cameraciul Maiza Terra - Escrevente
Oficial R\$ 30,69 Estado R\$ 0,00 Esp R\$ 0,00 Reg Civil R\$ 0,00 Trib Just R\$ 0,00 MP R\$ 0,00 ISSQN R\$ 0,00 Serventias R\$ 0,00 Total R\$ 30,69
PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, 1º)



Folhas Proc.: Ass. / Car. Sabrina S. Andrade Gabinete do Secretário - P&G Secretária de Planejamento e Gestão Pública

Samuel Donizete Mendes de Almeida Agente de Administração Secretária de Planejamento e Gestão Pública

CONFERE COM O ORIGINAL

1º Oficial de Registro de Imóveis 143-5-63001-64000-0818



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

cad. 257.736

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 126/2019**

Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

427

Folha	02/02/19
Proc.:	02/02/19
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

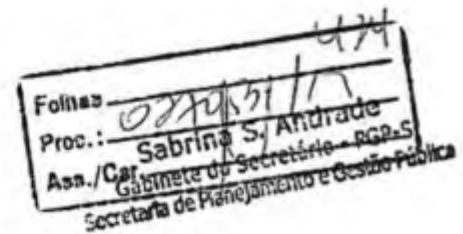
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 126/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 126/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 123.026,15 (Cento e vinte e três mil, vinte e seis reais e quinze centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	



2/11



# 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. 126/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 126/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº		Bairro:
			Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.736	Matrícula do imóvel avaliando:	128.579 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2068991
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	118.168,93
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	118.168,93

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	292,78 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



45  
02/03/15  
Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGI  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 13/07/2016.

3/11  
*[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. 126/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **Avaliação do imóvel** de 292,78 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folhas	020/31/19
Proc.:	020/31/19
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
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. 126/2019

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 Apial	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apial	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apial	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 Apial	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 Apial	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 Apial	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 Glamarusti	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 Favelro	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 Favelro	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 Jandala	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 Patocínio	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

Folhas: 47/50  
Proc.: 02793/19  
Ass./Csr.: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PG-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. 126/2019

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 Luz 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 Elseos	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 Elseos	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 Saigado Filho	Rua Jacareí	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 Elseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elseos	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	360	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	452,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	420	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elseos	Rua Marques de Pombal	483	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verri	455	2,55	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 Elseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elseos	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 Oriândia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Façtl	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. 126/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folhas: 4/9  
Proc.: 0279/311/B  
Ass./Car: Sábina/S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$$

### Função estimativa (moda):

$$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$$

### Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$$

### Função estimativa (média):





# 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. 126/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total}) * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante}) * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

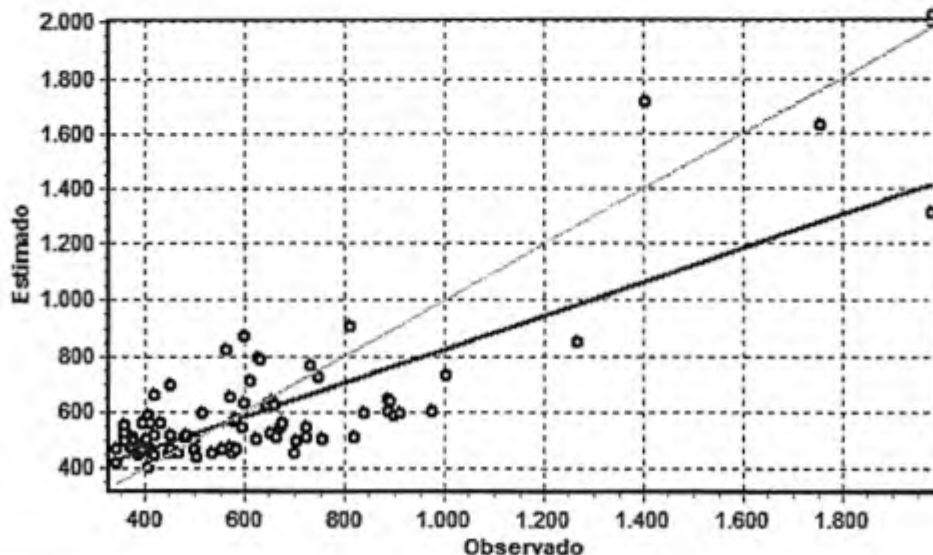
### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas 470  
 Proc.: 02003/19  
 Ass./Cor. Sebrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP  
 Secretaria de Planejamento e Gestão



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

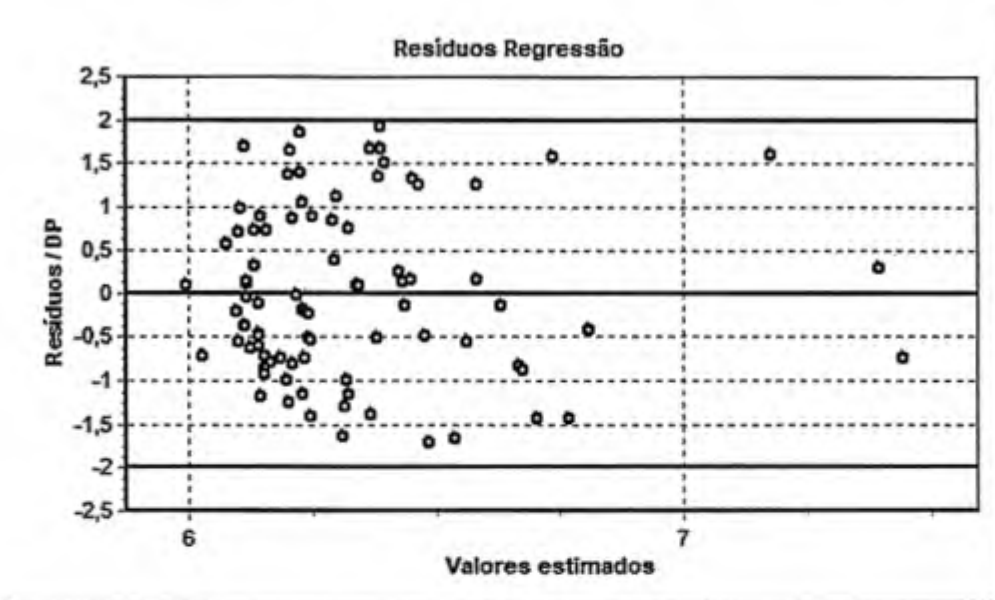
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 126/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

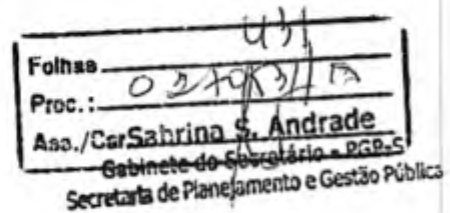
**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 292,78 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 292,78 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 123.026,15 (Cento e vinte e três mil, vinte e seis reais e quinze centavos).**





# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 126/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 5% 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

477  
 Folhas: 0230/1117  
 Proc.:  
 Ass./C: Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGE  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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	
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>				III

*[Handwritten signatures]*  
 10/11



# 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. 126/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 123.026,15 (Cento e vinte e três mil, vinte e seis reais e quinze centavos)**.

## V- ENCERRAMENTO

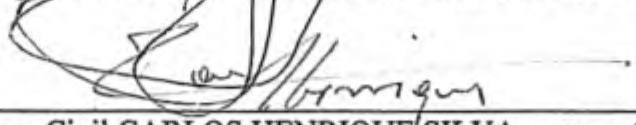
O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

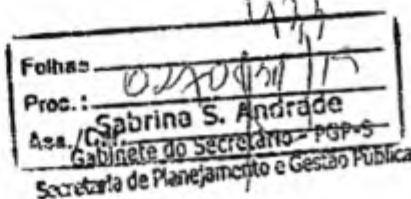
Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

  
Eng. Civil JORGÉ A. FELLEGRINI ARMENIO - CREA nº 5061770401

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010







REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad OFICIAL

Folha: 457  
Proc.: 202119  
Soraia Ap. D. Perianhas  
Agente de Administração

MATRÍCULA

128.579

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 25, constituído do lote nº 12 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma irregular, medindo 12,30 metros em curva com arco de raio de 74,50 metros de comprimento para a referida rua; 23,26 metros da frente ao fundo no lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 11; 25,88 metros da frente ao fundo no lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote nº 13 e parte do lote nº 16 da rua 19; 12,00 metros no fundo, confrontando com o lote nº 17 da rua 19, encerrando uma área total de 292,78 metros quadrados, localizado no lado ímpar da numeração predial e delimitado pela rua 25, avenida B (pista direita), ruas 22, 19, 18 e avenida D (pista direita). **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MP sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Certidão nº: 663085 CERTIDÃO


CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula nº 128579 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/10/2016 - 14:49:13

(X) Thales Paven - Escrevente ( ) Apaciência Albino Nunes - Escrevente  
( ) Elvilton Cesar Lima - Escrevente ( ) Carmeníaci Meira Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipesp	Reg.CMI	Trib.Just	MP	ISSQN	Serviços	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (Nº CGJSP/XIV, 12.º artº)



Samuel Donizeti Antunes Alexandre  
Agente de Administração  
Secretaria de Planej. e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

Folhas: 477  
Proc.: 020030115  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

1º Oficial de Registro de Imóveis  
11113-5-00 636284  
143-5-63001-640000-0118



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

cad. 257.741

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 127/2019**

Rua Diogenes Petean, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Oeste - O-12

Folhas	478
Proc.:	024053/19
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP	
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. 127/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	<b>Nº 127/2019</b>	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Diogenes Petean, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 113.454,00 (Cento e treze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

479

Folhas	479
Proc.:	027157/19
Ass./Cat.	Sabrina S. Andrade
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. 127/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 127/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Diogenes Petean, s/nº	Bairro:	Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.741	Matricula do imóvel avaliando:	128.584 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069010
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	108.974,70
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	108.974,70

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	270,00 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



440  
Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGR-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pú

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 24/06/2016.

3/11  
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. 127/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 270,00 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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.

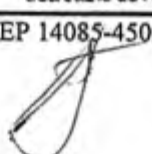

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado.

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:

## ANEXOS

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:

Folhas	99
Proc.:	02/2017/041477-5
Ass./Car	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PCP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

  4/11



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. 127/2019

Bairro	Endereço	Área total (m <sup>2</sup> )	Distância do 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 Elíseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Favelo	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 Ferrelra	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 Favelo	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 Galoer Montefeltra	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Nioac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Proc.: 022007117  
Asa./Car. Sabrina S. Andrade  
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. 127/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Gula 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 da 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 Victalliano	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 Paranapanã	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	322	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	167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verrini	339	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 Selxas	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. 127/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

444  
Folha  
Proc.: 0270/31/19  
Ass./CS Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):





# 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. 127/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

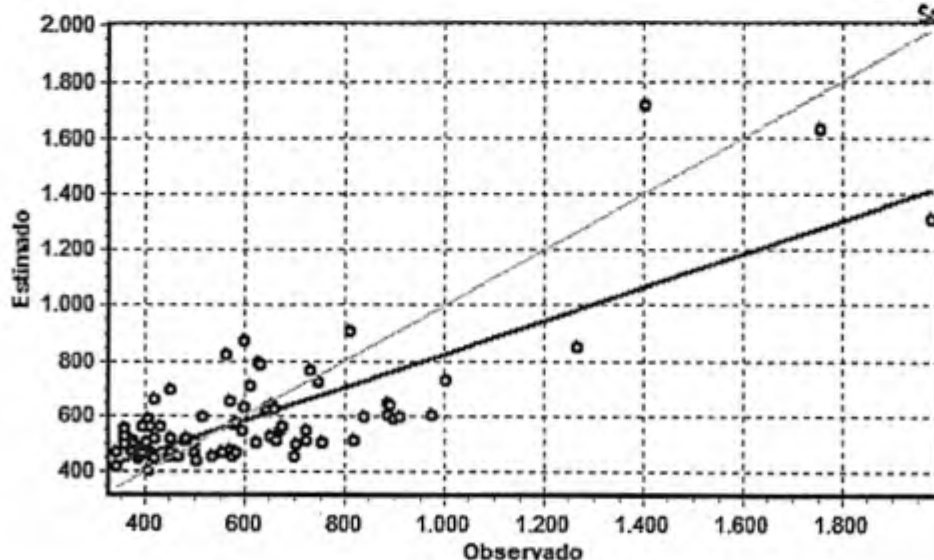
## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 445  
Proc.: 021085/19  
Ass./Ger. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - POP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

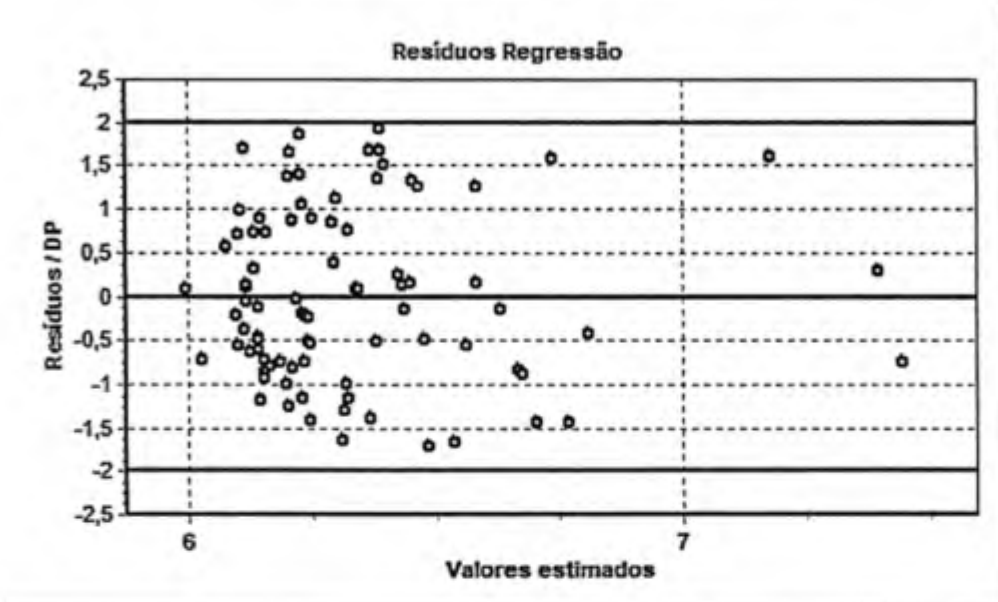
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 127/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

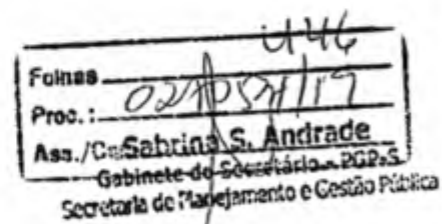
**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 270,00 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 270,00 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 113.454,00 (Cento e treze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais).**





# 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. 127/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

444X  
Folhas: \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGR  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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. 127/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Diogenes Petean, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de R\$ 113.454,00 (Cento e treze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais).

## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº. 0601230070

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	11/11
Proc.:	0270/19
Ass./Car	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - RGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	





PÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



# 1º REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 432  
 Proc.: 223119  
 Sorala Ap. D. Perianhet  
 Agente de Administração

MATRÍCULA: 28.584  
 FICHA: 01

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 19, constituído do lote nº 17 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo; 22,50 metros da frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 270,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pelas ruas 19, 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e rua 22, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com o lote nº 16, do lado esquerdo com o lote nº 18 e no fundo com o lote nº 12 da rua 25. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

**CERTIDÃO**

Pedido de Certidão nº: 653065


CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ónus e alienações referentes à matrícula nº 120604 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 13, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018, 14:47:25

Thales Pavan - Escrevente  
 Elvethin Cesar Lima - Escrevente  
 Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
 Cermenluci Mathe Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Iesp	Reg. Civ	Trib. Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
RS 30,69	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, ª)



Folhas: 11  
 Proc.: 223119  
 Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Samuel Donizeti Assad  
 Agente de Administração  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### CONFERE COM O ORIGINAL

# CÓPIA

1º Oficial de Registro de Imóveis / 226070



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

cad - 257-742

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 128/2019**

Rua Diogenes Petean, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Folhas 47  
Proc.: 02/2017  
Ass./Gabinete do Secretário - EGP-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. 128/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 128/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Diogenes Petean, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 113.454,00 (Cento e treze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas	484
Proc.:	0203113
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - RGP-6
	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

 2/11



# 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. 128/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 128/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Diogenes Petean, s/nº		Bairro:
			Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.742	Matrícula do imóvel avaliando:	128.585 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069031
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	108.974,70
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	108.974,70

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	270,00 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



455  
02/05/2019  
Sabrina S. Andrad  
Assessoria Técnica do Secretário de Planejamento e Gestão

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp, 24/06/2016.

*[Handwritten signature]* 3/11





# 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. 128/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 270,00 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### . VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folhas	150
Proc.:	0200117
Ass.:	Sabrina S. Andrade
Ass.:	Gabinete do Secretário - PGP-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. 128/2019

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 Apial	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apial	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apial	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 Riccl	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 Apial	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 Apial	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 Apial	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 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 Gala	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 Patrocínio	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

Folhas: 02/08/19  
Proc.: 02/08/19  
Ass./Cet. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - DGP-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. 128/2019

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 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 Jacareí	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. Góldo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	815	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	3632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Parapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	452	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	3895	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	3895	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 Oriândia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Faccl 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. 128/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folhas: 4/4  
Proc.: 0280571/19  
Ass./Cov. **Sabrina S. Andrade**  
Gabinete do Secretário - PGP-3  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pú

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$$

### Função estimativa (moda):

$$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$$

### Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$$

### Função estimativa (média):

*[Handwritten signatures and date]*  
7/11







# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

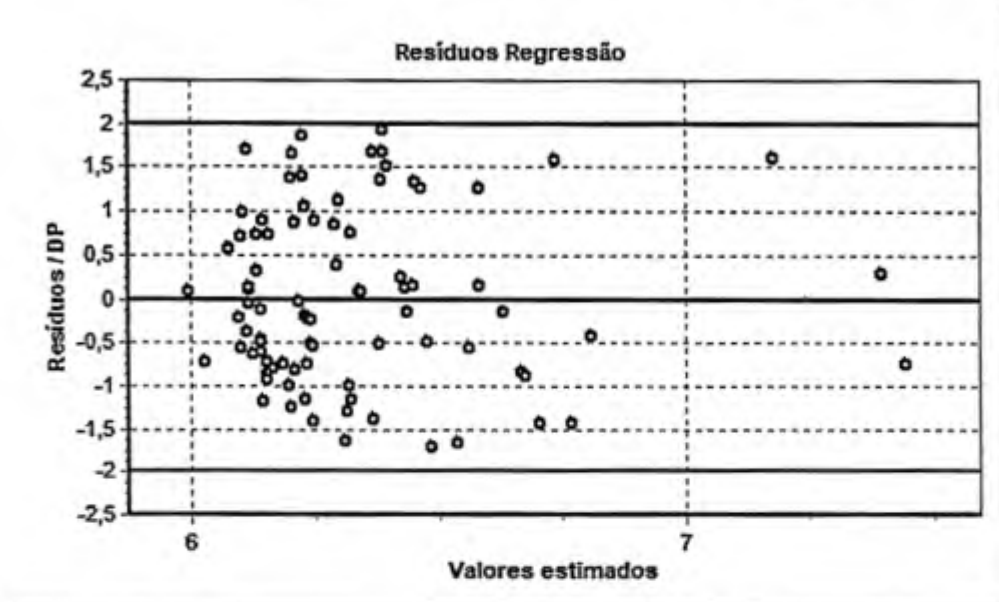
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 128/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 270,00 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA= 270,00 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 113.454,00 (Cento e treze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais).**

Folhas 46  
Proc.: 02402/17  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - P&G  
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. 128/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folhas: 02/05/11  
Proc.: 021085/11  
Ass./Dir. Sabrina S. Andrade  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

*[Handwritten signature]*  
10/11



# 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. 128/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Diogenes Petean, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de R\$ 113.454,00 (Cento e treze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais).

## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	022/2019/15
Proc.:	467
Ass./Car	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP

Frederico Jorge Vaz-de-Figueiredo Assad OFICIAL

Folha: 399  
 Proc.: 227/19  
 Sorala Ap. D. Perlianos  
 Agente de Administração

MATRÍCULA  
 128.585

FICHA  
 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 19, constituído do lote nº 18 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romço, de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo; 22,50 metros da frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 270,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pelas ruas 19, 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e rua 22, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com o lote nº 17, do lado esquerdo com o lote nº 19 e no fundo com o lote nº 11 da rua 25. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.L/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e lotamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Certidão nº: 653065

**CERTIDÃO**

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 128.585 e ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 5.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia 02/10/2018 a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018 - 14:47:05

[ ] Filiais Paven - Escrevente [ ] Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
 [ ] Elvilton Cesar Lima - Escrevente [ ] Carmenuci Mathe Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsop	Rag Civil	Trib.Just	MP	ISSQN	Serventia	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, "d")



Folhas: 02/03/19  
 Proc.:  
 Ass./Car. Sabrina G. Andrade  
 Gabinete do Secretário de Planejamento e Gestão Pública

Samuel Donizete de Almeida  
 Agente de Administração  
 Secretaria de Planej. e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5 - AA 636278





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

cad. 257.743

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 129/2019**

Rua Diogenes Petean, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Folhas: 468  
Proc.: 0220531/15  
Ass./Cabinete do Secretário: Sabrina S. Andrade  
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. 129/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 129/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Diogenes Petean, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 113.454,00 (Cento e treze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas	46
Proc.:	012531/19
Ass./Cel.	Sabrina S. Andrade
	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. 129/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 129/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Diogenes Petean, s/nº	Bairro:	Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.743	Matrícula do imóvel avaliando:	128.586 - 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069053
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	108.974,70
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	108.974,70

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	270,00 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Proc. nº 022017/19  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PCP  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp, 31/05/2016.

*[Handwritten signature]*  
3/11





# 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. 129/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 270,00 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folhas	971
Proc.:	
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP/S	



# 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. 129/2019

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 Aplal	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Aplal	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Aplal	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 Aplal	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 Aplal	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 Aplal	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 Elíseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Favelro	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 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 Favelro	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 Jandala	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 Gala	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 Patrocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galoar Montefalco	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Nioac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Proc.: 020/2019  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGR-3  
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. 129/2019

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 Adércio 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 Jacareí	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 Itapua	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranaíba	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	352,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	668	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	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	1266,89
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. 129/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

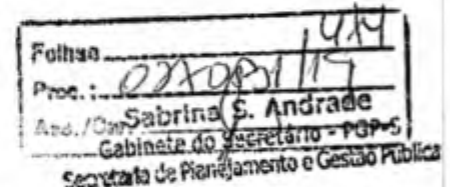
Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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



### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):

*[Handwritten signature]* 7/11





# 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. 129/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

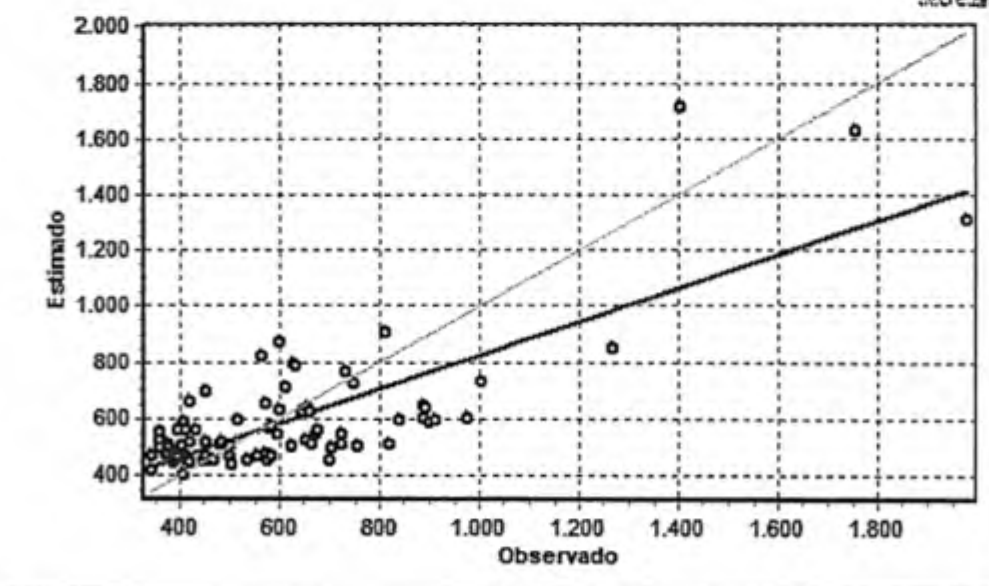
### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas 4/5  
 Proc.: 0270971/13  
 Ass./Cat: Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão PGP-1

*[Handwritten signature]* 8/11



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

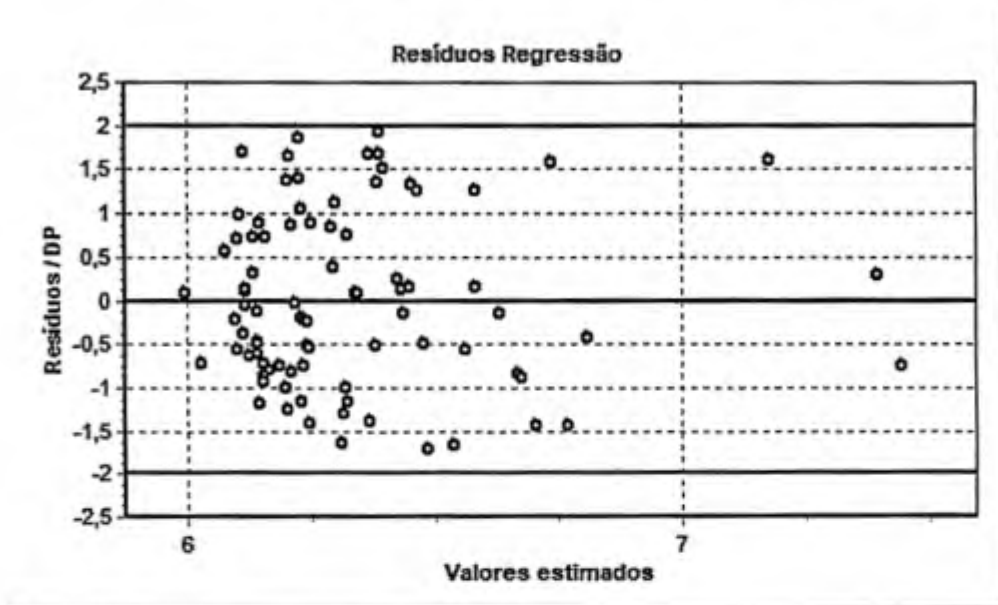
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 129/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

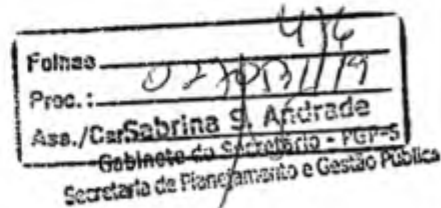
**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 270,00 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA= 270,00 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 113.454,00 (Cento e treze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais).**





# 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. 129/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folhas: 17/17  
Pres.: 02/10/11/15  
Ass./Dir. **Sabrina S. Andrade**  
Gabinete do Secretário - SGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

10/11



# 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. 129/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Diogenes Petean, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de R\$ 113.454,00 (Cento e treze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais).

## V- ENCERRAMENTO

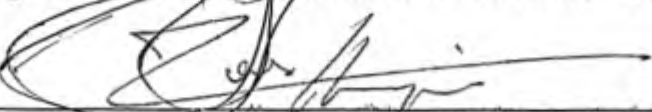
O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

  
Eng. Civil JORGE R. BELLEGRINI ARMENIO - CREA nº 5061770401

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	1470
Pros.:	03/07/19
Ass./Car.	
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis - CATI	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	





REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad OFICIAL

Folha: 298 Proc.: 229/19 Soraya Ap. D. Perianha Agente de Administração

MATRICULA 128.586 FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 19, constituído do lote nº 19 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo; de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo; 22,50 metros da frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 270,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pelas ruas 19, 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e rua 22, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com o lote nº 18, do lado esquerdo com parte do lote nº 20 e no fundo com o lote nº 10 da rua 25. PROPRIETÁRIA: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. TÍTULO AQUISITIVO: R. 1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrivente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

CERTIDÃO Pedido de Certidão nº: 653066 CERTIFICADO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ónus e alienações referentes à matrícula nº 128586 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data. Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018 - 14:46:48. [Signatures] [QR Code] Oficial: R\$ 30,69 Estado: R\$ 0,00 Ipeap: R\$ 0,00 Reg Civil: R\$ 0,00 Trib Just: R\$ 0,00 MP: R\$ 0,00 ISSQN: R\$ 0,00 Serventias: R\$ 0,00 Total: R\$ 30,69 PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, "d")

Folhas: 01/01 Proc.: 229/19 Ass./Car: Sabrina S. Andrade Gabinete do Secretário de Planejamento e Gestão Pública

Saraquel Donizete Agente de Administração Secretária de Planej. e Gestão Pública

CONFERE COM O ORIGINAL

1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA 636277





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

cad. 257.744

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 130/2019**

Rua Diogenes Petean, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Folhas	401
Proc.:	0.220.31/13
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - RGP-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. 130/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 130/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Diogenes Petean, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas 482  
Proc.: 027050115  
Ass./Cabinete do Secretário - PGP-S  
Sabrina S. Andrade  
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. 130/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 130/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Diogenes Petean, s/nº		Bairro:
			Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.744	Matricula do imóvel avaliando:	128.587 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069059
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	121.083,00
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	121.083,00

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	300,00 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



485  
02/07/2019  
Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PC  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 13/07/2016.

*[Handwritten signature]*  
3/11





# 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. 130/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 300,00 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folhas	48
Proc.:	022987/19
Ans./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - RGP-S	



# 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. 130/2019

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 Aplaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Aplaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Aplaí	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 Aplaí	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 Aplaí	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 Aplaí	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 Elzeos	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 Tapaíds	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 Elzeos	Rua Patrocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galoar Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Folhas: .....  
Proc.: .....  
Ass./Car.: Sabrina S. Andrade  
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. 130/2019

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 Vitaliano	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 Fírida	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 Fírida	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	167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Veroi	300	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	175	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	31	3,1	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 Oriândia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Facc 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. 130/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folha: 437  
Proc.: 021013/17  
Ass./Cor: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - RGP/S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):





# 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. 130/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

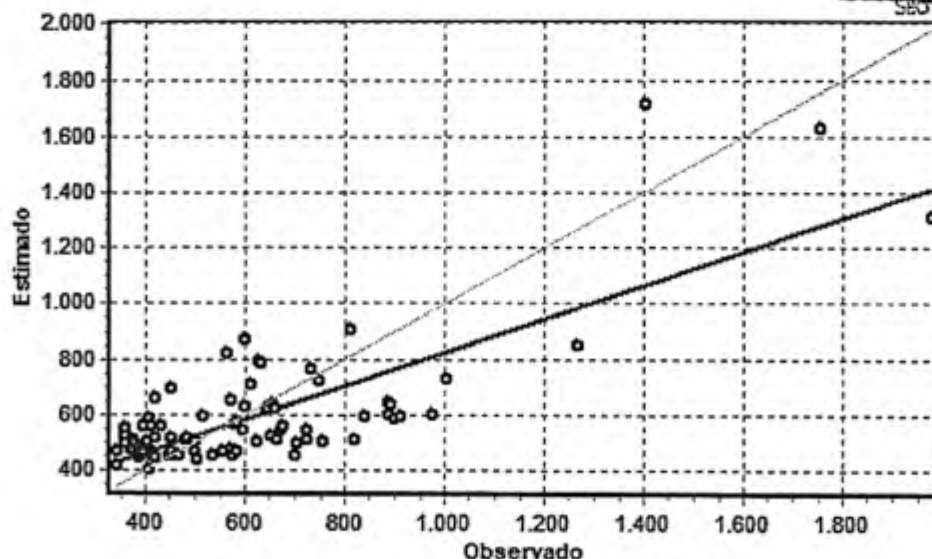
### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 4/8  
 Proc.: 023/0711/19  
 Ana./Cagabinete do Secretário - PGP-S  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pút



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

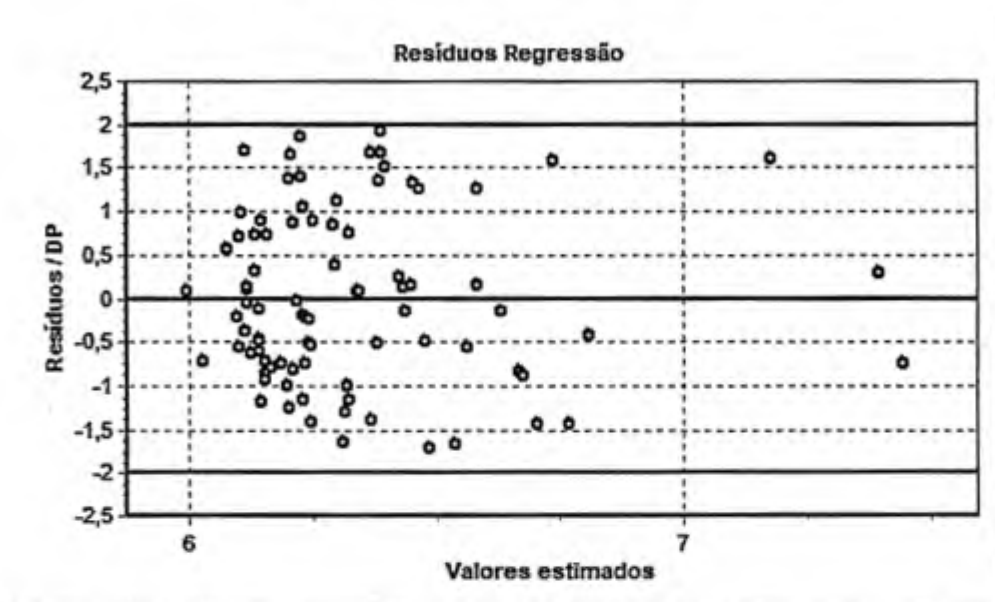
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 130/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

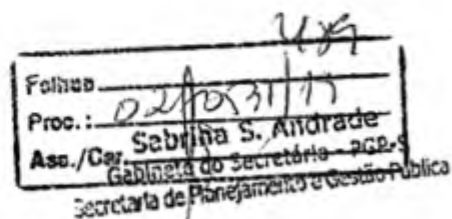
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40



**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 300,00 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 300,00 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais).**



# 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. 130/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

130  
Folha: \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Car. Gabinete do Secretário - PGM/S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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. 130/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Diogenes Petean, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais)**.

## V- ENCERRAMENTO

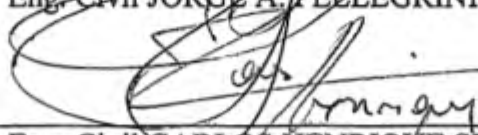
O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	02/05/19
Proc.:	11
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
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

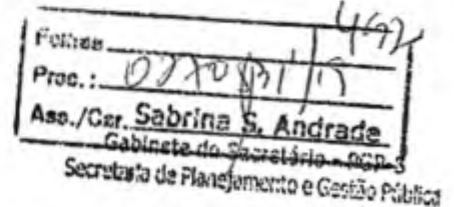
### MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO DE UMA ÁREA  
LOCALIZADA NO LOTEAMENTO  
DENOMINADO JARDIM DR. PAULO  
GOMES ROMEU.  
CAD. MAT. 128.587 A = 300,00M<sup>2</sup>

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a Rua 19, constituído do lote nº 20 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeu, de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo, 25,00 metros da frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 300,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pelas ruas 19, 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e rua 22, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com o lote nº 19 e parte do lote nº 10 da rua 25, do lado esquerdo com parte do lote nº 21 e no fundo com o lote nº 9 da rua 25.

Ribeirão Preto, 02 de outubro de 2017

**Benedito Carlos Cicilini**  
Engenheiro Civil  
CREA 5062627325





**1º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 075  
Proc.: 22.719  
Sorata Ap. D. Perianhes  
Agente de Administração

MATRÍCULA: 128.587  
FICHA: 01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO - SP  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 19, constituído do lote nº 20 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Rômico, de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo; 25,00 metros da frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 300,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pelas ruas 19, 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e rua 22, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com o lote nº 19 e parte do lote nº 10 da rua 25, do lado esquerdo com o lote nº 21 e no fundo com o lote nº 9 da rua 25. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Cartidão nº: 053066

**CERTIDÃO**

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula nº 128587 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 8.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018 - 14:46:28

Thales Pavan - Escrevente  
Elvelton Cesar Lima - Escrevente  
Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
Garmeniuci Maíra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Impress	Reg Civil	Trib Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XV, 12, 1º)



Samuel Donizeti Rodrigues Alexandre,  
Agente de Administração  
Secretaria de Planej. e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

Folha: 075  
Proc.: 22.719  
Ass./Co: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-3  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folha: 1/1

1º Oficial do Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA 636276

11143-5-636001-640000-0018



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

cad. 257.745

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 131/2019**

Rua Diogenes Petean, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Folhas	496
Proc.:	001032117
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGR-3	
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. 131/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 131/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Diogenes Petean, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

247

Folha nº	03/07/19
Proc. nº	Sabrina S. Andrade
Ass. / Car.	Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[Handwritten signature]*  
2/11





# 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. 131/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 131/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Diogenes Petean, s/nº		Bairro:
			Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.745	Matrícula do imóvel avaliando:	128.588 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069090
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	121.083,00
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	121.083,00

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	300,00 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



497  
02/05/2019  
Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - FGP-3  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 01 –  
Identificação  
do imóvel e  
seu cadastro  
municipal.  
Fonte:  
Coderp,  
13/07/2016.

*[Handwritten signature]* 3/11



# 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. 131/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **Avaliação do imóvel** de 300,00 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folhas	47
Proc.:	022027117
Ass./Car	Sabrina B. Andrade
	Gabinete do Secretário - PGP



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. 131/2019

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 Aplaf	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Aplaf	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Aplaf	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 Aplaf	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 Aplaf	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 Aplaf	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 Galion	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 Boiúva	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 Favelro	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 Ferrelra	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 Favelro	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 Jandala	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 Nioac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Folhas: 500  
Proc.: 02435115  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PSP  
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. 131/2019

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 Elseos	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 Victalliano	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 Elseos	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 Elseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elseos	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	478	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranaíba	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	2,21	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	288	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elseos	Rua Marques de Pombal	1,69	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 Elseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elseos	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 Faccl 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

Praça Alto do São Bento, 11 – 1º andar – Jardim Mosteiro – CEP 14085-450

Fone - 3977-9133 - Fax 3977 91 41

*Sabrina S. Andrade*  
Ass. / Car. Gabinete do Secretário de Planejamento e Gestão Pública  
6/11





# 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. 131/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folha: 0270/11/17  
Proc.: Sabrina S. Andrade  
Ass./Cat. Gabinete do Secretário - RGE-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):

7/11



# 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. 131/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total}) * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante}) * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

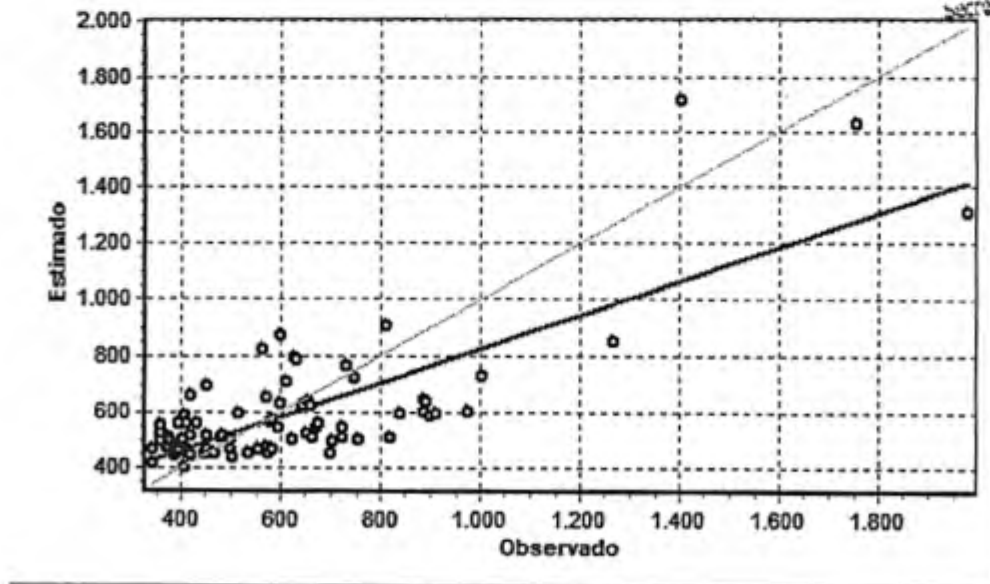
### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 02/03/11  
 Proc.: 02/03/11  
 Ass. / Car. Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP.S.  
 Secretaria de Planejamento e Gestão PGP



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

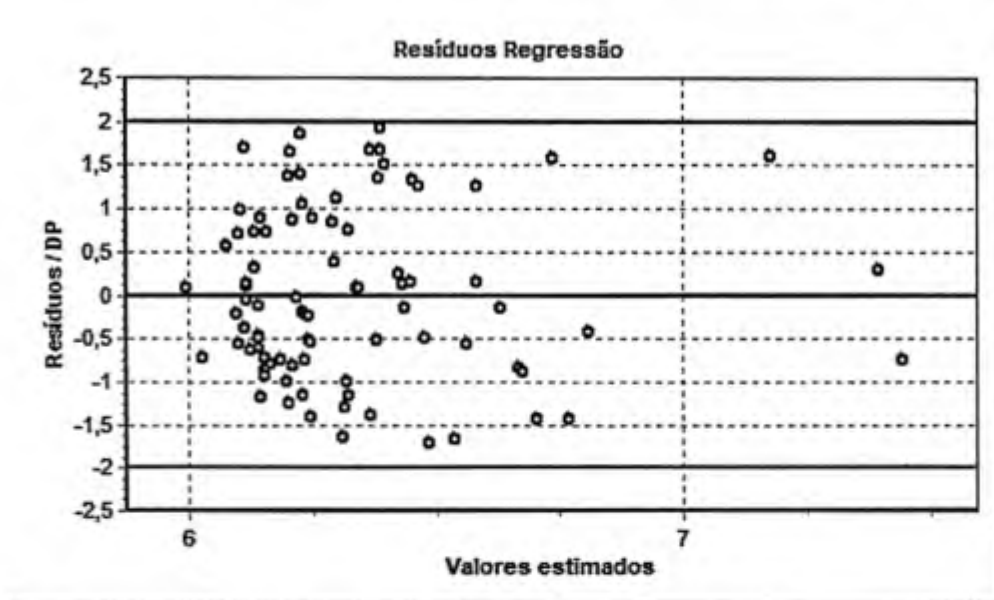
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 131/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abitrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

Folhas	804
Proc.:	027057/13
Aaa./Cac	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 300,00 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA= 300,00 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais).**



# 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. 131/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 35% 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

Folhas

Proc.:

Ass./C

Gabinete do Secretário

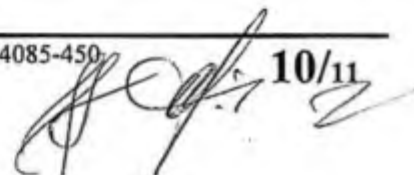
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Sabrina S. Andrade

Gabinete do Secretário

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

 10/11





# 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. 131/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Diogenes Petean, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de R\$ 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil e sessenta reais).

## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.

Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas:	11
Proc.:	2019/00000000-0
Ass./Car:	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - PGE
	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad OFICIAL

Folha: 374 Proc.: 228119 Sorais Ag. D/ Perianhas Agente de Administração

MATRÍCULA

128.588

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 19, constituído do lote nº 21 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo; 25,00 metros de frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 300,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pelas ruas 19, 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e rua 22, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com o lote nº 20, do lado esquerdo com parte do lote nº 22 e no fundo com o lote nº 8 da rua 25. PROPRIETÁRIA: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. TÍTULO AQUISITIVO: R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº: 653066

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 128588 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia 04 anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/10/2019, 14:46:32

Thales Pavan - Escrevente, Elivelton Cesar Lima - Escrevente, Asencio Albino Nunes - Escrevente, Carmenluci Mafra Terra - Escrevente



Table with columns: Oficial, Estado, IpeSP, Reg. CMF, Trib. Just, MP, ISSQN, Serventias, Total. Values: R\$ 30,69, R\$ 0,00, R\$ 0,00, R\$ 0,00, R\$ 0,00, R\$ 0,00, R\$ 0,00, R\$ 0,00, R\$ 30,69. Below the table: PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, 4º).

Samuel Donizeti Franks Alexandre Agente de Administração Secretário de Planejamento e Gestão Pública

CÓPIA COM O ORIGINAL

Folhas: 508 Proc.: 228119 Ass./Car: Sabrina S. Andrade Gabinete do Secretário - PGP Secretária de Planejamento e Gestão Pública

1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão Preto - SP

1143-5 - AA 636275

43-5-630001-640000-0918



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

Ord. 257.746

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 132/2019**

Rua Diogenes Petean, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Folhas	307
Proc.:	02703/17
Ass.:	Substituto do Secretário - PSP-5
	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

*[Handwritten signature]*



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

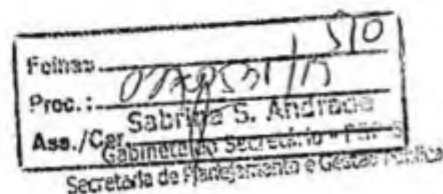
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 132/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 132/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Diogenes Petean, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 151.272,00 (Cento e cinquenta e um mil duzentos e setenta e dois reais).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	







# 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. 132/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 132/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Diogenes Petean, s/nº	Bairro:	
		Paulo Gomes Romeo	
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.746	Matrícula do imóvel avaliando:	128.589 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069118
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	145.299,60
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	145.299,60

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	360,00 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Folha: 02/03/11  
Proc.: 02/2017/041477-5  
Ass: Sabrina S. Andrade  
Área: Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão

Figura 01 –  
Identificação  
do imóvel e  
seu cadastro  
municipal.  
Fonte:  
Coderp,  
13/07/2016.

*[Handwritten signature]*  
3/11



# 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. 132/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 360,00 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Fólias:	512
Proc.:	02/2017/041477-5
Ass./Car:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - 132/2	

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. 132/2019

Bairro	Endereço	Area 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 Aplaf	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Aplaf	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Aplaf	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 Aplaf	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 Aplaf	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 Aplaf	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 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 Gala	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 Patrocínio	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	340	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Folhas \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Csr. Sabrina S. Andreoli  
Gabinete do Secretário  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Praça Alto do São Bento, 11 – 1º andar – Jardim Mosteiro – CEP 14085-450

Fone - 3977-9133 - Fax 3977 91 41

5/11





# 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. 132/2019

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. 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 Luís 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 Uma	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 Luís 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	475	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	252	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	2,21	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	0,66	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1,69	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verrini	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 Faccl 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

*[Handwritten signature]* 6/11





# 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. 132/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folhas: 515  
Proc.: 0080571/15  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):

*[Handwritten signature]* 7/11



# 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. 132/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

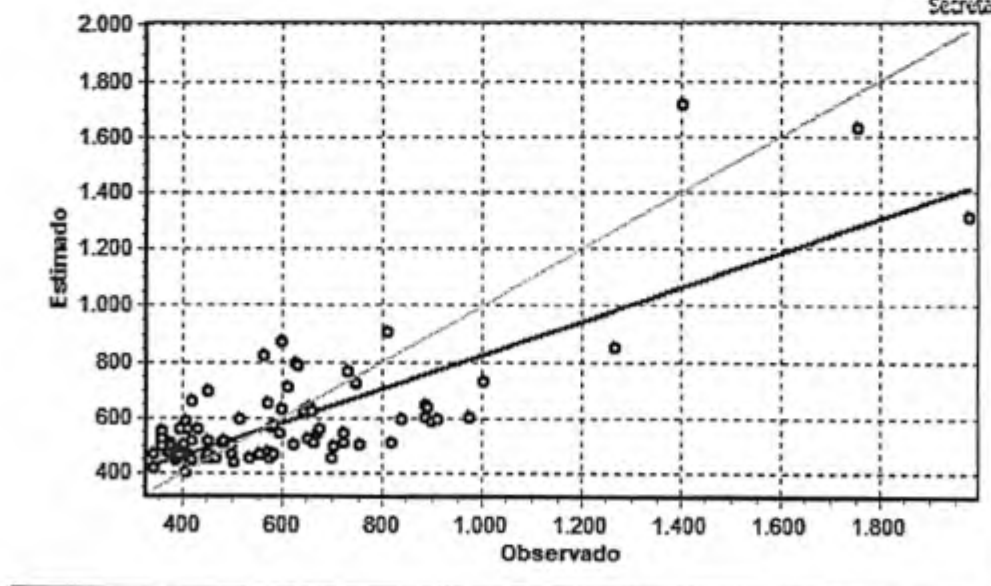
## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Fone: 3977-9133  
Proc.: 027057115  
Ass./Cot. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

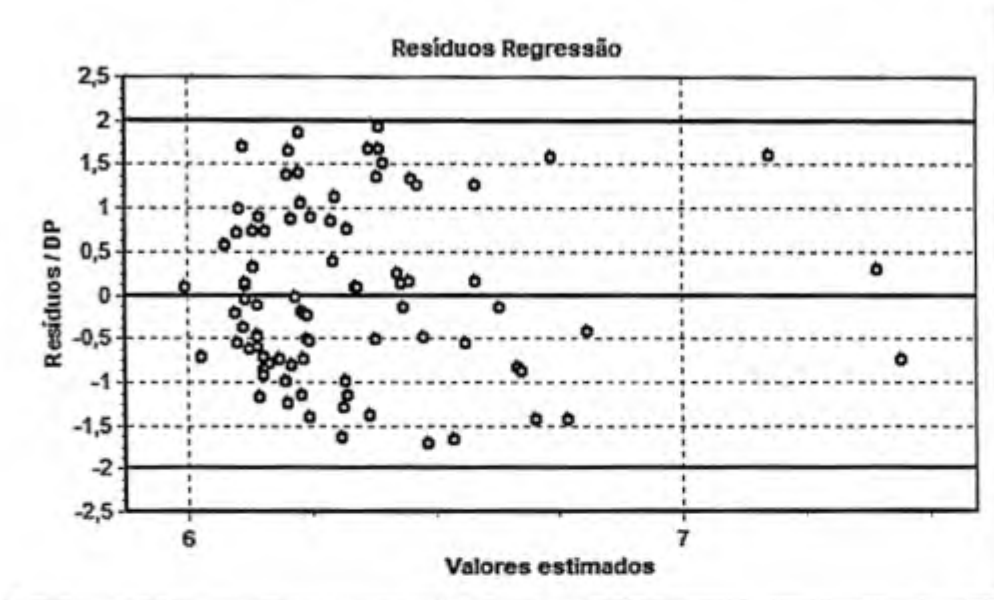
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 132/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

Feitas 02/03/19 STX  
Proc.: 0200311/A  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP 5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 360,00 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 360,00 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 151.272,00 (Cento e cinquenta e um mil duzentos e setenta e dois reais).**

*[Handwritten signature]* 9/11



# 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. 132/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folhas: \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-6  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

10/11





# 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. 132/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Diogenes Petean, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 151.272,00 (Cento e cinquenta e um mil duzentos e setenta e dois reais)**.


## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

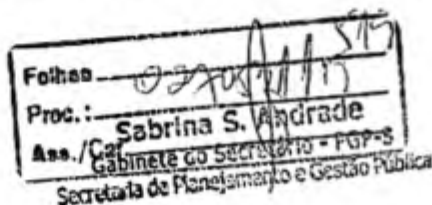
Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010



Folha: 350  
Proc.: 122119  
Soraiia Ap. D. Perianho  
Agente de Administração

MATRÍCULA  
128.589

FICHA  
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 19, constituído do lote nº 22 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo; 30,00 metros da frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 360,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pelas ruas 19, 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e rua 22, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com o lote nº 21 e parte do lote nº 8 da rua 25, do lado esquerdo com o lote nº 23 e no fundo com o lote nº 7 da rua 25. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Certidão nº: 653066 **CERTIDÃO**


CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduzidos os atos relativos a ónus e alienações referentes a matrícula nº 128589 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 8.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato ecm e, até o dia 08 anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP/02/10/2018 14:45:40

Thaiz Pavan - Escrevente  
Elvelton César Lima - Escrevente  
Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
Carmenluci Matos Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsop	Reg Civil	Trib Just	MP	ISSQN	Servertias	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XV, 12, "d").



Samuel Donizeti Mendes Almeida  
Agente de Administração  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

CONFIRME COM O ORIGINAL

Folha: 351  
Proc.: 122119  
Ass.: Sabrina S. Andrade  
Ass. / Gabinete do Secretário - PGE-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)

cod. 257.747

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 133/2019**

Rua Diógenes Petean, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Folhas	02/02/15
Proc.:	
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - Mapas	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[Handwritten signature]*



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

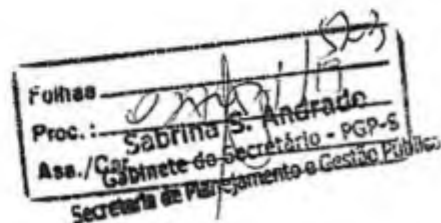
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 133/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 133/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de Imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Diógenes Petean, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 151.272,00 (Cento e cinquenta e um mil duzentos e setenta e dois reais).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	







# 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. 133/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 133/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Diógenes Petean, s/nº		Bairro:
			Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	257.747	Matrícula do imóvel avaliando:	128.590 – 1º CRI-SP

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	04/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069140
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	145.299,60
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	145.299,60

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	360,00 m²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.  
Fonte: Coderp, 13/07/2016.



# 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. 133/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel de 360,00 m<sup>2</sup> de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folhas	_____
Proc.:	_____
Ass./Car:	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - PGP-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. 133/2019

Bairro	Endereço	Area total (m <sup>2</sup> )	Distancia ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Sector 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 Favelro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emílio 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 Favelro	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 Alfinelro,35	739	6,29	Centro/Catedral	2	400,68
39	Pq Industrial Lagoínha	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 Jandala	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 Lagoínha	Rua Francisco Caetano Gala	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	450	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Folhas: 02  
Proc.: 0280/2019  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - RGP-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. 133/2019

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. 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 Pilleggi	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 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. 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	360	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	285	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 Selxas	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. 133/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folha: 02 de 31/15  
Proc.:  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$$

### Função estimativa (moda):

$$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$$

### Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$$

### Função estimativa (média):



# 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. 133/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

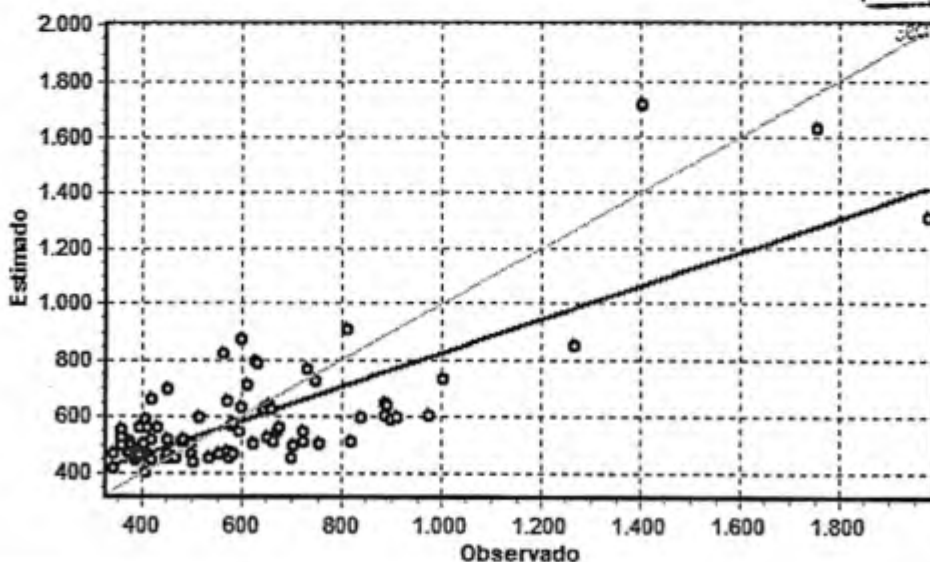
## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 02/03/15  
Proc.:  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-6  
Secretaria de Planejamento e Gestão PGP



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

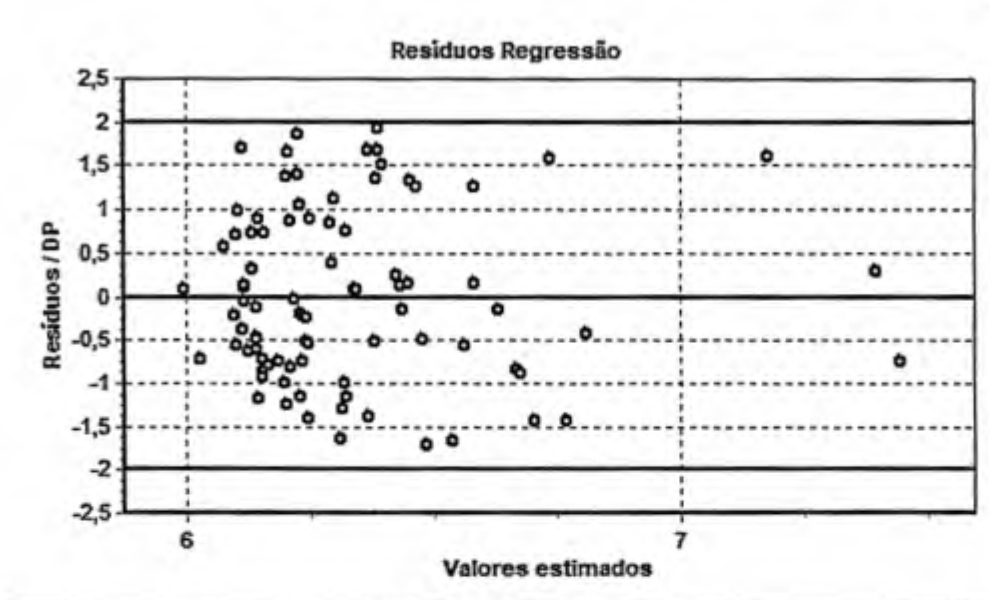
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 133/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 360,00 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA= 360,00 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 151.272,00 (Cento e cinquenta e um mil duzentos e setenta e dois reais).**

Folhas 02 de 03/11/19  
Proc.: Sabrina G. Andrade  
Ass./Cat: 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. 133/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folhas: 02/02/19  
Proc.:  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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. 133/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Diogenes Petean, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 151.272,00 (Cento e cinquenta e um mil duzentos e setenta e dois reais)**.

## V- ENCERRAMENTO

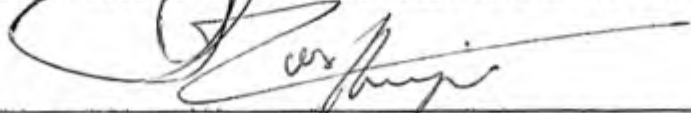
O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	1572
Proc.:	020521/19
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Comissária de Planejamento e Gestão Pública - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



IBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



**1º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 351  
Proc.: 224/19  
Agente de Administração

MATRICULA  
128.590

FICHA  
01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 19, constituído do lote nº 23 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo; 30,00 metros da frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 360,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pelas ruas 19, 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e rua 22, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com o lote nº 22, do lado esquerdo com os lotes nº 1, nº 2 e parte do lote nº 3 da rua 18 e no fundo com o lote nº 6 da rua 25. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

**CERTIDÃO**

Pedido de Certidão nº: 653066

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente a matrícula nº 128590 e ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 5.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima a até o dia 03 anterior a esta data.

Ribeirão Preto, SP, 02/10/2016 - 14:45:18

[ ] Thales Pavan - Escrevente      [ ] Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
[ ] Elivalton Cesar Lima - Escrevente      [ ] Carmenluci Mafra Tera - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsop	Reg. CIVI	Trib. Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCG/SP, XIV, 12, 6º)



Manuel Donizeti Arantes Alexandre  
Agente de Administração  
Secretaria de Planej. e Gestão Pública

**CONFIRME COM O ORIGINAL**

Folhas: 351  
Proc.: 224/19  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGE-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folha.: 1/1

1º Oficial de Registro de Imóveis

262672

21143-5-00001-640000-0010



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

cad - 504.969

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 134/2019**

Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 - Subsetor Oeste - O-12

Folhas	575
Proc.:	0220531/15
Ass./Car:	Sabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - RGR-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. 134/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 134/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 199.662,23 (Cento e noventa e nove mil, seiscentos e sessenta e dois reais e vinte e três centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas	536
Proc.:	022/1531/15
Ass./Cat	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PSP-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. 134/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 134/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº	Bairro:	Paulo Gomes Romeo
	Setor:	Oeste	Subsetor:
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069885		
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:	210.956,78		
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	-		
Valor Venal Total do terreno avaliado:	210.956,78		
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	475,16 m <sup>2</sup>		
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.969	Matrícula do imóvel avaliando:	128.580 - 1º CRI - RP



Feitas \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - POP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 01 -  
Identificação do  
imóvel. Fonte:  
Codertp, 19/04/2016.



# 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. 134/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel com 475,16 m<sup>2</sup> de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folhas	022/0110
Proc.:	
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PG-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. 134/2019

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 Aplaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Aplaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Aplaí	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 Aplaí	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 Aplaí	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 Aplaí	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 Elzeos	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 Jandala	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 Gala	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 Elzeos	Rua Patrocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galvão Monteforte	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Nioac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Proc.: 2019/115  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGM-3  
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. 134/2019

67	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
68	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11	Centro/Catedral	2	482,14
69	Monte Alegre	Rua Niloac	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 Victallano	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	723,79
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 Saigado 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	475	12,12	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	300	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	285	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal/Cav	1162	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verri	553	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. 134/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folhas: 02/13/15  
Proc.: 02/13/15  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):

7/11



# 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. 134/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

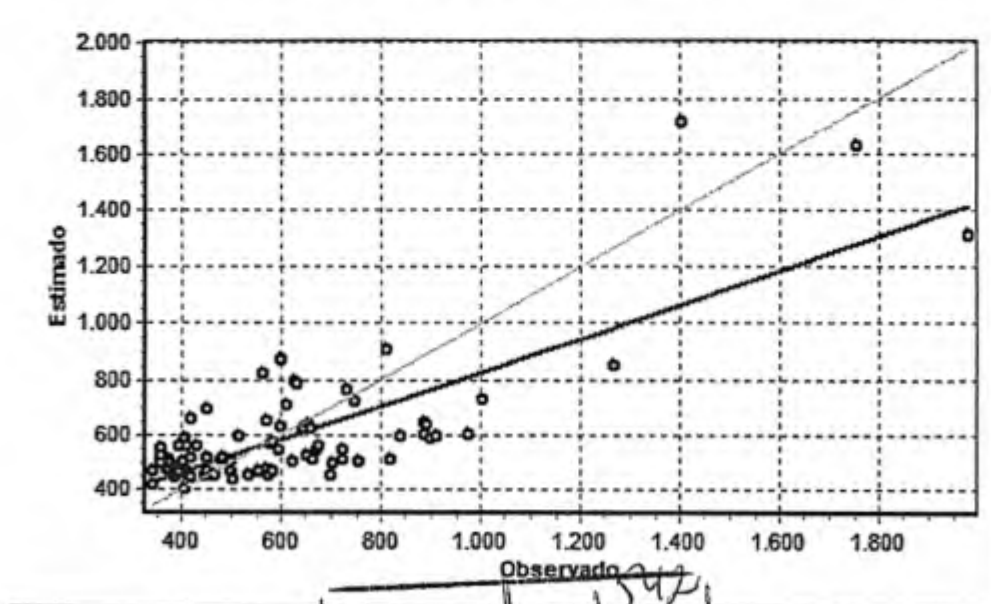
## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 02205/13  
Proc.:  
Ass./Cst. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

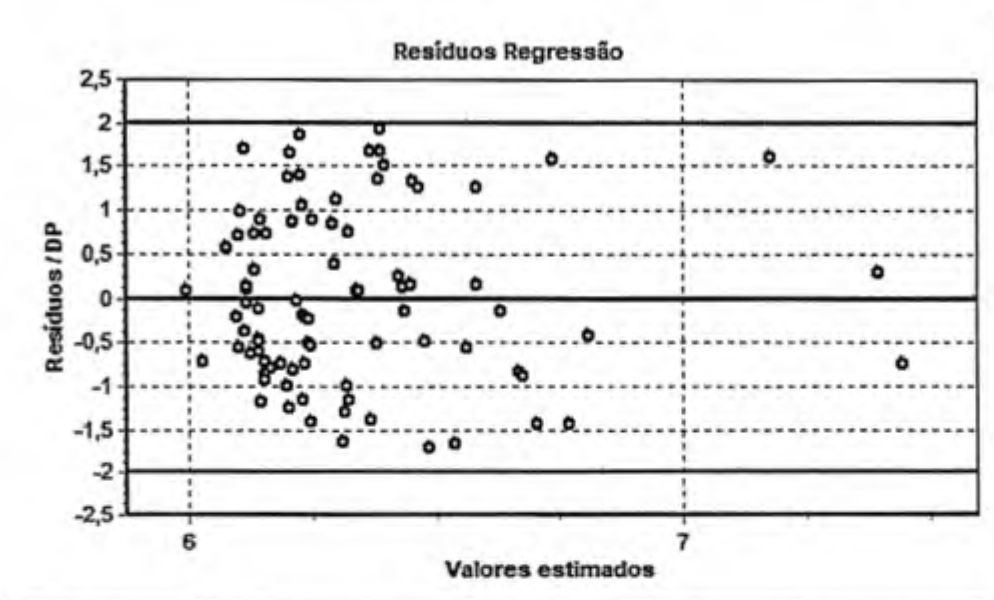
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 134/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

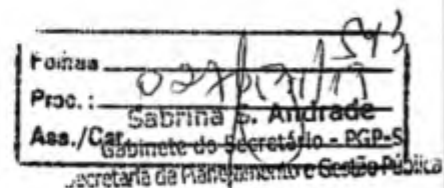
Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40



**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 475,16 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 475,16 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 199.662,23 (Cento e noventa e nove mil, seiscentos e sessenta e dois reais e vinte e três centavos).**

*[Handwritten signature]* 9/11



# 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. 134/2019

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

Folhas \_\_\_\_\_  
Proc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Csr. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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. 134/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Geraldo Alves Cintra, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 199.662,23 (Cento e noventa e nove mil, seiscentos e sessenta e dois reais e vinte e três centavos).**

## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.

Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas \_\_\_\_\_  
Proc.: Sabrina S. Andrade  
Ass. Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



**1º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 458  
Proc.: 023/19  
Sorais Ap. D. Perlanhe  
Agente de Administração

MATRÍCULA: 128.580  
FICHA: 01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 25, constituído do lote nº 13 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma irregular, medindo 3,17 metros em curva com arco de raio de 74,50 metros de comprimento para a referida rua mais 11,17 metros em curva com arco de raio de 9,00 metros de comprimento na esquina da rua 25 com a avenida B (pista direita) mais 17,34 metros em reta de frente para a avenida B (pista direita); 23,38 metros da frente ao fundo no lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com parte do lote nº 12; 8,03 metros da frente ao fundo no lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com parte do lote nº 14 da rua 19; 24,00 metros no fundo, confrontando com os lotes nº 15 e nº 16 da rua 19, encerrando uma área total de 475,16 metros quadrados, localizado no lado ímpar da numeração predial e delimitado pela rua 25, avenida B (pista direita), ruas 22, 19, 18 e avenida D (pista direita). **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R/1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 278.120.

Pedido de Certidão nº: 653066

**CERTIDÃO**

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduzidos os atos relativos a ônus e alienações referente a matrícula nº 128580 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima à até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto, SP, 02/10/2018 - 14:48:52

Thales Pavan - Escrevente  
Elvilton Cesar Lima - Escrevente  
Aparecido Albino Nunes - Escrevente  
Cameriuci Matra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsesp	Reg Civil	Trib Just	MP	ISSQN	Serventis	Total
R\$ 30,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,63

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, "a").



Samuel Donizeti Aguiar Alexandre  
Agente de Administração  
Secretaria de Planej. e Gestão Pública

Folha: 023/19  
Proc.:  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

**CONFERE COM O ORIGINAL**

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP

636283

11143-5 TAA

636283



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

cmd. 504.971

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 135/2019**

Rua Diogenes Petean, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Folha:	548
Proc.:	07703/17
Ass./Car:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - RGE-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)

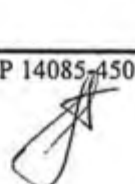
Laudo de Avaliação nº. 135/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 135/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Rua Diogenes Petean, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil, sessenta reais).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas: 849  
Proc.: 020531/19  
Ass./Car: Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - FGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

  2/11





# 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. 135/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 135/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		
Endereço:	Rua Diogenes Petean, s/nº		Bairro:
			Paulo Gomes Romeo
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.971	Matrícula do imóvel avaliando:	128.582 - 1º CRI RP
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBERÃO PRETO		
OBS.:	Avaliação da área para fins de venda/permuta		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069927
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	121.083,00
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	
Valor Venal Total do terreno avaliando:	121.083,00

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	300,00 m <sup>2</sup>
Área edificada no terreno avaliando:	
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Folha: 0210/31/150  
Proc.:  
Ass./Cibrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - RGP/S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 01 -  
Identificação do  
imóvel. Fonte:  
Coderp, 19/04/2016.

3/11  
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. 135/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a **Avaliação do imóvel** com 300,00 m<sup>2</sup> de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Formas	02/20571/15
Proc.:	02/20571/15
Ass./Col.	Sabrina S. Andrade
	Coordenadora do Setor - 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. 135/2019

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 Apial	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5 Jd Salgado Filho	Rua Apial	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6 Jd Salgado Filho	Rua Apial	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 Apial	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 Apial	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 Apial	1280	6,5	Centro/Catedral	1	252,42
16 Cândido Portinari	Rua Hélio 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 Ribelândia	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 Favelo	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29 Jd Iara	Rua Emílio 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 Favelo	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 Jandala	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 Gala	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 Patrocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55 Jd Angelo Jurca	Rua Galoer Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56 Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Folha: 02709/111  
Proc.:  
Ass./Car. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-3  
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. 135/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Gula 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 Elseos	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 Cerrí	300	4,55	Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Victalliano	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 Elseos	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 Luís 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 Elseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elseos	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 Paranaíba	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	296	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elseos	Rua Marques de Pombal	483	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verri	483	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco J. Rodrigues	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 Elseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elseos	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. 135/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folhas 027/097/19  
Proc.: 027/097/19  
Ass./Cer. Gabriela S. Andrade  
Gabinete do Secretário - BGP  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):

7/11



# 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. 135/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total}) * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante}) * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}}$

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

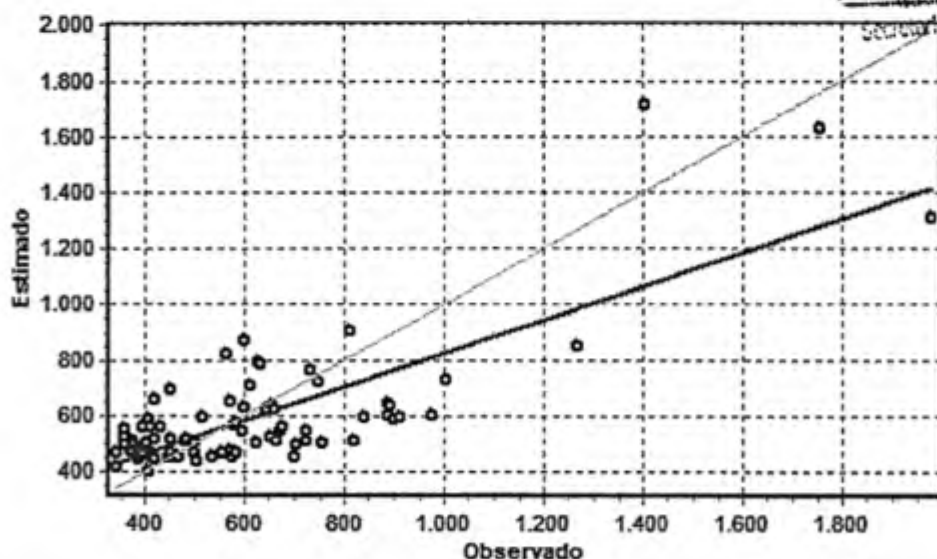
### Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folha: 555  
 Proc.: 024053119  
 Ass./Car.: Sabrina S. Andrade  
 Gabinete do Secretário - PGP-3  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

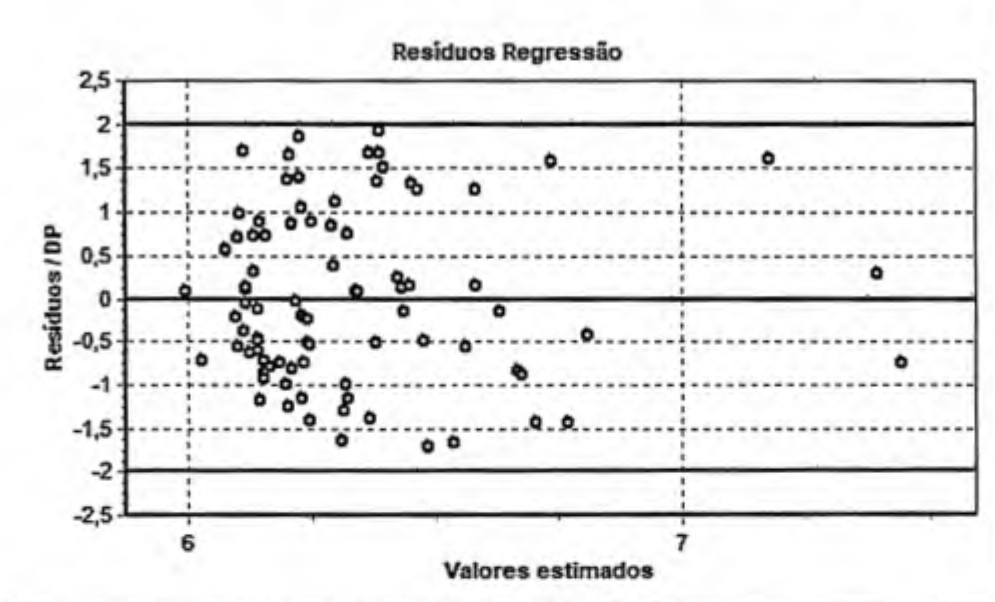
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 135/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



### Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

Folhas	57
Proc.:	02705317
Ass.:	Gabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - PGP-3	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 300,00 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 300,00 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil, sessenta reais).**



# 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. 135/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapoliação	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

Folhas: 02/01/19  
Proc.: 020011/19  
Ass./Co: Sabrina S. Andrade  
Cabinete do Secretário - PG  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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. 135/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Diogenes Petean, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de **RS 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil, sessenta reais)**.

## V- ENCERRAMENTO

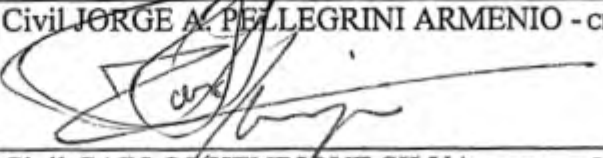
O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

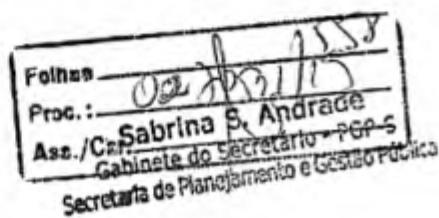
Ribeirão Preto, 03 de julho de 2019.

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

  
Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

  
Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010





**1º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO | SP**

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha:	433
Proc.:	202400115
Sergio Ap. D. Perianhas Agente de Administração	

MATRÍCULA

128.582

FICHA

01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO - SP**

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 19, constituído do lote nº 15 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo; 25,00 metros da frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 300,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pelas ruas 19, 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e rua 22, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com parte do lote nº 14, do lado esquerdo com o lote nº 16 e no fundo com parte do lote nº 13 da rua 25.

**PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº.

**TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008, Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: Luiz Augusto Gonçalves. Microfilme e protocolo nº 278.120.

**CERTIDÃO**

Pedido de Certidão nº: 653066

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referidas, à matrícula nº 128.582 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º da Lei nº 6.016/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018 - 14:48:11

Thales Paven - Escrevente / Aparecida Albino Nunes - Escrevente  
Elivelton Cesar Lima - Escrevente / Carmemluz Maíra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipeap	Reg. Civ.	Trib. Just.	MP	ISSQN	Serventia	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, 9º)



Folhas: 202400115  
Proc.: 202400115  
Ass./Csr. Sabrina B. Andrade  
Cabinete do Secretário - PGP-5  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Samuel Donizeti Mendes Alexandre  
Agente de Administração  
Secretaria de Planej. e Gestão Pública

**CONFIRME COM O ORIGINAL**

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA 636281





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

*Ord. 504.972*

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 136/2019**

Rua Diogenes Petean, s/nº  
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-12

Folhas	<i>1561</i>
Proc.:	<i>02703113</i>
Ass./Car.	<i>Sabrina S. Andrade</i>
Cabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

*[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. 136/2019

Julho/2019

## RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 136/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação de imóvel para fins de venda/permuta	
SOLICITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	
LOCALIZAÇÃO	Rua Diogenes Petean, s/nº	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
	Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS	CREA nº 0601230070
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil, sessenta reais).	
DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2019	

Folhas	502
Proc.º	02403/19
Ass./Cat	Sabrina S. Andrade
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. 136/2019

## I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 136/2019 é referente ao:			
Processo:	02 2017 041477-5		
Requerido por:	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		
Endereço:	Rua Diogenes Petean, s/nº	Bairro:	Paulo Gomes Romeo
		Setor:	Oeste
Setor:	Oeste	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.972	Matrícula do imóvel avaliando:	128.583 - 1º CRI RP
		Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBERÃO PRETO
OBS.:	Avaliação da área para fins de venda/permuta		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	07/05/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	2069942
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	121.083,00
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	
Valor Venal Total do terreno avaliando:	121.083,00

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	300,00 m²
Área edificada no terreno avaliando:	
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Folhas: 02/20/17/17  
Proc.: Sabrina S. Andrade  
Ass: Comitê de Avaliação - RGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Figura 01 -  
Identificação do  
imóvel. Fonte:  
Coderp, 19/04/2016.



# 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. 136/2019

## II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel com 300,00 m<sup>2</sup> de propriedade de PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de venda/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 2017 041477-5**.

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

### ESTIMAÇÃO PONTUAL

#### VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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:

## ANEXOS

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:

Folhas:	564
Proc.:	Sabrina S. Andrade
Ass./Car:	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. 136/2019

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	Ribeirão	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 Favelo	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emílio Gríte	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferrelra	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 Favelo	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 Jandala	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 Gala	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 Patrocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galoal Monteiro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Nova Fátima	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Proc.: 02000115  
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. 136/2019

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 Elseos	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 Elseos	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 Saigado 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 Elseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elseos	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 Paranaíba	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	221	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	1885	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elseos	Rua Marques de Pombal	169	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	1090
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 Elseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elseos	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 Faccl 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 Selxas	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. 136/2019

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 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:	86

### Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7221607 / 0,7875710
Coefficiente de determinação:	0,5215160
Fisher - Snedecor:	29,79
Significância do modelo (%):	0,01

### Normalidade dos resíduos:

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

Folhas: 565  
Proc.: 022021/17  
Ass./C. Sabrina S. Andrade  
Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,944	3	1,981	29,792
Não Explicada	5,453	82	0,067	
Total	11,397	85		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,844520733 + 0,0001764098695 * \text{Área total} + 0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,05639771819 * \text{Setor Urbano}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +323,1182005 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +345,3369935 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

### Função estimativa (média):



# 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. 136/2019

Valor unitário =  $+357,0129295 * e^{(+0,0001764098695 * \text{Área total})} * e^{(+0,6161378637 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,05639771819 * \text{Setor Urbano})}$

## Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,52	1,39
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,65	0,01
Setor Urbano	x	1,71	9,08
Valor unitário	ln(y)	67,50	0,01

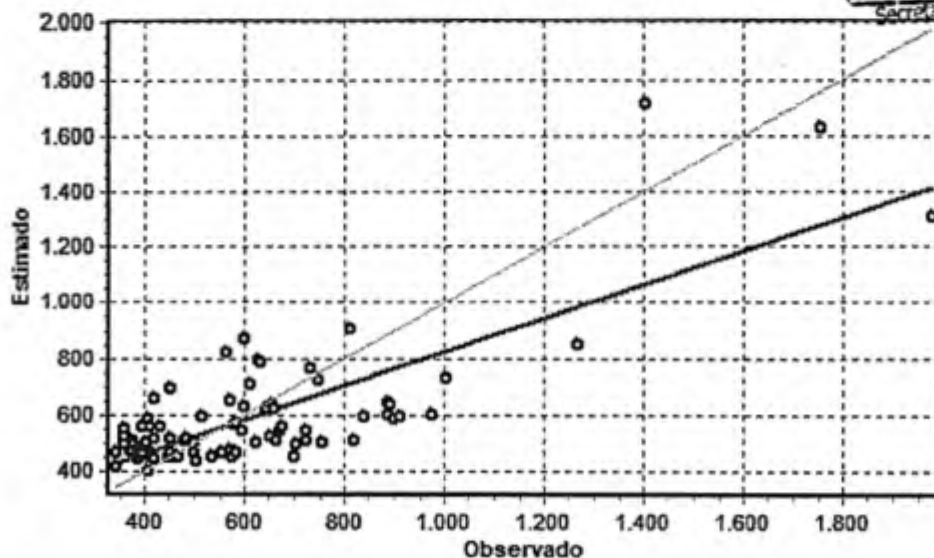
## Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,01
Setor Urbano	-0,01	0,15
Valor unitário	0,31	0,27

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,45	0,26
Valor unitário	0,69	0,59

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,19

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folhas: 08/11/19  
Proc.: Sabrina S. Andrade  
Ass. Gabinete do Secretário - PGP-S  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



# Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

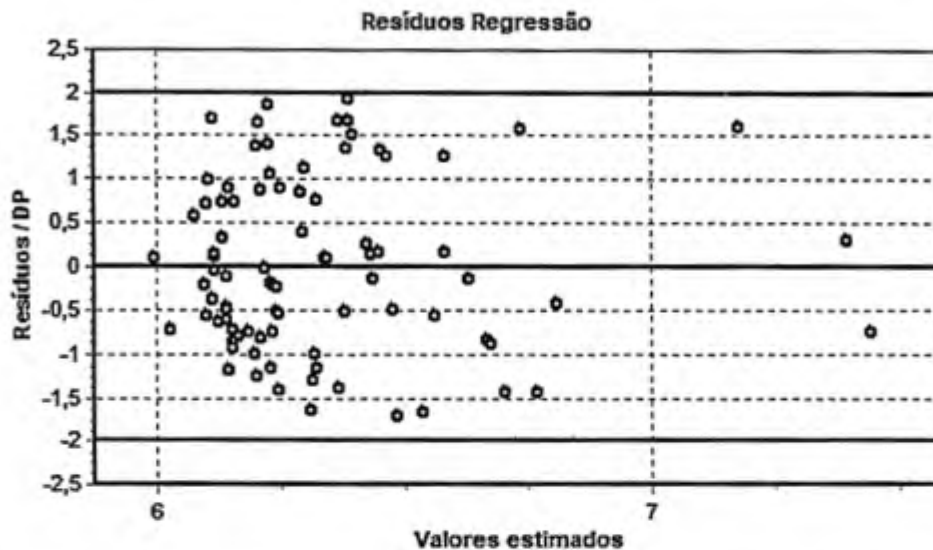
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 136/2019

## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Dados para a projeção de valores:

- Distancia ao polo valorizante = 7,60
- Setor Urbano = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Área total	Vr. Mínimo	Vr. Médio	Vr. Máximo
300,00	366,67	392,52	420,20

Valor Unitário

- Mínimo (6,59%) = 366,67
- Médio = 392,52
- Máximo (7,05%) = 420,20

Campo de Abítrio

- RL Mínimo = 333,64
- RL Máximo = 451,40

**Vutpa = R\$ 420,20 / m<sup>2</sup>**

At – área do terreno avaliado – 300,00 m<sup>2</sup>

VTA = At x Vutpa

VTA = 300,00 x R\$ 420,20

**VTA = R\$ 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil, sessenta reais).**

Folhas 02 x 03 / 15 567  
Proc.: Sabrina S. Andrade  
Ass./Cat: Sabrina S. Andrade  
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. 136/2019

### 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Folhas \_\_\_\_\_  
Prcc.: \_\_\_\_\_  
Ass./Car. **Sabrina S. Andrade**  
Gabinete do Secretário  
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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

10/11





# 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. 136/2019

## IV - CONCLUSÃO

O valor para o imóvel avaliando, em julho de 2019, localizado na Rua Diogenes Petean, s/nº, subsetor O-12, em Ribeirão Preto, é de R\$ 126.060,00 (Cento e vinte e seis mil, sessenta reais).

## V- ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 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.

Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	0270/11 SA
Proc.:	Sabrina S. Andrade
Ass./Ces	Gabinete do Secretário - EGP-3
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

V -



ICF FEDERATIVA  
DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO - SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
OFICIAL

Folha: 424  
 Proc.: 227/19  
 Sorais Ap. D. Perianha  
 Agente de Administração

MATRÍCULA  
128.583

FICHA  
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIBEIRÃO PRETO - SP  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, de frente para a rua 19, constituído do lote nº 16 da quadra nº 26 do loteamento denominado Jardim Dr. Paulo Gomes Romeo, de forma regular, medindo 12,00 metros para a referida rua e 12,00 metros no fundo; 25,00 metros da frente ao fundo nos dois lados, encerrando uma área total de 300,00 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial e delimitado pelas ruas 19, 18, avenida D (pista direita), rua 25, avenida B (pista direita) e rua 22, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o lote com o lote nº 15, do lado esquerdo com o lote nº 17 e parte do lote nº 12 da rua 25 e no fundo com parte do lote nº 13 da rua 25. **PROPRIETÁRIA:** Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco s/nº. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/96.445, feito em 23 de junho de 1998; e, loteamento registrado sob nº R.3/96.445, feito em 23 de abril de 2008. Ribeirão Preto, 23 de abril de 2008. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves), Microfilme e protocolo nº 278;120.

CERTIDÃO

Recibo da Certidão nº: 663066

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula nº 128583 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do Artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 5.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia da entrega a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 02/10/2018 - 14:47:49

Thales Pávan - Escrivão / Elvelton Cesar Lima - Escrivão / Aparecida Albino Nunes - Escrevente / Carmenuci Mafra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipesp	Reg.Civ.	Trib.Just	MP	JSSON	Serventias	Total
R\$ 30,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,69

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCG/SP, XIV, 12, 6º).



Folha: 424  
 Proc.: 227/19  
 Ass./Car.: Sabrina S. de Azevedo  
 Gabinete do Secretário - PGP-5  
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Samuel Donizete dos Santos Alexandre  
 Agente de Administração  
 Secretaria de Planej. e Gestão Pública

CONFIRMAR COM O ORIGINAL

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-AA 636280

143-5-636280-640000-0018